

thuis

Jaarverslag 2024

samen'thuis



Inhoudsopgave

Voorwoord	5
1. Bestuursverslag.....	8
2. Huisvesting in huur en koop	20
3. Vastgoedportefeuille	28
4. Organisatie.....	34
5. Financiën.....	44
6. Governanceverslag raad van commissarissen.....	56
7. Governance.....	57
8. Toezichthoudende rol.....	57
9. Werkgeversrol.....	59
10. Klankbordrol	60
11. Ambassadeursrol.....	60
12. Samenstelling, educatie en bezoldiging van de raad	60
13. Functioneren van de raad	62
14. Vergadering en overleg	63
15. Tot slot	67
16. Balans per 31 december 2024 – vóór resultaatbestemming	70
17. Winst- en verliesrekening over 2024	72
18. Kasstroomoverzicht 2024 (directe methode)	73
19. Algemene toelichting.....	74
20. Grondslagen voor waardering van activa en passiva	77
21. Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	89
22. Financiële instrumenten en risicobeheersing.....	93
23. Belangrijke inschatting ten aanzien van waardering en resultaatbepaling.....	95
24. Kasstroomoverzicht (directe methode).....	96
25. Toelichting op de balans	97
26. Toelichting op de Winst- en verliesrekening.....	118
27. Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB.....	126
28. Verantw. Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)	134
29. Gebeurtenissen na balansdatum	136
30. Overige gegevens	137

Voorwoord

'thuis is een ambitieuze woningcorporatie als het gaat om de verduurzaming van ons bezit maar ook t.a.v. onze bijdrage aan het tegengaan van de woningnood door het bouwen van extra sociale huurwoningen. Daarnaast zijn we niet alleen ambitieus, het lukt ons ook om veel van onze voorgenomen resultaten te halen. Zo heeft onze woningvoorraad sinds dit jaar een gemiddeld energielabel A en hebben we 218 nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd en verhuurd. Ook zijn we aan het eind van het jaar bezig om de nodige woningen duurzamer te maken en van het gas af te halen. Gelukkig hebben we tegelijkertijd de nodige nieuwbouwwoningen in aanbouw waardoor ook 2025 een goed jaar beloofd te worden.

Waar het een aantal jaren geleden nog lastig was om in onze gemeenten locaties te vinden voor nieuwbouw van sociale huurwoningen hebben we onze nieuwbouwambitie nu ruim meer dan 100% gevuld. Een gevolg van steeds betere samenwerking hierin met de gemeenten waar 'thuis actief is. Dat betekent dat niet het vinden van locaties en bouwkanen maar het financieren op dit moment de grootste uitdaging gaat worden.

'thuis is dus goed onderweg bij het behalen van belangrijke maatschappelijke opgaves. Het is fijn dat uit de vierjaarlijkse visitatie bleek dat onze belanghouders dit ook zien en waarderen. Het medewerkers tevredenheidsonderzoek bevestigde het beeld van betrokken en bevlogen collega's die zich prettig voelen en trots zijn op hun werk. Onze huurders gaven ons ook dit jaar hoge klantwaarderingcijfers en met een ABAB score in de Aedes benchmark laten we zien dat we bij de beste woningcorporaties in het land horen. Kortom veel om tevreden en trots over te zijn maar we zijn tegelijkertijd overtuigd dat als we deze resultaten willen blijven halen we ons als lerende organisatie moet blijven ontwikkelen.

In 2024 zijn ook de Nationale Prestatieafspraken (NPA) vernieuwd en ondertekend door Aedes, de VNG en het ministerie VRO. De NPA is de landelijke agenda met doelstellingen voor de sociale huursector.

Het beeld van de NPA is dat de woningcorporatiesector haar opgaves de komende tien jaar bijna (95%) aankan zonder extra financiële hulp. Dat klinkt op het eerste gezicht heel positief maar de praktijk is helaas anders. Door de ambities op zowel nieuwbouw als verduurzaming naar achteren te schuiven en met bedragen te rekenen die in de praktijk niet haalbaar zijn, is het financiële beeld veel te rooskleurig en ook niet in overeenstemming met de werkelijkheid bij 'thuis. Het grootste nadeel hiervan is dat we in de komende jaren geen fundamentele extra steun verwachten en het daarom noodzakelijk is geworden om zelf andere keuzes te gaan maken.

We hebben in 2024 al ons verduurzamingsaanpak in tempo naar beneden moeten bijstellen om een meerjarenbegroting op te kunnen stellen die in de eerst 5 jaar geen financiële ratio's overschrijdt. In 2025 bereiden we nog verder koersaanpassingen voor die het mede mogelijk maken om, ondanks de huidige financiële beperkingen, door te gaan met onze maatschappelijke opgaven.

Na een aantal jaren met huurverhogingen die lager dan inflatie lagen, hebben we in 2024 weer een redelijk forse huurverhoging doorgevoerd. We zien echter nog steeds dat de huurquote van huurders omlaag gaat dus dat de betaalbaarheid in algemene zin goed blijft. Daar waar het in individuele situaties gaat knellen zoeken we direct contact en helpen we onze huurders om huurachterstanden te voorkomen en op te lossen. Dat lukt gelukkig vaak.

Het is in onze ogen onbegrijpelijk en maatschappelijk schrijnend dat woningcorporaties door de belastingregelgeving nog steeds worden gezien als private ondernemingen en aangeslagen worden voor de Vennootschapsbelasting. Van alle huurinkomsten dragen we daarom ruim € 6 miljoen (ongeveer een maand huur van al onze woningen) af terwijl we tegelijkertijd zien dat we onze maatschappelijke opgave op termijn niet meer kunnen financieren.

2024 was ook het jaar waar ik aangekondigd heb dat ik van plan ben om eind 2025 met pensioen te gaan en dan graag het stokje overdraag aan een opvolger. Dat betekent dat ik, naast tevredenheid en trots over het afgelopen jaar, met veel plezier samen met alle collega's aan de slag ga met de voorliggende uitdagingen in mijn laatste jaar. 'thuis en haar voorgangers bestaan al meer dan 100 jaar en zal ook in de toekomst nog heel lang van maatschappelijke meerwaarde blijven.

Ik wens u veel leesplezier bij het lezen van ons jaarverslag over het jaar 2024.

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 2024 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. De plaatsing van de 723 regentonnen liep door in 2024. Nadat de laatste tonnen zijn geplaatst, is het project geëvalueerd.

Naast dat we het samen met onze huurders willen doen, willen we het ook goed doen voor onze huurders. Dit jaar hebben we daarom met input van huurders een aantal klantbeloften vastgesteld en hebben stappen gezet zodat we ons ook aan de beloften houden. Een belangrijk meetinstrument om te bepalen of we het ook daadwerkelijk beter doen voor onze huurders is de KWH-meting. Onze doelstelling voor 2024 was om op alle onderdelen een score boven het landelijke gemiddelde te halen. Dat is gelukt. 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 2024 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 herijking van 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 2024 is in de gemeenten Eindhoven en Veldhoven 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. Afgelopen jaar heeft dit een vervolg gekregen in de doorontwikkeling naar WoonST 2.0. 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 onderzoeken van de mogelijkheden om te komen tot één huur-inkomenstabel, meedenken in verdere samenwerking rondom beheer van woonwagenlocaties en het uitwerken van kaders voor het brandveilig stallen van scootmobielen.

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

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 naar een evenwichtig personele bezetting binnen 'thuis en die een afspiegeling te laten zijn van de maatschappij. Dat geldt ook voor het management, bestuur en RvC. Bij management, bestuur en RvC streven we ook naar een fiftyfifty verhouding man-vrouw en een goede spreiding van kennis, cultuur, achtergrond en vakgebied. In de feitelijke bezetting zien we dat ook terug. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar de hoofdstukken 4 en 12.

In 2024 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 scoren ruim boven de benchmark en hebben daarom begin 2025 te horen gekregen dat we het label 'World-Class Workplace' hebben behaald. Natuurlijk komen er ook verbeterpunten uit zoals de werkdruk en de samenwerking tussen teams. Daar gaan we komende jaren mee aan de slag.

Vooruitlopend op de meting hebben we ervoor gezorgd dat ons kantoor helemaal aansluit bij de behoefte van deze tijd, er zijn extra 1-persoonskamers voor Teams-vergaderingen en projectruimten voor samenwerken en sparren bijgekomen. Verder hebben we het mobiliteitsbeleid aangepast zodat duurzaam reizen beter beloond wordt en is bij een groot aantal teams een Lean Maturity Scan uitgevoerd. Die scan helpt het team om stapjes te zetten en te blijven verbeteren.

1.3 Volkshuisvestelijke prestaties 2024

Een portefeuille voor nu en in de toekomst

Ook in 2024 merken we nog steeds dat er een enorme druk op de woningmarkt is. 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. Desondanks is het onze intentie om de komende 10 jaar ruim 2.400 woningen toe te voegen. Na aftrek van sloop en verkoop zou dat een stijging van 16% van onze woningvoorraad betekenen.

In 2024 is het, onder andere als gevolg van leveringsproblemen, niet helemaal gelukt om het verwachte aantal nieuwbouwwoningen op te leveren. Desondanks hebben we 218 woningen toegevoegd aan onze woningvoorraad. Dat is meer dan in 2023 (126 woningen) en 2022 (25 woningen). Door verkoop en sloop is de woningvoorraad van **'thuis** in 2024 per saldo met 26 woningen toegenomen. In 2025 verwachten we weer meer woningen toe te voegen.

Iedereen betaalbaar wonen

'thuis werkt met 6 vaste streefhuren, we hebben 4 streefhuurprijzen onder de 1^e aftoppingsgrens, 1 onder de 2^e aftoppingsgrens en 1 onder de DAEB-grens. Gemiddeld komen de streefhuren van onze woningen op 64% van de maximale huur. Met de invoering van de wet betaalbare huur zijn we bezig geweest om de woningwaardering van onze woningen op orde te maken, in 2025 maken we de stap om ons beleid op de nieuwe punten aan te passen.

Naast het streefhuurbeleid zijn ook het toevoegen van betaalbare nieuwbouw en een beperkte huurverhoging van invloed op de ontwikkeling van de betaalbare voorraad. In 2024 is de gemiddelde huur als gevolg van mutaties, huurverhoging en wettelijke verlaging met 5,3% gestegen. Het aandeel woningen met een huurprijs onder de 1^e aftoppingsgrens is met 3% gedaald, desondanks heeft nog steeds 80% van de woningen een huurprijs onder de 1^e aftoppingsgrens.

Betaalbare huren zijn belangrijk om huishoudens met recht op huurtoeslag te kunnen huisvesten. In 2024 is 99% van de voor verhuur beschikbaar gekomen woningen verhuurd aan mensen met een inkomen onder de EU-grens en had 58% 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.

Iedereen een redelijke kans

Het aantal (actief) woningzoekenden is het afgelopen jaar licht gestegen. Omdat ook het aantal verhuringen licht is gestegen, 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 2023 met 14 woningen toegenomen. Dit komt door de verhuring van nieuwbouw. Het aantal mutaties in de reguliere woningvoorraad is namelijk met 2% gedaald. Daarmee heeft in 2024 5,8% van de bestaande woningvoorraad een nieuwe huurder gekregen.

Ook in 2024 hebben we verschillende doelgroepen met voorrang aan een woning geholpen. Het aandeel woningen dat hiervoor is ingezet is ten opzichte van vorig jaar ongeveer gelijk gebleven op 39% (41% in 2023 en 41% in 2022). Hierbij moet worden aangemerkt dat het ons niet gelukt is om voldoende woonruimte beschikbaar te stellen zodat de gemeente aan 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 buurtbeheerders 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.

Vorig jaar hebben we in onze strategische herijking aandacht besteed aan het thema community building. Als vervolg hierop hebben we, in samenwerking met partners, een eerste pilot opgezet. We gaan dit volgen en bekijken of we ook meer pilot projecten/samenwerkingen op kunnen zetten. Naast community building zijn we ook verder gegaan met het uitwerken van een visie op wonen, welzijn en zorg.

In 2024 hebben we slechts 12 maal over moeten gaan tot een gedwongen vertrek van de huurder (waarbij 6 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 omdat onze huurachterstand iets is toegenomen, we werken daarom intensief samen met de gemeente in de Vroegsignalering van schulden.

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 55% (ten opzichte van 49% in 2023), hierdoor hebben we nu ook gemiddeld energielabel A voor onze woningen. Dit als gevolg van verduurzaming van bezit en toevoeging van energiezuinige nieuwbouwwoningen. Ook gaan we door met het uitvoeren van de eerste projecten in het kader van de routekaart CO₂-neutraal, waardoor we 22 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 342 kg CO₂-uitstoot per woning, een reductie van 15%.

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. Daarnaast bekijken hoe we onze woningen die onderdeel van een VvE zijn kunnen verduurzamen en zijn we gestart om beleid op het thema hittestress op te stellen.

1.4 Financieel resultaat

Omzet en resultaat

In 2024 hebben we een omzet gerealiseerd van € 79,2 miljoen aan huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten. Het jaarresultaat voor 2024 bedraagt ca. +/- € 147,4 miljoen. Dit bedrag wordt voor ca. € 182,6 miljoen bepaald door een stijging van de marktwaarde verhuurde staat van 9% en door een stijging van de waarde van de verkoopportefeuille onder voorwaarden met € 7,6 miljoen.

Daarnaast is sprake van onrendabele toppen die we hebben genomen op nieuwbouw en verduurzamingsprojecten (-/- € 62,8 miljoen). Dit is inclusief € 21 miljoen afwaardering in het kader van sloop.

Het nettoresultaat uit de reguliere bedrijfsuitvoering bedraagt € 20,0 miljoen.

Ontwikkeling leegwaarde

De stijging van de leegwaarde van de standing investments van **'thuis** in Eindhoven en omliggende gemeenten (14%) sluit aan bij de NVM-cijfers. Deze stijging is in november op basis van de toen beschikbare gegevens bepaald. In Q4 van 2024 heeft deze ontwikkeling zich voortgezet.

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 59% van de leegwaarde en 68% 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(ontwikkeling). 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 25.1 geven we inzicht in de effecten op de marktwaarde verhuurde staat als de vier hiervoor genoemde belangrijkste parameters respectievelijk 1% hoger of lager uitvallen.

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 € 2,231 miljard waard is. Hiervan betreft € 2,169 miljard DAEB-vastgoed en € 62 miljoen betreft niet-DAEB-vastgoed. Vorig jaar bedroeg de marktwaarde verhuurde staat bijna € 2,038 miljard. Het verschil bedraagt circa € 193 miljoen.

Oorzaken van de hogere marktwaarde verhuurde staat

De stijging van de leegwaarde van de standing investments van **'thuis** in Eindhoven en omliggende gemeenten sluit goed aan bij de NVM-cijfers van Q4 2024 die een stijging weergeven van ongeveer 14%. De stijging van de marktwaarde verhuurde staat is lager (circa 9%).

Als we inzoomen op de ontwikkeling van de marktwaarde verhuurde staat 2024 ten opzichte van 2023 komt de stijging van € 193 miljoen globaal als volgt tot stand:

- Voorraadmutaties als gevolg van toename eenheden: + € 13 miljoen
- Methodische wijzigingen als gevolg van nieuwe regels in het handboek waaronder de daling van de overdrachtsbelasting naar 8% per 1-1-2026: + € 12,8 miljoen
- Mutatie vastgoedgegevens waaronder het effect van de gestegen contracturen: + € 33,2 miljoen
- Mutatie marktontwikkelingen waaronder de stijging van de leegwaarde, toekomstige leegwaardestijging en hogere disconteringsvoet: + € 134 miljoen

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

Het beoordelingskader Aw/WSW maakt gebruik van twee waarde begrippen: beleidswaarde en marktwaarde verhuurde staat (MVS). De MVS is van toepassing bij het waarderen van het vastgoed in de jaarrekening. Het Handboek marktwaarde legt de methodiek voor bepaling van de MVS en beleidswaarde vast.

De beleidswaarde wordt gebruikt om de financiële positie en de financierbaarheid van de corporaties te beoordelen. Om te komen tot de beleidswaarde werd de MVS als het ware afgepeld naar de beleidswaarde. In 2023 is door Aw en WSW onderzocht hoe de marktwaarde en de beleidswaarde meer los van elkaar kunnen komen te staan. Besloten is dat de beleidswaarde een contante waarde van toekomstige kasstromen is met een eigen disconteringsvoet en niet langer een afgeleide van de marktwaarde. In het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024' is een nieuwe systematiek gepubliceerd voor de bepaling van de beleidswaarde. Hierin hebben de volgende veranderingen plaats gevonden:

1. Het aanpassen van de disconteringsvoet van een marktdisconteringsvoet naar een sociale disconteringsvoet. De disconteringsvoet is voor DAEB vastgesteld op 4,17% en voor niet-DAEB op 4,70%.
2. In plaats van 15 jaar looptijd met een eindwaarde wordt de looptijd gesteld op 60 jaar zonder eindwaarde.
3. Ook het onderhoud is veranderd. De onderhoudsnorm die standaard voor de gehele levensduur geldt, is vervangen door onderhoud op basis van een MJOB, met jaarlijks variërende onderhoudslasten.

Indien er sprake is van een harde verplichting worden noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Deze kunnen niet alleen uit wetgeving maar ook uit landelijke afspraken (NPA) voortvloeien. Op dit moment speelt het uitfaseren van E-, F- en G-labels. Voor zover in de MJOB al kosten zijn opgenomen voor het uitfaseren van deze labels, zijn deze in mindering te gebracht op de normbedragen voor beleidsonderhoud.

De nieuwe beleidswaarde gaat daarmee steeds meer lijken op de aloude bedrijfswaarde. Deze wijziging betekent ook dat de beleidswaarde vermoedelijk vanaf het boekjaar 2026 terugkomt op de balans en de marktwaarde uit de jaarrekening verdwijnt. De marktwaarde verhuurde staat wordt op termijn normatief bepaald zodat deze waarde nog wel gebruikt kan worden bij de beoordeling van de financiële positie door het WSW.

De beleidswaarde bedraagt eind 2024 € 1.196 miljoen. Vorig jaar was die € 1.144 miljoen. Daarbij zijn de definities, zoals gepubliceerd door SBR-wonen, (BZK-Aw-WSW) toegepast. De stijging van € 52 miljoen komt globaal als volgt tot stand:

- Voorraadmutaties als gevolg van toename eenheden: + € 6,9 miljoen
- Methodische wijzigingen als gevolg van nieuwe regels in het handboek waaronder de gewijzigde berekening van de beleidswaarde (o.a. horizon 60 jaar zonder eindwaarde, sociale disconteringsvoet) : + € 215,2 miljoen
- Mutatie vastgoedgegevens waaronder het effect van de gestegen contracturen: + € 35,9 miljoen
- Mutatie marktontwikkelingen waaronder de aangepaste macro-economische parameters: + 8,8 miljoen
- Parameters beleidswaarde waaronder de toegenomen beleidshuur en de huurstijging beleidswaarde en de toegenomen onderhouds- en beheerkosten: -/ - 214,6 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 € 1.035 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.

Resultaat bedrijfsactiviteiten

Het resultaat op de reguliere bedrijfsactiviteiten (verhuren en verkopen) bedraagt € 42,5 miljoen en van de overige activiteiten € 0,14 miljoen. Uit dit resultaat moeten nog wel de rentelasten (€ 10,59 miljoen), de overige organisatiekosten (€ 4,06 miljoen), leefbaarheid (€ 2,07 miljoen) en de Vpb van € 5,9 miljoen betaald worden. Hierna blijft er een positief bedrijfsresultaat over van ca. € 20 miljoen.

Vennootschapsbelasting

'thuis verkeert in een betalende positie voor de vennootschapsbelasting (Vpb). De belastingdruk bedraagt in 2024 € 5,9 miljoen. Dat betreft € 5,76 miljoen aan te betalen acute belastingen, € 0,06 miljoen betreft de mutatie latente belastingen en € 0,2 betreft correcties voorgaande jaren. De belastinglatenties zijn op eenzelfde wijze verwerkt en gewaardeerd als in 2023.

Ontwikkeling Eigen Vermogen

Het jaarresultaat van +/- € 147,4 miljoen alsmede de mutatie in de herwaarderingsreserve worden toegevoegd aan het Eigen Vermogen bij de Overige reserves. Het Eigen Vermogen bedraagt eind 2024 € 1.866 miljoen, waarvan € 1.442 miljoen de Herwaarderingsreserve betreft. De Herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde deel van het Eigen Vermogen. De omvang van de Overige reserve is ca. € 423,8 miljoen na toevoeging van het resultaat van het boekjaar 2024 en de mutatie in de herwaarderingsreserve. Dit betekent een daling van de overige reserves ten opzichte van vorig jaar met een bedrag van ca. € 41,2 miljoen. De daling wordt veroorzaakt door de genomen onrendabele toppen bij investeringen, die slechts ten dele worden gecompenseerd door het gerealiseerde reguliere bedrijfsresultaat.

De overige reserves, onderdeel van het Eigen Vermogen, zetten we in om langdurig onze volkshuisvestelijke opgaven te kunnen vervullen. Met het realiseren van onze ambities daalt de omvang van de overige reserves. We zullen dus alert moeten blijven op de ontwikkeling van dit deel van het Eigen Vermogen.

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. In dat opzicht is het ook goed dat we vermoedelijk vanaf de jaarrekening 2026 gaan waarden tegen de geactualiseerde beleidswaarde. Dat geeft een veel realistischer beeld van de financiële positie van woningcorporaties.

De marktwaarde van sociale huurwoningen ligt immers (veel) hoger dan de beleidswaarde en deze ligt op ca. 54% van de marktwaarde verhuurde staat. 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 oftewel 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.

Alleen verkopen van (delen van het) bezit draagt bij aan het realiseren van de marktwaarde verhuurde staat. Pas dan kunnen we delen van het ongerealiseerde vermogen omzetten in een gerealiseerd deel en komt dit vermogen beschikbaar voor de maatschappelijke opgave.

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 2024 1,77. Deze zakt dit jaar onder de 2,0 omdat we ook de VPB van 2023 (€ 3,2 miljoen) hebben betaald. Zonder de extra VPB-betaling was de ICR 2,04. 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 2024 34,69%. De maximale norm Aw/WSW is 70%.
- 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 2024 55,77%. 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 2024 18,60%. De maximale norm Aw/WSW is 70%.

'thuis voldoet nog steeds aan de ratio's 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 van de komende jaren te realiseren. We zien ook dat door de gestegen bouwkosten, gestegen rente etc. er een toenemende druk op de kasstromen gaat ontstaan en dat we kritisch moeten blijven op nieuwe uitgaven en investeringen. We onderzoeken hoe we onze financiële positie kunnen versterken om de opgave aan te kunnen. 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 integriteitskwesaties besproken worden en heeft het management op alle niveaus een voorbeeldfunctie.

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

Daarnaast voeren we een zorgvuldig personeelsbeleid zo vragen we aan alle nieuwe medewerkers een VOG, gaan we 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.

De Handreiking Vastgoedbezit die Aedes in 2023 heeft opgesteld hebben we onderdeel gemaakt van de governance bij **'thuis**.

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 een 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 hebben we het frauderisicobeheersingsproces aangescherpt en onderdeel gemaakt van de procesbeschrijvingen 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 geleid tot een top 3 van interne frauderisico's te weten:

1. het risico dat we bijvoorbeeld bij verwerving van grondposities, afzet, planontwikkeling, calculatie en aanbestedingen niet de beste prijs ontvangen.
2. het risico dat een woning 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. 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 2024 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 en 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. Daarnaast zien we dat de verkiezingsuitslagen in Amerika, ontwikkelingen rondom digitalisering, de wereldwijde geopolitieke onzekerheid, klimaatveranderingen en beschikbaarheid van grondstoffen en materialen, maken dat we ons nog steeds bevinden in economisch onzekere tijden.

De oorlogen en de geopolitiek vormen een bedreiging voor de economische groei. Nederland is als handelsland gevoelig voor ontwikkelingen in het buitenland. De inflatie over 2024 bedraagt weliswaar 3,3% ten opzichte van 3,8% in 2023.

Kosten voor huisvesting en dan met name de prijsontwikkeling van koopwoningen en de bouwkosten zijn fors gestegen. 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 hebben huishoudens met lagere inkomens, waaronder onze huurders, moeite om rond te komen. Hoewel de energielasten zijn gedaald, zijn de kosten voor levensonderhoud fors gestegen. Het blijft voor bewoners dan ook 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 2024 hebben we een opnieuw woningen verduurzaamd zonder daarvoor een huuraanpassing te vragen. Ook dat draagt bij aan de betaalbaarheid van het wonen.

De grootste risico's van de huidige macro-economische ontwikkelingen zijn op dit moment vertraging van bouw- en renovatietrajecten, flora en fauna onderzoeken evenals de stikstofproblematiek, betalingsproblemen bij huurders, uitstel van onderhoud en langere leegstand van verhuurde eenheden, oplopende rente etc. Dat zijn voornamelijk 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 bijsturingmogelijkheden.

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 verzwaring van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om de flexibele of variabele kosten te verlagen.

Voor de financiële sturing maken we gebruik van eens stelsel van reglementen, statuten en financieringsstrategie die in lijn is met de Woningwet en goedgekeurd is door de AW. Het stelsel omvat onder andere Reglement Financieel Beleid en beheer, een Treasurystatuut, investeringsstatuut, verbindingsstatuut en interne toetsingskaders. Daarnaast beschikken we over een strak ingerichte Planning & Control cyclus die ons in staat stelt om bij te sturen indien nodig. Ontwikkelingen op het gebied van Financiële verslaglegging en Wet- en regelgeving worden op de voet gevolgd. Wijzigingen die het beleid van **'thuis** raken worden bij eerste gelegenheid geïmplementeerd.

'thuis maakt geen gebruik van financiële instrumenten anders dan de sector bekende basisrenteleningen en een enkel derivaat welke gekoppeld is aan lening. Voor een toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 20.14.

Voor de afdekking van prijsrisico's maken we transparante afspraken met onze (keten)partners. Vastgoedrisico's worden gemitigeerd via het inkoop- en aanbestedingsbeleid en de besluitvorming binnen **'thuis**, zie hiervoor 1.5.

In 2024, 2 jaar na ondertekening van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) 2022, zijn de afspraken opnieuw bekeken en waar nodig aangepast. De ondertekening van de 'herijkte' Nationale Prestatieafspraken vond plaats op 11 december 2024, tussen Aedes, VNG en het Rijk. De Woonbond heeft niet meegetekend.

De hernieuwde afspraken zijn nodig als gezamenlijke agenda tot 2035 in het licht van de grote maatschappelijke opgaven rond de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen, de kwaliteit, comfort en duurzaamheid van bestaande woningen en de leefbaarheid in wijken en buurten. In de Nationale Prestatieafspraken wordt gesproken over de periode tot 2035 of tot en met 2034. In de NPA heeft het nu realiseren van de afgesproken aantallen nieuwe woningen de grootste prioriteit. Gezamenlijk is afgesproken om vanaf 2029 jaarlijks 30.000 nieuwe sociale huurwoningen te bouwen en bij voorkeur al eerder.

De opgave gaat daarnaast verder dan alleen woningen bouwen; wonen dient betaalbaar, comfortabel, veilig en gezond te zijn. Er zijn afspraken gemaakt om ook de komende jaren de huren gematigd te laten groeien en het Rijk investeert daarnaast in de betaalbaarheid door vereenvoudiging en verhoging van de huurtoeslag. Ook de verduurzamingsopgave maakt onderdeel uit van de NPA. Binnen de NPA is gekozen voor een andere aanpak in de verduurzaming, omdat de transitie naar aardgasvrij noodgedwongen minder kan dan we willen. De aanpak uit de NPA is erop gericht dat corporaties de komende jaren meer woningen gaan isoleren. Dit zorgt ervoor dat voor grote aantallen woningen de energierekening de komende jaren substantieel verlaagd wordt. De afspraken voor leefbaarheid en verduurzaming dragen bovendien bij aan het wooncomfort, de gezondheid en veiligheid voor huurder. **'thuis** heroverweegt in dit kader hoe om te gaan met de verduurzamingsopgave al vinden we nog steeds dat het verduurzamen verder gaat dan alleen isoleren en woningen aardgasvrij ready maken. Veel van onze woningen zijn al goed geïsoleerd en gemiddeld heeft het woningbezit van **'thuis** energielabel A. Desalniettemin ligt er op het gebied van verduurzamen ook nog een stevige opgave, die verder reikt dan de huidige afspraken uit de NPA.

Bij het afsluiten van de Nationale Prestatieafspraken in 2022 is geconstateerd dat de financiële continuïteit van woningcorporaties op de langere termijn een aandachtspunt was. Er is destijds afgesproken om tot een strategie te komen waarbij ook de lange termijn continuïteit en uitvoering van de volkshuisvestelijke opgave gewaarborgd is. Dat heeft geresulteerd in het Duurzaam prestatie model. Het Duurzaam prestatie model vormt het nieuwe financiële kader waarbinnen de nieuwe Nationale Prestatieafspraken tot stand zijn gekomen. Op basis van de geactualiseerde doorrekening zien we op macro niveau dat een groot deel van de opgave haalbaar is. Regionaal zijn er (grote) verschillen. In een regio als de MRE zien we tekorten ontstaan en zijn de corporaties met elkaar in gesprek op welke wijze ze de maximale bijdrage aan de opgave kunnen realiseren.

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.

Tegelijkertijd zien we dat als gevolg van de economische ontwikkelingen, de sterk gestegen kosten (incl. rente), het (begrijpelijk) naar beneden bijstellen van de afgesproken huurstijging en het ontbreken van flankerend overheidsbeleid, de financiële positie van **'thuis** onder druk komt als we al onze ambities van de komende jaren willen realiseren.

Dan zouden we zelfs onder de gestelde normen van de ICR gaan. Uiteraard is dat niet de bedoeling, we streven er naar om voortrollend gedurende 10 jaar te voldoen aan de ratio's. Dat betekent dat we aan het bijsturen zijn. We onderzoeken dan ook hoe we onze financiële positie kunnen versterken om zoveel als mogelijk de noodzakelijke investeringen in nieuwbouw en verduurzaming door te kunnen laten gaan. Daarbij kijken we naar verkopen, het streefhuurprijsbeleid en het ambitieniveau van de nieuwbouw en de verduurzaming. De verduurzamingsopgave voor de komende jaren is al in de meerjarenbegroting 2025 e.v. in de tijd verder uitgespreid.

Vooralsnog verwachten wij niet dat de huidige macro-economische ontwikkelingen van significante invloed is op de financiële continuïteit van **'thuis**, wel de mate waarin we kunnen voldoen aan de ambities. De risicobeheersing biedt comfort hierin.

Recente ontwikkelingen

Op het moment van het afronden van het jaarverslag komt het bericht binnen dat de Coalitie een voorjaarsakkoord heeft bereikt waarbij zij voornemens is de sociale huren twee jaar lang te bevriezen en wel in 2025 en 2026. Dit heeft omvangrijke negatieve gevolgen; zowel woningzoekenden als zittende huurders worden hier de dupe van. Woningzoekenden moeten nog langer op een woning wachten en voor zittende huurders betekent dat verduurzamen van hun woning langer gaat duren.

Indien het voornemen tot huurbevriezing daadwerkelijk wordt omgezet in een besluit heeft dit potentiële impact op de investeringsruimte van **'thuis**. Eerste berekeningen wijzen uit dat de beleidswaarde ultimo 2024 met ca. € 45 miljoen daalt. Het effect op de marktwaarde verhuurde staat is nog niet kwantificeerbaar, maar ook hier ligt het in de lijn van de verwachting dat deze daalt. Het beperkt de investeringsmogelijkheden terwijl er juist grote opgaven liggen op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming.

Eind maart 2025 heeft de jaarlijkse strategische herijking met de stakeholders plaatsgevonden. Daarin hebben we gezamenlijk een aantal beleidsvoornemens gekozen die er toe moeten leiden dat we als **'thuis** de komende 10 jaar binnen de grenzen van de ratio's blijven. Met de gemaakte keuzes zou dat haalbaar zijn, uitgaande van gelijkblijvende (economische) omstandigheden. Als het voornemen van de Coalitie wordt geëffectueerd in een besluit zonder verdere compensatie, komen de ambities in een ander licht te staan en zijn we genoodzaakt onze ambities fors bij te stellen.

Als reactie op het voornemen van de Coalitie hebben de 13 woningcorporaties in de MRE per direct de overleggen over de herijking van de regionale afspraken over de woningbouw opgeschort.

De financiële positie is niet in het geding aangezien we tijdig kunnen bijsturen.

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.

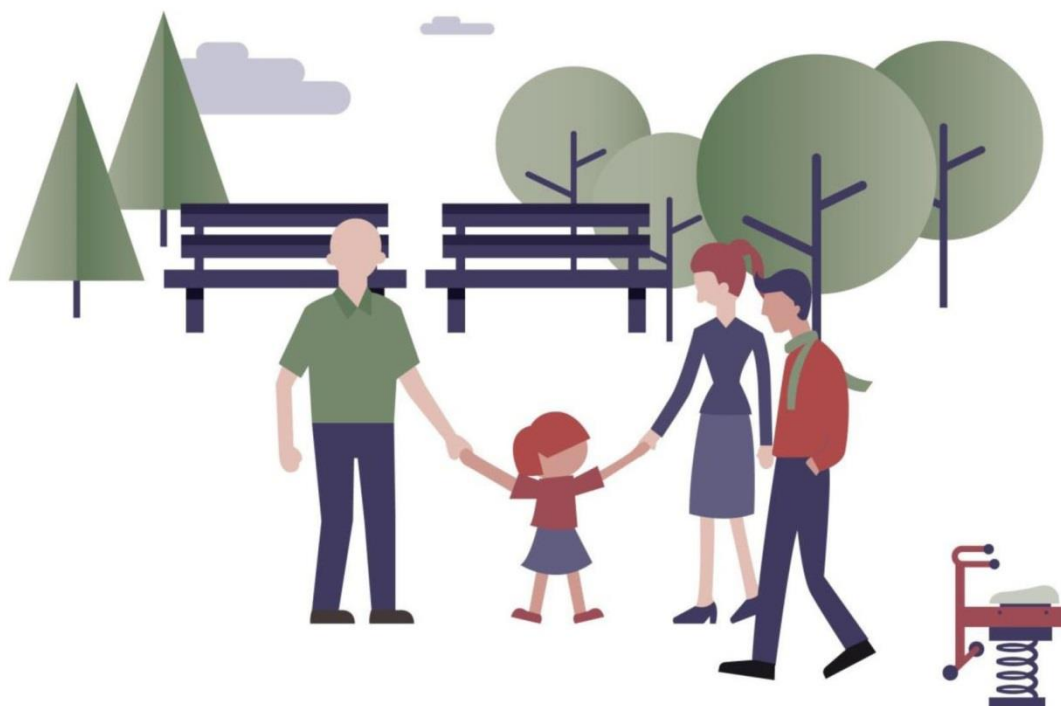
Inmiddels hebben we in 2024 nieuwe besluiten genomen, die zijn geheel in lijn met onze bedrijfsvoering en passen binnen de kaders van de meerjarenbegroting. Er zijn geen besluiten genomen van materiële impact op de financiële positie van **'thuis**.

Eindhoven, 22 april 2025

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 € 52.671,- (of € 47.699,- voor alleenstaanden; prijspeil 2024) 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 € 879,66 behoren tot de sociale huurwoningvoorraad, voor 'thuis is dit 98,8% van het bezit. Van de zelfstandige woningen heeft 88,2% eind 2024 een betaalbare huurprijs onder de 2^e aftoppingsgrens van € 697,07. Dit is de maximale huurprijs voor het passend toewijzen van woningen aan huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens.

Aantal woningen per prijsklasse ultimo 2024												
Huurprijs	Best		Eindhoven		Son & Breugel		Veldhoven		Waalre		Totaal 'thuis	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
≤ € 650,43	1.481	80,3%	2.869	82,0%	733	77,4%	2.753	80,8%	616	79,6%	8.452	80,7%
> € 650,43 ≤ € 697,07	134	7,3%	232	6,6%	81	8,6%	283	8,3%	50	6,5%	780	7,5%
> € 697,07 ≤ € 879,66	226	12,2%	350	10,0%	128	13,5%	304	8,9%	107	13,8%	1.115	10,6%
Vrije sector > € 879,66	4	0,2%	47	1,4%	5	0,5%	66	2,0%	1	0,1%	123	1,2%
	1.845	100%	3.498	100%	947	100%	3.406	100%	774	100%	10.470	100%

* 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 75% van de woningvoorraad een huurprijs heeft onder de 2^e aftoppingsgrens.

Als gevolg van de huuraanpassing zien we dat in 2024 het aandeel en aantal woningen met een huurprijs onder de 1^e aftoppingsgrens is gedaald naar 8.452 woningen (van 84% naar 81%) net zoals het aantal en aandeel woningen met een huurprijs tussen de 1^e en 2^e aftoppingsgrens is gedaald (van 8% naar 7%).

2.2.2 Huuraanpassing

In 2024 hebben onze huurders, die minder dan de streefhuur (huurprijs die past bij de kwaliteit van de woning) betaalden, een huurverhoging van maximaal 5,8% tot aan de streefhuur gekregen. De huurverhoging is gebaseerd op het gemiddelde inflatiepercentage (looninflatie) tot december 2023. Verder heeft er in 2024 een eenmalige wettelijke huurverlaging plaatsgevonden naar € 577,91 voor 18 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 4,3% geweest in 2024.

Er zijn in 2024 voor de huuraanpassing 11 bezwaren binnengekomen. Van deze verzoeken zijn er 8 ingetrokken (waarvan 1 niet-ontvankelijk), 2 afgewezen en 1 is nog in behandeling.

2.3 Verhuur in 2024

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 2024 stonden er 207.074 woningzoekenden geregistreerd in Wooniezie, dat is een stijging van 6%. Dit is gelijk aan de stijging in 2023 (6%). Het aantal ingeschreven woningzoekenden lijkt daarmee licht gestegen. Van alle ingeschreven woningzoekenden waren er in het verslagjaar zo'n 58.711 actief (minimaal één keer gereageerd op een woningadvertentie binnen Wooniezie) ofwel 28%. Verhoudingsgewijs zijn er daardoor dit jaar evenveel woningzoekenden actief als in 2023 (28%).

De gemiddeld benodigde inschrijfduur is gestegen in 2024, woningzoekenden staan gemiddeld 8,1 jaar ingeschreven als zij een woning gaan huren. De zoekduur, de tijd waarin woningzoekenden ook daadwerkelijk actief op zoek zijn naar een woning, is gestegen ten opzichte van vorig jaar (van 18,5 naar 21,2 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 wooneenheden bedroeg 845 in 2024. Dat zijn er 115 meer dan de 730 verhuringen in 2023. In 2024 zijn er bijna 100 woningen meer aan nieuwbouw opgeleverd dan in 2023, namelijk 218 in totaal.

Van alle afgesloten huurcontracten hadden 783 contracten betrekking op een zelfstandige woning en 30 op een onzelfstandige eenheid (29 kamers en 1 standplaatsen). Daarvan hebben 3 kamerverhuringen plaatsgevonden in beheerwoningen. In totaal zijn er 30 DOOR!-contracten omgeklapt, dit zijn enkel administratieve verhuringen. Tevens is een Niet-DAEB woning verhuurd met een sociaal contract.

De volgende tabel geeft een beeld van de verhuringen.

Verhuringen woonruimte 2024						
	Best	Eind- hoven	Son & Breugel	Veld- hoven	Waalre	Totaal 'thuis
- Verhuringen	108	176	70	202	27	583
- Niet daeb verhuur	0	6	0	3	0	9
- Beheerwoningen	3	0	0	0	0	3
- Nieuwbouw	0	119	7	64	28	218
Totaal	111	301	77	269	55	813

Het aantal verhuringen van garages en parkeerplaatsen is ten opzichte van vorig jaar ongeveer gelijk gebleven. In 2024 hebben we geen bedrijfsruimte verhuurd.

Verhuringen overige verhuureenheden 2024						
	Best	Eind- hoven	Son & Breugel	Veld- hoven	Waalre	Totaal 'thuis
- Garages	4	2	0	0	0	6
- Parkeerplaatsen	0	25	1	0	0	26
- BOG/MOG/ZOG	0	0	0	0	0	0
Totaal	4	27	1	0	0	32

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^e of de 2^e aftoppingsgrens, in 2024 respectievelijk € 660,43 en € 697,07. Van de 444 huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens gehuisvest in een zelfstandige sociale huurwoning, zijn er 434 passend in de sociale huur gehuisvest. In 10 situaties heeft **'thuis** een uitzondering gemaakt op de regels van het passend toewijzen. Doordat er 1 dossier niet compliant was, komt het aantal passende dossiers 433 (97,5%).

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 € 47.700,- voor alleenstaanden en € 52.671,- voor meerpersoonshuishoudens (inkomensgrenzen 2024).

Onder deze regelgeving vallen de in de sociale huursector (huurprijs onder liberalisatiegrens) afgesloten huurcontracten. Middenhuur en vrije sector huur 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 772 verhuurde woningen. Daarvan is 99,1% (765) verhuurd aan de doelgroep (waarvan 1 dossier niet compliant). **'thuis** voldoet hiermee ruim aan de 92,5% norm. De uitzonderingen betreffen 4 verhuringen boven de EU-inkomensgrens van € 52.671,- en 3 verhuringen aan 1-persoonshuishoudens met een inkomen tussen de € 47.700,- en € 52.671,-.

2.3.5 Verhuringen via directe bemiddeling

Van de 772 verhuringen waarnaar we voor deze berekening kijken is 61,3% van de sociale huurwoningen in 2024 geadverteerd en verhuurd aan regulier woningzoekenden. Dat percentage is iets hoger dan de afgelopen jaren.

Daarnaast hebben we 5,3% wel geadverteerd maar verhuurd aan urgent woningzoekenden die middels 'huurders aan het roer' door zelf te reageren met voorrang een woning hebben gekregen.

33,3% van de woningen hebben we direct verhuurd zonder de woning te adverteren. Het gaat hier om verhuringen aan vergunninghouders (89x) en urgenten (47x). In de overige 98 situaties heeft **'thuis** haar beleidsruimte ingezet. De beleidsruimte wordt vooral ingezet in het kader van zware zorgindicatie (24x); intermediaire verhuur (23); woningruil (19x); intern doorschuiven (13x); bemiddeling op woonwagencentra (9x); bijzondere verzoeken/leefbaarheid (8x).

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 2024

	Best	Eindhoven	Son & Breugel	Veldhoven	Waalre	Totaal 'thuis
maatschappelijk urgenten	7	5	4	10	3	29
vergunninghouders	13	29	7	28	12	89
sociaal urgenten	3	11	3	8	2	27
herstructurering	0	12	1	5	2	20
medisch / aangepaste woning	2	5	1	2	1	11
Totaal	25	62	16	53	20	176

2.3.7 Vergunninghouders

In 2024 heeft 'thuis 89 woningen ingezet voor de huisvesting van vergunninghouders. Dit is een significante stijging ten opzichte van de afgelopen jaren. In 2023 zijn er 66 woningen ingezet. Desondanks hebben de gemeenten niet overal de taakstelling weten te behalen en heeft 'thuis ook niet haar aandeel kunnen realiseren. De taakstelling voor 2025 is vergelijkbaar met 2024 en de achterstand is op de meeste plaatsen toegenomen. Ook voor komend jaar verwachten we grote uitdagingen om passende huisvesting voor het aantal te huisvesten vergunninghouders te vinden.

De gemeentelijke taakstelling is naar rato van het aantal inwoners van de gemeente bepaald en wordt vervolgens over de corporaties verdeeld.

Vergunninghouders 2024						
	Best	Eind- hoven	Son & Breugel	Veld- hoven	Waalre	Totaal 'thuis
- Aandeel taakstelling 2024 voor 'thuis in de betreffende gemeente (in personen)	55	49	52	83	34	273
- Aantal woningen door 'thuis geleverd voor huisvesting	13	29	7	28	12	89
- Aantal gehuisveste personen in 2024	17	44	22	61	20	164
% gerealiseerde taakstelling	31%	90%	42%	73%	59%	60%

2.3.8 Leegstand

De reguliere huurderiving wegens totale leegstand bedroeg ultimo 2024 0,41% van de huur. Dit is een daling van 0,1% ten opzichte van vorig jaar en hiermee komen we onder de norm van 0,6% uit. De doorbelaste leegstand is ten opzichte van 2023 flink gedaald (+/- € 200.000,-) door de gesloopte woningen. De huurderiving wegens leegstand is als volgt te specificeren:

Soort Leegstand	Bedrag
- Leegstand t.l.v. verkoop	€ 94.356
- Leegstand t.l.v. sloop	€ 280.614
- Leegstand t.l.v. onderhoud/ herstructurering	€ 0
- Leegstand t.l.v. overige zaken	€ 24.083
- Leegstand t.l.v. niet regulier	€ 8.798
- Leegstand t.l.v. beheerwoningen	€ 0
Totaal door te belasten leegstand	€ 407.851
- Leegstand regulier	€ 312.915
Totaal	€ 720.766

2.3.9 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 2024 is circa 9% van ons woningbezit gelabeld voor verkoop. Dat is, als gevolg van toevoegingen in nieuwbouw, iets minder dan 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. Daarnaast verkoopt 'thuis een deel van de woningen marktconform, dit is gelijk aan een reguliere verkoop in de markt.

In 2024 zijn we definitief gestopt met verkopen met Kopen naar Wens, waarbij de koper een deel van de marktwaarde betaalt en voor het overige deel (maximaal 25%) recht heeft om de betaling uit te stellen. We hebben nog wel te maken met woningen die in het verleden zijn verkocht met Kopen naar Wens die in de toekomst nog moeten worden afgekocht (bij doorverkoop of tussentijds).

2.3.10 Verkopen

Ultimo 2024 omvat de verkoopportefeuille 974 woningen. Er zijn in 2024 31 uit mutatie vrijgekomen woningen uit onze voorraad verkocht en 2 BOG's uit voorraad verkocht. Dat zijn er 6 minder dan in 2023 en 1 minder dan in 2022, passend bij de aangepaste verkoopdoelstelling waarmee we tegemoet komen aan de wens van gemeenten om minder woningen te verkopen.

De interne doelstelling van het verkopen van minimaal 29 en maximaal 39 woningen hebben we daarmee behaald. Hier is actief op gestuurd. Het aantal mutaties van huurwoningen met verkoopbestemming is fors afgenomen in 2024. Waar we in 2023 nog 19 woningen eenmalig opnieuw hebben bestemd voor verhuur om niet te veel te verkopen waren dat er in 2024 slechts zes.

In 2024 hebben we gezien dat procesaanpassing om met groepsbezichtigingen te werken zijn vruchten heeft afgeworpen. Maar liefst 91% hebben we binnen 5 maanden verkocht. Daarom stellen we onszelf in 2025 weer een hogere ambitie om 70% binnen 4 maanden te verkopen.

Van de 31 woningen zijn er 6 marktconform verkocht (vorig jaar 7) en 25 met KoopGarant (gelijk aan vorig jaar). De KoopGarant woningen komen in de toekomst opnieuw beschikbaar voor 'thuis omdat we een terugkoopverplichting hebben. Daarnaast zijn er 2 BOG's marktconform verkocht.

Naast verkoop uit bestaande voorraad hebben we 35 woningen teruggekocht in 2024 (25 in 2023) en 27 woningen opnieuw doorverkocht (32 in 2023). Hiervan zijn er 21 (opnieuw) verkocht met KoopGarant, deze komen in de toekomst dus ook opnieuw beschikbaar voor 'thuis. Daarnaast zijn er 6 woningen marktconform verkocht. Per 31-12-2024 staan er 11 woningen op voorraad.

Woningverkoppen 2024						
	Best	Eindhoven	Son & Breugel	Veldhoven	Waalre	Totaal 'thuis
<u>Verkoppen uit bestaand bezit</u>						
- Aantal verkochte woningen onder KoopGarant	3	13	2	7	0	25
- Aantal verkochte woningen marktconform	1	0	1	4	0	6
- Aantal complexmatig verkochte woningen	0	0	0	0	0	0
- Aantal verkocht BOG	0	0	0	2	0	2
Totaal	4	13	3	13	0	33
<u>Terugkoop KoopGarant</u>						
- Aantal teruggekochte KoopGarant woningen	1	25	2	6	1	35
<u>Doorverkoop na terugkoop KoopGarant</u>						
- Aantal doorverkochte woningen onder KoopGarant	0	16	2	2	1	21
- Aantal doorverkochte woningen marktconform	0	0	0	6	0	6
Totaal	0	16	2	8	1	27

In 2024 adverteerde **'thuis** ongeveer 70% van het verkochte verkoop aanbod KoopGarant met voorrang voor sociale huurders in de regio. Concreet leidde dat tot 10 verkopen aan huurders van **'thuis** en 26 aan huurders van collega-corporaties uit de regio.

2.4 Woonbeheer

2.4.1 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.

2.4.2 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 al langer samen met een budgetcoach en sinds dit jaar met een opruimcoach. Deze is breed inzetbaar, ook op schuldenproblematiek. De kosten van deze inzet worden betaald door **'thuis**. De budget- en opruimcoach worden ingezet bij zorgwekkende casussen die om een snelle interventie vragen, met als doel 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 bij het oplossen van deze schulden. Hierin werkt de samenwerking steeds beter.

2.4.3 Huurachterstand

Eind 2024 bedroeg de huurachterstand van zittende huurders (inclusief bedrijfsmatig onroerend goed) 0,53%. We zagen sinds 2014 een dalende lijn in huurachterstand door een directe en persoonsgerichte aanpak. Inmiddels hebben we veel bereikt, maar stagneert vanaf 2020 deze dalende lijn. Eind 2024 is er zelfs sprake een lichte stijging ten opzichte van eind 2023.

Sinds januari 2024 is het team huurincasso gestart met gebiedsgericht werken. Hierdoor is de werkvoorraad aanzienlijk beter onder controle. We kennen de klant beter en het contact met de huurders is persoonlijker en geïntensiveerd. Daarnaast wordt er nadrukkelijk samengewerkt met de sociaal en buurtbeheerder en de overige leden uit het gebiedsteam. De verwachting is ook dat door deze manier van werken het achterstandspercentage verder gaat dalen. Helaas is dat nog niet het effect.

We zien dat een deel van onze huurders het nog steeds nog niet breed heeft. Er is nog een behoorlijk aantal aanvragen tot eenmalige huurverlaging gedaan in 2024. Het merendeel van deze aanvragen is toegekend op basis van een laag inkomen en relatief hoge huur.

Een groot aantal huurders in complexen heeft dit jaar fors moeten bijbetalen aan service-stookkosten. De oorzaak hiervan is de grote prijsstijgingen op gebied van gas- en elektraverbruik door de energiecrisis, die ontstond in februari/maart 2022.

2.4.4 Financieel ondersteunende maatregelen

In 2024 hebben we in een aantal maatwerkcasussen huurverlaging toegepast. En een groot gezin hebben we verhuisd naar een goedkopere woning. Op deze manier konden zij in aanmerking komen voor huurtoeslag en andere toeslagen.

In totaal hebben we 23 aanvragen voor de wettelijke huurverlaging ontvangen. Daarvan zijn er 17 goedgekeurd, 6 zijn er afgewezen omdat zij het jaar ervoor al de eenmalige huurverlaging toegekend hadden gekregen.

2.4.5 Ontruimingen en gedwongen huurbeëindigingen

Ontruimingen proberen we altijd te voorkomen, maar soms is het een noodzakelijke sanctie als alle andere wegen bewandeld zijn. Niet ieder vonnis tot ontbinding en ontruiming wordt ook geëffectueerd. In 2024 verkreeg **'thuis** 21 ontruimingsvonnissen van de rechter. Veruit de meeste vonnissen worden verkregen op basis van huurachterstand (17 vonnissen). Naast huurachterstand zijn er 2 vonnissen verkregen op basis van overlast. Bij 3 van de vonnissen behaald op huurachterstand betrof het een combinatie met overlast.

Ondanks de 21 ontruimingsvonnissen zijn er in 2024 maar 6 woningen daadwerkelijk ontruimd. Bij 4 van deze 6 casussen speelde multi-problematiek, waarbij het vonnis is toegewezen op huurachterstand maar de casus vooral gericht was op overlast. Bij de huurbeëindiging op basis van overlast ging het om 1 vonnis op basis van huurachterstand in combinatie met aanleg hennepplantage en het niet hebben van hoofdbewoning, de andere huurder was al vertrokken met de noorderzon.

In 2024 hebben we n.a.v. een ontruimingsvonnis met 9 huurders een gebruikersovereenkomst gesloten. Hierin maken we afspraken die de huurder moet nakomen. Na 1 jaar kan deze gebruikersovereenkomst dan weer worden omgezet in een reguliere huurovereenkomst. 6 huurders hebben een afstandsverklaring getekend en zelf de sleutels ingeleverd.

Gedwongen huur beëindigingen						
	Best	Eind- hoven	Son & Breugel	Veld- hoven	Waalre	Totaal
Huurachterstand						
- ontruimd	1	2	0	3	0	6
- zelf vertrokken na vonnis	0	1	2	1	0	4
Overlast en woonfraude						
- ontruimd	0	0	0	0	0	0
- zelf vertrokken na vonnis	0	2	0	0	0	2
Drugs of wapens						
- ontruimd	0	0	0	0	0	0
- zelf vertrokken na vonnis/invalid	0	0	0	0	0	0
Totaal	1	5	2	4	0	12

2.4.6 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. Hiervoor bestaat een gezamenlijke registratie.

2.4.7 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 2024 bestaat de woningvoorraad van **'thuis** uit 10.470 zelfstandige woningen (waarvan 161 zelfstandige eenheden intramuraal vastgoed) met de volgende samenstelling naar woningtype.

Samenstelling vastgoedportefeuille												
Voorraad ultimo 2024	Best		Eindhoven		Son & Breugel		Veldhoven		Waalre		Totaal 'thuis	
Woningtype	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Eengezinswoning	818	44%	1.867	54%	528	56%	1.547	45%	485	63%	5.245	50%
(semi-) Bungalow	47	3%	120	3%	78	8%	171	5%	73	9%	489	5%
Etagewoning met lift	525	28%	961	27%	189	20%	963	28%	63	8%	2.701	26%
Etagewoning zonder lift	455	25%	550	16%	152	16%	725	22%	153	20%	2.035	19%
Totaal	1.845	100%	3.498	100%	947	100%	3.406	100%	774	100%	10.470	100%
Overigen eenheden												
Kamers	2		43		0		125		3		173	
Woonwagens & standplaatsen	30		0		33		0		16		79	
Garages & parkeerplaatsen	50		305		31		26		1		413	
Bedrijf- & maatschappelijk vastgoed	6		9		0		8		0		23	
Woningen van derden	8		0		0		5		1		14	
Totaal	96		357		64		164		21		702	

Naast 10.470 zelfstandige woningen zijn 702 overige vastgoedeenheden in beheer en exploitatie, waaronder kamers (173), woonwagens/chalets en standplaatsen (79), garages en parkeerplaatsen (413), semi-commerciële en sociaal-maatschappelijke ruimten (23). Daarnaast heeft **'thuis** 14 woningen van derden in beheer. In totaal 11.172 eenheden.

3.3 Nieuwbouw en herstructurering

In een steeds dichter bevolkte regio is het een grote uitdaging om woningen te realiseren en tegelijkertijd zorgvuldig om te gaan met de verschillende belangen in de projecten. Voor de bewoners van wie hun woning gesloopt gaat worden, wordt zorgvuldigheid betracht door de inzet van onder andere een Sociaal Plan. Er is ook aandacht voor de grote groep woningzoekenden door middel van planoptimalisaties, verdichting en de realisatie van hogere woningaantallen. Daarnaast wordt zorgvuldigheid betracht voor de omwonenden door het opzetten en toepassen van participatieplannen, zodat zij als belanghebbenden serieus worden meegenomen in de planvorming.

Dat deze zorgvuldige werkwijze effect heeft blijkt wel uit het gegeven dat er in 2024 in de projecten van **'thuis** geen enkele bezwaarprocedure is ingeroepen. Dit geldt voor zowel de omgevingsplanprocedure als de procedures voor de omgevingsvergunning.

Al deze inspanningen hebben voor **'thuis** in 2024 geresulteerd in 7 gerealiseerde projecten met in totaal 218 opgeleverde woningen.

Naast de opgeleverde woningen is in 2024 ook een basis gelegd voor de realisatie van nieuwe woningen. Zo zijn in 2024 in de Gildebuurt en Leostraat 119 en 36 woningen gesloopt waarvoor respectievelijk 219 en 102 nieuwbouwwoningen terug zullen komen. Verder is voor verschillende projecten zoals de Springplank, Seringenstraat en de Kemperstraat de bouw gestart.

3.3.1 Projecten

In 2024 zijn de volgende projecten gerealiseerd:

Oranjetip, Son en Breugel

Begin van het jaar zijn de laatste 4 van in totaal 9 woonwagens en standplaatsen opgeleverd. Op deze locatie zijn duurzame gasloze woonwagens gerealiseerd. Voor de bewoners een bijzonder moment om met respect voor de woonwagencultuur na een lange tijd weer op 1 locatie samen te kunnen wonen.

Losse vervangingen woonwagens, Son & Breugel

In 2024 zijn er nog 3 losse vervangingen van woonwagens gerealiseerd.

Buurtschap te Veld kamer B, Eindhoven

Voor **'thuis** alweer het tweede project in de ruim opgezette "tijdelijke" woonwijk Buurtschap te Veld. De 11 woningen kunnen hier 30 jaar blijven staan en indien nodig opgepakt worden en naar een nieuwe locatie verplaatst worden.

Buurtschap te Veld kamer E, Eindhoven

Het derde project voor **'thuis** in Buurtschap te Veld met 20 nieuwe woningen.

Meester Sloopshof, Waalre

De primeur voor **'thuis** met 28 tijdelijke woningen in Waalre.

Ecodorp Klein Oers, Veldhoven

De oplevering van de eerste 8 woningen voor **'thuis** in het Ecodorp staat symbool voor alles waar **'thuis** voor staat. Een duurzame wijk met een divers woningaanbod van koop en betaalbare huur waarbij de bewoners democratisch besluiten over de ontwikkeling en straks het beheer en onderhoud. Community building op eigen kracht van de bewoners. De bewoners hebben de woningen deels zelf gebouwd met hoofdzakelijk biobased en circulaire materialen en hebben een mooie balans tussen de individuele ruimte en het collectief. Een gezamenlijk buurtgebouw, gezamenlijk gebruik van wasmachines en huishoudelijke apparaten, gereedschappen, een gezamenlijke moestuin en heel veel plannen. Een prachtig resultaat na jarenlange inspanning van de bewoners, met een beetje hulp van **'thuis** en de gemeente.

Ambachtslaan, Veldhoven

Een mooi voorbeeld van verdichting en duurzaamheid is de Ambachtslaan. Op de locatie waar 24 verouderde portiekflats stonden is een houten complex met 56 appartementen gerealiseerd. Voor het projectteam een enorme uitdaging om in ontwerp en realisatie anders te denken dan traditioneel. Hoe hou je vocht uit een houten gebouw, wat vinden onze bewoners ervan als de plafonds en wanden van hout zijn, hoe moeten we het groen op de balkons beheren? Allemaal vragen die aan bod zijn gekomen en met de inzet van het projectteam zijn meegenomen in de totstandkoming van dit mooie project.

Anthony Moddermanstraat, Eindhoven

In de jaren '50 wijk 't Ven in Eindhoven hebben we standaard woningen gerealiseerd die zowel duurzaam als esthetisch aantrekkelijk zijn. Dit wordt geïllustreerd aan de Anthony Moddermanstraat, waar een houten basis en een stenen gevel naadloos aansluiten op de omliggende wederopbouwarchitectuur. Dit project toont aan dat standaard woningen niet saai hoeven te zijn. Er

zijn hier 88 grondgebonden eengezinswoningen gerealiseerd, waarbij een diversiteit in afmetingen en huurprijzen is gehanteerd.

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	
	2024	2023
- Reparatieverzoeken (incl. binnenpakketten)	3.719	3.545
- Mutatieonderhoud (incl. verschoven PO)	1.726	2.462
Totaal	5.445	6.007

De totale uitgaven in 2024 zijn lager dan in 2023. Hoewel de kosten voor reparatie nagenoeg gelijk zijn gebleven, zijn de kosten voor mutatieonderhoud gedaald. Wel zien we dat het aantal mutaties met flink hoge kosten is toegenomen. In 2024 waren er 3 woningen met mutatiekosten > € 50.000,-, waarvan de hoogste € 130.000,- bedroeg.

Het aantal mutaties van meer dan € 10.000,- is dit jaar flink gedaald; 26 tegen 53 in 2023. Van deze mutaties bedroegen 3 mutaties meer dan € 20.000,- en 8 mutaties meer dan € 30.000,-. We zien een aantal oorzaken. Veel woningen met hoge mutatiekosten zijn opgezegd door huurders waar 40 jaar of langer is gewoond. Sommige woningen voldoen niet meer aan de eisen van de tijd 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. Maar ook het verduurzamen van de woningen brengt extra kosten met zich mee.

Bij reparatieverzoeken zien we nog steeds hoge kosten voor het vervangen van daken en het waterdicht maken van bergingen en buitenmuren, ook herstelwerkzaamheden als gevolg van lekkages en wateroverlast zijn nog steeds actueel. Daarnaast zijn ook vocht- en schimmelklachten nog hoog; als gevolg van de hogere 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. Tevens behoort een hogere grondwaterstand ook tot de oorzaken. 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 2024 is € 8,49 miljoen begroot voor planmatig onderhoud. Daarvan is € 6,4 miljoen uitgegeven.

Twee belangrijke redenen waarom er minder is uitgegeven dan begroot.

1. Activiteiten vervallen binnen de productgroep daken. Tegenmaatregel: Q1 2025 ligt er een (RGS) dakcontract. Na een 0-meting is de kwaliteit in beeld en komt de begroting op orde.
2. Het vervangen van de cv-ketel naar een warmtepomp bij sommige complexen gaat niet door, omdat er meer werkzaamheden bij kwamen kijken dan we van te voren hadden ingeschat. De cv-ketel wordt nu vervangen door een nieuwe cv-ketel.

Er wordt een bedrag van € 0,8 miljoen meegenomen in de overloop naar 2025.

Planmatig onderhoud (x € 1.000,-)	Uitgaven 2024	Uitgaven 2023
- Planmatig onderhoud	6.407	6.773
- Vraaggestuurd onderhoud	4.884	4.881
- Contractonderhoud	3.778	2.979
Totaal	15.069	14.633

De klanttevredenheid KWH op onderhoud is in 2024 op een 7,8 gemiddeld uitgekomen. Er zijn diverse metingen verricht op het uitgevoerde onderhoud binnen de productgroepen. Het aantal reacties op de uitgestuurde enquêtes blijft laag. Met KWH is er een pilot uitgezet met een andere manier van meten. Bewoners worden voor de start, tijdens de uitvoering en na gereed komen van de werkzaamheden telefonisch benaderd. Er zijn mooie verbeter tips van bewoners gekomen, met name over communicatie en planning. In 2025 wordt het pilotproject geëvalueerd en gekeken of het wordt voortgezet.

Een onderdeel van de verduurzaming binnen **'thuis** is het planmatig leggen van zonnepanelen zonder vergoeding. In 2024 zijn er bij 92 eengezinswoningen 670 zonnepanelen gelegd. Bij de meergezinswoningen zijn op 9 complexen 1.269 panelen gelegd.

3.4.3 Vraaggestuurd onderhoud

Sinds 2022 is het voor huurders van **'thuis** mogelijk om op aanvraag hun badkamer, keuken of toilet te laten vervangen. Badkamers, keukens en toiletten komen hiervoor in aanmerking als ze 24 jaar of ouder zijn. In 2024 was € 4,6 miljoen begroot voor vraaggestuurd onderhoud. We hebben de begroting met ruim 5% overschreden vanwege de uitvoering van veel, relatief dure, badkamers

3.4.4 Contractonderhoud

Contractonderhoud omvat de werkzaamheden die op contractbasis worden uitgevoerd met vaste partners, het betreft o.a. onderhoud aan binnenklimaat, liften en groen. In boekjaar 2024 hebben we 95% van de begroting uitgegeven. Het begrote bedrag was € 4 miljoen.

Het contract goten-riool is opnieuw ingekocht. Het resultaat is dat we van twee leveranciers naar één leverancier zijn gegaan. Binnen dit nieuwe contract zijn scherpe KPI's afgesproken en is er een flink inkoopvoordeel behaald. Voor baanvormige dakbedekking en e-installatie is er een inkooptraject gestart, de resultaten volgen in 2025.

Voor glas is een nieuw 1-jarig contract afgesloten. Hier zijn we van twee leveranciers naar één leverancier gegaan. Er is een inkoopvoordeel behaald. In 2025 onderzoeken we of het contract opnieuw wordt ingekocht.

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 toiletput, beugels en dergelijke) die niet via het gemeentelijke WMO-beleid worden aangevraagd en bekostigd. Deze voorzieningen worden door en voor rekening van **'thuis** uitgevoerd.

In 2024 zijn bij 238 adressen opplusvoorzieningen (2023: 207) met een gemiddeld bedrag van € 567,- (2023: € 515,-) aangebracht.

De overige WMO-aanpassingen worden (mede) door de gemeente betaald. Hierbij ging het in 2024 om 20 aanpassingen, vorig jaar waren dit er 18.

3.4.6 Individuele woningverbeteringen

'thuis kent de mogelijkheid van individuele woningverbetering tegen huurverhoging. In 2024 zijn 12 individuele woningverbeteringen en 1 complexgewijze woningverbetering uitgevoerd met een

totale investering van € 104.887,- Dit zijn minder adressen (vorig jaar 47 adressen). Wel is er meer dan vorig jaar uitgegeven aan individuele verbeteringen (€ 321.221,-). Dit komt met name doordat het vervangen van enkel glas niet meer onder dit fonds valt maar onder dagelijks onderhoud.

3.5 Verduurzaming

Sinds 2021 wordt de energieprestatie van onze woningen op een andere manier gemeten. Hiervoor gebruiken we de EP2 systematiek. Ultimo 2024 is de samenstelling van de woningportefeuille naar energieprestatie daarmee als volgt:

Samenstelling vastgoedportefeuille												
Voorraad ultimo 2024	Best		Eindhoven		Son & Breugel		Veldhoven		Waalre		Totaal 'thuis	
Energieprestatie	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
EP2 ≤ 0,0 (A++++)	129	7%	72	2%	0	0%	102	3%	25	3%	328	3%
EP2 0,01- 50,00 (A+++)	117	6%	241	7%	0	0%	87	3%	0	0%	445	4%
EP2 50,01 - 75,00 (A++)	21	1%	120	3%	16	2%	75	2%	41	5%	273	3%
EP2 75,01 - 105,00 (A+)	42	2%	327	9%	101	11%	304	9%	41	5%	815	8%
EP2 105,01 - 160 (A)	583	32%	1.313	38%	329	35%	1.359	40%	277	36%	3.861	37%
EP2 160,01 - 190,00 (B)	396	21%	581	17%	249	26%	679	20%	208	27%	2.113	20%
EP2 190,01 - 250,00 (C)	368	20%	662	19%	199	21%	662	19%	150	20%	2.041	19%
EP2 250,01 - 290,00 (D)	105	6%	132	4%	38	4%	96	3%	21	3%	392	4%
EP2 290,01 - 335,00 (E)	67	4%	43	1%	10	1%	36	1%	8	1%	164	2%
EP2 335,01 - 380,00 (F)	11	1%	4	0%	4	0%	4	0%	1	0%	24	0%
EP2 > 380,00 (G)	6	0%	3	0%	1	0%	2	0%	2	0%	14	0%
Totaal	1.845	100%	3.498	100%	947	100%	3.406	100%	774	100%	10.470	100%
Gemiddelde energieprestatie coëfficiënt (EP2)	156		148		164		151		155		152	
Aandeel portfolio	1.845	18%	3.498	33%	947	9%	3.406	33%	774	7%	10.470	100%

Sinds 2017 had de woningvoorraad een gemiddelde energie-index onder de 1,4 wat gelijk staat aan energielabel B. In 2024 hebben we echter onder de nieuwe normering met de energiecoëfficiënt EP2 gemiddelde van energielabel A behaald.

Een deel van de energiebesparende maatregelen (plaatsen hybride verwarmingsketel, HR++ glas, zonnepanelen) voeren we uit als regulier onderhoud, hiervoor hebben we in 2024 geen vergoeding gevraagd. Aanvullend op wat we tijdens onderhoud uitvoeren hebben we een speciale planning voor het gasloos maken van onze woningen, de routekaart CO₂-neutraal. Als gevolg van deze maatregelen zal de CO₂-uitstoot van onze woningen dalen.

Verder zijn we in 2023 gestart met de implementatie van Het Nieuwe Normaal. Dit is een meetlat en gezamenlijke taal voor circulariteit en geeft ons handvaten om hier verder vorm aan te geven. In 2024 zijn de eerste onderdelen van Het Nieuwe Normaal gebruikt als richtinggevend voor een routekaart circulariteit van 'thuis.

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 € 69.928,50 toegekend voor het onderdeel regentonnen. Het project is eind 2024 afgerond. Totaal zijn er 1.500 radiatorventilatoren en 723 regentonnen uitgedeeld door de Huurdersraad.

3.5.1 Projecten CO₂-routekaart

In 2022 is **'thuis** begonnen met een “standaard” aanpak conform de CO₂-routekaart. Met deze aanpak wordt bijgedragen aan de ambitie om het gehele woningbezit in 2050 CO₂-neutraal en daarmee gasloos te maken. In 2023 is de aanpak gestart in het complex Hutdijk te Waalre en in 2024 is de aanpak voortgezet in 5 complexen met in totaal 189 woningen.

Eind 2024 waren de werkzaamheden in 22 woningen (Kapelaan Nausstraat Best) afgerond en hebben de bewoners hun verduurzaamde gasloze woning weer in gebruik genomen. De werkzaamheden in de overige woningen zijn nog in uitvoering en zullen in overloop naar 2025 afgerond worden.

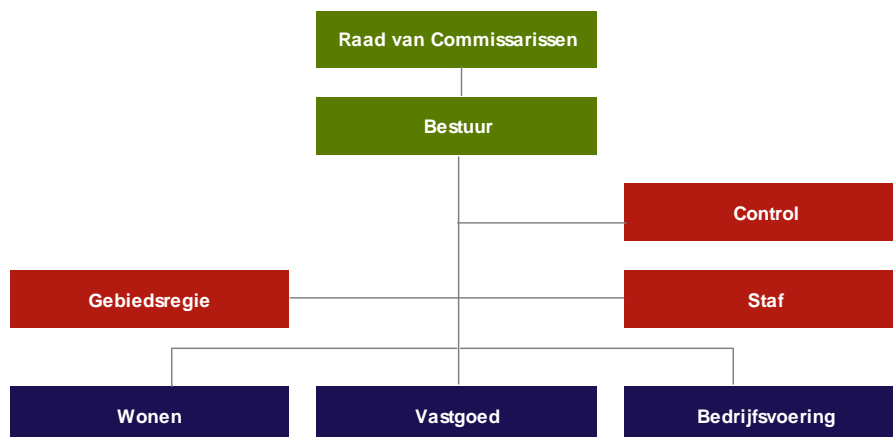
CO₂-routekaart project complex 107.1, 22 woningen Kapelaan Nausstraat

In dit complex zijn vanuit de verduurzaming dakisolatie, gevelisolatie en een warmtepomp geplaatst. Ten behoeve van de biodiversiteit en waterhuishouding hebben de bergingen een sedumdak gekregen. Door de ligging aan het spoor is naast de verduurzaming ook aandacht geweest voor het beperken van het geluid door het aanbrengen van akoestische plafonds. Ook zijn de benodigde werkzaamheden op het gebied van brandveiligheid meegenomen in dit complex.

De bewonerstevredenheid is op 3 momenten gemeten. Voor aanvang, tijdens en na uitvoering van de werkzaamheden. De waardering begon met een 7,8 en ging naar een 7,3 en eindigde met een 6,3. Met de ketenpartner is dit geëvalueerd waarbij geconcludeerd is dat het eindoordeel laag is uitgevallen met name door de opmerking planning wordt niet nagekomen. Er hebben zich verschillende situaties voorgedaan (bijvoorbeeld weersomstandigheden) waardoor de oorspronkelijke planning niet nagekomen kon worden. Er is weliswaar gecommuniceerd over de wijzigingen in de planning en de redenen daarvan, maar voor de bewoners is een wijziging in planning vervelend en ook als zodanig gewaardeerd.

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. Het managementteam bestaat naast de directie uit de managers van de afdelingen Bedrijfsvoering, Wonen en Vastgoed aangevuld met de bestuurssecretaris.

Organisatie

De controller is 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 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.

Om medewerkers optimaal te kunnen laten werken aan klantwaarde, heeft het kantoorpand van 'thuis in 2024 een upgrade gehad. Er zijn onder andere nieuwe samenwerk-projectruimtes en een inspiratieruimte gekomen. Hiermee wordt het gebouw beter benut voor samenwerken en leren en verbeteren. Het hybride werken kan zo optimaler plaatsvinden en het gebouw leent zich meer voor samenwerken, leren en ontmoeten.

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 2024 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.

In 2024 heeft een groot deel van de organisatie de Lean Maturity Scan gedaan. Hierbij is onderzocht in hoeverre het team werkt volgens de principes van lerend verbeteren en wat er nog ontwikkeld kan worden. 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 of volgen deze.

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 2024 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 een erkend leerbedrijf en bieden elk jaar stageplaatsen aan voor studenten van MBO, HBO en universiteit. In 2024 hebben 6 studenten een stageplaats gehad binnen de organisatie.

Ook hebben we een aantal werkstudenten in dienst. Dit zijn studenten van verschillende opleidingen die naast hun studie werkzaamheden voor **'thuis** verrichten. In 2024 zijn er 10 werkstudenten in verschillende disciplines werkzaam (geweest) voor **'thuis**.

Daarnaast bieden we wekelijks voor 2 cliënten van Severinus een dagbesteding. In 2024 hebben we enkele keren per jaar een meeloopdag voor basisschoolleerlingen georganiseerd, hebben we deelgenomen aan Baas van Morgen 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.

In 2024 hebben alle medewerkers een interne training werken met SharePoint en Teams gevolgd. Deze is gegeven door medewerkers van **'thuis** die hiervoor speciaal opgeleid zijn. Daarnaast heeft een deel van de medewerkers een training feedback geven en ontvangen gevolgd. In 2025 wordt deze voortgezet voor andere medewerkers.

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 2024 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. 37 medewerkers hebben in 2024 van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

'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. Via Expeditie Loopbaan is WerkenbijdeWOCO opgezet, een portaal waarin alle Brabantse corporaties hun vacatures plaatsen, om zo starters en zij-instromers te benaderen. Daarnaast wordt er actief geworven op scholen en universiteiten.

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.

4.1.3 Samenstelling en mutaties personeel

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

Samenstelling	2024 'thuis	2023 'thuis
Aantal medewerkers	166	153
Medewerkers in fte	140,6	132,6
% mannen	41%	41%
% vrouwen	59%	59%
% fulltime	49%	51%
% parttime	51%	49%

Het aantal medewerkers in fte is in 2024 toegenomen van 132,6 fte naar 140,6 fte. Het aantal medewerkers is gestegen van 153 naar 166 (31-12-2024). De gemiddelde leeftijd is 46,5 jaar in 2024.

Leeftijdsopbouw (in %)	2024 'thuis	2023 'thuis
< 25 jaar	6%	1%
25 - 34 jaar	12%	13%
35 - 44 jaar	23%	26%
45 - 54 jaar	28%	30%
55 - 64 jaar	26%	24%
> 65 jaar	5%	6%

Ultimo 2024 hebben 27 van de 166 medewerkers een tijdelijk dienstverband (inclusief 7 werkstudenten). Er is 1 stagiair in dienst. Daarnaast zijn in 2024 in totaal 24 medewerkers ingeleend, onder andere ter vervanging bij langdurige ziekte en extra projecten.

In 2024 zijn 26 nieuwe medewerkers in dienst gekomen bij 'thuis (inclusief 8 werkstudenten), en 6 stagiairs. Er zijn 12 medewerkers vertrokken, waaronder 1 met pensioen. Daarnaast zijn er 6 stagiairs vertrokken.

In- en uitstroom	2024 'thuis	2023 'thuis
In dienst	26	14
Uit dienst	13	12

4.1.4 Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim is in 2024 gestegen naar 7,29% (was 4,46%). In vergelijking met 2023 is het langdurend verzuim hoger. Het gehele jaar is het langdurend verzuim hoog. In 2024 is extra gemonitord op de meldingsfrequentie, om gerichte interventies kunnen verrichten op frequent kortdurend verzuim.

Verzuimduurklasse	Verzuimpercentage (%)	Meldingsfrequentie	Verzuimduur gem. (dagen)
Kort	0,55%	0,66	3,26
Middellang	0,44%	0,13	13,30
Lang	6,30%	0,11	165,40
Totaal/gemiddeld	7,29%	0,90	26,80*

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

4.1.5 Organisatiekosten

De totale organisatiekosten bedragen € 17.806.581,- en blijven met € 267.842,- binnen de begroting inclusief aanvullend budget van € 18.074.423,-. In 2024 is er voor € 705.423,- aan aanvullend budget opgenomen voor aanpassingen arbeidsvoorwaarden, structurele uitbreiding formatie, tijdelijke inhuur en overige algemene kosten.

De organisatiekosten zijn met 14,5% gestegen ten opzichte van de jaarrekening 2023. Dat wordt voornamelijk veroorzaakt door de gestegen loonkosten en de prijsinflatie.

Toerekening 'thuis o.b.v. kostenverdeelstaat	Bedrag
Onderhoud	€ 3.080.192
Leefbaarheid	€ 1.639.790
Investerings nieuwbouw en MVG	€ 2.708.210
Investerings renovaties	€ 1.524.657
Verkooporganisaties	€ 372.233
Verhuur- en beheeractiviteiten	€ 4.560.157
Overige organisatiekosten	€ 3.881.215
Vergoedingen voor administratie en beheer	€ 40.127
Totaal	€ 17.806.581

4.1.6 Overleg met de ondernemingsraad

Begin 2024 heeft het "artikel 24-overleg" plaatsgevonden. Hierin is de algemene gang van zaken, de relatie/samenwerking tussen OR-'thuis en het Jaarplan 2024 besproken.

In november 2023 zijn OR-verkiezingen gehouden. Vanaf januari 2024 is de OR gestart met drie nieuwe leden. In totaal heeft de OR nu zeven leden.

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

De belangrijkste onderwerpen waren:

- Strategische Personeelsplanning/toekomst PEC
- Bijzondere beloningen
- Samenwerking tussen teams
- Capaciteit team Vastgoed
- Proces klachten en gezamenlijke OKC
- Verduurzamingsdoelstellingen LWC
- Klantbeloften
- MMM 2024; eerste bevindingen
- Duurzame mobiliteit
- Ziekteverzuim
- Verbouwing kantoor 'thuis / hybride kantoor
- Werkdruk

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

- Mobiliteitsregeling
- Handreiking werkwijze vastgoedbezit medewerkers
- Toekomstbestendig team I&A
- Wijziging teamleider team Secretariaat (MO-BO)
- Gelijktijdig in- en extern werven m.b.t. uitbreiding formatie team V&V
- Gelijktijdig in- en extern werven adviseur M&O
- Gelijktijdig in- en extern werven teamleider FA

- Gelijktijdig in- en extern werven teamleider I&A
- Gelijktijdig in- en extern werven vacature Klantadviseur
- Gelijktijdig in- en extern werven vacature Inkoopadviseur
- Herbenoeming bestuurder
- Positionering Ketenregisseur
- Beheerorganisatie
- Samenwerkingsovereenkomst ICT-platform Oost-Brabant
- Samenwerking Arbo Unie

Tevens heeft de OR hun zienswijze gegeven m.b.t. de herbenoeming van 2 leden van de RvC. 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 2024	Sectorscore 2024	Score 2023
Contact	7,1	7,1	7,5
Verhuizen			
- nieuwe woning	7,9	7,8	8,0
- huur opzeggen	8,1	7,9	8,0
Onderhoud			
- reparaties	8,3	8,3	8,1
- planmatig	7,8	7,4	7,5
- vraaggestuurd	8,0	-*	8,2
Totaalscore	7,9	7,7	7,9

* In de sector is hier geen score van bekend

'thuis heeft ook in 2024 het KWH-label behouden en scoort in totaal een 7,9 over 2024, net zoals in 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 2024 zijn de resultaten van bijna alle corporaties in de benchmark verwerkt. Het huurdersoordeel in de benchmark is opgebouwd uit drie deelscores met een verschillende wegingsfactor.

Huurdersoordeel 2024	Score 'thuis	Score sector
Nieuwe huurder	8,1	7,8
Reparaties	8,1	7,9
Vertrekkende huurder	7,3	7,4
Totaaloordeel	A	

'thuis is heeft net als in 2023 een totaaloordeel A weten te bereiken. De uitdaging voor 2025 is om minimaal een vergelijkbare score als nu te halen.

4.2.3 Klachtenafhandeling – de bezwaarprocedure

In 2024 hebben we 27 bezwaren ontvangen. Deze waren aan het einde van het jaar allen afgerond. Van de 27 afgehandelde bezwaren zijn 19 (70%) binnen de gestelde richtlijn van 10 werkdagen afgehandeld. Voor de overige 8 bezwaren (30%) hadden we meer dan 10 werkdagen nodig.

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 2024 gingen ongeveer de helft van de bezwaren over technische zaken.
- Een aantal bezwaren waren in werkelijkheid al afgerond, maar dit was nog niet als zodanig in het systeem verwerkt.

	Totaal 2024	Totaal 2023
Aantal bezwaren	27	29
Te laat afgehandeld	8	12

De bezwaren in 2024 gingen in 41% van de gevallen over reparaties en huuropzegging, 29% over leefbaarheid, 15% 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 ten aanzien van 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 maart 2024 heeft een evaluatievergadering plaatsgevonden tussen de bestuurder en de manager Wonen en de Klachtencommissie.

In 2024 zijn 18 klachten ontvangen. Hiervan zijn er 14 als niet-ontvankelijk beoordeeld en 4 als ontvankelijk. Voor meer informatie wordt verwezen naar het jaarverslag van de Klachtencommissie.

De bestuurder van 'thuis heeft conform de adviezen besloten.

4.3 Overleg met belanghouders

4.3.1 Huurdersraad 'thuis

De Huurdersraad startte in 2024 met 7 bestuursleden. De wens van de Huurdersraad is dat uit alle gemeenten waar 'thuis werkzaam is / woningbezit heeft vertegenwoordigers zijn in de Huurdersraad. In 2024 heeft 1 lid afscheid genomen van de Huurdersraad en is er 1 nieuw lid toegetreden. De Huurdersraad bestaat eind 2024 uit 7 leden, verdeeld over het werkgebied van 'thuis.

In 2024 heeft eenmaal een informeel overleg plaatsgevonden, de jaarlijkse evaluatie en vooruitblik. Hierin is teruggekeken op 2023, de relatie met 'thuis besproken en zijn thema's benoemd die voor de Huurdersraad in 2024 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 2024 heeft de Huurdersraad advies uitgebracht over:

- Huuraanpassing 2024
- Koersplan 2024 (n.a.v. de Strategische Herijking)
- Zienswijze herbenoeming bestuurder

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

- Jaarplan en Begroting 2024
- Realiseren van het Duurzaamheidsbudget Huurdersraad
- Prestatieafspraken 2024 e.v. met diverse gemeenten
- Communicatie huuraanpassing 2024
- Strategische herijking: koersplan 2024
- Energie Prestatie Vergoeding (EPV)
- Jaarrapportage 2023
- Rapportage Woonruimteverdeling Woonniezie 2023
- Jaarverslag OKC 2023
- Seniorenlabel (het vervallen ervan)
- Servicekosten
- Communicatie naar huurders bij service en/of onderhoudswerkzaamheden
- Sloop en nieuwbouw

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 het Huurdersfestival 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 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.

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 2024 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 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 de gemeenten Eindhoven en Veldhoven zijn in 2024 een addendum en een actualisatie van de prestatieafspraken ondertekend.

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 2024 waren de thema's:

- Building Balance
- Regionale woondeal
- WoonST 2.0
- Beheer woonwagens en standplaatsen in regionaal verband
- Huisvestingsverordening en urgentieregeling
- Jaarrapportage Wooniezie/Enserve
- Jaarrekening urgentieregeling stedelijk gebied
- Jaarrekening Wooniezie
- Jaarverslag kanscommissie
- Actualiteiten vanuit Aedes
- Motie provincie één woningzoekendesysteem voor provincie Noord-Brabant
- Samenwerking in soorten-management-plan (SMP)
- Scootmobielen en brandveiligheid
- Regionale huur-inkomenstabel
- Circulaire installaties
- Financiële polsstok en ambities, omgaan met complexiteit

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.

De toetreding van de laatste MRE corporatie, Bergopwaarts, is uitgesteld tot april 2025. Dan zijn alle corporaties onderdeel van Wooniezie.

In de gebruikersgroep worden verbeteringen van Wooniezie besproken. Het gaat dan bijvoorbeeld om het harmoniseren van formulieren voor bijvoorbeeld medehuurderschap, maar ook om het afstemmen wanneer iemand wordt uitgeschreven bij woningruil of omklap DOOR!

Daarnaast is er veel gesproken over de nieuwe huisvestingsverordening die met name de SGE-gemeenten betreft. Deze verordening is nagenoeg gereed. Belangrijke wijziging is dat we stoppen met Huurders aan het roer. Dat betekent dat een deel van de urgenten niet meer zelf mag zoeken. '**thuis** was als enige corporatie hier niet mee eens.

In 2024 zijn er op initiatief van '**thuis** stappen gezet in de harmonisatie van de huurinkomenstabellen. Er is één tabel ontwikkeld die door de meeste corporaties in 2025 zal worden gehanteerd. Het streven is om komend jaar met alle corporaties hier overeenstemming op te krijgen. Met betrekking tot de inkomensgrenzen is aangesloten bij de nieuwe Wet Betaalbare Huur en de MRE-begrippenlijst die door gemeenten wordt gehanteerd.

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.

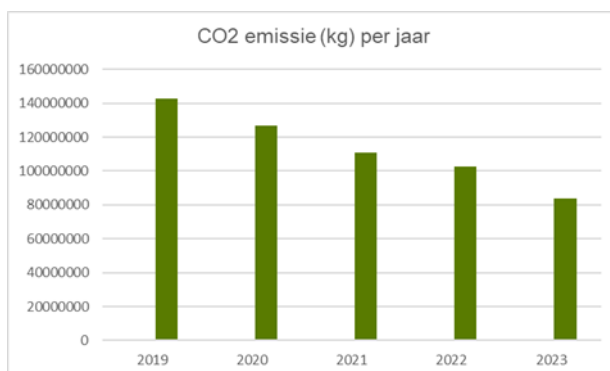
De doelstellingen betreffen ingrepen in zowel de bestaande gebouwde omgeving als nieuwbouw. De partijen hebben in het pact afspraken gemaakt over gezamenlijke ambities, over de manier van samenwerking en de rolverdeling (taken) om deze te halen. De samenwerking binnen het pact is ook in 2024 voortgezet.

De doorontwikkeling om themagericht te gaan werken rondom de themalijnen “energie en CO₂-reductie, materialen en gesloten kringlopen, natuurlijke stad en kwaliteit van leven” zijn succesvol gebleken en hebben mooie resultaten gegeven. Zo hebben we ten aanzien van de themalijn “Kwaliteit van Leven” gewerkt aan het terugdringen van energiearmoede door het verstrekken van circa 2.000 adviezen via Energiebox. Is de Eindhovense Klusbus wederom zeer succesvol geweest: de doelstelling om 14.000 huishoudens bereikt te hebben is gehaald. Ook is de KlusbusPLUS ingezet waarbij zowel een aanbod is gedaan voor bewoners die al eerder hebben deelgenomen aan de klusbus en aan bewoners die nog niet eerder zijn bereikt. De Groene Wijk Week is weer georganiseerd waarbij de focus lag op ontharden van voortuinen en het verbinden mensen in de buurten Sintenbuurt, Woensel West, Rochusbuurt en 't Hool. Als laatste is binnen deze themalijn het Positief Energiecafé (oktober 2024) in de buurten Woensel West, Oude Toren en Generalenbuurt geopend. Vanuit hier helpen hartverwarmers, energiecoaches en klussers inwoners met energiearmoede, de weg wijzen en vergroenen.

Binnen de themalijn “Natuurlijke Stad” zijn alle corporaties bezig met het ontharden van voor- en/of achtertuinen en openbare terreinen (bij mutatie, renovatie en/of op bewonersinitiatief). Er zijn vier standaard tuinontwerpen gemaakt die gebruikt kunnen worden als gesprekstarter om bewoners te helpen bij het vergroenen van hun tuin. Tijdens de gemeenschappelijke activiteiten uitgevoerd tijdens de Groene Wijk Week zijn er bij de aanleg van geveltuintjes: 3.254 tegels ‘gewipt’ op 103 locaties. In 3 wijken is met veel bewoners gesproken en is de interesse gepeild voor deelname aan collectieve acties (ontharden tuinen, regentonnen, aanleg groen dak) en zijn hulpvragen van bewoners geïnventariseerd. Er is voor het openbaar groen van de corporaties een biodiversiteitslabel opgesteld voor het groenbeheer. Dit geeft inzicht en biedt de corporaties kansen om andere keuzes te maken in beheer en onderhoud.

Ten aanzien van de themalijn “Energie & CO₂-reductie” zijn veel doelen die eigenlijk voor 2025 waren gepland al behaald, het gaat om de verduurzamingsaanpak per woningtype, planning voor het isoleren van al ons vastgoed, isolatie-aanpak die in volle gang is, 55% van alle huurwoningen heeft label B of beter.

Onze gezamenlijke verduurzamingsaanpak heeft, samen met de energiebesparingsinspanningen van bewoners, ertoe geleid dat de CO₂-uitstoot in Eindhoven in 5 jaar tijd met zo'n 40% is gedaald. Binnen de themalijn “materialen en gesloten kringlopen” hebben we actief bijgedragen aan de aanbesteding van de WoonST 2.0 op basis van Het Nieuwe Normaal met biobased aanbod als uitkomst. Hebben we een Regionaal Materialen Netwerk opgericht met eerste pilots rondom het proces van circulair inzetten van dakpannen en vlakglas. De pilots zijn succesvol afgerond en is een samenwerking opgezet voor opschaling en versnelling. Ook hebben we vanuit deze themalijn de implementatie van Het Nieuwe Normaal in alle organisaties verzorgd. Ook zijn er diverse succesvolle Cirkelstadsessies met als thema renovatie, ontwerp en financieel georganiseerd.



4.4.4 Vereniging van Eigenaren (VvE)

Eind 2024 participeert 'thuis in 54 Verenigingen van Eigenaren. Het beheer van de VvE en beheerverenigingen is op twee situaties na ondergebracht bij een professionele beheerder, waarvan het merendeel bij Compagnon Vastgoedbeheer en VvE-diensten Nederland zit.

Er is veel wisseling van personeel bij de VvE beheerders. Het gevolg hiervan is dat de dienstverlening terug loopt. In 2024 heeft 'thuis en haar bewoners daar last van gehad. Als tegenmaatregel is er maandelijks een casuïstiek overleg met een aantal teams van Wonen en Vastgoed, een dringende oproep aan medewerkers om eerder op te schalen en wordt er advies ingewonnen bij een expert op het gebied van VvE's.

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	0	2
- 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	1	0	2	0	12
- VvE in oprichting	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	3	17	1	7	20	6	54

5. Financiën

5.1 Algemeen

Overall kunnen we stellen dat de financiële positie van **'thuis** een goede basis is voor het realiseren van een van een groot deel van onze ambities op de korte termijn. Op de middel- / lange termijn zien we dat we niet alle ambities kunnen realiseren en dat bijsturing nodig is.

Tegelijkertijd ligt er een grote opgave om de woningnood op te lossen, anderzijds vraagt de CO₂-routekaart nog om de nodige investeringen.

Algemeen bekend is dat het 'prestatie-model' van corporaties onder druk staat en dat op de middellange termijn de opgaven en de ontwikkeling van de kasstromen (lees: ratio's) onder druk komen. Dat wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door de steeds verder stijgende vennootschapsbelasting, 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, zoals flora en fauna, helpt ons niet.

Verder zien we dat de bedragen waarmee de Nationale Prestatieafspraken zijn doorgerekend veelal een stuk lager liggen dan wat wij in de dagelijkse praktijk herkennen. Daar zijn we bezorgd over omdat er een verkeerd beeld ontstaat over de reikwijdte van de financiële positie van corporaties.

We hebben in onze meerjarenbegroting 2025 e.v. de hoogte van de investeringen in duurzaamheid al over een langer tijdbestek uitgesmeerd. Met de resultaten van de meerjarenbegroting zien we dat de ambities van **'thuis** niet allemaal gerealiseerd kunnen worden. Tijdens de strategische herijking voorjaar 2024 hebben we de ambities op het gebied van nieuwbouw vastgesteld op 2.400 en verkeerden we nog in de veronderstelling dat we voor gemiddeld € 100.000,- per woning ons bezit konden verduurzamen. Toen bleek al dat dit gemiddelde bedrag te laag was en we uitkomen op gemiddeld € 115.000,- per woning.

Nu de huidige economische omstandigheden zich voortzetten, de eerder afgesproken huurstijging naar beneden is bijgesteld van 6% naar 4,5% en er geen flankerend beleid volgt bijv. door verlaging van de Vpb/ATAD, moeten we opnieuw keuzes maken. Om een indruk te geven: het effect van de lagere huurstijging 2025 betekent een verlaging van de huurinkomsten met ruim € 1,1 miljoen structureel. Daarnaast zien we dat de Vpb druk toeneemt, deze loopt de komende jaren op naar structureel ruim € 8 miljoen per jaar. Dit geld is dan niet meer beschikbaar voor de noodzakelijke opgave. We kunnen de belastingdruk in 2024-2025 nog iets verlagen doordat we gebruik maken van de Milieu-investeringsaftrek.

We onderzoeken hoe we de financiële positie van **'thuis** zodanig kunnen versterken zodat we zoveel als mogelijk de noodzakelijke ambities kunnen realiseren. We onderzoeken de thema's verkopen, streefhuurprijsbeleid en de ambities (tempo en geld) bij projecten (nieuwbouw en duurzaamheid). De resultaten van de onderzoeken nemen we mee in de strategische herijking van 2025. Het doel is om in ieder geval voortrollend gedurende de eerste 10 jaar te blijven voldoen aan de ratio's.

In de huidige marktomstandigheden stijgt de leegwaarde en zien we tegelijkertijd een lichte stijging van de marktwaarde verhuurde staat. Deze laatste stijgt met name vanwege de overspannen woningmarkt.

Hoewel de financiële positie van **'thuis** vertrouwen geeft, moeten we uiterst alert blijven op externe en interne ontwikkelingen. Het niet realiseren van ingerekende opbrengsten dan wel het overschrijden van budgetten betekent dat de ratio's in combinatie met andere tegenvallers nog eerder onder druk komen te staan. Een dalende marktwaarde en beleidswaarde maken direct dat er minder investeringsruimte beschikbaar is Dit vraagt strikte financiële sturing en monitoring.

Ook moeten we ons realiseren dat er nog steeds sprake is van een overspannen woningmarkt waardoor de vraag naar huur- en koopwoningen hoog is, hetgeen een leegwaarde opdrijvend effect heeft. In 2024 hebben we, mede onder invloed van gelijkblijvende rente, tot en met het vierde kwartaal weer flinke leegwaardestijgingen gezien. De marktwaarde verhuurde staat steeg met ca. 9%. 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 2025 spelen en op enigerlei wijze effect gaan hebben op de financiële positie van **'thuis** betreffen:

1. De geactualiseerde Nationale Prestatieafspraken
2. Lagere huurstijging uit de NPA
3. Ontwikkeling van de rente
4. Ontwikkeling van de bouwkosten

De doorrekening van de financiële positie op lange termijn heeft, zoals hiervoor beschreven, ook in 2024 plaatsgevonden: bij de meerjarenbegroting 2025-2034, het jaarplan en de begroting 2025 die is opgesteld in perspectief van de meerjarenbegroting.

'thuis beschikt over een geactualiseerd en door de 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. Dit jaar hebben we in 2024 ook een fiscaal statuut opgesteld.

Bij het opstellen van de jaarrekening 2024 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 achterloopt
- 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 2024 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 bijbehorende vermogen vormen de basis van onze activiteiten als woningcorporatie. Dit stelt ons in staat onze doelgroepen van huisvesting te voorzien en middelen te genereren om onze ambities als **'thuis** te verwezenlijken. Het is essentieel dat wij ook op de lange termijn onze doelstellingen en ambities kunnen behalen. Dit vereist een gedegen financieel beleid om de financiële continuïteit te waarborgen.

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 ervoor 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 verduurzaming is naar beneden bijgesteld omdat we anders de grenzen van onze financiële ratio's overschrijden.

Als we alle plannen uit de meerjarenbegroting 2025 - 2034 willen realiseren tegen de huidige bouwkosten dan lopen we vanaf 2031 aan tegen de grenzen van onze ratio's. Vanaf 2030 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.

In onderstaande tabel wordt de ontwikkeling van de ratio's op TI-niveau weergegeven op basis van de meerjarenbegroting 2025-2034 en de werkelijke ratio's uit 2024. Dit is nog exclusief de effecten uit de lopende onderzoeken op de thema's verkopen, streefhuurprijsbeleid en de ambities m.b.t. nieuwbouw en duurzaamheid ter versterking van de financiële positie. Het doel is om minimaal 10 jaar voortrollend te voldoen aan de ratio's

Financiële sturingsratio's TI	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
ICR (min. DAEB 1,4; min niet-DAEB 1,8)	1,77	1,97	1,74	1,52	1,50	1,53	1,41	1,32	1,27	1,17	1,28
Loan to value o.b.v. beleidswaarde (max. 70%)	34,69	39,90	44,00	46,30	47,90	49,70	52,30	54,70	56,60	58,00	58,50
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde (min. 30%)	55,77	52,80	48,60	46,00	44,40	42,90	40,60	38,40	36,40	34,80	34,10
Dekkingsratio (Loan to value max. 70% van Marktw)	18,60	26,40	28,60	29,70	30,20	30,80	32,00	32,80	33,40	33,60	33,30

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 erom 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. Voor de procesrisico's wordt in het proceshuis een risico-

matrix opgesteld 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 1.4.

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 2024 zijn de volgende "slecht" weer scenario's voor een periode van 10 jaar doorgerekend:

1. Bouwindex van 5% voor nieuwbouw en overige investeringen in de jaren 2025 t/m 2028
2. 50% minder verkopen in 2025 t/m 2034
3. Huurverhoging van 3% voor de jaren 2025 en 2026
4. Rentestijging van +1% per jaar voor nieuwe leningen en renteconversies in de jaren 2025 t/m 2028
5. Klimaatschade van € 5.000.000,- per jaar voor de jaren 2025 en 2026
6. Gecombineerde scenario's 1 tot en met 5

Door de klimaatschade in te rekenen voor een bedrag van in totaal € 5 miljoen in zowel 2025 als 2026, door de beperkte huurverhoging van 3% in de jaren 2025 en 2026 en door de stijging van de rente van +1% in de jaren 2025 t/m 2028 zakt de ICR (door enorme daling in de operationele kasstroom) al in 2026 door de grens van 1,4. In 2033 voldoen we ook al niet meer aan de LTV van minimaal 30%. De kosten van de investeringen nemen toe, de verkoopopbrengsten nemen af en de leningportefeuille stijgt flink. 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 2025:

Financiële sturingsratio's TI	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
ICR (min. DAEB 1,4; min niet-DAEB 1,8)	1,99	1,62	1,32	1,27	1,22	1,21	1,11	1,04	1,01	0,93	1,01
Loan to value o.b.v. beleidswaarde (max. 70%)	33,0	41,0	46,0	48,9	51,3	54,0	57,4	60,6	63,4	65,6	66,8
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde (min. 30%)	58,6	51,8	47,0	43,9	41,7	39,6	36,5	33,7	31,1	28,8	27,5
Dekkingsratio (Loan to value max. 70% van Marktw)	21,8	28,0	31,2	33,0	34,2	35,1	36,6	37,8	38,6	39,1	39,0

Conform de TI gaat de ICR in de DAEB-tak al in 2026 onderuit en blijft die structureel onder de norm, de solvabiliteit blijft tot en met 2032 overeind en overschrijdt daarna de norm. De LTV raakt met 69% in 2034 bijna de maximale norm van 70%. De dekkingsratio is het enige ratio dit in de komende 10 jaar ruim binnen de gestelde norm blijft.

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 59% van alle scenario's, als gevolg van de rentestijgingen in combinatie met verdrievoudiging van de leningen in 10 jaar tijd als gevolg van de investeringsopgave. Daarnaast zijn de sterk gestegen kosten voor verduurzaming en nieuwbouw een reden voor deze ontwikkeling.

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. Afgelopen jaar hebben we ook onze accountmanager van het WSW uitgenodigd om kennis te nemen van dit proces.

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 2024 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 2024 ruim € 5 miljoen. Hiervan is € 2 miljoen geormerkt voor de Klusbus en de Energiefixers 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 treasurypositie van **'thuis**

uitgebreid in beeld wordt gebracht en waarin de te ondernemen acties zijn opgenomen. De Treasurycommissie heeft in 2024 drie keer vergaderd. Alle voorgenomen acties zijn uitgevoerd.

Ultimo 2024 heeft **'thuis** 58 leningen met een schuldrestant van € 414 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 € 422 miljoen. De gemiddeld gewogen restant looptijd bedraagt 21 jaar. De gewogen gemiddelde rente bedraagt 3,21%. 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 2024 zijn de onderstaande 5 leningen aangetrokken:

- | | | |
|----------------|---------|--------|
| • € 15 miljoen | 8 jaar | 2,928% |
| • € 10 miljoen | 50 jaar | 2,998% |
| • € 10 miljoen | 4 jaar | 2,660% |
| • € 10 miljoen | 11 jaar | 2,975% |
| • € 10 miljoen | 12 jaar | 2,910% |

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

We hebben € 10,8 miljoen aan leningen afgelost, bij twee basisrenteleningen is de spread aangepast.

'thuis heeft ultimo 2024 een derivatenportefeuille die bestaat uit twee renteswaps. De marktwaarde van twee swaps bedraagt € 6,4 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. De verschillen in commerciële en fiscale resultaten komen steeds dichter bij elkaar te liggen. **'thuis** bevindt zich in een betalende positie. 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.

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

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 het vastgoedbesluit uit 2013 dat per 1 januari 2024 is aangescherpt, met een overgangsregeling tot medio 2025. In 2024 hebben we de servicekosten en de huren van woonwagens in lijn gebracht met de afgestemde standpuntbepalingen van de Belastingdienst.

Een ander punt betreft de fiscale verwerking van het Kopen naar Wens (KnW) verkopen, de jaarlijkse indexatie en de afkoop van KnW. In 2025 ontvangen we het definitieve landelijk standpunt.

'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 beschikken sinds eind 2024 over een Fiscaal Statuut.

In 2024 hebben we geen nieuwe definitieve beschikking vennootschapsbelasting ontvangen. Het aangiftejaar 2020 is het meest recente definitieve aangifte jaar. De aangiften vennootschapsbelasting 2021 en 2022 zijn ingediend. De aangifte 2023 ligt klaar voor verzending naar de Belastingdienst. Voor 2024 brengen we voor MIA een bedrag van € 3,96 miljoen in aftrek op aangifte vennootschapsbelasting 2024, een netto voordeel van € 1,02 miljoen. Daarnaast maken we gebruik van de VAMIL voor een bedrag van € 175.293,- als extra afschrijvingslast in de MVA.

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 € 879,66) als voor het commercieel vastgoed (BOG en woningen met een huurprijs boven € 879,66). Het vastgoed is gewaardeerd overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024. 'thuis past voor het gehele bezit de full-versie van het handboek toe. Hierbij kunnen diverse vrijheidsgraden worden toegepast, die specifiek betrekking hebben op de te waarderen complexen. De vrijheidsgraden betreffen de markthuur, exit yield, leegwaarde / leegwaarde-ontwikkeling, disconteringsvoet, mutatiekans en het onderhoud. Bij toepassing van de full-versie is validatie door een taxateur verplicht. 'thuis heeft gebruik gemaakt van 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 2024 is de tweede waardering van een cyclus van 3 jaar. Dit betreft een markttechnische update van het bezit, enkel de nieuwe complexen zijn volledig getaxeerd. De uitkomsten van de taxaties zijn uitgebreid geanalyseerd. Zo is er getoetst aan het toetsingskader uit het waarderingsprotocol, hebben we een verschillenanalyse uit Ortec TMS opgesteld en is er getoetst aan de standaardsignaleringen van het taxatie managementsysteem

(TMS). Bij deze laatste toets is gekeken naar de toegepaste vrijheidsgraden, zijn er nog checks uitgevoerd op data en waarden buiten bandbreedtes, ratio's en plausibiliteit.

Overall hebben we vastgesteld dat de waardering onder toepassing van de full-versie van het waarderingshandboek heeft geleid tot een getrouwe weergave van de vastgoedwaardering op zowel complexniveau als totaalniveau. Daarnaast herkennen we de stijging ten opzichte van het afgelopen jaar. In hoofdstuk 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 € 52 miljoen is gestegen met name als gevolg van de gewijzigde methodiek.

Om van de marktwaarde in verhuurde staat te komen naar beleidswaarde worden aanpassingen gedaan voor de beschikbaarheid (alles op doorexpluiten, looptijd 60 jaar zonder eindwaarde), betaalbaarheid (eigen streefhuren), kwaliteit (eigen onderhoud), beheer (eigen beheerkosten) en disconteringsvoet. Voor een toelichting op het streefhuurprijsbeleid van 'thuis' wordt verwezen naar hoofdstuk 2.2 en voor het onderhoudsbeleid naar de hoofdstukken 3.4.1 t/m 3.4.4.

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 waardes gelijk zijn aan de marktwaarde in verhuurde staat, dit geldt ook voor de zogenaamde flexwoningen.

De beleidswaardeanalyse is bepaald conform de meest recente inzichten door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de 'Beleidswaarde'.

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



De vermogensmutatie van het waarden 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 herwaarderingen betreffende de materiële vaste activa en de herwaarderingen 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 692 KoopGarantwoningen verkocht met een balansverplichting van € 190,6 miljoen. We waarderen ieder jaar de verkochte KoopGarantwoningen. Woningen verkocht in 2024 worden niet opnieuw gewaardeerd. Eengezinswoningen verkocht voor 1 januari 2024 zijn opgewaardeerd met 15,4% en voor appartementen geldt 12,2% (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)	2024	2023
Leegwaarde (vastgesteld door taxateur)	3.752.145	3.273.539
Marktwaaarde in verhuurde staat	2.231.342	2.038.305
Beleidswaarde	1.196.320	1.144.164
Herwaarderingsreserve Materiële Vaste Activa	1.274.257	1.115.793
Herwaarderingsreserve Verkocht onder Voorwaarden	168.105	137.920
<i>Totaal Herwaarderingsreserve</i>	<i>1.442.362</i>	<i>1.253.713</i>

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

De krapte op de woningmarkt heeft geleid tot een stijging van de marktwaaarde verhuurde staat met ca. 9% gestegen. Dit heeft onder andere te maken met de gestegen lonen, de iets lagere rente eind 2024, de inwerkingtreding van de huurwet met als effect dat de omvang van de huurwoningmarkt (bij beleggers) is afgenomen. Onderzoeken van Capital Value en StiVAD hebben vastgesteld dat corporaties binnen de nieuwbouwsector de belangrijkste investeerders zijn (49%). Enerzijds is dat goed nieuws voor woningzoekenden die zijn aangewezen op een sociale huurwoning, anderzijds geeft dat ook weer dat de woningmarkt ook de komende jaren krap zal blijven. Het ligt dan ook niet voor de hand dat de marktwaaarde verhuurde staat zal dalen.

Ondanks de gestegen marktwaaarde verhuurde staat zien we bij nieuwbouw nog steeds onrendabele toppen. Dat komt doordat de stichtingskosten de afgelopen jaren harder zijn gestegen dan de marktwaaarde verhuurde staat. Dat betekent dat er bij nieuwbouw opnieuw sprake is van onrendabele toppen. Bij verduurzaming was dit al het geval. Verduurzaming leidt veelal tot een beperkte (30%) stijging. Het overgrote 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 2024

Het jaarresultaat van de TI bedraagt € **147,4** miljoen positief.

Hiervan heeft € **127,4** miljoen betrekking op de waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille en betreft € **20** miljoen de reguliere bedrijfsactiviteiten.

De waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille van € **127,4** miljoen bestaan enerzijds uit € 190,2 miljoen niet gerealiseerde waardestijging. Dit is € 182,6 miljoen van het verhuurde bezit en een bedrag van € 7,6 miljoen van de verkoop-onder-voorwaarden portefeuille. Anderzijds uit -/- € 62,8 miljoen overige waardeveranderingen voor afwaardering sloop en onrendabele toppen van de investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid.

Het resultaat uit de reguliere bedrijfsactiviteiten bedraagt € **20** miljoen. Dit bedrag wordt allereerst gevormd door € 41,3 miljoen uit de exploitatie van de vastgoedportefeuille (verhuuractiviteiten). Daar komt bij het nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille (bestaand bezit) van € 1,2 miljoen en overige activiteiten van € 0,1 miljoen. In totaal komt dit neer op een exploitatieopbrengst van € 42,6 miljoen. Ten laste van deze opbrengst komen dan de rentelasten (€ 10,6 miljoen), leefbaarheid (€ 2,1 miljoen), overige organisatiekosten (€ 4,1 miljoen) en belastingen (€ 5,9 miljoen). Daarmee komt het resultaat van de reguliere bedrijfsactiviteiten uit op de genoemde € 20 miljoen

Het jaarresultaat (na belastingen) van € **147,4** miljoen wordt toegevoegd aan het Eigen Vermogen. Binnen het Eigen Vermogen wordt onderscheid gemaakt in Herwaarderingsreserve en overige reserves.

De ongerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed in exploitatie en de verkochte KoopGarantwoningen (€ 202,7 miljoen) worden toegevoegd aan de herwaarderingsreserve.

Het daadwerkelijk gerealiseerd resultaat; waaronder het resultaat uit de reguliere bedrijfsuitoefening en het onrendabele deel van de investeringen (€ 20 -/- € 62,8 = -/- € 42,8 miljoen) wordt onttrokken aan de overige reserves.

Governanceverslag RvC



6. Governanceverslag raad van commissarissen

De raad van commissarissen is zeer tevreden over de prestaties van **'thuis** in het afgelopen jaar. In dit verslag leggen wij verantwoording af over hoe wij onze taak en maatschappelijke verantwoordelijkheid hebben ingevuld.

6.1 Persoonlijk bericht van de voorzitter

'thuis wil voor onze huurders, voor de stad Eindhoven en voor de omliggende gemeenten waarin wij actief zijn van betekenis zijn. We voelen ons verantwoordelijk voor het leveren van een bijdrage aan goed wonen in kwalitatief goede huizen in veerkrachtige en fijne buurten en wijken waar iedereen mee kan doen. Er is nog immer een tekort aan betaalbare woningen voor woningzoekenden. Er ligt dan ook een forse opgave, zowel voor wat betreft de hoeveelheid huizen die we willen bouwen, de kwaliteit van onze woningen, de voortgaande verduurzaming van ons bezit en de leefbaarheid in onze wijken. En dit alles in een tijd waarin de kosten oplopen en de marges steeds krappere worden.

Daarnaast stellen we vast dat de leefbaarheid in onze wijken door verschillende oorzaken onder druk staat. Tegelijk zijn de groeiambities in de Metropoolregio enorm, welke erop neerkomen dat een van huis uit wat dorpse regio moet uitgroeien tot een ware metropool. Dat vraagt niet alleen een enorme investering in aantallen woningen, maar ook op het gebied van mobiliteit en gemeenschapsvorming. Immers, de toekomstige bewoners zijn afkomstig uit alle delen van de wereld.

Gelet op het voorgaande zijn we actief op zoek naar aanvullende werkwijzen om de veerkracht en samenredzaamheid van gemeenschappen te verbeteren, terwijl op die manier ook de afhankelijkheid van de inzet van professionals verminderd kan worden. We denken met de ACBD (Community building) een oplossingsrichting te hebben gevonden, maar we zijn nog zoekende naar de vraag welke rol ons hierin past en hoe we onze bijdrage concreet kunnen maken.

Ondertussen dragen we bij door een relatief ambitieus nieuwbouw programma waarbij we maximaal inzetten op de mogelijkheden van de gezamenlijk ingekochte WoonST 2.0.

Ook dit jaar hebben er weer verschillende themabijeenkomsten plaatsgevonden waarbij de RvC, het bestuur en het managementteam tezamen met andere belangrijke stakeholders, zoals onze collega-corporaties de ontwikkelingen in de wereld en in de Metropoolregio blijft volgen. Op die manier kan worden bijgedragen aan een duidelijk strategie die ons in staat stelt om op een goede manier te anticiperen op deze ontwikkelingen in het belang van onze huurders en de regio.

Verder hadden we weer onze strategische herijkingsmiddag waarbij we met de gemeenten waarin we werkzaam zijn, actief de samenwerking zoeken. Tijdens die bijeenkomst wordt samen met de gemeenten de haalbaarheid van onze plannen afgestemd, wat leidt tot inzicht en begrip voor wat gewenst is, wat kan en wat niet kan.

Ook was er de jaarlijkse RvC bijeenkomst met alle RvC leden en bestuurders van alle woningcorporaties in de regio. Deze werd dit keer georganiseerd door Stichting Sint Trudo en stond in het teken van de Dutch Design Week, waarbij het accent lag op 'social design' en wat dat voor mogelijkheden biedt voor corporaties en de verschillende opgaven waar wij voor staan. Het was een buitengewoon inspirerende middag die voldoende stof tot nadenken gaf voor de toekomst in het licht van de ontwikkelingen die er op ons af komen.

Terugkijkend is de conclusie dat **'thuis** een ambitieuze organisatie is en blijft die stevig staat en een duidelijke visie op de toekomst heeft. Daarbij is de organisatie zich terdege bewust van de uitdagingen die daar liggen gelet op de omvang van die opgave en de daarvoor beschikbare middelen en de geldende wettelijke kaders. We zijn trots op de bestuurder en de medewerkers van **'thuis** die dit dag in, dag uit steeds keer weer klaarspelen met een niet aflatende inzet. Dank daarvoor!

Ingeborg Koopmans

Voorzitter Raad van Commissarissen

7. Governance

Goed maatschappelijk ondernemerschap is essentieel voor het vertrouwen in het bestuur van woningcorporaties. De Governancecode Woningcorporaties bevat normen voor goed bestuur, toezicht, transparantie, verantwoording en financiële beheersing. **'thuis** en de raad van commissarissen volgen deze code en de richtlijnen van de Woningwet. De raad van commissarissen houdt toezicht vanuit een maatschappelijk perspectief en bewaakt de belangen van huurders, medewerkers, de maatschappij en **'thuis** zelf, met als doel waarde toe te voegen door maatschappelijke vraagstukken aan te kaarten.

Bij **'thuis** heerst een open organisatiecultuur met een sterke focus op integriteit. Alle governance-documenten zijn beschikbaar op de website, en dilemma's worden regelmatig besproken, met openheid en transparantie als uitgangspunten.

De raad van commissarissen hecht veel belang aan een open en veilige cultuur, waarin luisteren naar elkaar en respectvolle dialoog centraal staan. In de visie op bestuur en toezicht is vastgelegd dat de commissarissen een voorbeeldfunctie vervullen, zich bewust zijn van hun invloed en verantwoordelijkheid, en aanspreekbaar zijn op hun taken en functioneren. Belanghebbenden, huurders en medewerkers kunnen bij de raad van commissarissen terecht als dat nodig is.

Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de RvC en aan de overige leden van de raad, waarbij zij alle relevante informatie verstrekken. Zij moeten hun taken zonder (schijn van) belangenverstrengeling uitvoeren. Dit betekent dat bepaalde (neven)functies niet voorafgaand of gelijktijdig met het commissariaat bij een woningcorporatie kunnen worden uitgevoerd, omdat deze onverenigbaar zijn. In de Woningwet (artikel 30, lid 6 en 7) staat welke (neven)functies niet te combineren zijn met een commissariaat bij woningcorporaties. Een benoeming van een commissaris in strijd met deze principes is nietig. De RvC concludeert dat elke commissaris in 2024 zijn functie onafhankelijk heeft uitgevoerd en mogelijke tegenstrijdige belangen zijn afgewogen en besproken in de vergadering. Een commissaris heeft zich bij één onderwerp van deelname onthouden omdat dit onderwerp zijn dagelijkse werkzaamheden beïnvloedt.

De directeur-bestuurder meldt eventuele tegenstrijdige belangen bij de voorzitter van de raad. In 2024 zijn er geen belangenconflicten of transacties met tegenstrijdige belangen geweest, en geen van de commissarissen of de directeur-bestuurder heeft een nevenfunctie die onverenigbaar is met hun rol.

Volgens de wet Bestuur en Toezicht geldt een maximum van vijf commissariaten bij grote ondernemingen, waarbij een voorzittersrol dubbel telt. Een bestuursfunctie kan gecombineerd worden met maximaal twee commissariaten, maar zonder voorzittersrol. Alle leden van de raad van commissarissen voldoen aan deze regels.

8. Toezichthoudende rol

De raad van commissarissen houdt toezicht op de organisatie en de directeur-bestuurder, fungeert als werkgever en biedt advies. Ze vormen een schakel tussen de directeur-bestuurder, Woonstichting **'thuis** en relevante belanghebbenden. Hun taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden zijn vastgelegd in de statuten, en hun werkwijze is beschreven in het reglement.

8.1 Toezichtkader

De raad van commissarissen maakt gebruik van zowel een extern als intern toezichtskader. Het externe toezichtskader omvat wet- en regelgeving vanuit de woningwet en sectorinstituten zoals WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw), Aw (Autoriteit woningcorporaties), Aedes en VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties). Het interne toezichtskader is opgesteld door de raad van commissarissen en de directeur-bestuurder. In de visie op bestuur en toezicht wordt beschreven hoe de raad zijn toezichthoudende taak vervult, met het toezichtskader als kaderstellende leidraad voor zowel bestuur als toezicht. Vertrouwen tussen commissaris en directeur-bestuurder is hierbij essentieel.

Andere belangrijke toezichtsmomenten zijn onder andere overleg met de externe accountant, de ondernemingsraad en de Huurdersraad (elk twee keer per jaar), deelname aan VTW-bijeenkomsten, bijeenkomsten van derden, en schriftelijke informatie van Aedes.

De raad van commissarissen vindt dat de planning- en controlcyclus van **'thuis** voldoende informatie biedt voor toezicht. Jaarlijkse doelen worden in meetbare prestatie-indicatoren vastgelegd en

bijgestuurd indien nodig. Omgevingsveranderingen, zoals wetwijzigingen, worden systematisch bijgehouden en beheerst geïmplementeerd.

De raad van commissarissen speelt een actieve rol in de strategie door deelname aan strategische sessies met stakeholders, gemeenten en de Huurdersraad, en fungeert als klankbord voor de directeur-bestuurder. De volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen van **'thuis** staan in het ondernemingsplan. Jaarlijks wordt een koersplan opgesteld op basis van strategische herijking, dat deel uitmaakt van het toezichtskader.

'thuis waardeert regionale samenwerking met MRE-corporaties, gemeenten, zorg en maatschappelijke instellingen. In 2024 adviseerde de raad van commissarissen de directeur-bestuurder hierover. De meeste commissarissen woonden op 22 oktober 2024 een themabijeenkomst bij over het thema "wat kan social design betekenen voor ons werk bij woningcorporaties".

De raad van commissarissen keurt jaarlijks de meerjarenbegroting, zowel voor 2025 als de daaropvolgende jaren, en de begroting voor 2025 goed, inclusief verwachte kosten, opbrengsten en investeringen. In de vergadering van 4 december 2024 werden de meerjarenbegroting 2025-2034 en het jaarplan/begroting 2025 goedgekeurd, waarbij de financiële ratio's voldeden aan de normen van WSW en Aw. De raad wordt geïnformeerd over de uitvoering via maand- en tertiaalrapportages.

8.2 Toetsingskader

De raad van commissarissen toetst activiteiten en prestaties van de directeur-bestuurder en organisatie aan vastgestelde indicatoren, criteria en normen, het toetsingskader. Voor investeringsbeoordelingen gebruikt de raad het Reglement financieel beheer en beleid, inclusief het Treasury-, verbindingen- en investeringsstatuut dat eisen stelt aan zowel financieel als maatschappelijk rendement en risico's.

8.3 Audit- en vastgoedcommissie

De audit- en vastgoedcommissie bestaat uit de commissarissen Otbert de Jong (voorzitter) en Marie-Anne Toenders, en bereidt samen met de directeur-bestuurder, manager bedrijfsvoering en bestuurssecretaris specifieke onderwerpen voor. In 2024 vergaderde de commissie zevenmaal, gericht op financiële verslaglegging en interne risicobeheersing. Ze adviseert de raad over investeringen, met aandacht voor rendement en risico's. De onafhankelijke controller is vaste gast bij de vergaderingen. Verslagen van bijeenkomsten worden aan de voltallige raad voorgelegd en schriftelijk advies wordt uitgebracht.

Op 8 april 2024 besprak de audit- en vastgoedcommissie de jaarrekening 2023 en het accountantsverslag met de directeur-bestuurder, manager bedrijfsvoering en externe accountant. Voorafgaand bespraken de manager bedrijfsvoering en controller de jaarstukken. Op 23 april 2024 werden alle jaarstukken 2023 (jaarrekening, jaarverslag, volkshuisvestingsverslag en het overzicht met overige verantwoordingsgegevens), alsmede het accountantsverslag, in de raad van commissarissenvergadering besproken en de jaarrekening werd tijdig bij de KvK gedeponeerd.

8.4 Commissie sociaal maatschappelijk presteren (SMP)

De commissie SMP bestaat uit de commissarissen Jacqueline Kuppens (voorzitter), Leendert Odijk (tot 24 mei 2024) en Hafid Bouteibi (vanaf 24 mei 2024) en bereidt samen met de directeur-bestuurder, manager wonen en bestuurssecretaris specifieke onderwerpen voor. In 2024 vergaderde de commissie driemaal. Ze fungeert als klankbord voor de directeur-bestuurder op sociaal-maatschappelijke thema's, gebaseerd op tertiaalrapportages en thema's die aansluiten bij de jaarplandoelen. De commissie beoordeelt strategie en risico's van ondernemingsactiviteiten, strategische visie en relevante wets- en beleidswijzigingen. Verslagen van bijeenkomsten worden aan de voltallige raad voorgelegd.

9. Werkgeversrol

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

9.1 Remuneratie- en selectiecommissie

De remuneratie- en selectiecommissie zorgt ervoor dat de bestuurder goed toegerust is voor de dagelijkse leiding, met duidelijke verantwoordelijkheden, prestatieafspraken en een bijpassend salaris. De commissie bestaat uit de commissarissen Jacqueline Kuppens (voorzitter), Ingeborg Koopmans en Hafid Bouteibi. Onderwerpen voor de agenda zijn opgenomen in het reglement van de commissie en schriftelijk advies wordt uitgebracht aan de voltallige raad.

In 2024 stelde de commissie een remuneratierapport op, goedgekeurd op 4 december 2024. Naast reguliere onderwerpen, richtte de commissie zich in 2024 op het wervingsproces voor de nieuwe directeur-bestuurder, de vervanging van de commissaris Jacqueline Kuppens, die in 2025 aftreedt wegens het bereiken einde zittingstermijn en de herbenoemingen van Ingeborg Koopmans en Marie-Anne Toenders in 2025.

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 1e herbenoeming	01-12-20
Datum 2e herbenoeming	01-12-24
Hernoembaar	Nee
Bezoldiging (exclusief btw)	€ 209.689,-
WNT-norm (exclusief btw)	€ 232.575,-
Behaalde PE punten 2022	28
Behaalde PE punten 2023	46,5
Behaalde PE punten 2024	41,5
Gevolgte opleidingen in 2024	Themabijeenkomst van LAT-relatie naar samenwonen - 3,5 PE Masterclass omgaan met de impact van beeldvorming - 2 PE Masterclass omgevingswet - 4 PE Themabijeenkomst management platform MRE - 4 PE Themabijeenkomst Social Design (met RvC) - 4 PE Themabijeenkomst opgaven, ambities en omgaan met complexiteit - 4 PE Masterclass EY Taks Academy - 20 PE

Het beoordelingsbeleid voor de bestuurder is gebaseerd op prestatieafspraken. Jaarlijks worden jaardoelen vastgesteld en besproken in voortgangs- en evaluatiegesprekken, met input van medewerkers en informanten. Deze gesprekken worden vertrouwelijk vastgelegd en teruggekoppeld aan de RvC.

Op 30 januari 2024 werd de bezoldiging voor 2024 vastgesteld. Bij het beoordelingsmoment in 2024 wordt ook een nieuwe benoemingstermijn na 1 december 2024 besproken. De bezoldiging wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld.

10. Klankbordrol

De raad van commissarissen adviseert de directeur-bestuurder bij strategiebepaling, belangrijke besluiten, beleid en investeringen, met respect voor diens bestuurlijke verantwoordelijkheid. Ze wijzen op kansen voor **'thuis**, huurders en belanghebbenden, en fungeren als inspirator via open gesprekken. De voorzitter overlegt elke vijf tot zes weken met de directeur-bestuurder en heeft frequent contact indien nodig. De bestuurder bereidt samen met het managementteam (als adviesorgaan) de besluitvorming voor, wat zorgt voor regelmatige communicatie. Ook ziet de raad van commissarissen voor zichzelf een rol weggelegd als inspirator voor de bestuurder via open en transparante gesprekken.

11. Ambassadeursrol

De raad van commissarissen heeft een vierde rol toegevoegd om te anticiperen op veranderingen in het speelveld voor woningcorporaties en maatschappelijke ontwikkelingen. Ze zoeken verbinding met belanghebbenden om te weten wat er speelt en welke maatschappelijke ontwikkelingen relevant zijn. Dit is cruciaal voor een goed functionerende raad en in het belang van **'thuis** en de belanghebbenden.

12. Samenstelling, educatie en bezoldiging van de raad

De raad van commissarissen bestaat uit vijf personen, waarvan twee op voordracht van de Huurdersraad **'thuis**. Ze kiezen een voorzitter en vicevoorzitter uit hun midden en streven naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling qua geslacht, leeftijd, beroepsgroep, kennis, etniciteit, LHBTI, persoonlijkheidskenmerken en regionale betrokkenheid. Leden vullen elkaar aan in competenties en werken harmonieus samen, maar spreken elkaar ook kritisch aan. Dit is vastgelegd in de profielschets welke is gepubliceerd op de website van **'thuis**.

In 2024 waren er geen stagiaires van de leergang "toekomstig of aankomend commissarissen".

De raad werkt op diverse manieren aan kennisontwikkeling, zowel gezamenlijk als op individuele basis. Het behalen van PE-punten is van belang voor de ontwikkeling van kennis en kunde en competenties en/of beroepsvaardigheden.

De leden van de raad van commissarissen ontvangen een vergoeding conform wet- en regelgeving en de VTW-beroepsregel, die onder de WNT-norm ligt.

Buiten reguliere overleggen verricht de commissaris gemiddeld 4-6 uur per week aan werkzaamheden, zoals agendavoorbereiding, de vergaderingen en deelname aan projectendagen, thema/inspiratiemiddagen, aanwezigheid bij openingen nieuwbouw en/of grote renovatieprojecten, de strategische herijking, en overige (stakeholders)bijeenkomsten.

'thuis verstrekt geen persoonlijke leningen of garanties aan de leden van de raad van commissarissen.

	Ingeborg Koopmans	Leendert Ooijik	Obert de Jong	Jacqueline Kuppens	Marie-Anne Toenders	Hafid Bouteibi
Geslacht	Vrouw	Man	Man	Vrouw	Vrouw	Man
Nationaliteit	Nederland	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	Commissaris op voordracht Huurdersraad; lid remuneratie- en selectiecommissie; lid commissie sociaal maatschappelijk presteren
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	Zelfstandig ondernemer Docent maatschappijleer Summa College Eindhoven
Commissariaten	RVC woningsichting 'thuis Voorzitter RVC Vrouwen 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 woningsichting 'thuis'; Lid RVC Ruimte Voor Ruimte bv.	Lid RVC woonstichting 'thuis, Lid RVT woningcorporatie Laurentius op voordracht Huurdersraad	Lid RVC woningstichting 'thuis; Lid RVT Stg. Prisma Waalwijk; Lid RVT Moveoo Roermond	Lid RVC woonstichting 'thuis, Lid RVT Stichting Vughterstede, Voorzitter RVC Bazalt Wonen	Lid RVC woningcorporatie Alwei
Nevenfuncties	Docent bij Stichting Studiecentrum Rechtspleging (SSR) Docent bij de Politieacademie Spreekster bij sprekersbureau 'Zij Spreekt' Warmte	Voorzitter Brabant's Genootschap; Voorzitter VVE Zijdebale blok3, Bestuursvoorzitter Arcade Dordrecht Vastgoed bedrijf voor primair onderwijs, Adviseur Nationaal Programma Landelijke Warmte	Voorzitter Belanghebbenden Orgaan (BO) bij pensioenfonds Stap, kring Ballast Nedam Bestuurslid Stichting Trajectum	Bestuursvoorzitter VVE Houthalen Eigenaar Kuppens Advies		
Datum benoeming	15-01-21	24-05-16	29-01-19	01-01-18	28-06-21	24-05-24
Datum herbenoeming	15-01-25	24-05-20	29-01-23	01-01-22	28-06-25	24-05-28
Hernoembaar	Ja	Nee	Nee	Nee	Ja	Ja
Datum aftreding	15-01-29	24-05-24	29-01-27	01-01-26	28-06-29	24-05-32
Specifieke deskundigheid	Bestuurlijk; juridisch	Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening	Vastgoed; financiën	Bestuurlijk; maatschappelijk; management & organisatie	Financieel, economisch, governance, integriteit, verandermanagement	Maatschappelijk
Bezoldiging (exclusief btw)	€ 27.960,-	€ 7.367,-	€ 18.640,-	€ 18.640,-	€ 18.640,-	€ 10.871,-
Behaalde PE punten 2022	8	32	9	8	43	43
Behaalde PE punten 2023	6	8	5	23	54	54
Behaalde PE punten 2024	11	n.v.t.	12	4	95	5
Aanwezigheid RVC	7	3	7	7	7	4
Aanwezigheid REM	3	1	0	0	0	2
Aanwezigheid SMP	0	1	0	3	0	1
Aanwezigheid AC	0	0	7	0	7	0

13. Functioneren van de raad

De raad van commissarissen werkt collegiaal waarbij de leden aandachtsgebieden hebben met als doel de degelijkheid van besluitvorming te bevorderen en risico's te minimaliseren. Open discussies leiden bij voorkeur tot consensus, anders beslist de meerderheid met een transparante toelichting of de afwijkende standpunten, overwegingen en/of onthoudingen.

Regelmatig overleg met de organisatie en externe belanghouders houdt de raad op de hoogte van relevante onderwerpen. Op deze manier houdt de raad van commissarissen "voeling" met de onderwerpen die in de organisatie en bij externe stakeholders leven.

In 2024 had de raad eenmaal overleg met de ondernemingsraad en regelmatig contact met de Huurdersraad, die twee zetels voordraagt voor commissarissen op bindende voordracht. De Huurdersraad vertegenwoordigt de georganiseerde bewoners. De verhouding met de Huurdersraad is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Commissarissen houden zich op de hoogte via 1-op-1 contact met de voorzitter van de Huurdersraad en door deelname aan vergaderingen.

De kwaliteit van dienstverlening wordt gevolgd via KWH-metingen en het jaarverslag van de Onafhankelijke Klachtencommissie (OKC). Over al deze contacten staat de raad van commissarissen in contact met de directeur-bestuurder.

13.1 Profielschets

Commissarissen dragen bij aan vergaderingen en besluiten vanuit hun deskundigheidsprofiel en bevorderen kennisoverdracht binnen de raad. Bij vacatures wordt niet alleen gekeken naar ontbrekende deelsdeskundigheid en competenties. Maar ook naar de passendheid binnen het team, de teamdynamiek en diversiteit. Het functioneren van de raad is een lerend proces met een balans tussen 'harde' en 'zachte' componenten. De profielschets, herijkt in 2023, is te vinden op de website van **'thuis**.

13.2 Informatievoorziening

De raad van commissarissen heeft in het bestuursreglement vastgelegd hoe en over welke onderwerpen de directeur-bestuurder hen informeert. Ze ontvangen informatie over financiële, volkshuisvestelijke, maatschappelijke en organisatorische aspecten, en over de dienstverlening aan klanten. Naast maand- en tertiaalrapportage krijgen ze updates van de directeur-bestuurder, het management of medewerkers in elke vergadering.

De raad laat zich ook informeren door stakeholders binnen en buiten de organisatie en door zelfstandig onderzoek.

Nieuwe leden volgen een introductieprogramma, voorbereid en georganiseerd door de bestuurssecretaris.

Op 22 mei 2024 vond de extra jaarlijkse thema- en inspiratiemiddag plaats met het thema "verhuur niet-DAEB versus verhuur DAEB" en op 6 november 2024 met het thema "de groei van regio naar een metropool: de groei en het wonen in Eindhoven en omgeving".

Op 30 augustus 2024 bezochten de commissarissen samen met het managementteam, Huurdersraad en andere betrokkenen diverse sociaal maatschappelijke en duurzame vastgoedprojecten in Eindhoven, Waalre, Veldhoven en Oirschot. 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.

13.3 Zelfevaluatie

Op 6 november 2024 heeft de raad van commissarissen de jaarlijkse zelfevaluatie gehouden middels de VTW-tool voor zelfevaluatie. De bestuurssecretaris was aanwezig en de bestuurder sloot aan voor het tweede deel wat bestond uit het delen van inzichten, conclusie en afspraken voor de komende periode. Belangrijke bespreekpunten in de zelfevaluatie waren het borgen van continuïteit van de organisatie, de bezetting van de RvC na 2025 en de beschikbaarheid van de individuele commissaris.

14. Vergadering en overleg

In 2024 kwam de raad van commissarissen zeven keer bijeen, deels fysiek en deels digitaal. Een week voor de vergadering worden de stukken digitaal beschikbaar gesteld. Voorafgaand aan de vergadering vindt een agenda-vooroverleg plaats met alleen de voorzitter, vicevoorzitter, de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris. De directeur-bestuurder en de manager bedrijfsvoering nemen deel aan de reguliere vergaderingen. Afhankelijk van de onderwerpen nemen ook medewerkers en overige managers deel aan de reguliere vergaderingen, die genotuleerd worden door de bestuurssecretaris.

Vergaderschema 2024					
	Audit- en vastgoed commissie	Commissie SMP	Remuneratie- en selectie commissie	Reguliere vergadering	Onderwerpen
januari	15-01-2024		31-01-2023	30-01-2024	bezoldiging bestuurder 2024; bezoldiging RvC 2024; prestatieafspraken bestuurder; herijken opleidingsplan RvC
februari					
maart	13-03-2024	12-03-2024		26-03-2024	T3-2023; vaststellen opleidingsplan 2024 RvC; vaststellen prestatieafspraken bestuurder
				28-03-2024	Strategische herijking
april	08-04-2024			23-04-2024	Jaarstukken 2023 - in aanwezigheid van PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.
mei	13-05-2024	14-05-2024		28-05-2024	Koersplan
				22-05-2024	Inspiratie / themamiddag + MT + HR
juni	10-06-2024		26-06-2024	26-06-2024	T1-2023; bod op de woonvisie gemeenten; functioneren bestuurder
juli					VAKANTIE
augustus					VAKANTIE
				30-08-2024	Projectendag
september	09-09-2024	10-09-2024		25-09-2024	
oktober				06-11-2024	Zelfevaluatie RvC + Inspiratie / thema middag + MT + HR / gesprek controller
november	18-11-2024	19-11-2024			
december			4-12-2024	4-12-2024	T2-2024 / MJB 2025 ev / JB/JP 2025 / vaststellen remuneratierapport 2024 / goedkeuren governanceverslag 2024
Jaarlijks overleg met de ondernemingsraad				21-11-2024	Ingeborg Koopmans
Jaarlijks overleg met de Huurdersraad				18-01-2024	Jacqueline Kuppens (digitaal)
				30-05-2024	Jacqueline Kuppens
				19-09-2024	Hafid Bouteibi
				17-10-2024	Hafid Bouteibi
				12-12-2024	Hafid Bouteibi

Genomen besluiten
Bezoldiging RvC 2024
Bezoldiging directeur-bestuurder 2024
Besluit voorgenomen herbenoeming directeur-bestuurder
Besluit herbenoeming Luc Severijnen
Besluit bemensing remuneratie- en selectiecommissie na aftreden commissaris Leendert Odijk
Besluit vervanging bij belet en ontstentenis (inzet commissarissenpool)
Benoeming Hafid Bouteibi als lid RvC 'thuis
Benoeming Hafid Bouteibi als lid remuneratie- en selectiecommissie
Benoeming Hafid Bouteibi als lid commissie SMP
Besluit werving en selectie nieuwe bestuurder
Governanceverslag RvC over verslagjaar 2023
Governanceverslag RvC over verslagjaar 2024
Jaarstukken 2023 en het accountantsverslag
Decharge voor de bestuurder over verslagjaar 2023
Opleidingsplan RvC 2024
Vaststelling gespreksverslag functioneren bestuurssecretaris / secretaris van de RvC over 2023
Vaststellen uitgangspunten strategische herijking 2024 t.b.v het koersplan 2024-2025
Koersplan strategische herijking inclusief portefeuillestrategie 2024-2025
Bod op de woonvisies gemeenten (biedingen) o.b.v. het koersplan 2024-2025
Risicobereidheid 'thuis
Maatschappelijk toetskader 2024 en verder
MJB 2025 - 2034
Begroting 2025 / Jaarplan 2025
Controleplan PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. voor verslagjaar 2025
Remuneratierapport over verslagjaar 2024
Mandatering remuneratie- en selectiecommissie betreffende werving nieuwe bestuurder en commissaris
Vergaderschema RvC over 2024
Herijking visie op bestuur en toezicht
Verhoging budget planmatig onderhoud i.k.v. brandveiligheid
Stageplek commissaris in opleiding
T3-rapportage 2023
T1-rapportage 2024
T2-rapportage 2024
Besluit zelfevaluatie over verslagjaar 2024 + verslag zelfevaluatie over 2024
Besluit werving nieuwe accountant in 2027
Besluit gezamenlijk standpunt procedure renteaftrekbeperking
RvC-verslagen en besluiten 2024
Verslagen audit- en vastgoedcommissie 2024
Verslagen commissie SMP 2024
Genomen initiatiefbesluiten Vastgoed
Initiatiefbesluit Gehucht Zuid Veldhoven grondgebonden woningen
Initiatiefbesluit Genderkwartier Veldhoven - aanvullend project
Initiatiefbesluit Bosrijk Meerhoven Eindhoven
Initiatiefbesluit Aarlesche Erven Best - uitbreiding
Initiatiefbesluit Heikant Veldhoven - CO2 routekaart
Initiatiefbesluit Berg-Marenberg Veldhoven - CO2 routekaart
Initiatiefbesluit Fraterhof Veldhoven - CO2-routekaart
Initiatiefbesluit Betuwepad Son en Breugel - CO2 routekaart
Initiatiefbesluit Leemkuilen Best - CO2 routekaart

Genomen investeringsbesluiten Vastgoed
Investeringsbesluit Gildebuurt fase 2 – Bakkerstraat-Verwerstraat Eindhoven 33 grondgebonden WoonST
Investeringsbesluit Gildebuurt fase 1C - Slagerstraat Eindhoven 84 appartementen Heijmans
Investeringsbesluit Gildebuurt fase 1D - Bakkerstraat Eindhoven 18 appartementen Heijmans
Investeringsbesluit Gehucht-Zuid 43 Veldhoven WoonST appartementen BAM
Investeringsbesluit Gehucht Zuid Veldhoven grondgebonden woningen
Investeringsbesluit Aarlesche Erven Best 12 woningen Aarlesche Erven Best
Investeringsbesluit Frederik Hendrikstraat Waalre - herijking
Investeringsbesluit 't Ven Eindhoven plandeel J. Voetstraat en G. Noodstraat
Investeringsbesluit De Springplank Veldhoven
Investeringsbesluit Ruysdaelstraat 2 Son en Breugel
Investeringsbesluit Zandkasteel 170 Eindhoven - transformatie
Investeringsbesluit Rundgraafpark Veldhoven - transformatie
Investeringsbesluit Roskam Veldhoven - herontwikkeling
Investeringsbesluit De Wig Best
Investeringsbesluit Heikant Veldhoven complex 421.1 en 422.2 - CO2 routekaart
Investeringsbesluit Kapelaan Nausstraat Best - CO2 routekaart
Investeringsbesluit Speldenmaker Best - CO2 routekaart
Investeringsbesluit Berg-Marenberg Veldhoven - CO2 routekaart
Investeringsbesluit Fraterhof Veldhoven - CO2 routekaart

Overige genomen besluiten Vastgoed
Beluit budgetaanvraag mutatieonderhoud Crocusstraat 7 Son
Besluit budgetaanvraag mutatieonderhoud Prof. Titus Brandsmastraat 49 Best
Besluit budgetaanvraag mutatieonderhoud Leenderweg 20 Eindhoven
Besluit allonge op antieure overeenkomst Moddermanstraat t Ven Eindhoven
Besluit tender en inzet WoonST 2.0
Besluit bod pand Rabobank Kronehoefstraat 85-87 Eindhoven
Besluit proces afwijking van investeringsstatuut bij mutatieonderhoud
Verkoopbesluit gebouw Houtwal Veldhoven aan stichting Klokje Rond
Aankoopbesluit 7 sociale woningen terrein Houtens 11 Son en Breugel (doorverkoop met Koopgarant)
Sloopbesluit Magisterstraat Veldhoven

Belangrijkste gespreksonderwerpen Toezicht & Toetsing

Toezicht
Prestatieafspraken gemeente Veldhoven
Prestatieafspraken gemeente Oirschot
De afweging ontwikkeling daeb versus niet daeb in nieuwbouwprojecten.
Toezihtsbrieff Aw 2023
Beoordelingsbrieff WSW risicoprofiel
Managementletter
Maatschappelijke vierjaarlijkse visitatie
Persoonlijke Evaluatie Cyclus directeur-bestuurder over 2024
Regeerakkoord
Beleid woonzorgvastgoed
Compliancedocument 2024-2025 (herijking)
Jaarverslag OKC 2023
Jaarverslag DOOR! 2024
Handboek bestuurssecretaris / Secretaris van de RvC
Crisisplan / Crisisteam - update
Stand van zaken uitvoering diverse vastgoedprojecten
Pre-initiatieven Vastgoedprojecten
Eindevaluaties Vastgoedprojecten
Maandrapportages
Arcantus arrest
Juridische problemen WKO Vredesplein
Jaarrapportage Woonruimteverdeling Wooniezie
Jaarrapportage Gemeente Eindhoven woningbouwproductie 2023
Jaarrapportage Urgentieregeling SGE 2023

Toetsing
Waarderingsprotocol verslagjaar 2023
Waarderingsprotocol verslagjaar 2024
Managementletter - Interim rapportage 2024
Toetskader verslagjaar 2024
Intern controleplan 2024
Toekomstbestendig team I&A
Toetskader The Natural Step maatregelen (duurzaamheidsprincipes)
Strategische herijking 2024
Inkoopbeleid 'thuis
Uitgangspunten nieuw toetskader verslagjaar 2025 en verder
Terugkoppeling jaargesprek WSW
Terugkoppeling gevolgde trainingen en opleidingen commissarissen
Beoordelingsbrief WSW borging-borgingsplafond-financiele analyse

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.

Op 22 april 2025 heeft de raad van commissarissen de jaarstukken 2024 besproken en vastgesteld, inclusief de accountantsverklaring welke in de jaarrekening is 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 2024.

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 2024.

De raad bevestigt onafhankelijk toezicht en spreekt 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)

Mevrouw Ir. J. Kuppens MMO

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

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

De heer H. Bouteibi

Jaarrekening



16. Balans per 31 december 2024 – vóór resultaatbestemming

ACTIVA (x € 1.000)	31 december 2024	31 december 2023
Vaste Activa		
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.169.081	1.979.070
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	62.261	59.235
Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	213.476	184.613
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	44.087	35.053
	2.488.905	2.257.971
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	7.072	6.482
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie in ontw.	0	33
	7.072	6.515
<i>Financiële vaste activa</i>		
Overige deelnemingen	57	57
Overige vorderingen	20.322	19.761
	20.379	19.818
Som van de vaste activa	2.516.356	2.284.304
Vlottende Activa		
<i>Vorraden</i>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	3.563	1.650
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	113	0
	3.676	1.650
<i>Onderhanden projecten/werk</i>	0	0
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	401	366
Waarborgsommen	22	30
Belastingen en premies sociale verzekeringen	87	0
Overige vorderingen	381	545
Overlopende activa	644	140
	1.535	1.081
<i>Liquide middelen</i>	5.319	16.255
Som van de vlottende activa	10.530	18.986
TOTAAL ACTIVA	2.526.886	2.303.290

PASSIVA (x € 1.000)	31 december 2024	31 december 2023
Eigen Vermogen		
<i>Reserves</i>		
Herwaarderingsreserve	1.442.362	1.253.713
Overige reserves	276.327	609.071
Resultaat boekjaar	147.428	-144.095
Som van het eigen vermogen	1.866.117	1.718.689
Vreemd Vermogen		
<i>Voorzieningen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	26.700	18.328
Voorziening latente belastingverplichtingen	761	821
Overige voorzieningen	366	334
	<i>27.827</i>	<i>19.483</i>
<i>Langlopende schulden</i>		
Leningen overheid	0	0
Leningen kredietinstellingen	407.608	359.962
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken VoV	190.564	166.765
Waarborgsommen	1	1
Overige langlopende schulden	5.669	5.762
	<i>603.842</i>	<i>532.490</i>
<i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan kredietinstellingen	7.353	10.770
Schulden aan leveranciers	1.740	5.102
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.432	4.371
Pensioenen	147	124
Overige schulden	2.790	4.092
Overlopende passiva	12.638	8.169
	<i>29.100</i>	<i>32.628</i>
Som van het vreemd vermogen	660.769	584.601
TOTAAL PASSIVA	2.526.886	2.303.290

17. Winst- en verliesrekening over 2024

WINST- & VERLIESREKENING (x € 1.000)		
	2024	2023
<i>Exploitatie vastgoedportefeuille</i>		
Huuropbrengsten	75.226	73.426
Opbrengsten servicecontracten	3.262	2.964
Lasten servicecontracten	-3.065	-3.037
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.560	-4.305
Lasten onderhoudsactiviteiten	-23.594	-23.312
Overige direct operationele lasten exploitatie bezit	-6.020	-5.873
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	41.249	39.863
<i>Verkoopresultaat nieuwbouw</i>		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Netto verkoopresultaat nieuwbouw	0	0
<i>Verkoopresultaat vastgoedportefeuille (excl. Koopgarant)</i>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.417	5.774
Toegerekende organisatiekosten	-134	-157
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.043	-5.268
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.240	349
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (ORT)	-62.759	-56.001
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	182.639	-108.542
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VoV	7.538	1.588
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	127.418	-162.955
<i>Overige activiteiten</i>		
Opbrengst overige activiteiten	9.020	10.670
Kosten overige activiteiten	-8.879	-10.308
Netto resultaat overige activiteiten	141	362
Overige organisatiekosten	-4.057	-3.962
Leefbaarheid	-2.068	-2.078
<i>Financiële baten en lasten</i>		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	601	739
Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.193	-10.821
Saldo van de financiële baten en lasten	-10.592	-10.082
Resultaat voor belastingen	153.331	-138.503
<i>Belastingen</i>		
Belastingen	-5.903	-5.592
Som van de belastingen en deelnemingen	-5.903	-5.592
Resultaat na belastingen	147.428	-144.095

18. Kasstroomoverzicht 2024 (directe methode)

KASSTROOMOVERZICHT 2024 (x € 1.000)	2024	2023
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		
Huren	75.104	73.216
Vergoedingen	3.033	2.255
Overige bedrijfsontvangsten	-587	4.619
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	77.550	80.090
Betalingen aan werknemers (in- en extern)	-13.493	-11.551
Onderhoudsuitgaven	-21.413	-19.793
Overige bedrijfsuitgaven	-13.045	-12.262
Betaalde interest	-11.644	-10.825
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-221	-544
Verhuurderheffing	0	48
Betalingen leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-439	-509
Vennootschapsbelasting	-8.366	-72
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-68.621	-55.508
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.929	24.582
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	10.377	11.118
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV na inkoop	7.901	9.076
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	18.278	20.194
Betalingen investering nieuwbouw	-62.145	-49.009
Betalingen investeringen woningverbeteringen	-11.507	-5.849
Betalingen aankoop woongelegenheden VOV voor doorverkoop	-9.323	-6.518
Betalingen investeringen overig	-888	-352
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	-83.863	-61.728
<i>Financiële vaste activa</i>		
Ontvangsten overig	1.491	739
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	1.491	739
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-64.094	-40.795
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	55.000	35.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	-10.771	-6.179
	44.229	28.821
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	44.229	28.821
Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar	-10.936	12.608

Zie hoofdstuk 24 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. (1,4%)

'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 2024 is geen sprake van stelselwijzigingen.

19.5 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2024 is sprake van de volgende schattingswijzigingen:

Nieuwe beleidswaardemethode

In het boekjaar 2024 heeft **'thuis** de nieuwe methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde gehanteerd conform voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat. De belangrijkste wijzigingen op hoofdlijnen zijn:

1. De disconteringsvoet is losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en conform het handboek ingerekend.
2. In plaats van een 15 jaar looptijd met eindwaarde, wordt er nu een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde gehanteerd.
3. Voor onderhoud is nu de meerjarenonderhoudsprognose gehanteerd op complexniveau. Hier zijn jaarlijks variërende onderhoudslasten nu in te rekenen in de beleidswaarde.
4. Indien er sprake is van een harde verplichting zijn noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het uitfaseren van E-, F- en G-labels.

Aangezien hier sprake is van een wijziging van de schattingsmethode, en niet het gehele stelsel omtrent de beleidswaarde, is deze wijziging geclassificeerd als een schattingswijziging. Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op de komende jaren.

19.6 Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2024 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 wordt in overeenstemming met het d.d. 27 oktober 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend.

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

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

	<u>Kasstroomoverzicht</u> - Uitgaven onderhoud - Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW-borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	<u>Balans</u> - Schulden/leningen kredietinstellingen - Schulden/leningen overheid <u>Winst- en verliesrekening</u> - Rentebaten en rentelasten <u>Kasstroomoverzicht</u> - Financieringskasstroom
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB / niet-DAEB tak van 'thuis op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van gewogen verhuureenheden in DAEB / niet-DAEB De voor boekjaar 2024 gehanteerde verdeling: DAEB 97,74% niet-DAEB 2,26%	<u>Balans</u> - Overige vorderingen - Overlopende activa - Voorziening latente belastingverplichtingen - Overige voorzieningen - Overige langlopende schulden - Belastingen en premies sociale verzekeringen - Pensioenen - Overige schulden - Overlopende passiva <u>Winst- en verliesrekening</u> - Lasten verhuur- en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Toegerekende organisatiekosten verkopen - Overige organisatiekosten - Leefbaarheid <u>Kasstroomoverzicht</u> - Personeelsuitgave - Overige bedrijfsuitgaven - Verhuurderheffing - Leefbaarheid

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

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

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 bedrijfsnonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners.

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

Kwalificatie

'**thuis** richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in achtneming van haar taak als sociale 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 2024).

'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 2024 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. De markthuurstijging is generiek toegepast bij alle complexen.
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.
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2024 beter passend.
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is toegepast voor de complexen waarop erfpacht van toepassing is.
Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is toegepast, daar waar taxateur een van beide scenario's niet realistisch acht. Onzelfstandige eenheden en flexwoningen.

Bandbreedte gehanteerde vrijheidsgraden	minimum	maximum
Markthuur (EURO per maand)	200,00	2.060,00
Exit Yield (%)	1,96	18,00
Leegwaarde (EURO)	25.000,00	719.697,00
Disconteringsvoet (%)	3,80	14,00
Mutatie- en verkoopkans (%)	0,67	45,00
Onderhoud (EURO per jaar)	185,00	2.141,00

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.
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2024 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)	3.250,00	32.000,00
Disconteringsvoet (%)	4,00	7,30
Mutatie- en verkoopkans (%)	4,00	19,00
Onderhoud (EURO per jaar)	26,00	246,00

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 waarderingsuitkomsten 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.
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)	57,50	252,50
Exit Yield (%)	5,75	9,35
Disconteringsvoet (%)	4,95	8,00

Gehanteerde werkwijze taxaties

In het boekjaar 2024 zijn uitsluitend de nieuw in exploitatie genomen complexen door een externe onafhankelijke taxateur volledig getaxeed. Daarnaast zijn een aantal BOG/MOG/ZOG complexen door de taxateur geïnspecteerd. Voor de overige marktwaardecomplexen is een markttechnische update uitgevoerd.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

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

Herwaardering

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

Bepaling beleidswaarde (ten behoeve van de toelichting)

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

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van **'thuis**. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpandscenari en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Uitgaan van een looptijd van 60 jaar, zonder eindwaarde.
3. 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.
4. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. **'thuis** hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a) Mutatieonderhoud is onderdeel van de onderhoudsbegroting
 - b) Achterstallig onderhoud is ingerekend voor zover het een verplichting betreft, waaronder de uitfasering van E-, F- en G-labels
 - c) **'thuis** beschikt over een meerjarenonderhoudsbegroting per complex voor een periode van 50 jaar. De maximaal in te rekenen looptijd in WALS en TMS is momenteel 45 jaar. Vanaf jaar 46 is met een norm gerekend dat een gemiddelde over de 1e 45 jaar per complex betreft. De genormeerde onderhoudskosten bedragen gemiddeld € 2.845,- per woning (prijsspeil 2024).
5. De marktconforme uitgaven voor verhuur en beheer uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm van gemiddeld van € 978,- per woning. 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.
6. Inrekening van de sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet.

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 sociale disconteringsvoet (4,17% DAEB en 4,70% niet-DAEB) wijkt af van de gemiddelde disconteringsvoet in de marktwaarde (7,23%).

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.

'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.

Beleidwaardenorm	Mogelijke afwijking	Effect op beleids-waarde (x €1.000)
Onderhoud	+/+ € 100,-	-41.705
Onderhoud	-/- € 100,-	41.407
Beheerlasten	+/+ € 100,-	-41.705
Beheerlasten	-/- € 100,-	41.675

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 waardevermindering, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingverlies via de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.
 - Bij een waardeverhoging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment, en voor een eventueel resterende overige waardeverhoging als terugname van een bijzonder waardeverminderingverlies.
- 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 plaatsvindt.
- 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 incurantheid 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 verduurzaming

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 en verduurzaming 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 2024 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 130,3% (ultimo 2023 was dit 128,8%).

Ultimo 2024 diende het pensioenfonds een vereiste dekkingsgraad van ten minste 126,4% 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 basispremie 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 terugstorting 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 ineffectieve deel van de hedge relatie wordt direct in de Winst- en verliesrekening verwerkt indien het hedge instrument een negatieve reële waarde heeft.

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 108 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,33%. De credit spread die op deze leningen wordt betaald, wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,17% (2023 0,16%). Het vervalschema van de credit spread herzieningen is weergegeven in tabel 25.11.3.

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 2024 zijn de huren van het sociaal en commercieel vastgoed met gemiddeld 4,3% gestegen. De maximale huurverhoging conform het huurbeleid van **'thuis** was 5,3% (maximaal wettelijk toegestane looninflatie 2023 van 5,8% -/- 0,5% interne correctie). De overheidsmaatregel om alle huren van huurders met een inkomen tot maximaal 120% van het minimum inkomen te verlagen tot € 577,91 heeft ons gedwongen om 18 woningen in huur te verlagen. In 2023 zijn de huren van het sociaal en commercieel vastgoed verhoogd met de looninflatie van 2,2%. De liberalisatiegrens is geïndexeerd met de inflatie (CPI) van 8,86% (van € 808,06 naar € 879,66).

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. 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	JR2024	JR2023
Verhuur- en beheer	25,7%	27,7%
Onderhoud	17,4%	17,2%
Verkoop	2,1%	2,5%
Leefbaarheid	9,2%	10,0%
Investeringen	23,8%	20,6%
Overige organisatiekosten	21,8%	22,0%
	100,0%	100,0%

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 en vanaf 1 januari 2023 heeft de Belastingdienst de VSO2 opgezegd.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de Winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen, en na bijtelling van niet-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 betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten. Hierbij wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten indien hierbij minimaal dezelfde onder (b) genoemde criteria worden gerealiseerd maar tegen per saldo lagere kosten dan bij het aantrekken van leningen met een vaste rente.

Bovendien dienen financiële instrumenten tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat betaaldaten en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldaten van de onderliggende waarde (notional value) van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen.

Bij een stijging van de marktrente met 100 basispunten (1%) neemt de te betalen rente onder gelijkblijvende omstandigheden in een jaar met € 47.870,- 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 2024
	x € 1.000
Banksaldo (positief)	5.319
Kredietlimiet	0
Verstreekte bankgarantie	0
Lopende investeringsverplichtingen	172.580
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	0
Nog niet benut borgingsplafond WSW (2025-2026)	168.562

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

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

Beschikbaarheidsrisico

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

Over 2024 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat **'thuis** ook in 2025 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 20.4.2. 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 6,49%, conform het handboek modelmatig waarden 2024.

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 2024.

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 rentebeperking aftrek

Dientengevolge kan de fiscale last over 2024 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, gevlmachtigd 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 2024	DAEB vastgoed in exploitatie 2024	niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2024
<i>Boekwaarden per 1 januari huidig boekjaar</i>	2.038.305	1.979.070	59.235
<i>Mutaties in boekjaar</i>			
Investeringsen	0	0	0
Overboekingen	51.146	50.633	513
Desinvesteringsen	-26.952	-24.539	-2.413
Herclassificatie	-4.418	-4.185	-233
Classificatie	0	0	0
Afschrijvingen	0	0	0
Herwaardering	173.261	168.102	5.159
Totaal mutaties	193.037	190.011	3.026
<i>Stand per 31 december huidig boekjaar</i>			
Verkrijgingsprijzen	987.497	958.794	28.703
Cumulatieve waardevermindering	-30.412	-29.172	-1.240
Cumulatieve waardevermeerdering	1.274.257	1.239.459	34.798
Boekwaarde per 31 december	2.231.342	2.169.081	62.261

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De totale boekwaarde bedraagt € 2.231,3 miljoen. De totale som van de herwaarderingen van de vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 1.274,3 miljoen. Zie ook hoofdstuk 5.7.

Onder de Herclassificatie staan woningen die vanuit de verhuurexploitatie zijn verkocht in KoopGarant. Deze woningen vind 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 11.158 (was 11.144) eenheden opgenomen. De WOZ-waarde op basis van de WOZ-beschikkingen 2024 van deze eenheden bedraagt € 2.955 miljoen.

Vastgoedindeling obv Marktwaarde type	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
Eengezinswoning	5.734	5.647	87
Meergezinswoning	4.442	4.321	121
Extramurale zorg	89	89	0
Intramurale zorg	257	257	0
Studenteenschap	202	202	0
Maatschappelijk Onroerend Goed	17	17	0
Bedrijfsmatig Onroerend Goed	3	0	3
Garagebox	156	1	155
Parkeerplaats	258	16	242
Totaal aantal	11.158	10.550	608

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 waardeverloop van de vastgoedbeleggingen is in het navolgende schema nader toegelicht:

Waardeverloop (x € 1.000)	Totaal vastgoed in exploitatie 2024	DAEB vastgoed in exploitatie 2024	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2024
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	2.038.305	1.979.070	59.235
<i>Voorraadmutaties</i>			
Verkoop/sloop/overig weg	-34.090	-31.444	-2.646
Nieuwbouw/aankoop/overig nieuw	47.071	47.071	0
Subtotaal voorraadmutaties	12.981	15.627	-2.646
<i>Mutatie vastgoedgegevens</i>			
Oppervlakte	-174	-174	0
Contractuur	35.199	34.027	1.172
Leegstand	1.174	1.204	-30
Maximaal redelijke huur	4.060	4.056	4
Mutatiegraad doorexpluiten	-199	-192	-7
WOZ-waarde	-1.688	-1.682	-6
Erfpacht	89	89	0
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-21	-21	0
Complexdefinitie en verkooprestricties	-5.167	-5.149	-18
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	33.273	32.158	1.115
<i>Methodische wijzigingen handboek en software</i>			
Toevoeging middenhuur	1.389	1.358	31
Aanpassing opslag beschermd bezit	7	7	0
Toevoeging middensegment voor huidige contracten	3	0	3
Overdrachtskosten	11.426	11.206	220
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	12.825	12.571	254
<i>Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen</i>			
Macro-economische parameters	5.686	5.582	104
Sociale en vrije sector huurgrens	-326	-328	2
Mutatiegraad uitponden	-1.533	-1.528	-5
Reguliere huurstijging	-4.557	-4.764	207
Markthuur	3.699	3.666	33
Markthuurstijging	649	642	7
Leegwaarde	180.718	175.997	4.721
Leegwaardestijging	113.054	110.025	3.029
Splitsingskosten	-297	-281	-16
Verkoopkosten	-6	0	-6
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-6.947	-6.815	-132
Beheerkosten	-4.059	-3.993	-66
Belastingen en verzekeringen	-713	-697	-16
Overige kosten en opbrengsten	81	81	0
Disconteringsvoet	-164.214	-160.441	-3.773
Exit yield	12.723	12.509	214
Subtotaal parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen	133.958	129.655	4.303
Boekwaarde per 31 december	2.231.342	2.169.081	62.261

De volgende aspecten met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid. De parameters Mutatiegraad, Disconteringsvoet, Leegwaardeontwikkeling, 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%	91.910
Mutatiegraad	-/- 1%	-106.697
Disconteringsvoet	+ 0,5%	-90.167
Disconteringsvoet	-/- 0,5%	120.053
Leegwaardeontwikkeling	+ 1%	124.298
Leegwaardeontwikkeling	-/- 1%	-102.348
Leegwaarde	+ 10%	146.328
Leegwaarde	-/- 10%	-138.381
Markthuur	+ 10%	13.970
Markthuur	-/- 10%	-8.115

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2024 € 1.196 miljoen (de beleidswaarde van DAEB is € 1.148 miljoen en van niet-DAEB € 48 miljoen).

De opbouw van de beleidswaarde van 'thuis per 31 december 2024 laat zich als volgt presenteren:

Beleidswaarde (x € 1.000)	DAEB vastgoed in exploitatie 2024	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2024
<i>Marktwaarde per 31 december</i>	2.169.081	62.261
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	-339.112	-7.069
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-762.894	-8.347
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid 'thuis	-195.462	-6.816
Aanpassing beheerkosten naar werkelijke uitgaven	-7.778	211
Aanpassing disconteringsvoet	284.327	7.918
Totaal aanpassingen	-1.020.919	-14.103
Beleidswaarde per 31 december	1.148.162	48.158

De aanpassingen van de Marktwaarde naar de Beleidswaarde bedragen in totaal € 1.035 miljoen.

Overige Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen (x € 1.000)	Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden 2024
<i>Boekwaarde per 1 januari huidig boekjaar</i>	184.613
<i>Mutaties in het boekjaar als gevolg van:</i>	
Terugkopen VoV-woningen	-9.219
Herclassificaties	4.787
Doorverkoop teruggekochte woningen	6.982
Jaarlijkse indexering	26.313
Totaal mutaties	28.863
<i>Stand per 31 december huidig boekjaar</i>	
Verkrijgingsprijzen	48.031
Cumulatieve waardevermindering	0
Cumulatieve waardevermeerdering	165.445
Boekwaarde per 31 december	213.476

Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 692 verhuureenheden opgenomen (2023: 681 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 2024 + 15,46% en voor de appartementen + 12,20%. 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 957 onroerende zaken voor verkoop zijn geoomerkt (verkoopvijver). In 2024 zijn 31 woningen uit bestaand bezit verkocht (in 2023: 36 woningen) en 2 bedrijfsonroerend goed. Waarvan 25 woningen in KoopGarant en 7 marktconform. Ook de 2 BOG eenheden zijn marktconform verkocht. De opbrengstwaarde van deze onroerende zaken ultimo 2024 bedraagt € 10,6 miljoen. De marktwaarde 2024 bedraagt € 7,8 miljoen.

Vastgoedbeleggingen (x € 1.000)	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
2024	
<i>Boek waarde per 1 januari huidig boekjaar</i>	35.053
<i>Mutaties in het boekjaar als gevolg van:</i>	
Investeringen	84.948
Overboekingen	-61.117
Saldering Activa io met voorziening	-14.355
Desinvesteringen	-442
Totaal mutaties	9.034
<i>Stand per 31 december huidig boekjaar</i>	
Verkrijgingsprijzen	72.187
Cumulatieve waardevermindering	-28.100
Cumulatieve waardevermeerdering	0
Boekwaarde per 31 december	44.087

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het betreft hier een overboeking voor een totaalbedrag van € 61,1 miljoen waarvan € 60,6 miljoen naar DAEB vastgoed in exploitatie en € 0,5 miljoen naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie. Dit betreffen 5 nieuwbouwprojecten, vervanging van woonwagens, diverse kleine verbeteringen, activering planmatig onderhoud (o.a. brandveiligheid), activering van zonnepanelen (401 woningen) en activering van 1 project vanuit de CO₂-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 herstructurerings- en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief 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 € 50,8 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 2024	Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie in ontwikkeling 2024
<i>Stand per 1 januari</i>		
Verrijingsprijzen	12.946	33
Cumulatieve waardevermindering	0	0
Cumulatieve waardevermeerdering	0	0
Cumulatieve afschrijvingen	-6.464	0
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	6.482	33
<i>Mutaties in boekjaar</i>		
Investeringen	0	1.123
Overboekingen	1.156	-1.156
Desinvesteringen	0	0
<i>Mutaties cumulatieve afschrijvingen als gevolg van:</i>		
Afschrijvingen op de verrijingsprijzen	-566	0
Desinvesteringen	0	0
Totaal mutaties	590	-33
<i>Stand per 31 december</i>		
Verrijingsprijzen	14.102	0
Cumulatieve afschrijvingen	-7.030	0
Boekwaarde per 31 december	7.072	0

De afschrijving van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur. Dat blijft zo totdat deze volledig afgeschreven zijn. Nieuwe investeringen worden gebaseerd op het volgende overzicht:

Omschrijving	Lineair	Percentage
Inventaris	5 jaar	20%
Kantoorinventaris	20 jaar	5%
Automatiseringsapparatuur	5 jaar	20%
Automatiseringssoftware	5 jaar	20%
Kantoor	50 jaar	2%
Kantoorinstallaties	25 jaar	4%
Auto's, 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.

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
	<i>Breedband Eindhoven BV</i>
<i>Stand per 1 januari 2024</i>	
Verrijgingsprijzen	57
Resultaat deelneming voorgaande jaren	0
Boekwaarde	57
Mutaties	0
Stand per 31 december 2024	57

'thuis heeft in Breedband Eindhoven BV voor € 57.000,- aandelen in het totale aandelenkapitaal van € 4,1 miljoen (= 1,4%). Het resultaat van Breedband Eindhoven BV voor 'thuis is niet materieel.

25.3.2 Overige vorderingen

Overige vorderingen (x € 1.000)	2024	2023
<i>Stand per 1 januari</i>	19.761	20.664
Toename in boekjaar	0	487
Indexering	1.574	-920
Aflossing uitgestelde betaling	-1.013	-470
<i>Mutatie in boekjaar</i>	561	-903
Stand per 31 december	20.322	19.761

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 € 5,343 miljoen (ultimo 2023: € 5,395 miljoen). Aantal verkochte KnW woningen bedraagt 248 (ultimo 2023: 267). Vanaf begin 2023 worden er geen woningen meer verkocht in KnW. Van 19 woningen is de uitgestelde betaling in 2024 volledig afgelost.

25.4 Voorraden

Voorraden (x € 1.000)	2024	2023
Vastgoed bestemd voor de verkoop	3.468	1.555
Vastgoed bestemd voor de verkoop (overig)	95	95
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	113	0
Stand per 31 december	3.676	1.650

Voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop – teruggekocht VoV

Ultimo 2023 stonden 5 teruggekochte KoopGarant woningen op voorraad. Deze 5 zijn in 2024 allemaal weer verkocht waarvan 4 via de koopvorm KoopGarant en 1 marktconform. In 2024 zijn 35 woningen, die oorspronkelijk onder KoopGarant zijn verkocht, weer teruggekocht.

Van deze 35 woningen zijn er 22 weer verkocht en 2 woningen terug in de verhuur genomen. Van de verkochte woningen zijn 5 woningen marktconform doorverkocht en 17 woningen via KoopGarant. De totale voorraad teruggekochte KoopGarant woningen per eind 2024 bedraagt 11 stuks. Deze woningen worden naar verwachting binnen 1 jaar verkocht.

Vastgoed bestemd voor de verkoop (x € 1.000)	2024
<i>Stand per 31 december huidig boekjaar</i>	
Verrijgingsprijzen	807
Cumulatieve waardevermindering	0
Cumulatieve waardevermeerdering	2.661
Boekwaarde per 31 december	3.468

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)	2024
Grond Hoogackers Veldhoven (Oerle)	90
Grond Van Kinsbergenstraat	5
Boekwaarde per 31 december	95

Voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

De voorraad vastgoed in ontwikkeling bestaat uit 7 KoopGarant woningen van project Houtens in Son & Breugel.

Vastgoed bestemd voor de verkoop (overig) (x € 1.000)	2024
Voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	113
Boekwaarde per 31 december	113

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)	2024	2023
Huurdebiteuren	401	366
Waarborgsommen	22	30
Belastingen en premies sociale verzekeringen	87	0
Overige vorderingen	381	545
Overlopende activa	644	140
Stand per 31 december	1.535	1.081

25.5.1 Huurdebiteuren

Huurdebiteuren (x € 1.000)	2024	2023
Huidige huurders	401	366
Vertrokken huurders	89	120
	490	486
Af: voorziening wegens oninbaarheid	89	120
Stand per 31 december	401	366

De voorziening wegens oninbaarheid is als volgt bepaald:

- Vertrokken huurders: het volledige openstaand saldo (€ 89.097,-).

De huurachterstand van de huidige huurders uitgedrukt in een percentage van het totaalbedrag aan huren voor de woningen bedroeg eind 2024 0,53%. Eind 2023 bedroeg dit 0,49%.

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

Verloop voorziening wegens oninbaarheid (x € 1.000)	2024	2023
<i>Stand per 1 januari</i>	120	119
Afboeking oninbare vorderingen	-102	-67
Dotatie boekjaar	71	68
Stand per 31 december	89	120

25.5.2 Waarborgsommen

Waarborgsommen (x € 1.000)	2024	2023
Waarborgsommen	22	30
Stand per 31 december	22	30

25.5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Belastingen en premies sociale verzekeringen (x € 1.000)	2024	2023
Vennootschapsbelasting	87	0
Stand per 31 december	87	0

25.5.4 Overige vorderingen

Deze post is als volgt gespecificeerd:

Overige vorderingen (x € 1.000)	2024	2023
Overige vorderingen debiteuren	381	489
Te ontvangen van verzekering	0	56
Stand per 31 december	381	545

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)	2024	2023
Vooruitbetaalde rente en aflossingen	0	2
Vooruitbetaalde automatiseringskosten	106	100
Overige	538	38
Stand per 31 december	644	140

25.6 Liquide middelen

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

Liquide middelen (x € 1.000)	2024	2023
Kasgeld	2	2
Bank	5.317	16.253
Terugbeleggingen	0	0
Stand per 31 december	5.319	16.255

25.7 Reserves

Per 31 december 2024 is in totaal € 1.442,4 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2023: € 1.253,7 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 € 1.196 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 markthuur 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)	2024	2023
<i>Stand per 1 januari</i>	1.253.713	1.376.146
<i>Mutatie herwaarderingsreserve als gevolg van:</i>		
Verkopen	2.165	1.120
Sloop	-4.866	-17.991
Herclassificatie	-5.000	-4.918
Herwaardering n.a.v. verkoop VoV	1.584	345
Terugname herwaardering door investeringen bestaand bezit	-7.943	-3.633
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	202.709	-97.356
Totaal mutaties	188.649	-122.433
Stand per 31 december	1.442.362	1.253.713

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)	2024	2023
<i>Stand per 1 januari</i>	464.976	486.638
Mutatie herwaarderingsreserve	-188.649	122.433
<i>Overige reserves voor resultaatbestemming</i>	276.327	609.071
Resultaat boekjaar	147.428	-144.095
Stand per 31 december na resultaatbestemming	423.755	464.976

Overeenkomstig de statuten moet het gehele vermogen binnen de kaders van de Woningwet worden besteed. Het jaarresultaat 2024 van € 147,428 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 2024	Correcties Voorgaand boekjaar	Dotaties	Onttrekkingen	Vrijval	Stand per 31 december 2024
Voorziening onrendabele investeringen CO2 routekaart	12.473	1.971	15.043	-1.287	0	28.200
Voorziening onrendabele investeringen Nieuwbouw	19.600	2.822	16.600	-9.915	-2.507	26.600
Voorziening t.g.v. activa in ontwikkeling	-13.745	0	-24.805	10.450	0	-28.100
Voorziening Latente belastingverplichtingen	821	0	0	-60	0	761
Overige voorzieningen	334	0	32	0	0	366
Totaal	19.483	4.793	6.870	-812	-2.507	27.827

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

25.8.1 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw 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 vanaf 2023 weer actueel. Voor de toekomstige nieuwbouw wordt het weer noodzaak aangezien het afgelopen jaar bleek dat de marktwaarde in verhuurde staat lager is dan de stichtingskosten van de opgeleverde nieuwbouwcomplexen.

De CO₂-routekaart duurzaamheidsinvesteringen worden vanaf 2024 structureel en op steeds grotere schaal uitgevoerd. In 2024 is 1 project opgeleverd en zijn er diverse projecten onderhanden. We gaan met een treintjessystematiek veel bestaande complexen verduurzamen. De verwachting is dat dit zal oplopen tot ruim 200 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 2024	31 december 2023
Compensabele verliezen	0	0
Vastgoed in exploitatie	-385	-413
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Langlopende leningen	-255	-281
Financiële instrumenten	1.401	1.515
Totaal	761	821

Verloop voorziening latente belastingverplichtingen (x € 1.000)	Stand per 1 januari 2024	Correcties Voorgaand boekjaar	Vpb-last/bate huidig boekjaar	Aanpassingen via het vermogen	Stand per 31 december 2024
Compensabele verliezen	0	0	0	0	0
Vastgoed in exploitatie	-413	0	28	0	-385
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0
Langlopende leningen	-281	0	26	0	-255
Financiële instrumenten	1.515	0	-114	0	1.401
Totaal	821	0	-60	0	761

Eigenschappen latente belastingverplichtingen ultimo 2024 (x € 1.000)	Nominale waarde	Nominale waarde (25,8%)	Contante Waarde	Contante Waarde (25,8%)	Looptijd	Latentie opgenomen 31 december 2024
Compensabele verliezen	0	0	0	0	0 jaar	nee
Vastgoed in exploitatie afschrijvingspotentieel	1.859	479	1.488	384	23 jaar	ja
Vastgoed in exploitatie overig (excl. Afschrijvingspotentieel)	696.683	179.744	407.067	105.023	∞	nee
Vastgoed bestemd voor verkoop	17.716	4.571	15.717	4.055	∞	nee
	716.258	184.794	424.272	109.462		
Langlopende leningen	1.223	316	990	256	23 jaar	ja
Financiële instrumenten (*)	6.416	1.655	5.430	1.401	22 jaar	ja
Niet-afrekbare rente artikel 15b wet Vpb 1969	34.026	0	0	0		
Totaal	757.923	186.765	430.692	111.119		

De volgende latenties zijn opgenomen; latentie vastgoed in exploitatie, latentie langlopende leningen en latentie financiële instrumenten. Latenties waarden we tegen contante waarde (CW) tegen een disconteringsvoet / netto rente % (= netto gewogen gemiddelde rentvoet lening portefeuille). Voor de berekening van de latenties in 2024 is de netto rente 2,4% (in 2023 ook 2,4%) en de gemiddelde looptijd van het vastgoed in 2024 is 23 jaar (in 2023 ook 23 jaar).

In 2024 zijn t.o.v. 2023 geen nieuwe latenties toegevoegd.

Compensabele Verliezen

De laatste compensabele verliezen zijn verrekend in 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.

Vastgoed in Exploitatie

Van het totale vastgoed (door exploiteren en verkoop) is de nominale waarde van de tijdelijke verschillen tussen marktwaarde en fiscale waarde € 716,257 miljoen. Dit bedrag vermenigvuldigd met het Vpb tarief van 25,8% geeft een nominale waarde van € 184,794 miljoen. De contante waarde van het totale vastgoed is € 424,272 miljoen.

Afschrijvingspotentieel Vastgoed in Exploitatie

Het afschrijvingspotentieel van Vastgoed in exploitatie is in 2024 afgenomen met € 28.236,-.

De actieve latentie wordt gevormd wanneer de fiscale boekwaarde groter is dan de WOZ waarde en marktwaarde verhuurde staat. De contante waarde is € 1,488 miljoen, de nominale waarde is € 1,858 miljoen en de contante waarde van de latentie ultimo 2024 is € 0,385 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 plaatsvindt. 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 (€ 0,32 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 2024 € 22.210,-.

Financiële Instrumenten

De marktwaarde van renteswaps ultimo 2024 bedraagt € 6,416 miljoen, de contante waarde € 5,430 miljoen en de daarbij behorende latentie is € 1,401 miljoen.

Niet-aftekbare 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 2024 kent 'thuis' € 34,03 miljoen aan niet-aftekbare rentelasten. Deze rentelasten zijn voorwaarts verrekenbaar, indien daar in enig jaar ruimte voor ontstaat (dat wil zeggen: de aftrekbare rente is hoger dan het saldo aan rente). In de jaren die in de fiscale meerjarenbegroting zijn opgenomen ontstaat hiervoor naar verwachting geen ruimte. Derhalve is dit tijdelijke verschil niet tot waardering gebracht.

25.8.3 Overige voorzieningen

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

Overige voorzieningen (x € 1.000)	31 december 2024	31 december 2023
Voorziening Persoonlijk Loopbaan Ontwikkeling Budget (PLOB)	366	334
Totaal	366	334

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 2024	Resterende looptijd 1 < 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Leningen kredietinstellingen	407.608	55.330	352.278
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken VoV	190.564	49.112	141.452
Waarborgsommen	1	0	1
Overige langlopende schulden	5.669	795	4.874
Boekwaarde	603.842	105.237	498.605

De gewogen gemiddelde rentevoet 2024 van alle leningen bedraagt 3,218% (dit is inclusief swaps en de leningen van de kredietinstellingen). De gemiddelde looptijd bedraagt 20,4 jaar.

Leningen overheid en Leningen kredietinstellingen (x € 1.000)	Leningen overheid	Leningen krediet- instellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2024	0	359.962	359.962
Bij: nieuwe leningen	0	55.000	55.000
Af: aflossingen	0	10.770	10.770
Mutatie aflossingsverplichting	0	3.417	3.417
Bij: mutatie boekjaar	0	-1	-1
Stand per 31 december 2024	0	407.608	407.608

25.9.1 Leningen overheid

Leningen overheid
n.v.t.

25.9.2 Leningen kredietinstellingen

Leningen kredietinstellingen

€ 55,3 miljoen heeft een looptijd van 1 < 5 jaar en € 352,3 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 € 415 miljoen is 100% geborgd door het WSW (€ 407,6 miljoen langlopend en € 7,4 miljoen kortlopend).

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

Nieuwe contracten

In 2024 zijn 5 nieuwe leningen aangetrokken voor in totaal € 55 miljoen.

Dit betreft 1 lening van € 15 miljoen met een looptijd van 8 jaar met een rentepercentage van 2,928%, 1 lening van € 10 miljoen met een looptijd van 50 jaar met een rentepercentage van 2,998%, 1 lening van € 10 miljoen met een looptijd van 4 jaar met een rentepercentage van 2,660%, 1 lening met een looptijd van 11 jaar met een rentepercentage van 2,975% en 1 lening met een looptijd van 12 jaar met een rentepercentage van 2,91%.

Obligo lening

Zie Hoofdstuk 25.11.7 "Niet uit de balans blijkende verplichtingen"

Leningen marktwaarde

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 463,1 miljoen (in 2023 € 418,2 miljoen). De marktwaarde is gebaseerd op de yieldcurve per 31 december 2024 inclusief kredietopslag van 86 basispunten (credit spread). Indien de marktwaarde van de leningenportefeuille bepaald zou worden exclusief kredietopslag bedraagt deze € 502,8 miljoen (in 2023 € 436,9 miljoen).

25.9.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VoV

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VoV (x € 1.000)	2024	2023
<i>Stand per 1 januari</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	99.503	93.955
Verminderingen / vermeerderingen	67.262	63.180
Schuld per 1 januari	166.765	157.135
<i>Mutaties</i>		
Bij: terugkoopverplichting bij overdracht	11.770	11.870
Af: terugkoop woningen verkocht onder voorwaarden	8.329	6.322
Resultaat KG waardeinstijging/daling ('thuis deel)	20.358	4.082
Totaal mutaties	23.799	9.630
<i>Stand per 31 december</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	102.944	99.503
Verminderingen / vermeerderingen	87.620	67.262
Boekwaarde	190.564	166.765

Voor de in de KoopGarant regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt een terugkoopverplichting opgenomen omdat niet alle rechten en verplichtingen aan de koper zijn overgedragen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks geïndexeerd. Het betreft 692 woningen (In 2023: 681).

25.9.4 Waarborgsommen

Waarborgsommen (x € 1.000)	2024	2023
<i>Stand per 1 januari</i>		
Terugbetaalde waarborgsommen	1	6
Ontvangen waarborgsommen	0	-6
	0	1
Stand per 31 december	1	1

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)	2024	2023
Huurgewenning Vredesplein e.o.	0	-1
Huurgewenning 't Ven	6	12
Huurgewenning Bloembuurt-Noord	2	5
Huurgewenning Gildebuurt	3	9
Huurgewenning Roskam	2	5
Te betalen rente Swaps	846	801
Agio leningruil Vestia	4.810	4.931
Stand per 31 december	5.669	5.762

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)	2024	2023
Schulden aan kredietinstellingen	7.353	10.770
Schulden aan leveranciers	1.740	5.102
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.432	4.371
Pensioenen	147	124
Overige schulden	2.790	4.092
Overlopende passiva	12.638	8.169
Stand per 31 december	29.100	32.628

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 2024 € 0,05 miljoen, niet vervallen rente geldleningen € 5,59 miljoen, vooruit ontvangen huren € 0,87 miljoen, Onderhanden werk € 3,56 miljoen, nog te ontvangen organisatiekosten € 0,52 miljoen en nog te ontvangen facturen nazorg VGB en VGO € 0,96 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 € 257 miljoen aan budget verstrekt. Hiervan is **'thuis** voor een bedrag van € 172 miljoen juridische verplichtingen aangegaan. Dit betreffen allemaal nieuwbouwprojecten en CO₂-routekaart 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 1 jaar en maximaal acht jaar (zie onderstaande tabel).

Het is een lening waarbij op de achtergrond door de bank gebruik gemaakt wordt van de relatief lagere korte rente in combinatie met een renteswap en als één lening contract wordt aangeboden. Op deze wijze heeft de lening een langlopend karakter en profiteert **'thuis** optimaal van de lagere rente. Deze leningen zijn geborgd door het WSW en daarmee is de swap ook gedekt voor de bank en is er geen discussie ten aanzien van aanvullende dekking. Wel bestaat er enige onzekerheid over de toekomstige liquiditeitsopslag, die is ingevoerd ten tijde van de kredietcrisis. De verwachting bij banken, onze AFM gereguleerde externe treasury-adviseur en het WSW is dat deze liquiditeitsopslag van tijdelijke aard is, dan wel beperkt in niveau zal zijn. Het blijft echter een risico waarvan we ons bewust (moeten) zijn.

Basisrenteleningen (x € 1.000)	Ingangs- datum	Einddatum	Rente %	Opslag %	Vervaldatum renteopslag	Lening
BNG	2-5-2012	2-5-2055	3,380%	0,110%	2-5-2025	10.000
BNG	29-7-2009	29-7-2059	3,940%	0,100%	30-7-2025	10.000
NWB	1-8-2013	1-8-2058	3,425%	0,170%	1-8-2025	10.000
NWB	1-8-2012	1-8-2056	3,385%	0,170%	1-8-2025	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
Totaal Basisrenteleningen						108.000

Derivaten op leningen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

De primaire financiële instrumenten van **'thuis**, anders dan derivaten, dienen ter financiering van de operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Tevens ging **'thuis** transacties aan in derivaten, met name renteswaps, om het renterisico af te dekken dat ontstaat uit de operationele en financieringsactiviteiten. Het beleid van **'thuis** is om niet te handelen in financiële instrumenten. Het belangrijkste risico uit hoofde van de financiële instrumenten is het prijsrisico bestaande uit het renterisico.

De langlopende leningen hebben een variabel rentepercentage waardoor **'thuis** het risico loopt dat de waarde van de leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente. **'thuis** dekt dit risico af door in geval van een significante verwachte stijging respectievelijk daling van de marktrente renteswap contracten af te sluiten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente. De reële waarde van de financiële instrumenten is bepaald met behulp van beschikbare marktinformatie en schattingsmethoden. De waarde in het economische verkeer van de renteswaps bestaat uit het bedrag dat **'thuis** zou ontvangen of betalen om deze contracten te beëindigen.

De reële waarden van de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van **'thuis** luidt als volgt:

Leningnummers in combinatie met derivaat (x € 1.000)	119	120
Type	SWAP	SWAP
Nummer	SW10	SW11
Soort	Fixe	Fixe
Bedrag	6.000	10.000
Schuldrestant	6.000	10.000
Marktwaaarde derivaat	-1.632	-4.784
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 2024 een derivatenportefeuille die bestaat uit twee renteswaps. De marktwaaarde van twee swaps bedraagt € 6,4 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 € 15,1 miljoen negatief. **'thuis** hoeft daardoor haar werkkapitaal en trekkingsruimte niet te benutten.

Renterisico en marktrisico

Renterisico is gedefinieerd als het totale bedrag of hoofdsom waarover in een bepaald jaar een nu nog onbekend rentepercentage betaald gaat worden. Algemeen uitgangspunt bij risicomanagement is het zoveel mogelijk spreiden van herfinancieringsmomenten en door spreiding aan te brengen in de geldgevers. **'thuis** blijft ruimschoots met het risico binnen de intern en extern gehanteerde c.q. (voorheen) opgelegde normen.

Het WSW hanteert niet meer de 15% renterisiconorm voor de individuele corporatie. Wel ziet het WSW er daarom op toe dat het herfinancieringsrisico van alle deelnemende corporaties (beheersing totale borg) samen per jaar maximaal 15% van het geborgde lening volume bedraagt. Zodra voor het collectief van corporaties de grens van 15% nadert, informeert WSW de sector tijdig.

Pensioenregeling

De pensioenregeling van het Pensioenfonds Woningcorporaties is een "defined benefit-regeling" (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 per 2021 een contract afgesloten voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van 3 maanden. We huren 1 werkplek kantoortuin en 1 werkplek in het open adviescentrum en hebben € 10.309,84 betaald in 2024.

25.11.6 Lease

De resterende verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane leaseovereenkomsten van auto's bedragen in totaal € 511.699,-, hiervan vervalt € 139.177,- binnen een jaar. 1 leasecontract is verlengd tot 2025, 3 leasecontracten zijn afgesloten in 2024 en lopen tot in 2030 en de overige 9 leasecontracten lopen tot 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 0,34% 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 2024 bedroeg de heffing 0,0297% (€ 112.484,-) en het gecommiteerde obligo 0% (In 2023 0,1383% (€ 483.928,-) en het gecommiteerde obligo 0%).

De maximale obligoverplichting bedraagt € 9,848 miljoen per 31 december 2024 (€ 9,098 miljoen per 31 december 2023). 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)	2024	2023
Netto huur	75.924	74.375
Af: Huurderving wegens leegstand	346	425
Huurderiving wegens oninbaarheid	72	67
Huurderiving wegens renovatie/nieuwbouw/sloop	280	457
Totaal	75.226	73.426

De totale huurderving bedraagt 0,92% (2023: 1,27%) van de netto huur. Hiervan is 0,46% wegens reguliere, niet-reguliere en overige leegstand en 0,37% wegens sloop. De huurderving uit hoofde van oninbaarheid bedraagt 0,09% (2023: 0,09%). De gemiddelde huurverhoging bedraagt 2,08% (2023: 0,67%).

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

Mutatie huuropbrengsten (x € 1.000)	2024	2023
Jaarlijkse huurverhoging	331	-46
Huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid	74	88
Huurharmonisatie	550	453
Sloop	-720	-243
Woningruil	-34	-72
Verkoop bestaand bezit	-370	-348
Nieuwbouw in exploitatie	895	478
Correctie huurgewenning vorige jaren & korting tbv anti-kraak	-34	-170
Terugkoop Koopgarant in exploitatie genomen	81	52
Overige huurmutaties	1.027	67
Totaal	1.800	259

Geografische onderverdeling netto huuropbrengsten (x € 1.000)	2024	2023
Gemeente Eindhoven	25.040	24.897
Gemeente Veldhoven	25.072	24.299
Gemeente Best	13.062	12.747
Gemeente Son & Breugel	7.150	7.020
Gemeente Waalre	5.600	5.412
Netto huuropbrengsten per gemeente	75.924	74.375

26.1.2 Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten (x € 1.000)	2024	2023
Leveringen en diensten	3.294	3.001
Af: Vergoedingsderiving wegens leegstand	32	37
Totaal	3.262	2.964

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)	2024	2023
Kosten servicecontracten	-3.065	-3.037
Totaal	-3.065	-3.037

26.1.4 Lasten Verhuur- en beheeractiviteiten

26.1.4 Lasten Verhuur- en beheeractiviteiten (x € 1.000)	2024	2023
Lonen en Salarissen	-9.184	-7.932
Sociale lasten	-1.535	-1.292
Pensioenlasten	-1.064	-1.007
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-565	-578
Huisvestingskosten	-317	-287
Overige personeelskosten	-2.021	-1.608
Overige organisatiekosten	-3.119	-2.849
Toegerekend aan investeringen o.b.v. kostenverdeelstaat	4.233	3.189
Toegerekend aan onderhoud o.b.v. KVS	3.080	2.671
Toegerekend aan overige organisatiekosten o.b.v. KVS	3.881	3.418
Doorbelasting uren leefbaarheid	1.640	1.551
Doorbelasting uren verkoop bestaand bezit	372	392
Overige organisatieopbrengsten	40	27
Totaal	-4.560	-4.305

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 vooral uit de lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed en de afschrijving van de roerende en onroerende zaken ten dienste van de exploitatie.

De totale loonkosten van € 11,8 miljoen bestaande uit salaris, sociale lasten en pensioenlasten zijn afkomstig van de onderstaande 166 werknemers van 'thuis.

Gemiddeld aantal medewerkers per segment	2024	2023
Bestuur + MT	6	6
Mens en ontwikkeling	4	3
Communicatie	6	5
Gebiedsregie	4	6
Bedrijfsvoering	41	38
Wonen	57	57
Vastgoed	40	38
Werkstudenten	8	0
Totaal medewerkers	166	153

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

Ultimo het jaar 2024 had Woonstichting 'thuis 166 medewerkers / 140,57 fte en 1 stagiair in dienst (2023: 153 medewerkers/ 132,58 fte). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

26.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Lasten onderhoudsactiviteiten (x € 1.000)	2024	2023
Dagelijks onderhoud reparatieverzoeken	-3.719	-3.545
Dagelijks onderhoud mutatieonderhoud	-1.726	-2.462
Planmatig onderhoud incl. vaaggestuurd onderhoud en contract onderhoud	-15.069	-14.633
Toegerekend aan onderhoud o.b.v. Kostenverdeelstaat	-3.080	-2.672
Totaal	-23.594	-23.312

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)	2024	2023
Subsidie in het kader van de WMO-regeling	16	20
Belastingen	-4.187	-4.019
Verzekeringen	-770	-621
Directe exploitatiekosten	-954	-1.203
Bewonersparticipatie	-16	-34
Overige bedrijfslasten	-64	2
Verhuurderheffing	0	48
Verhuurderbijdrage Huurcommissie	-45	-66
Totaal	-6.020	-5.873

26.2 Verkoopresultaat nieuwbouw

Verkoopresultaat nieuwbouw (x € 1.000)	2024	2023
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Totaal	0	0

In 2024 was er geen omzet vanuit de verkoop nieuwbouw.

26.3 Verkoopresultaat vastgoedportefeuille excl. KoopGarant

Verkoopresultaat vastgoedportefeuille (x € 1.000)	2024	2023
Verkoopopbrengst marktconform	4.250	4.945
Verkoopopbrengst Kopen naar Wens	478	1.225
Externe verkoopkosten onroerende zaken	-311	-396
<i>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</i>	<i>4.417</i>	<i>5.774</i>
Toegerekende organisatiekosten	-134	-157
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.043	-5.268
Totaal	1.240	349

De verkoopopbrengst betreft de verkoop van 6 marktconforme woningen en 2 BOG 's uit bestaand bezit en de gerealiseerde index van de Kopen naar Wens woningen (€ 4,4 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)	2024	2023
Dekkingsresultaat projecten	-722	-724
Onrendabele investeringen nieuwbouw en aankoop	-16.947	-22.494
Onrendabele investering renovaties	0	-805
Onrendabele investering WKO	0	13
Onrendabele investering ZAV & verbetering PO	-4.974	0
Onrendabele investering zonnepanelen	-1.176	-1.544
Onrendabele investering CO2 Routekaart	-17.567	-11.789
Waardevermindering vanwege sloop	-21.251	-18.418
Nagekomen projectkosten / projecten niet doorgegaan	-122	-240
Totaal	-62.759	-56.001

26.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (x € 1.000)	2024	2023
Herwaardering DAEB vastgoed in exploitatie	175.521	-105.497
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.544	-2.227
Mutatie actuele waarde	0	-164
Jaarlijkse waardering KnW	1.574	-654
Totaal	182.639	-108.542

26.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VoV

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VoV (x € 1.000)	2024	2023
Waardeverandering verkochte Koopgarant woningen	26.313	5.326
Waardeverandering terugkoopverplichting Koopgarant woningen	-20.358	-4.083
Waardesprong bij eerste verkoop Koopgarant woningen	1.583	345
Totaal	7.538	1.588

26.5 Overige activiteiten

Netto resultaat overige activiteiten (x € 1.000)	2024	2023
<i>Opbrengsten overige activiteiten</i>		
Opbrengst WKO-installaties	386	340
Opbrengst zonnepanelen	0	270
Opbrengst VoV-activiteiten	8.390	9.256
Opbrengst huurdersonderhoud	156	348
Opbrengst zendmasten	48	48
Opbrengst EPV	1	137
Opbrengst diverse activiteiten	39	271
<i>Opbrengst overige activiteiten</i>	<i>9.020</i>	<i>10.670</i>
<i>Kosten overige activiteiten</i>		
Kosten WKO-installaties	-278	-317
Kosten zonnepanelen	0	-86
Kosten VoV-activiteiten	-8.036	-9.199
Kosten beheer voor derden + ov bedr lasten	-6	-12
Kosten huurdersonderhoud	-416	-438
Kosten opplussen	-143	-161
Kosten EPV	0	-95
<i>Kosten overige activiteiten</i>	<i>-8.879</i>	<i>-10.308</i>
Totaal	141	362

26.6 Overige organisatiekosten

Overige organisatiekosten (x € 1.000)	2024	2023
Overige kosten HRM	-390	-261
Overige kosten Facilitair	-501	-454
Overige kosten Bestuur en RVC	-1.620	-1.309
Overige kosten Jaarrekening - treasury	-1.118	-1.044
Overige kosten Control	-137	-135
Overige kosten Communicatie	-115	-215
Bijdrage Aw	-64	-60
Obligo	-112	-484
Totaal	-4.057	-3.962

26.7 Leefbaarheid

Lasten leefbaarheid (x € 1.000)	2024	2023
Kosten leefbaarheid	-428	-526
Kosten leefbaarheid interne uren	-1.640	-1.552
Totaal	-2.068	-2.078

26.8 Financiële baten en lasten

26.8.1 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten (x € 1.000)	2024	2023
Rente liquide middelen	480	517
Rente overig	121	222
Totaal	601	739

26.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten en soortgelijke kosten (x € 1.000)	2024	2023
<i>Rente langlopende schulden</i>		
Leningen kredietinstellingen	-12.648	-11.667
<i>Rente kortlopende schulden</i>		
Kredietinstellingen (liquide middelen)	0	-4
Overige schulden	-104	-96
<i>Geactiveerde rente</i>		
Rente tijdens bouw	1.559	946
Totaal	-11.193	-10.821

De gehanteerde gemiddelde rentevoet bij de geactiveerde rente bedraagt 2,01% (In 2023 1,93%).

26.9 Belastingen

26.9.1 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Belastingen (x € 1.000)	2024	2023
Acute belastingen	-5.758	-5.029
Mutatie latente belastingen	60	-563
Correcties voorgaande jaren (acuut & latent)	-205	0
Totale belastingdruk	-5.903	-5.592

De acute belastinglast incl vrijval compensabel verlies is als volgt bepaald: (x € 1.000)

<i>Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening</i>		153.331
Fiscaal afschrijven in exploitatie	-423	
Fiscaal elimineren voorziening PLOB	32	
Fiscaal afwaarderen voor sloop	-224	
Fiscaal elimineren interne uren overige waardeveranderingen	-765	
Fiscaal hogere onderhoudslasten CO2 routekaart	-695	
Fiscaal hogere onderhoudslasten PO verbeteringen	-1.170	
Fiscaal lagere onderhoudslasten E-koken	176	
Fiscaal resultaat verkochte woningen	-1.235	
Fiscaal resultaat uit verhuur	-21	
Fiscaal onbelaste waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-127.418	
Fiscaal afschrijving (dis)agio leningen	-280	
Fiscaal elimineren te verrekenen rentelasten Swaps	45	
Fiscaal niet- aftrekbare kosten en lasten	27	
Fiscaal afwaardering renteswaps	-329	
Fiscaal MIA en VAMIL	-3.958	
Fiscaal niet aftrekbare rente (ATAD)	5.278	
<i>Totaal permanente en tijdelijke verschillen</i>		-130.960
<i>Belastbaar bedrag</i>		22.371
<i>Verliesverrekening</i>		0
<i>Resultaat voor belasting</i>		22.371
Verschuldigde vennootschapsbelasting 25,8% vpb met drempel (19% over € 200k)		5.758

De mutatie latente belastingen is als volgt gespecificeerd: (x € 1.000)

	2024	2023
Compensabele verliezen	0	0
Vastgoed in exploitatie	-28	-334
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Langlopende leningen	-26	-24
Financiële instrumenten	114	-205
Totale mutatie latente belasting	60	-563

Correcties voorgaande boekjaar (acuut & latent) is als volgt gespecificeerd: (x € 1.000)

	2024	2023
Compensabele verliezen t/m boekjaar 2023	0	0
Aanpassing boekjaar 2022	83	0
Aanpassing boekjaar 2023	-288	0
Totale correcties acute belasting voorgaande jaren	-205	0

Effectieve belastingtarief 2024 (x € 1.000)

<i>Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening</i>		153.331
<i>Verwachte belasting tegen het toepasselijk tarief 25,8%</i>		39.546
<i>Belastingeffect van de belangrijkste componenten van de belastinglast</i>		
Permanente verschillen		-33.788
Mutatie latente belastingen		-60
Correcties voorgaande jaren (acuut & latent)		205
<i>Totale Vpb last</i>		5.903
<i>Effectief belastingtarief</i>		3,8%

Verschuldigde winstbelasting

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief ultimo 2024 bedraagt 25,8%. De lagere effectieve belastingdruk in 2024 komt uit op 3,8%. De belastingdruk in 2024 is € 5,903 miljoen.

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 gestegen van -/ 4,0% in 2023 naar 3,8% in 2024.

26.10 Accountants honoraria

In het boekjaar 2024 zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht:

Accountants honoraria (x € 1.000)	2024 PWC*	2023 PWC*
Controle jaarrekening	147	207
Controle dVi	35	35
Fiscale advisering & controle	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
Totaal	182	242

*PWC = PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

De 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)	niet-DAEB 31 december 2024	niet-DAEB 31 december 2023
Vaste Activa		
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.169.081	1.979.070
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	154.881	128.084
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	44.087	35.054
	2.368.049	2.142.208
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	5.924	5.284
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie io	0	0
	5.924	5.284
<i>Financiële vaste activa</i>		
Netto vermogenswaarde niet DAEB	119.364	116.702
Latente belastingvordering	0	0
Overige vorderingen	15.470	15.041
	134.834	131.743
Som van de vaste activa	2.508.807	2.279.235
Vlottende Activa		
<i>Voorraden</i>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	3.257	622
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0
Overige voorraden	0	0
	3.257	622
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	401	361
Waarborgsommen	23	30
Belastingen en premies sociale verzekeringen	81	0
Overige vorderingen	381	545
Overlopende activa	644	141
	1.530	1.077
<i>Liquide middelen</i>		
	-45.709	-30.493
Som van de vlottende activa	-40.922	-28.794
TOTAAL ACTIVA	2.467.885	2.250.441

PASSIVA DAEB (x € 1.000)	niet-DAEB	niet-DAEB
	31 december 2024	31 december 2023
Eigen Vermogen		
<i>Reserves</i>		
Herwaarderingsreserve	1.442.362	1.253.712
Overige reserves	276.327	609.072
Resultaat boekjaar	147.428	-144.094
Som van het eigen vermogen	1.866.117	1.718.690
Vreemd Vermogen		
<i>Voorzieningen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	26.593	18.328
Voorziening latente belastingverplichtingen	761	806
Overige voorzieningen	366	334
	<i>27.720</i>	<i>19.468</i>
<i>Langlopende schulden</i>		
Leningen overheid	0	0
Leningen kredietinstellingen	407.608	359.962
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken VoV	131.763	113.969
Overige langlopende schulden en waarborgsommen	5.670	5.762
	<i>545.041</i>	<i>479.693</i>
<i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan kredietinstellingen	7.354	10.770
Schulden aan leveranciers	2.682	5.064
Belastingen, pensioenen en pr. sociale verzekeringen	4.579	4.495
Overige schulden	2.789	4.092
Overlopende passiva	11.603	8.169
	<i>29.007</i>	<i>32.590</i>
Som van het vreemd vermogen	601.768	531.751
TOTAAL PASSIVA	2.467.885	2.250.441

27.2 Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening DAEB

WINST- & VERLIESREKENING DAEB (x € 1.000)	DAEB 2024	DAEB 2023
<i>Exploitatie vastgoedportefeuille</i>		
Huuropbrengsten	72.785	70.928
Opbrengsten servicecontracten	3.151	2.866
Lasten servicecontracten	-2.931	-2.913
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.355	-4.068
Lasten onderhoudsactiviteiten	-22.956	-22.591
Overige direct operationele lasten exploitatie bezit	-5.654	-5.442
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	40.040	38.780
<i>Verkoopresultaat nieuwbouw</i>		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Netto verkoopresultaat nieuwbouw	0	0
<i>Verkoopresultaat vastgoedportefeuille (excl. Koopgarant)</i>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.566	1.436
Toegerekende organisatiekosten	-40	-39
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-656	-1.496
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	870	-99
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (ORT)	-62.419	-55.182
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	176.716	-106.159
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VoV	6.304	1.358
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	120.601	-159.983
<i>Overige activiteiten</i>		
Opbrengst overige activiteiten	3.618	5.599
Kosten overige activiteiten	-3.931	-5.446
Netto resultaat overige activiteiten	-313	153
Overige organisatiekosten	-3.961	-3.868
Leefbaarheid	-1.989	-2.001
<i>Financiële baten en lasten</i>		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	601	739
Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.193	-10.821
Saldo van de financiële baten en lasten	-10.592	-10.082
Resultaat voor belastingen	144.656	-137.100
<i>Belastingen</i>		
Belastingen	-5.758	-5.285
Resultaat niet-DAEB tak	8.530	-1.710
Som van de belastingen en deelnemingen	2.772	-6.995
Resultaat na belastingen	147.428	-144.095

27.3 Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht DAEB

KASSTROOMOVERZICHT DAEB (x € 1.000)	DAEB 2024	DAEB 2023
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		
Huren	72.741	70.843
Vergoedingen	2.964	2.177
Overige bedrijfsontvangsten	-600	4.596
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	75.105	77.616
Betalingen aan werknemers (in- en extern)	-13.188	-11.277
Onderhoudsuitgaven	-20.929	-19.324
Overige bedrijfsuitgaven	-12.750	-11.969
Betaalde interest	-11.644	-10.825
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-217	-531
Verhuurderheffing	0	48
Betalingen leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-429	-496
Vennootschapsbelasting	-8.177	-71
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-67.334	-54.445
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.771	23.171
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	7.277	6.242
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV na inkoop	3.384	4.118
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	10.661	10.360
Betalingen investering nieuwbouw	-62.039	-47.763
Betalingen investeringen woningverbeteringen	-10.856	-5.711
Betalingen aankoop woongelegenheden VOV voor doorverkoop	-5.474	-3.676
Betalingen investeringen overig	-629	-159
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	-78.998	-57.309
<i>Financiële vaste activa</i>		
Ontvangsten overig	1.121	658
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	1.121	658
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-67.216	-46.290
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	55.000	35.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	-10.771	-6.179
	44.229	28.821
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	44.229	28.821
Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar	-15.216	5.702

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

SPECIFICATIE TOE-/AFNAME GELDMIDDELEN (x € 1.000)	2024	2023
Stand per 1 januari	-30.493	-36.195
Mutaties boekjaar	-15.216	5.702
Stand per 31 december	-45.709	-30.493

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

ACTIVA niet-DAEB (x € 1.000)	niet-DAEB 31 december 2024	niet-DAEB 31 december 2023
Vaste Activa		
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	62.261	59.235
Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	58.595	56.529
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
	120.856	115.764
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	1.148	1.230
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie io	0	0
	1.148	1.230
<i>Financiële vaste activa</i>		
Overige deelnemingen	57	57
Latente belastingvordering	0	0
Overige vorderingen	4.852	4.720
	4.909	4.777
Som van de vaste activa	126.913	121.771
Vlottende Activa		
<i>Voorraden</i>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	306	1.028
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	113	0
Overige voorraden	0	0
	419	1.028
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	0	4
Overheid	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5	0
Overige vorderingen	0	0
Overlopende activa	0	0
	5	4
<i>Liquide middelen</i>	51.028	46.748
Som van de vlottende activa	51.452	47.780
TOTAAL ACTIVA	178.365	169.551

PASSIVA niet-DAEB (x € 1.000)	niet-DAEB	niet-DAEB
	31 december 2024	31 december 2023
Eigen Vermogen		
<i>Reserves</i>		
Herwaarderingsreserve	65.919	55.417
Overige reserves	44.915	62.995
Resultaat boekjaar	8.530	-1.710
Som van het eigen vermogen	119.364	116.702
Vreemd Vermogen		
<i>Voorzieningen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	107	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	15
Overige voorzieningen	0	0
	107	15
<i>Langlopende schulden</i>		
Leningen kredietinstellingen	0	0
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken VoV	58.801	52.796
Overige langlopende schulden en waarborgsommen	0	0
	58.801	52.796
<i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan kredietinstellingen	0	0
Schulden aan leveranciers	93	38
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
Overige schulden	0	0
Overlopende passiva	0	0
	93	38
Som van het vreemd vermogen	59.001	52.849
TOTAAL PASSIVA	178.365	169.551

27.5 Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening niet-DAEB

WINST - & VERLIESREKENING niet-DAEB (x € 1.000)	niet-DAEB 2024	niet-DAEB 2023
<i>Exploitatie vastgoedportefeuille</i>		
Huuropbrengsten	2.441	2.498
Opbrengsten servicecontracten	111	98
Lasten servicecontracten	-134	-124
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-205	-237
Lasten onderhoudsactiviteiten	-638	-721
Overige direct operationele lasten exploitatie bezit	-366	-431
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.209	1.083
<i>Verkoopresultaat nieuwbouw</i>		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Netto verkoopresultaat nieuwbouw	0	0
<i>Verkoopresultaat vastgoedportefeuille (excl. Koopgarant)</i>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.851	4.338
Toegerekende organisatiekosten	-94	-118
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.387	-3.772
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	370	448
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (ORT)	-340	-819
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.923	-2.383
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VoV	1.234	230
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.817	-2.972
<i>Overige activiteiten</i>		
Opbrengst overige activiteiten	5.402	5.072
Kosten overige activiteiten	-4.948	-4.863
Netto resultaat overige activiteiten	454	209
Overige organisatiekosten	-96	-94
Leefbaarheid	-79	-77
<i>Financiële baten en lasten</i>		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	0	0
Saldo van de financiële baten en lasten	0	0
Resultaat voor belastingen	8.675	-1.403
<i>Belastingen</i>		
Belastingen	-145	-307
Som van de belastingen en deelnemingen	-145	-307
Resultaat na belastingen	8.530	-1.710

27.6 Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht niet-DAEB

KASSTROOMOVERZICHT niet-DAEB (x € 1.000)	niet-DAEB 2024	niet-DAEB 2023
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		
Huren	2.363	2.373
Vergoedingen	69	78
Overige bedrijfsontvangsten	13	23
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	2.445	2.474
Betalingen aan werknemers (in- en extern)	-305	-274
Onderhoudsuitgaven	-484	-469
Overige bedrijfsuitgaven	-295	-293
Betaalde interest	0	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-4	-13
Verhuurderheffing	0	0
Betalingen leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-10	-12
Vennootschapsbelasting	-189	-2
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-1.287	-1.063
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.158	1.411
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.100	4.876
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV na inkoop	4.517	4.958
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	7.617	9.834
Betalingen investering nieuwbouw	-106	-1.245
Betalingen investeringen woningverbeteringen	-651	-139
Betalingen aankoop woongelegenheden VOV voor doorverkoop	-3.849	-2.842
Betalingen investeringen overig	-259	-194
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	-4.865	-4.420
<i>Financiële vaste activa</i>		
Ontvangsten overig	370	81
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	370	81
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	3.122	5.495
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	0	0
Aflossing door WSW geborgde leningen	0	0
	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	0
Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar	4.280	6.906

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

SPECIFICATIE TOE-/AFNAME GELDMIDDELEN (x € 1.000)	2024	2023
Stand per 1 januari	46.748	39.842
Mutaties boekjaar	4.280	6.906
Stand per 31 december	51.028	46.748

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

28.1 Bestuurders en commissarissen

28.1.1 WNT-verantwoording 2024 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 € 233.000,- (2023 was € 223.000,-).

Bezoldiging topfunctionarissen conform WNT 2024	
Naam	Dhr. L.A. Severijnen
Functie	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,00
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning + Belastbare onkostenvergoeding	€ 209.689
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.886
Totale bezoldiging	€ 232.575
Toepasselijk WNT-maximum	€ 233.000

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

28.1.2 Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hiervoor vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2024 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 2024 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) 2024			
Naam	Mw. I. Koopmans	Mw. J. Kuppens	Dhr. L. Odijk
Functie	Voorzitter RvC	Vice-voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 23/5
Bezoldiging	€ 27.960	€ 18.640	€ 7.366
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ 0	€ 0	€ 0
Bezoldiging	€ 27.960	€ 18.640	€ 7.366
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 32.400	€ 21.600	€ 8.522
Naam	Dhr O. de Jong	Mw M. Toenders	Dhr. H. Bouteibi
Functie	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	24/5 - 31/12
Bezoldiging	€ 18.640	€ 18.640	€ 11.274
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ 0	€ 0	€ 0
Bezoldiging	€ 18.640	€ 18.640	€ 11.274
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 21.600	€ 21.600	€ 13.078

Het individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum is conform de vastgestelde norm van Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). 'thuis hanteert het lagere maximum vanuit de VTW, deze is lager dan het wettelijk maximum voor de WNT. 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 2023:

Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen (Raad van Commissarissen) 2023			
Naam	Mw. I. Koopmans	Mw. J. Kuppens	Dhr. L. Odijk
Functie	Voorzitter RvC	Vice-voorzitter	Lid
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
Bezoldiging	€ 26.760	€ 17.840	€ 15.610
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 32.400	€ 21.600	€ 21.600
Naam	Dhr O. de Jong	Mw M. Toenders	
Functie	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		€ 17.840	€ 17.840
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		€ 0	€ 0
Bezoldiging		€ 17.840	€ 17.840
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		€ 21.600	€ 21.600

Alle bedragen zijn vrijgesteld btw.

29. Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2024 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die van impact zijn op de financiële positie van de jaarrekening 2024.

Eindhoven, 22 april 2025

Woonstichting **'thuis**

Bestuur:

De Raad van Commissarissen:

De heer L.A. Severijnen
Directeur-bestuurder

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

Mevrouw Ir. J. Kuppens MMO

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

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

De heer H. Bouteibi

30. Overige gegevens

30.12 Statutaire resultaatbestemming

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

30.13 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring van de onafhankelijk accountant bij de jaarrekening is op pagina 138 opgenomen.



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring over de jaarrekening 2024

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Woonstichting 'thuis ('de toegelaten instelling') een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024 van Woonstichting 'thuis te Eindhoven gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2024;
- de winst-en-verliesrekening over 2024 ; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Pagina 1 van 14

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Boschdijktunnel 10, 5611 AG Eindhoven, Postbus 6365, 5600 HJ Eindhoven, T: 088 792 00 40, www.pwc.nl

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene Inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (Inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.



Onafhankelijkheid

Wij zijn onafhankelijk van Woonstichting 'thuis zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Onze controleaanpak

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot de kernpunten, fraude en continuïteit, en de aangelegenheden daaruit, bepaald in de context van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie ter ondersteuning van ons oordeel, zoals onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten, de controleaanpak frauderisico's en de controleaanpak continuïteit, moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Samenvatting en context

Woonstichting 'thuis is een toegelaten instelling zoals omschreven in de Woningwet. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte in de regio Eindhoven. In overeenstemming met de Woningwet is het vastgoed in exploitatie in de balans gewaardeerd op actuele waarde volgens de marktwaarde in verhuurde staat. De combinatie van de activiteiten en de waardering op actuele waarde van het vastgoed in exploitatie in de balans is van invloed op de bepaalde materialiteit en de specifieke materialiteit zoals uiteengezet in de paragraaf 'Materialiteit'.

Als onderdeel van het definiëren van onze controleaanpak hebben wij de materialiteit bepaald en het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben hierbij bijzondere aandacht besteed aan die gebieden waar het bestuur belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld daar waar veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen zijn gemaakt die inherent onzeker zijn. De belangrijkste posten in de jaarrekening die door schattingen van het bestuur worden beïnvloed, zijn de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Wij hebben deze belangrijkste schattingen aangemerkt als kernpunten van de controle zoals uiteengezet in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

Andere aandachtsgebieden in onze controle, die niet als kernpunten zijn aangemerkt, waren het frauderisico bij vastgoedgerelateerde inkopen (kick-back), het frauderisico via doorbreking van de interne beheersmaatregelen door het management, het frauderisico in de verantwoording van de huuropbrengsten van niet-woningen, het frauderisico in de verantwoording van de verkopen van niet-woningen en complexmatige verkopen, de fiscale positie, de waardering van het vastgoed in ontwikkeling en de voorziening onrendabele top, de waardering van onroerende zaken verkocht onder voorwaarde en de verantwoording van de WNT.



Wij hebben ervoor gezorgd dat het controleteam over voldoende specialistische kennis en expertise beschikte die nodig was voor de controle van Woonstichting 'thuis. Wij hebben daartoe deskundigen op onder meer het gebied van vennootschapsbelasting, vastgoedwaardering en de marktwaarde van de leningportefeuille in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:

Materialiteit
<ul style="list-style-type: none">• Materialiteit: €25.268.000.• Specifieke materialiteit: €1.838.000.
Reikwijdte van de controle
<ul style="list-style-type: none">• We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie.
Kernpunten
<ul style="list-style-type: none">• Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.• Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Materialiteit

De reikwijdte van onze controle wordt beïnvloed door het toepassen van materialiteit. Het begrip 'materieel' wordt toegelicht in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij bepalen, op basis van ons professionele oordeel, kwantitatieve grenzen voor materialiteit waaronder de materialiteit voor de jaarrekening als geheel, zoals uiteengezet in onderstaande tabel. Deze grenzen, evenals de kwalitatieve overwegingen daarbij, helpen ons om de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden voor de individuele posten en toelichtingen in de jaarrekening te bepalen en om het effect van onderkende afwijkingen, zowel individueel als gezamenlijk, op de jaarrekening als geheel en op ons oordeel, te evalueren.

Materialiteit	€25.268.000
Specifieke materialiteit	€1.838.000
Hoe is de materialiteit bepaald	<p>Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Gezien het belang van de vastgoedwaardering gebruiken wij als basis voor deze oordeelsvorming 1% van het balanstotaal van Woonstichting 'thuis.</p> <p>Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 2% van de totale opbrengsten.</p> <p>Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2024.</p>

De overwegingen voor de gekozen benchmark	<p>Wij gebruiken het balans totaal als de primaire, algemeen in de sector geaccepteerde, benchmark, op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke informatiebehoeften van gebruikers van de jaarrekening. Op basis daarvan zijn wij van mening dat het balans totaal geschikt is om als basis te dienen voor het bepalen van de materialiteit voor de controle van de aan het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening.</p> <p>De exploitatie van het woningbezit en de daarmee verband houdende opbrengsten en lasten zijn een belangrijke indicator voor de financiële prestaties van de toegelaten instelling. Wij vinden de benchmark gebaseerd op het balans totaal niet passend voor de controle van de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten. Daarom hebben wij voor deze posten een specifieke (lagere) materialiteit gehanteerd gebaseerd op een percentage (2%) van de totale opbrengsten.</p>
--	---

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen materieel zijn. Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2024.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de €1.263.400 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €91.900 aan hen te rapporteren. Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn rapporteren.

De reikwijdte van onze controle

Woonstichting 'thuis maakt gebruik van serviceproviders

Woonstichting 'thuis maakt voor de waardering van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de toelichting van de beleidswaarde, gebruik van software. Wij hebben inzicht verkregen in de interne beheersingsomgeving rondom deze software en de verenigbaarheid van de uitgangspunten van de software met het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn. Vervolgens hebben wij van de softwareleverancier een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd assurancerapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de software. Daarnaast heeft de certificerende accountant vastgesteld dat, op basis van het doorrekenen van de aan de serviceprovider verstrekte dataset, de uitkomsten overeenkomen met de doorrekening op basis van de reken-functionaliteit in de gebruikte software.

Woonstichting 'thuis maakt voor haar primaire financiële IT-systeem gebruik van een serviceprovider. Wij hebben inzicht verkregen in de diensten die door de serviceprovider worden verleend en de significantie van die diensten voor Woonstichting 'thuis met inbegrip van het effect hiervan op de interne beheersing van Woonstichting 'thuis. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn. Vervolgens hebben wij van de serviceprovider een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd Standaard 3402 type-II rapport verkregen over de opzet, het bestaan en de werking van de interne beheersingsmaatregelen bij de serviceprovider over de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. Wij hebben de vakbekwaamheid en onafhankelijkheid van de certificerende accountant geëvalueerd. Daarnaast hebben wij de rapportage gelezen en geanalyseerd. Als onderdeel van deze analyse zijn wij nagegaan of de interne beheersingsmaatregelen die voor onze jaarrekeningcontrole van Woonstichting 'thuis relevant zijn, ook zijn opgenomen in de rapportage, en of de gebruikte standaarden adequaat zijn.



Vervolgens zijn wij nagegaan of, op basis van onze professionele oordeelsvorming, de certificerend accountant toereikende werkzaamheden heeft uitgevoerd teneinde zekerheid te verkrijgen over de opzet, het bestaan en de effectieve werking van deze interne beheersingsmaatregelen. Ten slotte hebben wij de resultaten en eventuele gerapporteerde uitzonderingen geanalyseerd en meegewogen voor de impact op onze controleaanpak. Door bovengenoemde werkzaamheden zijn wij in staat geweest om, voor zover relevant voor onze controle, te steunen op de werkzaamheden van de accountants van genoemde serviceproviders.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Woonstichting 'thuis en haar omgeving en de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar hoofdstuk 1.5 van het jaarverslag, waarin het bestuur haar frauderisicoanalyse heeft opgenomen

Wij hebben ten aanzien van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd, waaronder de frauderisicoanalyse van het management, de gedragscode, klokkenluidersregeling, en voor zover wij dat noodzakelijk achtten, de werking getoetst van deze interne beheersmaatregelen.

Wij hebben om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het financieel management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen van feitelijke, vermeende of vermoede fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van frauderisico's.

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

Geïdentificeerde frauderisico's	Controlewerkzaamheden en observaties
<p>Het risico dat het hoger management/het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt</p> <p>Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur, waaronder risico's op mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude op basis van een analyse van mogelijke belangen van het bestuur.</p> <p>In dat kader hebben wij aandacht besteed aan:</p>	<p>Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen.</p> <p>Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten.</p> <p>Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.</p>

Geïdentificeerde frauderisico's	Controlewerkzaamheden en observaties
<ul style="list-style-type: none"> • journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; • significante schattingen; • significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. <p>Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.</p>	<p>Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Hiervoor verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen.</p> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.</p>
<p>Het risico van het onttrekken van middelen door niet-zakelijkheid van vastgoed gerelateerde inkoop via kickback-betalingen of door belangenverstrengeling</p> <p>Woonstichting 'thuis kocht gedurende het boekjaar producten en diensten in bij derden ten aanzien van vastgoed en onderhoud aan het vastgoed.</p> <p>Hierin bestaat een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude dat betrekking heeft op onzakelijke voorwaarden in inkoop die via het inkoopproces worden verantwoord in de vastgoedbeleggingen of de lasten voor onderhoudsactiviteiten, waarvoor kickbacks aan medewerkers kunnen zijn betaald of door belangenverstrengeling.</p>	<p>Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in het proces ten aanzien van vastgoed gerelateerde inkoop.</p> <p>Wij hebben bijzondere aandacht besteed aan inkooptransacties die worden geregistreerd in de post vastgoedbeleggingen, vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten en specifiek getoetst voor een selectie aan transacties of de inkoop onder zakelijke voorwaarden tot stand zijn gekomen. Daarbij is tevens aandacht besteed aan afwijkingen van bestek, meerwerk en de potentiële nevenfuncties van het bestuur en medewerkers direct betrokken bij de inkoop.</p> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude via kickbacks die zijn betaald aan medewerkers of door belangenverstrengeling.</p>
<p>Het risico van onvolledigheid in de verhuuropbrengsten bij niet-woningen door het aangaan van niet-zakelijke verhuurtransacties</p> <p>Een beslissingsbevoegde in het verhuurtraject van niet-woningen kan worden omgekocht door een toekomstig huurder waarbij de opdracht voor nieuwe verhuur tegen niet zakelijke voorwaarden wordt goedgekeurd (zoals een te lage prijs, of behandeling met voorrang), waarvoor kickback-betalingen of andere tegenprestaties in natura als tegenprestatie worden geleverd. De omzetverantwoording bij de woningcorporatie zou hierdoor onvolledig zijn door een te lage huurprijs, specifiek ten aanzien van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg gerelateerd vastgoed.</p>	<p>Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen ten aanzien van verhuur van niet-woningen.</p> <p>Ten aanzien van het risico op onvolledigheid van de verhuur opbrengsten van niet-woningen hebben wij vastgesteld welke nieuwe verhuurtransacties niet zijnde woningen tot stand zijn gekomen. Voor deze transacties hebben wij aan de hand van de betrokkenheid van andere medewerkers in het besluitvormingsproces, nevenfuncties van de beslissingsbevoegden en marktinformatie of contractvergelijking getoetst of deze zakelijk zijn.</p> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van mogelijke niet-zakelijke verhuurtransacties.</p>

Geïdentificeerde frauderisico's	Controlewerkzaamheden en observaties
<p>Het risico van onvolledigheid in de verkoopopbrengsten uit vastgoed aan anderen dan woningcorporaties of individuele particulieren door het aangaan van niet-zakelijke verkooptransacties</p> <p>Een beslissingsbevoegde in het verkooptraject kan worden omgekocht door een toekomstig eigenaar waarbij de verkoop tegen niet zakelijke voorwaarden wordt goedgekeurd (zoals een te lage prijs, of behandeling met voorrang), waarvoor kickback-betalingen of andere tegenprestaties in natura als tegenprestatie worden geleverd. Een uitwerking hiervan is de ABC-transactie waarbij vastgoed tegen een niet-zakelijke lage prijs wordt verkocht aan een tussenpartij en direct tegen een zakelijke prijs wordt doorverkocht.</p> <p>Ook kan een beslissingsbevoegde in het verkooptraject verkopen gunnen aan een bedrijf waar hij (indirect) persoonlijk belang in heeft, en waar onder zakelijke omstandigheden een andere keuze zou zijn gemaakt (belangenverstrengeling). De omzetverantwoording bij de woningcorporatie zou hierdoor onvolledig zijn door een te lage verkoopprijs, specifiek voor verkocht vastgoed met uitzondering van verkopen aan andere woningcorporaties of individuele particulieren.</p>	<p>Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen ten aanzien van de verkoop van vastgoed.</p> <p>Ten aanzien van het risico op onvolledigheid in de opbrengsten van verkopen hebben wij vastgesteld welke nieuwe verkooptransacties aan anderen dan corporaties of individuele particulieren tot stand zijn gekomen. Voor zover materieel hebben wij deze transacties door middel van een deelwaarneming getoetst op zakelijkheid, onder andere door kadastrale recherche op doorverkopen, betrokkenheid van andere medewerkers in het besluitvormingsproces, beoordelen van nevenfuncties van de beslissingsbevoegden en het beoordelen van eventuele taxaties.</p> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van mogelijke niet-zakelijke verkooptransacties.</p>

Wij hebben in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Daarnaast hebben we kennisgenomen van de correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing vormen voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden van de toegelaten instelling voor ten minste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening. Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- Overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevatte waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hadden door het bestuur en het financieel management te bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde verwachte kasstromen voor de periode van ten minste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening door middel van het doornemende daaraan ten grondslag liggende meerjarenbegroting.
- Doornemen van de correspondentie met het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en daarmee het verwerven van inzicht in de uitkomsten van de beoordelingen van deze toezichthouders binnen het gezamenlijk beoordelingskader ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Beoordelen van de Interest Coverage Ratio en de Loan To Value in relatie tot het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), waaronder een herberekening van deze ratio's op basis van de gecontroleerde balans en verlies- en winstrekening en een vergelijking met de door de toezichthouders gestelde normen, ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.

- Inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn/ kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens de controle van de jaarrekening. Wij hebben de raad van commissarissen op de hoogte gebracht van de kernpunten. De kernpunten vormen geen volledige weergave van alle risico's en punten die wij tijdens onze controle hebben geïdentificeerd en hebben besproken. Wij hebben in deze paragraaf de kernpunten beschreven met daarbij een samenvatting van de op deze punten door ons uitgevoerde werkzaamheden.

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
<p>Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde Refereer aan de paragraaf 'DAEB en niet-Daeb vastgoed in exploitatie' in de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en aan punt 25.1 vastgoedbeleggingen.</p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' is bepaald, bedraagt per 31 december 2024 EUR 2.231 miljoen. Voor deze waardering past Woonstichting 'thuis de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe. Binnen de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat. Deze vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.</p> <p>Het bestuur maakt gebruik van externe taxateurs voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).</p> <p>Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, de disconteringsvoet, de leegwaarde(stijging) en de markthuur(stijging) belangrijke veronderstellingen die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. De samenhang van de verschillende vrijheidsgraden en andere informatie leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau.</p>	<p>Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen geëvalueerd. Wij hebben ten aanzien van de vastgoedwaardering geïdentificeerd welke aannames het meest belangrijk zijn voor de uitkomst. In onze risicoanalyse hebben wij het risico op sturing van de uitkomst door het bestuur betrokken.</p> <p>Wij hebben de deskundigheid en objectiviteit van de door het bestuur aangestelde externe taxateur geëvalueerd. Dit hebben wij onder meer gedaan door kennis te nemen van de opdrachtbevestiging en vast te stellen dat de door het bestuur aangestelde deskundige is aangesloten bij de relevante beroepsgroepen en ingeschreven is in de registers zoals deze voorgeschreven worden door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Op basis van de opdrachtbevestiging en een bespreking met de door het bestuur ingeschakelde taxateur hebben wij geen indicaties verkregen van vooringenomenheid van de taxateur en bepaald dat de verstrekte opdracht bruikbaar is voor onze controle.</p> <p>Daarna hebben wij de toepassing van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde gecontroleerd.</p> <p>Wij hebben de waarde per balansdatum mede onderzocht door de waardeontwikkeling van de portefeuille in het verslagjaar te toetsen aan de ontwikkeling volgens externe bronnen. Tevens hebben wij voor een selectie van de complexen de onderbouwing van de marktwaarde in verhuurde staat als geheel door de externe taxateur van Woonstichting 'thuis met behulp van onze eigen vastgoedtaxateur getoetst aan de hand van recent gerealiseerde transacties van vergelijkbare objecten.</p> <p>Daarna hebben wij de waardering volgens het definitieve verslag van de door het bestuur ingeschakelde taxateur aangesloten met de financiële administratie en de jaarrekening.</p>

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
<p>Door de schattingsonzekerheid in deze significante post in de jaarrekening is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.</p>	<p>Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering van het vastgoed tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Onze werkzaamheden bevestigen dat de uitkomst van de waardering volgens de full-versie van het Handboek redelijk is.</p> <p>Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over alle relevante parameters die ten grondslag liggen aan de full-versie van het Handboek.</p> <p>Wij hebben de toelichting getoetst op adequaatheid aan het stelsel voor financiële verslaggeving. Bij de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden hebben wij geen significante bijzonderheden geconstateerd.</p>
<p>Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie Referer aan de paragraaf 'DAEB en niet-Daeb vastgoed in exploitatie' in de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en aan punt 25.1 vastgoedbeleggingen.</p> <p>Volgens R.J.645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. De beleidswaarde wordt gebruikt om de Loan to Value (nominale schuld ten opzichte van de beleidswaarde) te bepalen en vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) van de toegelaten instelling.</p> <p>Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' wordt de beleidswaarde door Woonstichting 'thuis bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF-berekening voor de marktwaarde in verhuurde staat. Deze betreffen het verondersteld doorexploiteren met een voortdurende looptijd, gebruik van de streefhuur in plaats van markthuren, inrekenen van de eigen onderhoudslasten, inrekenen van een beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid en het hanteren van de sociale disconteringsvoet zoals deze door het handboek wordt voorgeschreven.</p> <p>Door het belang van de beleidswaarde in het kader van het financiële continuïteit en de schattingsonzekerheid hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.</p>	<p>Wij hebben kennisgenomen van de Loan to Value van Woonstichting 'thuis en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio per 31 december 2024 afgezet tegen de limieten zoals beschreven in het financieel kader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de DAEB- en de niet-DAEB-portefeuille. De uitkomst van deze risicoanalyse hebben wij in onze controle ingebed en daarmee mogelijke tendenties in het risico op sturing van de uitkomst door het bestuur in de controle betrokken.</p> <p>Voorts hebben wij de ingeschatte onderhoudsnorm van voorgaand jaar getoetst aan werkelijke onderhoudskosten van het afgelopen jaar. Dit geeft een indicatie van de betrouwbaarheid van de inschattingen door het bestuur.</p> <p>Wij hebben kennisgenomen van de vijf aspecten die het verschil bepalen tussen de DCF berekening van de marktwaarde en de beleidswaarde zoals gedefinieerd in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In verband met de schattingsonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op de ingerekende norm voor onderhoudslasten.</p> <p>Wij hebben de ingerekende onderhoudslasten vergeleken met de intern geformaliseerde meerjarenonderhoudsbegroting. Ook zijn wij de totstandkoming van de meerjarenonderhoudsbegroting nagegaan. Hieruit kregen wij de bevestiging dat de onderhoudsbegroting en het voorraadbeleid worden gebruikt voor de operationele aansturing door de organisatie.</p> <p>Wij concluderen dat de ingerekende meerjarenonderhoudsprognoses en normen passend zijn als input voor de beleidswaarde.</p> <p>Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Op basis van deze analyses en verdere werkzaamheden hebben wij bevestigende informatie verkregen dat de beleidswaarde zoals toegelicht bij het vastgoed in exploitatie redelijk is.</p> <p>Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over de beleidswaarde. Wij kunnen ons vinden in de uiteenzettingen in deze toelichtingen waarin voldoende aandacht is gegeven aan de in de beleidswaarde ingerekende normen.</p>



Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, onderdelen n en o, Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, en of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35,36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Onze benoeming

Wij zijn op 24 April 2023 herbenoemd als externe accountant van Woonstichting 'thuis door de raad van commissarissen. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van zeventienjaar accountant van de toegelaten instelling.



Geen verboden diensten

Wij hebben, naar ons beste weten en overtuiging, geen verboden diensten geleverd, als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

Geleverde diensten

De diensten die wij, in aanvulling op de controle van de jaarrekening, hebben geleverd aan de toegelaten instelling, in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, zijn toegelicht in punt 26.10 Accountantsshonoraria van de toelichting van de jaarrekening.

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2024 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2024.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT, en voor
- een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.



Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid en is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de controlestandaarden is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer hier sprake van is.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Eindhoven, 22 april 2025

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Jimmy Berns

J.H.H. Berns MSc RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2024 van Woonstichting 'thuis

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Ook op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.



Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen die zijn getroffen om de geïdentificeerde bedreigingen weg te nemen en onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen, vanuit alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken, die aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de jaarrekening van de huidige periode en derhalve kernpunten van de controle zijn. Wij beschrijven deze zaken in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of wanneer wij, in buitengewoon zeldzame omstandigheden, bepalen dat een aangelegenheid niet in de controleverklaring zou moeten worden gecommuniceerd omdat redelijkerwijs verwacht wordt dat de nadelige gevolgen van dergelijke communicatie groter zijn dan de voordelen voor het maatschappelijk verkeer.