

thuis

A photograph of three elderly people standing in front of a brick house. On the left, a woman with short grey hair wears a dark blue jacket over a blue sweater. In the center, a woman with blonde hair and glasses wears a white puffer jacket over a patterned sweater. On the right, a man with glasses wears a light grey cable-knit sweater. They are all smiling at the camera. The background shows a brick house with a hanging flower basket.

Jaarverslag 2025

samen'thuis

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
1. Bestuursverslag.....	6
2. Huisvesting in huur en koop	18
3. Vastgoedportefeuille	26
4. Organisatie.....	32
5. Financiën.....	42
6. Governanceverslag raad van commissarissen.....	53
7. Governance	55
8. Toezichthoudende rol.....	55
9. Werkgeversrol.....	57
10. Klankbordrol	58
11. Ambassadeursrol.....	58
12. Samenstelling, educatie en bezoldiging van de raad	59
13. Functioneren van de raad	61
14. Vergadering en overleg	62
15. Tot slot	65
16. Balans per 31 december 2025 – vóór resultaatbestemming	67
17. Winst- en verliesrekening over 2025	70
18. Kasstroomoverzicht 2025 (directe methode)	71
19. Algemene toelichting.....	72
20. Grondslagen voor waardering van activa en passiva	75
21. Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	87
22. Financiële instrumenten en risicobeheersing.....	91
23. Belangrijke inschatting ten aanzien van waardering en resultaatbepaling.....	93
24. Kasstroomoverzicht (directe methode)	94
25. Toelichting op de balans	95
26. Toelichting op de Winst- en verliesrekening.....	117
27. Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB.....	124
28. Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)	132
29. Gebeurtenissen na balansdatum	135
30. Overige gegevens	136

Voorwoord

Met trots brengen we u het jaarverslag van **'thuis** over 2025 en met trots mag ik hierin het voorwoord schrijven. Dat is best een bijzondere situatie omdat ik pas sinds 1 december 2025 bestuurder ben van **'thuis**. Daarom wil ik beginnen met het bedanken van mijn voorganger, Luc Severijnen, die het met het hele team van **'thuis** mogelijk heeft gemaakt dat de hoge ambities van deze mooie woningcorporatie ook in 2025 waargemaakt zijn.

Aan opgaves en ambities is geen gebrek in de regio Eindhoven en **'thuis** heeft daarin weer een flinke bijdrage kunnen leveren. Zo hebben we 223 nieuwe huurwoningen opgeleverd en 7 koopwoningen, waarvan 43 volledig in houtbouw. En hoewel we al in 2024 een gemiddeld label A hadden over de hele portefeuille, gaan we “gewoon” door met verduurzamen van onze woningvoorraad en zijn er weer 278 woningen verduurzaamd in 2025, waarvan 256 gasloos. Onze jarenlange aandacht voor duurzaamheid levert ook dit jaar weer een A in de Aedes-benchmark.

Een andere, minstens zo belangrijke A, is de A van het huurdersoordeel. Onze inzet wordt door onze huurders met een dikke 8 gewaardeerd. Daar zijn we dankbaar voor en trots op! Onze inzet op leefbaarheid wordt gezien en gewaardeerd. Kosten voor bedrijfsvoering en onderhoud liggen ondanks de hoge inzet op nieuwbouw en duurzaamheid rond het gemiddelde. Dit alles leidt tot een hele mooie ABAB score in de benchmark.

Alleen maar goed nieuws? Nou nee. In 2025 hebben we samen met onze stakeholders een aantal moeilijke keuzes moeten maken. Zo zijn huurbeleid en verkoopbeleid aangepast om meer middelen te genereren en hebben we het tempo van de verduurzaming wat teruggeschroefd om voldoende investeringsruimte over te houden voor de nieuwbouw. Deze koerswijzigingen hebben een flinke impact gehad op de werkprocessen. De herinrichting daarvan is eind 2025 gereedgekomen, zodat we in 2026 daar invulling aan kunnen geven.

Met de nieuwe koers blijven onze ratio's tot midden jaren '30 gezond genoeg om nog ca. 2.300 nieuwe woningen te kunnen bouwen. Echter met de huidige economische ontwikkelingen komt dit onder druk te staan. Tegelijkertijd zien we dat de opgave in de regio telkens naar boven wordt bijgesteld. De eind 2024 vastgestelde Nationale Prestatieafspraken is in onze regio nog niet de helft van de werkelijke opgave die in de herijkte regionale woondeal van eind 2025 wordt voorzien. We zullen ons waarschijnlijk nog verder moeten stretchen om zo ver als mogelijk te komen in het terugdringen van het regionale woningtekort. En dat in een omgeving die wereldwijd en nationaal niet uitblinkt in politieke stabiliteit.

We werken daarom goed en nauw samen met onder andere de collega-corporaties en gemeenten in de regio. Dat deze samenwerking loont blijkt bijvoorbeeld uit onze regionale bouwstroom (WoonST 1.0 en 2.0), afspraken rondom biobased bouwen (van Land naar Pand), het duurzaamheidspact Eindhoven en sinds begin 2025 de afspraken rond circulaire installaties. Ook hebben we begin 2025 de totale investeringsruimte van alle in de MRE actieve corporaties onderzocht en de resultaten gedeeld met de MRE gemeenten. Het nut hiervan bleek direct ten tijde van de voorgenomen huurbevriezing medio 2025. De regio-gemeenten kwamen direct in actie richting politiek Den Haag om samen met ons de huurbevriezing van tafel te krijgen. Kortom: samenwerken loont en daarmee bouwen we aan een almaar groeiend vertrouwen tussen gemeentes, corporaties, huurders en alle andere belanghouders. Daar blijven we in investeren. Ons motto is niet voor niets “samen **'thuis**”.

Dat vertrouwen en die samenwerking hebben we ook in de toekomst hard nodig. Zoals het er nu naar uit ziet hebben we immers aan het einde van onze middelen nog een flink stuk opgave over. In de balans tussen beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid zullen in de komende jaren ongetwijfeld nog moeilijke keuzes moeten worden gemaakt. Niet alles kan. Afgelopen jaar hebben we samen met onze stakeholders een aantal moeilijke keuzes gemaakt.

Het selecteren van een nieuwe bestuurder was vast ook een moeilijke keuze. Ik hoop dat het de minst moeilijke was van 2025. Ik ben in elk geval dankbaar voor de prachtige organisatie die ik vanaf december mag besturen en ik kijk ernaar uit om samen met de organisatie, de huurders en alle stakeholders te blijven werken aan de toekomst van deze dynamische regio.

Ik wens u veel leesplezier bij het lezen van ons jaarverslag over het jaar 2025.

Samen **'thuis**

Joost Lobée, Directeur - bestuurder **'thuis**

En overigens ben ik van mening dat de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties per direct moet worden afgeschaft.

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 ontplooiën. 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 2025 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**.

Naast dat we het samen met onze huurders willen doen, willen we het ook goed doen voor onze huurders. Een belangrijk meetinstrument om te bepalen of we het ook daadwerkelijk beter doen voor onze huurders is de KWH-meting. Onze doelstelling voor 2025 was om op alle onderdelen een score boven het landelijke gemiddelde te halen. Dat is voor bijna alle onderdelen gelukt, uitzondering is de score voor planmatig onderhoud. 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** de 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 2025 heeft deze bijeenkomst plaatsgevonden. Belangrijk thema dit jaar was de financiële positie die onder druk staat in relatie tot de grote opgave. We hebben bewustere keuzen moeten maken zoals het vergroten van de verkoopportefeuille, aanpassen van streefhuurbeleid en tempo van verduurzaming.

Naast de sessie was er ook aandacht voor de vertaling van de Nationale Prestatieafspraken en vertaling naar de regionale woondeal en de gevolgen van de voorgestelde huurbevriezing. Gezamenlijk vormden dit de input voor de bieding op de woonvisie en was het een eerste stap voor het maken van prestatieafspraken. In 2025 zijn in de gemeenten Eindhoven en Waalre een addendum ondertekend en zijn in de gemeenten Best, Oirschot en Veldhoven nieuwe afspraken gemaakt.

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. Verder is er in 2025 door alle corporaties in de MRE gezamenlijk eenzelfde bod op de woonvisie uitgebracht, dit naar aanleiding van de aangekondigde huurbevriezing die uiteindelijk niet geëffectueerd is. Een belangrijke ontwikkeling was verder om de transitie in te zetten naar een volledig circulaire installatiesector. Op initiatief van **'thuis** ondertekenden de MRE-corporaties, samen met vijf

installateurs een gezamenlijke commitmentverklaring om uiterlijk in 2050 alle woninginstallaties 100% circulair te maken. Hiermee committeren we ons aan het hergebruik van materialen, het toepassen van universele componenten en het ontwikkelen van nieuwe werkwijzen die verspilling minimaliseren. Deze regionale samenwerking laat zien dat we als MRE gezamenlijk het verschil kunnen maken op weg naar een circulaire economie.

Een ander element is een zo transparant mogelijke woningmarkt. De bijdrage van **'thuis** hierin bestaat uit het verder harmoniseren van huurinkomstabel binnen Wooniezie, meedenken in de ontwikkeling van een nieuwbouwmodule en werken met een digitale inkomensverklaring (beide worden naar verwachting in 2026 geïmplementeerd). Meer beleidsmatig zetten we ons in voor verdere samenwerking rondom beheer van woonwagenlocaties.

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.

We zien dat digitale vaardigheden een steeds belangrijker onderdeel worden van het uitvoeren van werkzaamheden. Om de digitale vaardigheden te verbeteren hebben alle medewerkers een 0-meting uitgevoerd en op basis daarvan persoonlijk advies gekregen om de vaardigheden verder te verbeteren. Verder is bij een groot aantal teams de Lean Maturity Scan uitgevoerd. Die scan helpt het team om stapjes te zetten en te blijven verbeteren.

1.3 Volkshuisvestelijke prestaties 2025

Een portefeuille voor nu en in de toekomst

Ook in 2025 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 2.300 woningen toe te voegen. Na aftrek van sloop en verkoop zou dat een stijging van 15% van onze woningvoorraad betekenen.

In 2025 is het niet helemaal gelukt om het verwachte aantal nieuwbouwwoningen op te leveren. Desondanks hebben we 223 huurwoningen en 7 koopwoningen (onder voorwaarden) toegevoegd aan onze woningvoorraad. Dat is ongeveer evenveel als in 2024 (218 woningen) en meer dan in 2023 (126 woningen) en 2022 (25 woningen). Door verkoop en sloop is de woningvoorraad van **'thuis** in 2025 per saldo met 173 woningen toegenomen. In 2026 verwachten we weer veel woningen toe te voegen.

Naast nieuwbouw hebben we in 2025 ook voor het eerst woningen verhuurd volgens een 'friends concept' waarbij twee personen die samen geen huishouden vormen één woning gaan huren. Op deze manier worden onze woningen beter bezet en helpen we met die ene woning meerdere huishoudens. In 2025 hebben we zo 5 woningen verhuurd en daarmee 10 woningzoekenden geholpen.

Iedereen betaalbaar wonen

In 2025 hebben we een nieuw streefhuurbeleid geïmplementeerd, hierdoor zal op termijn onze huursom toenemen. Vanaf nu werkt **'thuis** met 4 vaste streefhuren, we hebben 1 streefhuurprijs op de kwaliteitskortingsgrens, 1 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.

Naast het streefhuurbeleid zijn ook het toevoegen van betaalbare nieuwbouw en een beperkte huurverhoging van invloed op de ontwikkeling van de betaalbare voorraad. In 2025 is de gemiddelde huur als gevolg van mutaties, huurverhoging en wettelijke verlaging met 4,8% gestegen. Het aandeel woningen met een huurprijs onder de 1^e aftoppingsgrens is gelijk gebleven, 80% van de woningen heeft een huurprijs onder de 1^e aftoppingsgrens.

Betaalbare huren zijn belangrijk om huishoudens met recht op huurtoeslag te kunnen huisvesten. In 2025 is 95% van de voor verhuur beschikbaar gekomen woningen verhuurd aan mensen met een inkomen onder de EU-grens en had 53% 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 aanzienlijk gestegen. Omdat ook het aantal verhuringen licht is gedaald, is de slaagkans gedaald naar 10% (was 11%). De gemiddelde zoekduur en benodigde inschrijfduur zijn ook gestegen. Dit lijkt niet alleen het gevolg van meer woningzoekenden op minder woningen maar lijkt ook te maken hebben met woningzoekenden die kritischer worden en zorgvuldig afwegen waarvoor ze opgebouwde inschrijfduur inzetten.

Het aantal verhuurde woningen is ten opzichte van 2024 met 90 woningen gedaald. Dit komt door een daling van het aantal mutaties in de reguliere woningvoorraad, deze is namelijk met 15% gedaald. Daarmee heeft in 2025 4,7% van de bestaande woningvoorraad een nieuwe huurder gekregen. Het aantal nieuwbouwverhuringen was in 2025 ongeveer gelijk met 2024.

Ook in 2025 hebben we verschillende doelgroepen met voorrang aan een woning geholpen. Het aandeel woningen dat hiervoor is ingezet is ten opzichte van vorig jaar licht toegenomen 41% (39% in 2024 en 41% in 2023). 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.

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.

In 2025 hebben we slechts 8 maal over moeten gaan tot een gedwongen vertrek van de huurder (waarbij 4 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 59% (ten opzichte van 55% in 2024), 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 projecten in het kader van de routekaart CO₂-neutraal, waardoor we 278 bestaande woningen gasloos of gasloosready 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.

1.4 Financieel resultaat

Omzet en resultaat

In 2025 hebben we een omzet gerealiseerd van € 82,6 miljoen aan huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten. Het jaarresultaat voor 2025 bedraagt ca. +/- € 128,5 miljoen. Dit bedrag wordt voor ca. € 132,5 miljoen bepaald door een stijging van de marktwaarde verhuurde staat van 8,16% en door een stijging van de waarde van de verkoopportefeuille onder voorwaarden met € 3,7 miljoen.

Daarnaast is sprake van onrendabele toppen die we hebben genomen op nieuwbouw en verduurzamingsprojecten (-/- € 32,6 miljoen). Dit is inclusief € 1,8 miljoen afwaardering in het kader van sloop.

Het nettoresultaat uit de reguliere bedrijfsuitvoering bedraagt € 24,8 miljoen.

Ontwikkeling leegwaarde

De stijging van de leegwaarde van de standing investments van **'thuis** in Eindhoven en omliggende gemeenten (6,32%) sluit aan bij de NVM-cijfers.

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 60% van de leegwaarde en 63% 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 € 2,413 miljard waard is. Hiervan betreft € 2,347 miljard DAEB-vastgoed en € 66 miljoen betreft niet-DAEB-vastgoed. Vorig jaar bedroeg de marktwaarde verhuurde staat bijna € 2,231 miljard. Het verschil bedraagt circa € 182,1 miljoen.

Oorzaken van de hogere marktwaarde verhuurde staat

De stijging van de leegwaarde van de standing investments van **'thuis** in Eindhoven en omliggende gemeenten (6,29%) liggen iets boven de gemiddelde NVM-cijfers van Q4 2025 van Noord-Brabant die een stijging weergeven van bijna 5%. De stijging van de marktwaarde verhuurde staat van **'thuis** is ongeveer gelijk (6,32%).

Als we inzoomen op de ontwikkeling van de marktwaarde verhuurde staat 2025 ten opzichte van 2024 komt de stijging van € 182,1 miljoen globaal als volgt tot stand:

- Voorraadmutaties als gevolg van toename eenheden: + € 41,8 miljoen
- Mutatie vastgoedgegevens waaronder het effect van de gestegen contracturen: + € 39,8 miljoen
- Mutatie marktontwikkelingen waaronder de stijging van de leegwaarde, toekomstige leegwaardestijging en hogere disconteringsvoet: + € 100,5 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' werd 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.
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.

Deze zijn in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025' verder aangescherpt. De disconteringsvoet is in 2025 voor DAEB vastgesteld op 4,22% en voor niet-DAEB op 4,76%.

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 uifaseren van E-, F- en G-labels. Voor zover in de MJOB al kosten zijn opgenomen voor het uifaseren 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 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. Onduidelijk is nog hoe hier invulling aan wordt gegeven. We volgen de ontwikkelingen.

De beleidswaarde bedraagt eind 2025 € 1.541 miljoen. Vorig jaar was die € 1.196 miljoen. Daarbij zijn de definities, zoals gepubliceerd door SBR-wonen, (BZK-Aw-WSW) toegepast. De stijging van € 345 miljoen komt globaal als volgt tot stand:

- Voorraadmutaties als gevolg van toename eenheden: + € 20,9 miljoen
- Mutatie vastgoedgegevens waaronder het effect van de gestegen contracturen: + € 46 miljoen
- Mutatie marktontwikkelingen waaronder de aangepaste disconteringsvoet: - € 3,8 miljoen
- Parameters beleidswaarde waaronder het veranderde streefhuurbeleid en afgenomen onderhoudskosten: + € 281,9 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 € 872 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 € 47,86 miljoen en van de overige activiteiten € 0,28 miljoen. Uit dit resultaat moeten nog wel de rentelasten (€ 12,33 miljoen), de overige organisatiekosten (€ 4,33 miljoen), leefbaarheid (€ 2,54 miljoen) en de Vpb van € 4,17 miljoen betaald worden. Hierna blijft er een positief bedrijfsresultaat over van ca. € 24,8 miljoen.

Vennootschapsbelasting

'thuis verkeert in een betalende positie voor de vennootschapsbelasting (Vpb). De totale belastingdruk bedraagt in 2025 € 4,17 miljoen. Dat betreft € 5,05 miljoen aan te betalen acute belastingen, -/- € 0,077 miljoen betreft de mutatie latente belastingen en € 0,96 betreft correcties voorgaande jaren. Latentie langlopende leningen is in 2025 komen te vervallen en actieve latente Financiële instrumenten is toegevoegd in 2025.

Ontwikkeling Eigen Vermogen

Het jaarresultaat van +/- € 128,5 miljoen alsmede de mutatie in de herwaarderingsreserve worden toegevoegd aan het Eigen Vermogen bij de Overige reserves. Het Eigen Vermogen bedraagt eind 2025 € 1.995 miljoen, waarvan € 1.546 miljoen de Herwaarderingsreserve betreft. De Herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde deel van het Eigen Vermogen. De omvang van de Overige reserve is ca. € 448,3 miljoen na toevoeging van het resultaat van het boekjaar 2025 en de mutatie in de herwaarderingsreserve. Dit betekent een stijging van de overige reserves ten opzichte van vorig jaar met een bedrag van ca. € 24,6 miljoen.

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 waarderen 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. 63,9% van de marktwaarde verhuurde staat. Door het waarderen tegen marktwaarde in verhuurde staat lijkt het dus alsof we veel rijker zijn. Dat is niet het geval; immers de waardering laat zien wat het bezit volgens de markt waard is oftewel de beleggerswaarde. De hogere marktwaarde zien we terug in het Eigen Vermogen en voor het overgrote deel in de niet gerealiseerde herwaarderingsreserve. 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 2025 2,12. 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 2025 32,09%. 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 2025 59,67%. 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 2025 20,49%. 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 integriteitskwetsies 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. Frauderisico's zijn 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 leidinggevenden. Verantwoording vindt plaats via de maand- en tertiaalrapportages, de resultaten van de audits worden besproken in de auditcommissie en via de verslaglegging van de auditcommissie wordt de raad van commissarissen geïnformeerd. Governance en Compliance, Fraude en Fraude preventie staat als vast besprekspunt 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 2025 zijn geen meldingen/signalen geweest van mogelijke integriteitsschending, governance kwesties en is ook geen fraude geconstateerd.

1.6 Actuele (macro-economische) ontwikkelingen en risico's op continuïteit

Op wereldniveau bepalen politieke spanningen, klimaatverandering en de maatschappelijke impact van kunstmatige intelligentie steeds sterker de mondiale vooruitzichten. We zien geopolitieke fragmentatie, verschuivende machtsverhoudingen, tekorten aan grondstoffen en materialen en een structureel gevoel van onzekerheid. Daarnaast worden we nog altijd geconfronteerd met verschillende oorlogen, zoals in Oekraïne en het Midden-Oosten, de effecten van de verkiezingsuitslagen in de Verenigde Staten en de toenemende druk op de Europese Unie.

Deze ontwikkelingen leiden tot grote economische en maatschappelijke onzekerheid, met toenemende agressie, afnemend vertrouwen en verminderde tolerantie als zichtbare effecten. Hoewel technologische vooruitgang en beleidsaanpassingen op korte termijn enige stabiliteit kunnen bieden, blijft het risico op economische tegenwind groot, zeker voor een handelsland als Nederland. Kortom: er is veel instabiliteit en de economische vooruitzichten zijn onzeker.

Tegelijkertijd worden huishoudens steeds sterker geraakt door stijgende kosten. De inflatie over 2025 bedraagt 3,3%, gelijk aan die van 2024. Vooral de kosten voor huisvesting, onderhoud en voedingsmiddelen zijn fors gestegen. Ook de energielasten zijn opnieuw toegenomen, mede door hogere gasprijzen en investeringen in de energie-infrastructuur. Een gemiddeld huishouden betaalde hierdoor alleen al voor energie ongeveer € 500,- per jaar extra.

Voor onze huurders vormen de energielasten dan ook een aanzienlijke kostenpost. De vraag is hoe deze zich de komende tijd zal ontwikkelen. Daarnaast is de levering van gas op termijn onzeker, stagneert de aanvoer van belangrijke grondstoffen en staat de stabiliteit van het elektriciteitsnet onder druk: de prioriteit bij het aansluiten van nieuwe huurwoningen wordt verlaagd en het verzwaken van bestaande aansluitingen voor verduurzaming verloopt steeds moeizamer.

Tegelijkertijd hebben vooral huishoudens met lagere inkomens, waaronder onze huurders, moeite om de eindjes aan elkaar te knopen. De gestegen kosten voor energie en levensonderhoud zet de betaalbaarheid van het dagelijks leven verder onder druk. Het is dan ook niet voor niets dat we als **'thuis** de verduurzaming van ons bezit en onze organisatie voortvarend oppakken. We voeren een gematigd huurprijsbeleid en hanteren een actief en sociaal incassobeleid gericht op het tijdig signaleren en voorkomen van huurachterstanden. Waar nodig zetten we budgetcoaches in om huurders te ondersteunen bij het voorkomen en oplossen van financiële problemen. In 2026 hebben we opnieuw woningen verduurzaamd zonder daarvoor een huuraanpassing te vragen. Ook dat draagt direct bij aan de betaalbaarheid van wonen.

Daarnaast spelen bredere maatschappelijke en structurele trends die onze opgaven de komende jaren verder compliceren. De demografische veranderingen – zoals vergrijzing, de groei van eenpersoonshuishoudens en aanhoudende migratie – vergroten de druk op de vraag naar passende en betaalbare woningen. Tegelijkertijd staat de arbeidsmarkt structureel onder druk, vooral in de bouw- en installatiesector, waar tekorten de uitvoerbaarheid van nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten dreigen te beperken. Digitalisering en de snelle opkomst van kunstmatige intelligentie veranderen processen en verwachtingen, maar brengen tegelijkertijd toenemende risico's op het gebied van privacy en cyberveiligheid met zich mee.

Ook op sociaal vlak nemen de uitdagingen toe. We zien verdere polarisatie, afnemend vertrouwen in instituties en toenemende druk op leefbaarheid, vooral in kwetsbare wijken. Daarbovenop groeit de invloed van Europese regelgeving, onder andere rond duurzaamheid, energieprestaties en rapportageverplichtingen, wat de complexiteit van onze opgave verder vergroot. Deze samenloop van trends maakt dat we opereren in een dynamische en onvoorspelbare context die flexibiliteit en strategisch anticiperen vraagt.

Tegen deze achtergrond blijft onze economie naar verwachting in 2026 weliswaar veerkrachtig, maar worden we tegelijkertijd geconfronteerd met een combinatie van externe schokken en interne structurele uitdagingen. Met name de geopolitieke fragmentatie, de lage groei binnen de EU, binnenlandse inflatie en politieke onzekerheid vergroten de kwetsbaarheid. Strategische beleidskeuzes op het gebied van innovatie, energie, arbeidsmarkt en internationale positionering zijn daarom cruciaal om deze risico's te beheersen.

De grootste risico's van de huidige macro-economische ontwikkelingen voor 'thuis zijn op dit moment vertraging van bouw- en renovatietrajecten, flora en fauna onderzoeken, beschikbaarheid van noodzakelijke aansluitingen op het energie-netwerk, betalingsproblemen bij huurders, uitstel van onderhoud en langere leegstand van verhuurde eenheden, oplopende rente etc. Dat zijn vooralsnog geen factoren die leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit.

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

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

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

Zo nodig kan getemporiseerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwarende van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om de flexibele of variabele kosten te verlagen.

Voor de financiële sturing maken we gebruik van een 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 een 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, zijn de 'herijkte' Nationale Prestatieafspraken ondertekend door 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** heeft in dit kader de verduurzamingsopgave bijgesteld 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 al geconstateerd dat de financiële continuïteit van woningcorporaties op de langere termijn een aandachtspunt was. 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. Nieuwe berekeningen (eind 2025) van het ministerie VRO, WSW, Aw en Aedes laten echter zien dat de financiële situatie van corporaties verslechterd is. Belangrijkste oorzaken daarvoor zijn de gestegen bouwkosten en hogere rente. Natuurlijk moeten we naar onszelf kijken hoe we ons verder kunnen stretchen om de noodzakelijke investeringen te kunnen blijven realiseren. Onverminderd blijft van kracht dat de VPB-plicht c.q. de renteaftrekbepijking een zware wissel trekt op de operationele kasstromen. Afschaffing c.q. verlaging van de VPB-plicht geeft substantieel meer investeringsruimte voor de zo noodzakelijke opgave.

Naast de al zorgelijke ontwikkelingen op macroniveau zijn er regionaal (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. Dit vanuit de wetenschap dat de opgave vanuit de Woondeal veel hoger blijkt te zijn dan de opgave zoals in de NPA is opgenomen.

Overall 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) beperken van de jaarlijkse huurstijging en het ontbreken van flankerend overheidsbeleid, de financiële positie van **'thuis** onder druk komt als we alle noodzakelijke opgaven 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 continu aan het bijsturen zijn en onderzoeken hoe we onze financiële positie kunnen versterken om zoveel als mogelijk de noodzakelijke investeringen in nieuwbouw en verduurzaming door te kunnen laten gaan. Het beleid op het gebied van verkopen, het streefhuurprijsbeleid en het ambitieniveau van de nieuwbouw en de verduurzaming is bijgesteld. 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.

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.

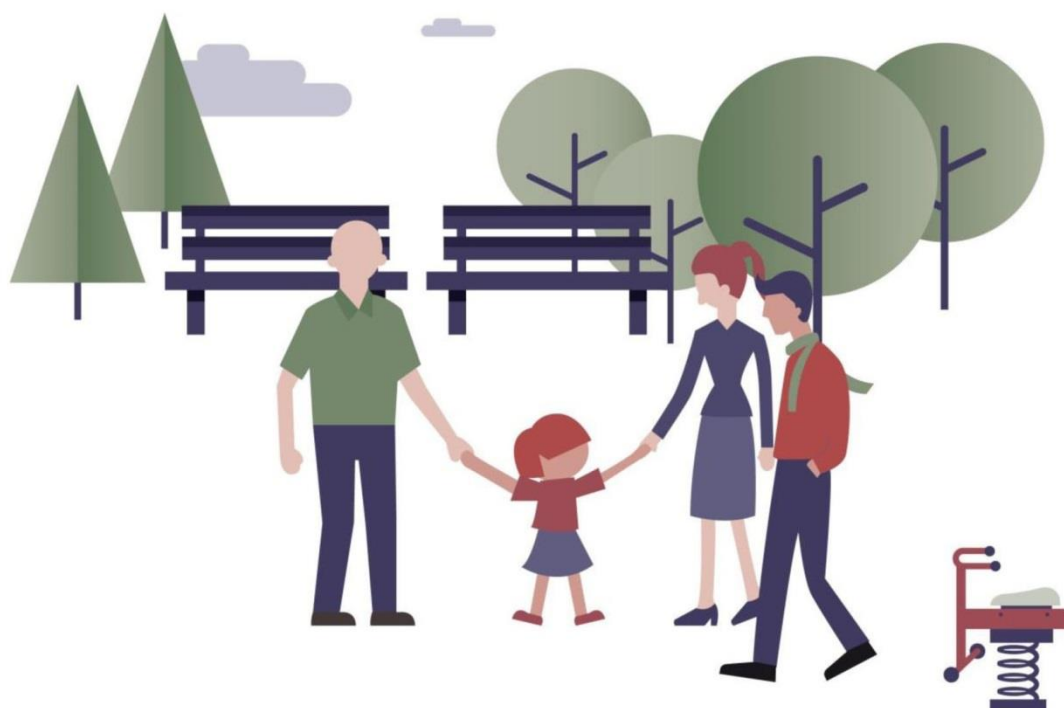
Inmiddels hebben we in 2025 nieuwe besluiten genomen, die zijn geheel in lijn met onze bedrijfsvoering en passen binnen de kaders van de meerjarenbegroting. Er zijn geen besluiten genomen van materiële impact op de financiële positie van **'thuis**.

Eindhoven, 21 april 2026

De heer J.M. Lobée

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 € 54.847,- (of € 49.669,- voor alleenstaanden; prijspeil 2025) 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 € 900,07 behoren tot de sociale huurwoningvoorraad, voor **'thuis** is dit 98,8% van het bezit. Van de zelfstandige woningen heeft 88,9% eind 2025 een betaalbare huurprijs onder de 2^e aftoppingsgrens van € 731,93. Dit is de maximale huurprijs voor het passend toewijzen van woningen aan huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens.

Aantal woningen per prijsklasse ultimo 2025														
Huurprijs	Best		Eindhoven		Oirschot		Son & Breugel		Veldhoven		Waalre		Totaal 'thuis	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Kwaliteitskortingsgrens ≤ € 477,20	332	17,9%	348	9,6%	0	0,0%	71	7,5%	459	13,5%	38	4,9%	1.248	11,7%
1e aftoppingsgrens € 477,20 ≤ € 682,96	1.143	61,6%	2.627	72,7%	24	57,1%	657	69,7%	2.295	67,2%	580	74,9%	7.326	68,9%
2e aftoppingsgrens € 682,96 ≤ € 731,93	147	7,9%	298	8,2%	17	40,5%	83	8,8%	291	8,5%	50	6,5%	886	8,3%
DAEB-grens € 731,93 ≤ € 900,07	230	12,4%	292	8,1%	1	2,4%	127	13,5%	300	8,8%	105	13,6%	1.055	9,9%
Middenhuur € 900,07 ≤ € 1.184,82	4	0,2%	49	1,4%	0	0,0%	5	0,5%	68	2,0%	1	0,1%	127	1,2%
Vrije Sector vanaf € 1.184,83	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	1	0,0%	0	0,0%	1	0,0%
	1.856	100%	3.614	100%	42	100%	943	100%	3.414	100%	774	100%	10.643	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 80% van de woningvoorraad een huurprijs heeft onder de 2^e aftoppingsgrens.

Als gevolg van de huuraanpassing zien we dat in 2025 het aandeel en aantal woningen met een huurprijs onder de 1^e aftoppingsgrens, als gevolg van nieuwbouw, is gestegen naar 8.574 woningen. Het aantal en aandeel woningen met een huurprijs tussen de 1^e en 2^e aftoppingsgrens is gelijk gebleven op 8% van de woningvoorraad.

2.2.2 Huuraanpassing

In 2025 hebben onze huurders, die minder dan de streefhuur (huurprijs die past bij de kwaliteit van de woning) betaalden, een huurverhoging van maximaal 4,5% tot aan de streefhuur gekregen. De huurverhoging is gebaseerd op de afspraken gemaakt in de landelijke prestatieafspraken (een maximum van 5% voor een individuele woning was mogelijk). De huurprijs, van huurders die de streefhuur betaalden, is gelijk gebleven. Gemiddeld is de huurverhoging 4,4% geweest in 2025.

Er zijn in 2025 voor de huuraanpassing 13 bezwaren binnengekomen. Van deze verzoeken zijn er 9 ingetrokken (waarvan 1 niet-ontvankelijk) en 4 afgewezen.

2.3 Verhuur in 2025

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 2025 stonden er 239.092 woningzoekenden geregistreerd in Wooniezie, dat is een stijging van 13%. In 2024 was de stijging nog 6%. Deze stijging komt doordat het volledige aanbod van Bergopwaarts sinds april 2025 op Wooniezie wordt gepubliceerd en daarmee ook hun woningzoekenden in het systeem zijn opgenomen. Van alle ingeschreven woningzoekenden waren er in het verslagjaar zo'n 62.735 actief (minimaal één keer gereageerd op een woningadvertentie binnen Wooniezie) ofwel 26%. Verhoudingsgewijs zijn er daardoor dit jaar iets minder woningzoekenden actief als in 2024 (28%).

De gemiddeld benodigde inschrijfduur is wederom gestegen in 2025, woningzoekenden staan gemiddeld 8,5 jaar ingeschreven als zij een woning gaan huren. In 2024 was dit nog 8,1 jaar. De zoekduur, de tijd waarin woningzoekenden ook daadwerkelijk actief op zoek zijn naar een woning, is nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van vorig jaar (1,7 jaar). Voor meer informatie over de woningzoekenden en slaagkansen wordt verwezen naar de jaarlijkse rapportage van Wooniezie.

2.3.3 Verhuringen

Het totaal aantal verhuurde woonegelegenheden bedroeg 723 in 2025. In 2024 waren dit er 845. In 2025 zijn er 223 nieuwbouwwoningen verhuurd, dat is ongeveer gelijk aan 2024. Dat betekent dat de reden voor het lagere aantal verhuringen vooral te verklaren is door een lagere mutatiegraad.

Van alle afgesloten huurcontracten ging het in 714 gevallen om een zelfstandige woning en 9 keer om een contract voor een kamer. In totaal zijn er 26 DOOR!-contracten omgeklapt, dit zijn enkel administratieve verhuringen. Ook zijn er 9 woningen verhuurd aan zorginstellingen t.b.v. intramurale zorg.

In 27 gevallen gaat het om tijdelijke verhuur. In 10 gevallen hebben we dit zelf gedaan en zijn het ook sociale verhuringen. In 2025 zijn we echter gestart met het uitbesteden van tijdelijke verhuur aan een externe partij. Het gaat in totaal om 17 verhuringen aan een leegstandsbeheerder, waarvan 3 verhuringen op basis van een leegstandsvergunning i.v.m. ingrijpende renovatie, 11 op basis van een leegstandsvergunning i.v.m. sloop en 3 tijdelijke verhuringen op basis van doelgroep verhuringen. Dit zijn verhuringen aan een rechtspersoon en daarmee geen sociale verhuringen. De onderverhuringen die zij hebben gedaan zijn nadrukkelijk geen onderdeel van deze cijfers, maar wel allemaal sociaal.

De volgende tabel geeft een beeld van de verhuringen.

Verhuringen woonruimte 2025							
	Best	Eind- hoven	Oirschot	Son & Breugel	Veld- hoven	Waalre	Totaal 'thuis
- Verhuringen	93	165	1	56	148	33	496
- Niet daeb verhuur	0	3	0	0	4	0	7
- Beheerwoningen	0	0	0	0	0	0	0
- Nieuwbouw	12	149	42	0	17	0	220
Totaal	105	317	43	56	169	33	723

In 2025 lag het aantal verhuringen van garages en parkeerplaatsen iets hoger dan in 2024 (6 garages en 26 parkeerplaatsen). Ook hebben we twee bedrijfsruimtes verhuurd.

Verhuringen overige verhuureenheden 2025							
	Best	Eind-hoven	Oirschot	Son & Breugel	Veld-hoven	Waalre	Totaal 'thuis
- Garages	4	4	0	0	0	0	8
- Parkeerplaatsen	0	32	0	0	1	0	33
- BOG/MOG/ZOG	0	0	0	0	2	0	2
Totaal	4	36	0	0	3	0	43

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 2025 respectievelijk € 682,96 en € 731,93. Van de 387 huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens gehuisvest in een zelfstandige sociale huurwoning, zijn er 380 passend in de sociale huur gehuisvest. In zeven situaties heeft **'thuis** een uitzondering gemaakt op de regels van het passend toewijzen. Dat maakt dat 98,2% passend is toegewezen.

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 € 49.669 voor alleenstaanden en € 54.847 voor meerpersoonshuishoudens (inkomensgrenzen 2025).

Onder deze regelgeving vallen de in de sociale huursector (huurprijs onder de DAEB-huurgrens) afgesloten huurcontracten. Middenhuur en vrije sector huur is dus uitgesloten. Daarnaast valt intramuraal vastgoed buiten deze regelgeving, net als verhuringen aan rechtspersonen (zoals een leegstandsbeheerder) en woningen die we van een DOOR!-contract (vorm van begeleid wonen) hebben omgeklapt naar een contract op naam. Wat overblijft zijn 663 verhuurde woningen. Daarvan is 95% (629) verhuurd aan de doelgroep. **'thuis** voldoet hiermee aan de 92,5% norm, zelfs nu we een groep middeninkomens via de huurinkomenstabel rechtstreeks toegang geven tot onze huurwoningen op de DAEB-huurgrens. De uitzonderingen betreffen 22 verhuringen boven de EU-inkomensgrenzen volgens huurinkomenstabel; 4 uitzonderingen voor herstructureerders en nog een aantal maatwerkcasussen.

2.3.5 Verhuringen via directe bemiddeling

Van de 663 sociale verhuringen waar we voor deze berekening naar kijken is 59,8% van de sociale huurwoningen in 2025 geadverteerd en verhuurd aan regulier woningzoekenden. Dat is iets minder dan vorig jaar (61%) en iets meer dan in 2023 en 2022.

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.

35% van de woningen hebben we direct verhuurd zonder de woning te adverteren. Het gaat hier om bemiddelde woningen voor het huisvesten van vergunninghouders (72x) en andere urgenten (67x). In de overige 93 situaties heeft **'thuis** haar beleidsruimte ingezet. De beleidsruimte wordt vooral ingezet in het kader van intermediaire verhuur (33); woningruil (17x); zware zorgindicatie (15x); co-optatie (6x); intern doorschuiven (5x); gelijkvloerse indicatie (4x); bijzondere verzoeken/leefbaarheid (4x); woningdelen (3x); bemiddeling in verband met zorg (1x); bemiddeling bij woonwagenwoning en nog een paar maatwerksituaties.

2.3.6 Urgenten

Woningzoekenden die met voorrang willen worden gehuisvest, kunnen urgentie aanvragen bij de onafhankelijke Urgentiecommissie. De Urgentiecommissie werkt op basis van een regionale huisvestingsverordening voor het hele Stedelijk Gebied Eindhoven. Urgentie wordt verleend op basis van een maatschappelijke, sociale, medische of volkshuisvestelijke indicatie. Vergunninghouders verkrijgen altijd urgentie. Woningzoekenden aan wie een urgentie is toegekend, worden aan een corporatie in het werkgebied toegewezen.

In 2025 is een vergelijkbaar aantal urgenten gehuisvest als het jaar ervoor. Het valt wel op dat er verschuivingen zijn tussen categorieën. De belangrijkste zijn dat we bijna een verdubbeling zien van gehuisveste sociaal urgenten. Dit heeft te maken met de (nieuwe) verplichting om terug te keren naar de gemeente van herkomst. **'thuis** heeft veel bezit in de randgemeenten en is daarmee

verantwoordelijk voor een groot deel van deze urgenten in die specifieke gemeenten. Daarnaast hebben we minder verhuringen gedaan aan statushouders dan in 2024.

Verhuringen aan urgenten 2025							
	Best	Eind-hoven	Oirschot	Son & Breugel	Veld-hoven	Waalre	Totaal 'thuis
maatschappelijk urgenten	7	4	0	3	4	2	20
vergunninghouders	11	23	10	6	17	7	74
sociaal urgenten	9	26	1	2	9	3	50
herstructurering	0	8	0	0	12	2	22
medisch / aangepaste woning	5	0	0	1	2	0	8
Totaal	32	61	11	12	44	14	174

2.3.7 Vergunninghouders

In 2025 heeft **'thuis** 74 woningen ingezet voor de huisvesting van vergunninghouders. Dat zijn er 15 minder dan het jaar ervoor. In 2024 zagen we juist een significante stijging ten opzichte van de jaren ervoor. De gemeenten hebben niet overal de taakstelling weten te behalen en **'thuis** heeft haar aandeel ook niet volledig kunnen realiseren. De taakstelling voor 2026 is lager dan voorgaande jaren maar de achterstand is met name in de kleine gemeenten groot. Het blijft een uitdaging om passende huisvesting voor het aantal te huisvesten vergunninghouders te vinden.

Vergunninghouders 2025							
	Best	Eind-hoven	Oirschot	Son & Breugel	Veld-hoven	Waalre	Totaal 'thuis
'thuis in de betreffende gemeente (in personen, incl achterstand)	74	66	0	50	73	31	294
- Aantal woningen door 'thuis geleverd voor huisvesting	11	23	10	6	17	7	74
- Aantal gehuisveste personen in 2025	29	35	14	15	44	11	148
% gerealiseerde taakstelling	39%	53%	100%	30%	60%	35%	50%

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

2.3.8 Leegstand

De reguliere huurderiving wegens totale leegstand bedroeg ultimo 2025 0,36% van de huur. Dit is een daling van 0,5% ten opzichte van vorig jaar en hiermee komen we onder de norm van 0,6% uit. We zien ten opzichte van vorig jaar vooral een daling in de leegstand als gevolg van sloop (€ 226.000,-). De huurderiving wegens leegstand is als volgt te specificeren:

Soort Leegstand	Bedrag
- Leegstand t.l.v. verkoop	€ 94.288
- Leegstand t.l.v. sloop	€ 54.269
- Leegstand t.l.v. onderhoud/ herstructurering	€ 0
- Leegstand t.l.v. overige zaken	€ 2.003
- Leegstand t.l.v. niet regulier	€ 42.035
- Leegstand t.l.v. beheerwoningen	€ -3.780
Totaal door te belasten leegstand	€ 188.815
- Leegstand regulier	€ 367.440
Totaal	€ 556.255

De kosten van Leegstand beheerwoningen in 2024 hebben we verhaald op de gemeente Best in 2025.

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.

'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.

2.3.10 Verkopen

Er zijn in 2025 43 uit mutatie vrijgekomen woningen uit onze voorraad verkocht, dat zijn er 12 meer dan in 2024. Hiermee hebben we de doelstelling behaald om minimaal 29 woningen te verkopen. Hier is actief op gestuurd. Daarnaast zijn er 8 woningen eenmalig opnieuw bestemd voor verhuur, veelal voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen.

Van de 43 uit de voorraad verkochte woningen zijn er 13 marktconform verkocht (6 in 2024) en 30 met KoopGarant (25 in 2024). De KoopGarant woningen komen in de toekomst opnieuw beschikbaar voor **'thuis** omdat we een terugkoopverplichting hebben. Daarnaast hebben we 7 nieuwbouwwoningen met KoopGarant verkocht in 2025.

Naast verkoop uit voorraad hebben we 32 woningen teruggekocht in 2025 (35 in 2024) en 29 woningen opnieuw doorverkocht (27 in 2024). Hiervan zijn er 20 (opnieuw) verkocht met KoopGarant, deze komen in de toekomst dus ook opnieuw beschikbaar voor **'thuis**. Daarnaast zijn er 9 woningen marktconform verkocht.

Ook de doelstelling om 70% binnen 4 maanden te verkopen nadat de woningen beschikbaar zijn geworden voor de verkoop, hebben we gehaald. 50 van de 72 verkopen (70,4%) verkochten we binnen vier maanden. De nieuwbouwwoningen zijn buiten deze cijfers gehouden.

In 2025 is besloten de verkoopportefeuille in 2026 fors uit te breiden met als doel om de komende 10 jaar gemiddeld 90 woningen per jaar te verkopen.

Woningverkoppen 2025						
	Best	Eind- hoven	Son & Breugel	Veld- hoven	Waalre	Totaal 'thuis
<u>Verkoppen uit bestaand bezit</u>						
- Aantal verkochte woningen onder KoopGarant	2	20	1	7	0	30
- Aantal verkochte woningen marktconform	2	3	3	5	0	13
- Aantal complexmatig verkochte woningen	0	0	0	0	0	0
- Aantal verkocht BOG	0	0	0	0	0	0
Totaal	4	23	4	12	0	43
<u>Verkoppen uit voorraad nieuwbouw</u>						
- Aantal verkochte woningen onder KoopGarant	0	0	7	0	0	7
<u>Terugkoop KoopGarant</u>						
- Aantal teruggekochte KoopGarant woningen	4	16	5	6	1	32
<u>Doorverkoop na terugkoop KoopGarant</u>						
- Aantal doorverkochte woningen onder KoopGarant	0	15	4	1	0	20
- Aantal doorverkochte woningen marktconform	0	2	1	5	1	9
Totaal	0	17	5	6	1	29

Van de in 2025 verkochte KoopGarant woningen, adverteerde **'thuis** 78,9% met (45 van de 57 woningen) met voorrang voor sociale huurders in de regio. In alle gevallen is het gelukt aan een bewoner van een sociale huurwoning uit de regio te verkopen.

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. Dit doen we voor al onze huurders, in sommige wijken wat intensiever. Zo nemen we deel aan verschillende initiatieven die vanuit het Pact Woensel-Zuid zijn opgestart.

Afgelopen jaar zetten we ons in voor community building met toepassingen van de ABCD-methode (Asset Based Community Development). Deze aanpak richt zich op het versterken van de kracht die al in een buurt aanwezig is. Niet de problemen of tekorten staan centraal, maar juist de talenten, initiatieven en netwerken van bewoners zelf. We zijn gestart met een pilot in de wijk Groenewoud samen met WIJeindhoven en in Cobbeek met Cordaad. Dit doen we door er gewoon te zijn in de buurt, contacten te leggen.

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.

De samenwerking binnen de gebieden wordt steeds sterker. Team Huurincasso werkt hierbij nauw samen met collega's van Sociaal Beheer en Buurtbeheer, evenals met externe partners. Door deze multidisciplinaire aanpak bekijken we casussen vanuit verschillende invalshoeken. Dit leidt tot een beter inzicht in de situatie van de huurder en maakt het mogelijk om tijdig en gezamenlijk passende oplossingen te realiseren.

Huurincasso zet preventief ondersteuning in om escalatie van betalingsproblemen te voorkomen. Zo werken we samen met een budgetcoach en sinds 2024 ook met een opruimcoach. Deze ondersteuning, gefinancierd door **'thuis**, is breed inzetbaar en richt zich onder andere op schuldenproblematiek. Door vroegtijdig in te grijpen bij zorgwekkende situaties kunnen we snel passende hulp bieden en het risico op dagvaardingen en ontruiming beperken.

In het kader van Vroegsignalering worden sinds 2021 maandelijks huurachterstanden gemeld bij de gemeenten. Zij toetsen of er sprake is van meervoudige signalen en bieden waar nodig ondersteuning. De samenwerking binnen deze aanpak blijft zich positief ontwikkelen.

2.4.3 Huurachterstand

De huurachterstand van zittende huurders (inclusief bedrijfsmatig onroerend goed) kwam eind 2025 uit op 0,52%. Sinds 2014 is door een directe en persoonsgerichte aanpak een duidelijke daling gerealiseerd. Vanaf 2020 vlakke deze ontwikkeling af en in 2024 was sprake van een lichte stijging ten opzichte van 2023. In 2025 is deze trend gekeerd en is de huurachterstand opnieuw in een dalende lijn. Deze ontwikkeling hangt mogelijk samen met het wegvallen van ondersteunende maatregelen vanuit gemeenten en de overheid die in eerdere jaren beschikbaar waren vanwege de coronapandemie en de energiecrisis. Sinds 2024–2025 zijn deze regelingen grotendeels beëindigd en zijn daarnaast opnieuw huurverhogingen doorgevoerd, wat invloed heeft gehad op de betaalbaarheid voor een deel van de huurders.

Sinds januari 2024 werkt team Huurincasso gebiedsgericht. Deze werkwijze heeft geleid tot een beter beheersbare werkvoorraad en een dieper inzicht in de situatie van onze huurders. Het contact is persoonlijker en intensiever geworden. Tegelijkertijd is de samenwerking met collega's van Sociaal Beheer, Buurtbeheer en de overige leden van de gebiedsteams verder versterkt. Hoewel deze aanpak naar verwachting op termijn zal bijdragen aan een verdere daling van het achterstandspercentage, is dit effect nog niet direct zichtbaar. Dit is dan ook afhankelijk van nog meer factoren. Wel zien we duidelijke positieve resultaten op andere vlakken. Zo is er meer grip op complexe casuïstiek en hebben medewerkers vaker en intensiever persoonlijk contact met huurders. Het incasseren van vorderingen heeft zich daarmee ontwikkeld tot sociaal incasseren, met een sterke focus op het voorkomen van huisuitzettingen.

In 2025 ontvingen wij 13 bezwaren tegen de huurverhoging (zie ook 2.2.2), een lichte toename ten opzichte van 12 bezwaren in 2024. We zien dat huurders kritischer zijn en vaker inhoudelijke vragen stellen, bijvoorbeeld over de huurverhoging en de afrekening van servicekosten. Team Huurincasso speelt hier actief op in door vragen zorgvuldig te onderzoeken en huurders persoonlijk te informeren. Daarmee sluiten we aan bij de groeiende behoefte aan inhoudelijke toelichting en zorgvuldige communicatie en dragen we bij aan transparantie en vertrouwen in onze dienstverlening.

2.4.4 Financieel ondersteunende maatregelen

In 2025 zijn er 13 aanvragen met betrekking tot financiële ondersteunende maatregelen ingediend waarvan 11 via het Noodfonds. Van de 13 aanvragen zijn er 4 toegekend. Team Huurincasso heeft huurders waar mogelijk ondersteund bij het indienen van deze aanvragen en bij het verkennen van alternatieve oplossingen. Daarnaast is in diverse maatwerkcasussen financiële ondersteuning geboden, zoals het bijdragen aan de opstartkosten van bewindvoering of het (gedeeltelijk) kwijtschelden van een huurachterstand. Deze maatwerkoplossingen bieden huurders tijdelijk ruimte en dragen bij aan meer structurele financiële stabiliteit.

2.4.5 Ontruiming en gedwongen huurbeëindigingen

Ontruiming is voor **'thuis** altijd een uiterste maatregel en wordt alleen ingezet wanneer alle andere mogelijkheden zijn benut. Niet ieder vonnis tot ontbinding en ontruiming leidt dan ook tot een daadwerkelijke ontruiming. In 2025 verkreeg **'thuis** 27 ontruimingsvonnissen. Het merendeel hiervan

(23) was gebaseerd op huurachterstand. Daarnaast zijn 4 vonnissen uitgesproken vanwege overlast, waarbij in 3 gevallen sprake was van een combinatie met huurachterstand en overlast of woonfraude. Ook zijn in 2025 7 betaalvonnissen behaald.

Ondanks het aantal ontruimingsvonnissen zijn in 2025 slechts 4 woningen daadwerkelijk ontruimd. Dit is een halvering ten opzichte van 2024. In één geval was uitsluitend sprake van huurachterstand. In een andere casus speelde multiproblematiek, waarbij het vonnis formeel was gebaseerd op huurachterstand maar de overlast de hoofdrol speelde. Daarnaast betrof het één ontruiming wegens ernstige overlast, waaronder agressie, vervuiling, een drugspand en criminaliteit. In een andere overlastcasus werden onder meer cobra's, hennep en springstoffen aangetroffen.

In lijn met onze inzet op het voorkomen van ontruimingen zijn in 2025, naar aanleiding van een ontruimingsvonnis, met 19 huurders gebruikersovereenkomsten gesloten op basis van huurachterstand. Dit aantal is gestegen ten opzichte van 2024. In deze overeenkomsten worden duidelijke afspraken vastgelegd waaraan de huurder zich moet houden. Na één jaar kan de gebruikersovereenkomst worden omgezet in een reguliere huurovereenkomst.

Daarnaast hebben 4 huurders een afstandsverklaring ondertekend en vrijwillig de woning verlaten. Dit waren er 2 op basis van huurachterstand en 2 op basis van overlast (woonfraude en drugsvondst). Dit aantal is lager dan in 2024 (6) waarvan 4 op basis van huurachterstand waren en 2 op overlast.

Gedwongen huur beëindigingen							
	Best	Eind-hoven	Oirschot	Son & Breugel	Veld-hoven	Waalre	Totaal
Huurachterstand							
- ontruimd	0	0	0	0	2	0	2
- zelf vertrokken na vonnis	0	1	0	0	1	0	2
Overlast en woonfraude							
- ontruimd	0	1	0	0	0	0	1
- zelf vertrokken na vonnis	1	0	0	0	0	0	1
Drugs of wapens							
- ontruimd	0	1	0	0	0	0	1
- zelf vertrokken na vonnis/inal	0	0	0	1	0	0	1
Totaal	1	3	0	1	3	0	8

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.

Het afgelopen jaar is in de gemeente Eindhoven een convenant Woonfraude getekend, hiermee krijgen we makkelijker toegang tot de gemeentelijke basisregistratie waarmee we sneller en beter woonfraude kunnen opsporen. In de regio Noordoost-Brabant zijn we onderdeel van het convenant aanpak drugsoverlast. Ook dit helpt bij het delen van informatie tussen betrokken partijen.

3. Vastgoedportefeuille

3.1 Resultaten portefeuillebeleid

Het portfoliobeleid 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 2025 bestaat de woningvoorraad van **'thuis** uit 10.643 zelfstandige woningen, dit is een toename van 173 woningen. De portefeuille kent de volgende samenstelling naar woningtype.

Samenstelling vastgoedportefeuille													
Voorraad ultimo 2025	Best		Eindhoven		Oirschot		Son & Breugel		Veldhoven		Waalre		Totaal 'thuis
Woningtype	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal
Eengezinswoning	826	44%	1.834	51%	18	43%	524	56%	1.550	45%	485	63%	5.237
(semi-) Bungalow	47	3%	120	3%	0	0%	78	8%	170	5%	73	9%	488
Etagewoning met lift	525	28%	1.083	30%	24	57%	189	20%	967	28%	63	8%	2.851
Etagewoning zonder lift	458	25%	577	16%	0	0%	152	16%	727	22%	153	20%	2.067
Totaal	1.856	100%	3.614	100%	42	100%	943	100%	3.414	100%	774	100%	10.643
Overigen eenheden													
Kamers	2		43		0		0		125		3		173
Woonwagens & standplaatsen	30		0		0		33		0		16		79
Garages & parkeerplaatsen	50		305		0		32		25		1		413
Maatschappelijk vastgoed	6		4		0		0		7		0		17
Woningen van derden	7		0		0		0		5		1		13
Totaal	95		352		0		65		162		21		695
Totaal Thuis													11.338
Totaal Thuis excl. Woningen van derden													11.325

Naast 10.643 zelfstandige woningen zijn 695 overige vastgoedeenheden in beheer en exploitatie, waaronder kamers (173), woonwagens/chalets en standplaatsen (79), garages en parkeerplaatsen (413), semi-commerciële en sociaal-maatschappelijke ruimten (17). Daarnaast heeft **'thuis** 13 woningen van derden in beheer. In totaal 11.338 eenheden.

3.3 Nieuwbouw en herstructurering

Met een voortdurende druk op de woningmarkt is de toevoeging van nieuwe woningen in de regio essentieel.

In 2025 hebben we 10 verschillende projecten met in totaal 230 woningen opgeleverd (223 huurwoningen en 7 koopwoningen). Een deel van deze projecten zijn gerealiseerd in "nieuwe" wijken zoals Ekerschot en Moorland in Oirschot, buurtschap te Veld in Eindhoven en Zilverackers in Veldhoven. Ook zijn er in bestaande woongebieden en woongebouwen woningen gerealiseerd door sloop-nieuwbouw en transformatie.

Het resultaat van 230 opgeleverde woningen is minder dan het beoogd aantal (405) opleveringen. Een verlate startbouw door het uitblijven van goedkeuring op het verkeersveiligheidsplan, een verkeerde betonlevering, het goedkeuren van constructieberekeningen en het niet gereed zijn van de inrichting van de openbare ruimte zijn oorzaken van het doorschuiven van een aantal projecten.

Rode draad in deze vertragingen is het belang van veiligheid. Veiligheid voor de medewerkers op de bouwplaats, de weggebruikers in de nabijheid van de projecten en de veiligheid voor de toekomstige bewoners en omwonenden.

De vertraagde projecten zullen in het eerste kwartaal van 2026 alsnog worden opgeleverd.

3.3.1 Projecten

In 2025 zijn de volgende projecten gerealiseerd:

Best

Aarlesche Erven

12 eengezinswoningen in een nieuwe wijk waar veel aandacht is voor duurzaamheid in het openbaar gebied. Groen, ruimte, wateropvang in wadi's, speelroutes en wandelpaden door en over water.

Eindhoven

Zandkasteel

De transformatie van een ontmoetingsruimte naar 1 appartement is dit een klein project met een mooi resultaat nl. een blijde woningzoekende die een nieuw huis kan betrekken.

Seringenstraat

Op de plaats van een vervallen studentenhuus zijn 6 studio's en 1 tweekamerappartement ge-realiseerd. De appartementen zijn opgebouwd uit CLT elementen (kruislings gelijmd hout). Met toepassing van dit materiaal is er aanzienlijk minder CO₂-uitstoot gerealiseerd dan in de "traditionele" bouw met beton of kalkzandsteen. Voor de ontwikkeling en uitvoering is het een uitdaging geweest om de elementen in een relatief klein complex op de hoek van een kruispunt te kunnen realiseren.

Buurtschap te Veld, kamer B

In navolging op onze eerdere projecten in buurtschap te Veld zijn er 20 woningen in kamer B opgeleverd. Ook hier is er weer sprake van modulaire woningen die hier tijdelijk (30 jaar) zullen staan.

J.M. Kemperstraat 't Ven

Op de plaats waar eerder 41 eengezinswoningen stonden zijn 121 WoonST-appartementen gerealiseerd. Een mooie toevoeging aan een wijk met naoorlogse bouw waarin de herstructurering bestaat uit een mooie mix van verduurzamen woningen en sloop-nieuwbouw. De architect is erin geslaagd om binnen het WoonST-concept een volledige aansluiting te vinden met de jaren 50 architectuur van de omliggende bebouwing.

Oirschot

Ekerschot

In de nieuwe wijk Ekerschot zijn 24 appartementen gerealiseerd. Dit waren niet alleen de eerste opleveringen voor **'thuis** in 2025 maar ook het eerste woningbezit voor **'thuis** in deze gemeente.

Moorland

Met de oplevering van 18 WoonST eengezinswoningen in Moorland is het 2^e **'thuis**-project in Oirschot opgeleverd. Binnen de standaard van WoonST heeft dit project een unieke architectuur gekregen door in het metselwerk de contouren van historische gebouwen uit Oirschot te verwerken.

Son en Breugel

Houtens

In dit project zijn 7 nieuwbouw eengezinswoningen opgeleverd. De woningen zijn ingezet voor de doelgroep die tussen wal en schip vallen qua sociale woningbouw en de koopmarkt. De woningen zijn daarom met toepassing van KoopGarant (verkoop met korting onder voorwaarden) verkocht.

Veldhoven

Rundgraafpark

Dit project is uitgevoerd in combinatie met de transformatie aan de Zanderij in Eindhoven. Hier zijn in de voormalige zorgruimten 4 appartementen gerealiseerd. Een klein aantal maar wederom een bijdrage waarmee 4 woningzoekenden de sleutel hebben ontvangen.

Ecodorp

De laatste 16 woningen in het duurzame Ecodorp zijn in 2026 opgeleverd. Een bijzonder project met een optimale combinatie van ecologisch bouwen en community building. Het unieke karakter van dit

project is niet onopgevalen gebleven. Dit project is door Cobouw uitgeroepen tot het meest duurzame woonproject van het jaar!

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 2025	Uitgaven 2024
- Reparatieverzoeken (incl. binnenpakketten)	4.009	3.719
- Mutatieonderhoud (incl. verschoven PO)	2.010	1.726
Totaal	6.019	5.445

De totale uitgaven in 2025 zijn hoger dan in 2024. Zowel de kosten voor reparatie als de kosten voor mutatieonderhoud zijn gestegen. We zien net als vorig jaar dat het aantal mutaties met kosten < € 10.000,- is toegenomen.

In 2024 waren er 2 woningen met mutatiekosten > € 50.000,-, waarvan de hoogste € 83.000,- bedroeg. Het aantal mutaties van meer dan € 10.000,- is dit jaar iets toegenomen 31 tegen 26 in 2024. Van deze mutaties bedroegen 10 mutaties meer dan € 20.000,- en 4 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 inventariseren en verwijderen van asbest en het verduurzamen van de woningen brengt extra kosten met zich mee. Ook zien we meer binnenpakketten vervangen worden tijdens deze grote mutaties, vanwege de slechte staat is het niet mogelijk om ze via VGO aan te bieden aan de nieuwe huurder. Er worden ook kosten doorbelast aan de oud-huurder of aan de erven van de oud-huurder. Voor bovenstaande mutaties is in totaal € 75.000,- doorbelast.

Bij reparatieverzoeken en binnenpakketten is de stijging grotendeels te wijten aan een verhoging van de afkoop door een toename in de meldingsfrequentie. Een verhoging van € 250.000,-. De totale stijging ten opzichte van 2024 bedraagt namelijk € 150.000,-. Ook het vervangen van binnenpakketten in studentenhuizen zorgt voor een stijging in het totale budget. Als we verder inzoomen op de reparatieverzoeken zien we hoge kosten voor het onderhoud aan woonwagens door Acent, een partij waar we inmiddels afscheid van hebben genomen.

Bij reparatieverzoeken worden hoge kosten veroorzaakt door herstelwerkzaamheden als gevolg van lekkages en wateroverlast. 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. Met de nieuwe werkwijze en het inrichten van het proces Vocht & Schimmel kunnen we beter monitoren en deze klachten verder terugbrengen. 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 2025 is € 8,7 miljoen begroot voor planmatig onderhoud. Daarvan is € 7,2 miljoen uitgegeven.

Voornaamste redenen waarom er minder is uitgegeven dan begroot zijn meevallers in de offertes van liftvervangingen en dakvervangingen. Daarnaast worden er werkzaamheden gecombineerd ten

behoefte van het binnenklimaat waarbij we ervoor hebben gekozen om bepaalde werkzaamheden uit te voeren:

- Om extra kosten op langere termijn te voorkomen;
- De noodzaak van vervanging van extra onderdelen;
- Om de overlast voor huurders zo veel mogelijk te beperken

Er wordt een bedrag van € 0,65 miljoen meegenomen in de overloop naar 2026.

Planmatig onderhoud (x € 1.000,-)	Uitgaven 2025	Uitgaven 2024
- Planmatig onderhoud	7.188	6.407
- Vraaggestuurd onderhoud	2.133	4.884
- Contractonderhoud	3.917	3.778
Totaal	13.238	15.069

De klanttevredenheid KWH op onderhoud is in 2025 op een 7,5 gemiddeld uitgekomen. Het landelijk gemiddelde op 7,4. De resultaten zijn op verschillende manieren te interpreteren. 2026 zal dan ook in het teken staan van het ophalen van eenduidige cijfers vanuit KWH. Daarnaast wordt onderzocht of de manier van uitvragen ook het gewenste resultaat oplevert. De verwachting is dat aanscherping hiervan gaat zorgen voor betere resultaten.

Een onderdeel van de verduurzaming binnen **'thuis** is het planmatig leggen van zonnepanelen zonder vergoeding. In 2025 zijn er 164 eengezinswoningen voorzien van zonnepanelen, met in totaal 1.097 zonnepanelen. Ook zijn 340 meergezinswoningen voorzien van zonnepanelen, met in totaal 1.237 zonnepanelen.

3.4.3 Vraaggestuurd onderhoud

Sinds 2022 is het voor individuele 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 2025 was € 5 miljoen begroot voor vraaggestuurd onderhoud en is er iets meer dan € 2 miljoen uitgegeven aan vraaggestuurd onderhoud. De reden hiervoor is dat we bij de start van de pilot niet voldoende informatie hadden over de daadwerkelijke leeftijd van de binnenpakketten. In 2024 was de verwachting dat er veel VGO aanvragen zouden komen. In 2025 en verder zijn op basis van inschattingen de mogelijke aantallen gecalculeerd. Voor 2026 hebben we in afstemming met de ketenpartners de aantallen en de begroting daarom naar € 3 miljoen bijgesteld.

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 2025 hebben we € 3,9 miljoen uitgegeven. Het begrote bedrag was € 4 miljoen. Dit betekent dat 96% is uitgegeven.

Het contract van de riolering en dakgoten is opnieuw ingekocht waarvan we in 2025 de inkoopvoordelen hebben gerealiseerd. In dit contract zijn storingen tot een bedrag van € 500,- afgekocht, waardoor de facturatiestroom voor kleine storingen enorm is verlaagd.

Voor dakbedekking is een nieuw contract afgesloten. Doordat door de contactpartner een nulmeting wordt gerealiseerd wordt kan de MJOB op dit onderdeel verder worden geoptimaliseerd. Hierdoor is de verwachting dat we de komende jaren een inkoopvoordeel gaan behalen doordat enkel onderhoud gaat plaatsvinden aan die complexen die onderhoud nodig hebben, conform resultaten uit de nulmeting.

Voor schoonmaakwerkzaamheden is een nieuw contract afgesloten. Met dit nieuwe contract is geen direct inkoopvoordeel behaald, maar door nieuwe afspraken zijn er geen onduidelijkheden meer in wat

waar voor welke prijs wordt uitgevoerd. Ook zijn er nieuwe afspraken gemaakt over overlegstructuren, kwaliteitscontroles, werkwijzen en gebruik van materialen wat een kwalitatief voordeel heeft opgeleverd.

3.4.5 Opplussen en WMO-aanpassingen

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

In 2025 zijn bij 207 adressen opplusvoorzieningen (2024: 238) aangebracht met een gemiddeld bedrag van € 588,- (2024: € 567,-)

De WMO-aanpassingen worden (mede) door de gemeente betaald. Hierbij ging het in 2024 om 3 aanpassingen, vorig jaar waren dit er 20. Deze afname komt doordat de gemeente Eindhoven zelf zijn WMO-aanvragen uitzet.

3.4.6 Individuele woningverbeteringen

'thuis kent de mogelijkheid van individuele woningverbetering tegen huurverhoging. In 2025 zijn 3 individuele woningverbeteringen uitgevoerd met een totale investering van € 22.360,- Dit zijn er aanzienlijk minder dan voorgaande jaren. Ook is er minder uitgegeven dan in 2024 (€ 104.887,-). Dit komt met name doordat het vervangen van enkel glas wordt verantwoord 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 2025 is de samenstelling van de woningportefeuille naar energieprestatie daarmee als volgt:

Samenstelling vastgoedportefeuille energieprestatie zelfstandige eenheden												
Voorraad ultimo 2025	Best		Eindhoven		Oirschot		Son & Breugel		Veldhoven		Waalre	
Energieprestatie	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
EP2 ≤ 0,0 (A++++)	141	8%	72	2%	0	0%	0	0%	108	3%	25	3%
EP2 0,01- 50,00 (A+++)	185	10%	250	7%	0	0%	0	0%	89	3%	0	0%
EP2 50,01 - 75,00 (A++)	17	1%	271	8%	42	100%	27	3%	75	2%	44	6%
EP2 75,01 - 105,00 (A+)	48	2%	369	10%	0	0%	113	12%	422	12%	55	7%
EP2 105,01 - 160 (A)	579	31%	1.329	37%	0	0%	314	33%	1.378	40%	292	38%
EP2 160,01 - 190,00 (B)	350	19%	584	16%	0	0%	260	28%	648	19%	194	25%
EP2 190,01 - 250,00 (C)	348	19%	612	17%	0	0%	193	21%	569	17%	133	17%
EP2 250,01 - 290,00 (D)	106	6%	85	2%	0	0%	32	3%	96	3%	23	3%
EP2 290,01 - 335,00 (E)	65	3%	37	1%	0	0%	3	0%	24	1%	6	1%
EP2 335,01 - 380,00 (F)	11	1%	3	0%	0	0%	1	0%	3	0%	0	0%
EP2 > 380,00 (G)	6	0%	2	0%	0	0%	0	0%	2	0%	2	0%
Totaal	1.856	100%	3.614	100%	42	100%	943	100%	3.414	100%	774	100%
Gemiddelde energieprestatie coëfficiënt (EP2)	148		140		63		160		145		152	
Aandeel portfolio	1.856	18%	3.614	34%	42	0%	943	9%	3.414	32%	774	7%

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 2025 geen vergoeding gevraagd. Aanvullend op wat we tijdens onderhoud uitvoeren hebben we een speciale planning voor het gasloos en gasloosready 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**.

3.5.1 Projecten CO₂-routekaart

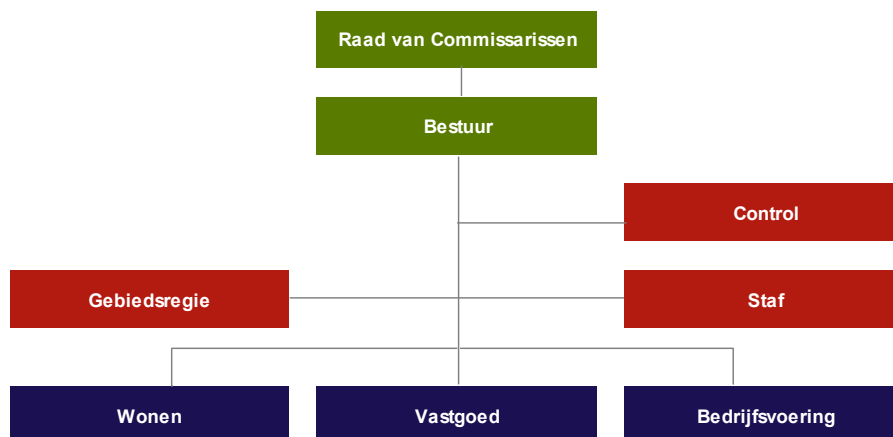
In 2025 zijn vanuit de CO₂-routekaart 7 complexen met in totaal 265 woningen verduurzaamd. Dit aantal ligt boven het geplande aantal van 230 woningen. De ketenpartners hebben hun werkvoorbereiding en uitvoering op snelheid waarbij de teams nog verschillende uitdagingen in het werk hebben. De aanwezigheid van beschermde diersoorten, overleg met de woningeigenaren van naastgelegen eigendommen, de beschikbaarheid van elektracapaciteit en de bewoners meenemen in de uitleg van de aanpak zijn allemaal mogelijke vertragingen in de routekaart. Uiteindelijk zijn de volgende woningen verduurzaamd:

- Speldenmaker (complex 109); 49 woningen in Best gasvrij gemaakt
- J. Wildschutstraat (complex 106); 6 woningen in Best gasloosready gemaakt
- Ketelberg Koekelberg e.o. (complex 421); 74 woningen in Veldhoven gasvrij gemaakt
- Meresberg, Middelberg e.o. (complex 422); 38 woningen in Veldhoven gasvrij gemaakt
- Fraterhof (complex 465); 37 woningen in Veldhoven gasvrij gemaakt
- Berg Marenberg (complex 413); 45 woningen in Veldhoven gasvrij gemaakt
- Emmastraat (complex 201); 16 woningen in Son en Breugel gasloosready gemaakt

Daarnaast heeft in 2025 een koersplanwijziging geleidt tot een herziening van de routekaart en een nuancering in de aanpakken. Hierdoor ontstaat een verschuiving van een jaarlijkse aanpak van 300 woningen gasloos naar een diverse aanpak in stapjes op de route naar een gasloos 2050.

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 2025 in handen van directeur-bestuurder de heer J.M. Lobée. Het managementteam bestaat naast de bestuurder 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.

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 91 Green Belts en 2 Black Belts) hebben in 2025 10 medewerkers hun Green Belt gehaald. Zij dragen onder andere bij aan verbetertrajecten voor het continu verbeteren van de organisatie. Een weekstart en prestatiedialoog wordt in de meeste teams gestructureerd gevoerd. Het MT en de medewerkers worden continu gecoacht / getraind in dit veranderproces.

In 2025 heeft 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. Er is in 2025 ook een start gemaakt met een nieuw leiderschapsprogramma voor alle leidinggevenden, om het coachend leiderschap verder te ontwikkelen binnen de lerende organisatie.

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 het hoogste niveau: trede 3. Dit vertaalt dat **'thuis** een maatschappij waarin iedereen mee kan doen heel belangrijk vindt en er ook naar handelt. **'thuis** heeft in 2025 1 werkervaringsplaats aangeboden.

We zijn een erkend leerbedrijf en bieden elk jaar stageplaatsen aan voor studenten van MBO, HBO en universiteit. In 2025 hebben 3 studenten een stageplaats gehad binnen de organisatie. 1 medewerker heeft een werkervaringsplaats gehad binnen **'thuis**.

Ook hebben we een aantal werkstudenten in dienst. Dit zijn studenten van verschillende opleidingen die naast hun studie werkzaamheden voor **'thuis** verrichten. In 2025 zijn er 4 werkstudenten in verschillende disciplines werkzaam (geweest) voor **'thuis**.

Daarnaast bieden we wekelijks voor 2 cliënten van Severinus een dagbesteding.

In 2025 hebben we enkele keren 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 2025 zijn de digitale vaardigheden van alle medewerkers in kaart gebracht met behulp van een digi-scan. Op basis hiervan hebben medewerkers een persoonlijk opleidingsadvies ontvangen voor de verdere ontwikkeling van verschillende competentiegebieden, waaronder Office365, internetvaardigheden, dataveiligheid en een gezonde digitale werkplek. Het aangeboden scholingsaanbod wordt zowel digitaal als klassikaal verzorgd.

Daarnaast hebben nieuwe 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.

'thuis neemt ook deel aan de Corporatieacademie, een leerportaal waar medewerkers, digitaal en fysiek, opleidingen kunnen volgen, gericht op de functionele en persoonlijke ontwikkeling. In 2025 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. 27 medewerkers hebben in 2025 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. Er zijn in 2025 2 collegiale uitwisselingen geweest: 1 medewerker is een dag per week bij een collega-corporatie aan het werk geweest en **'thuis** heeft 1 medewerker van een andere corporatie via collegiale uitwisseling ingezet.

Via Expeditie Loopbaan is 'Werken bij de WOCO' 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	2025	2024
Aantal medewerkers	169	166
Medewerkers in fte	148,3	140,6
% mannen	40%	41%
% vrouwen	60%	59%
% fulltime	49%	49%
% parttime	51%	51%

Het aantal medewerkers in fte is in 2025 toegenomen van 140,6 fte naar 148,3 fte. Het aantal medewerkers is gestegen van 166 naar 169 (31-12-2025). De gemiddelde leeftijd is 46,6 jaar in 2025.

Leeftijdsopbouw (in %)	2025	2024
< 25 jaar	3%	6%
25 - 34 jaar	16%	12%
35 - 44 jaar	23%	23%
45 - 54 jaar	30%	28%
55 - 64 jaar	24%	26%
> 65 jaar	4%	5%

Uit eind 2025 hebben 32 van de 169 medewerkers een tijdelijk dienstverband (inclusief 2 werkstudenten). Er is geen stagiair in dienst. Daarnaast zijn in 2025 in totaal 24 medewerkers ingeleend, onder andere ter vervanging bij langdurige ziekte en extra projecten.

In 2025 zijn 34 nieuwe medewerkers in dienst gekomen bij **'thuis**, en 2 stagiairs. Er zijn 31 medewerkers vertrokken, waaronder 7 met pensioen. Daarnaast zijn er 3 stagiairs vertrokken.

4.1.4 Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim is in 2025 gedaald van 7,3% naar 4,5%. In vergelijking met 2024 is het langdurend verzuim gedaald. Sinds 2025 maken we binnen het langdurend ziekteverzuim onderscheid tussen langdurige ziekte tot 1 jaar en langer dan 1 jaar. In 2025 is extra gemonitord op de meldingsfrequentie, om gerichte interventies kunnen verrichten op frequent kortdurend verzuim.

In 2025 is een vernieuwde vorm van samenwerking met de arbodienst ingevoerd. Hierbij krijgen medewerkers eerder toegang tot een consult met de bedrijfsarts of verpleegkundige, waardoor sneller passende interventies, zoals psychologische ondersteuning, kunnen worden ingezet. Sinds 2025 vinden deze gesprekken plaats op kantoor. Daarnaast hebben de leidinggevenden een gerichte verzuimtraining gevolgd, met als doel hun handelingsbekwaamheid te versterken in het begeleiden van zieke medewerkers en het tijdig signaleren en voorkomen van verzuim.

Duurklasse	Ziekteverzuim percentage	Gemiddelde melding frequentie	Gemiddelde verzuimduur in dagen
Kort verzuim (< 8 dagen)	0,5%	0,6	3
Middellang verzuim (8 - 42 dagen)	0,3%	0,1	14
Lang verzuim (43 dagen tot 1 jaar)	2,3%	0,1	210
Langer dan 1 jaar	1,4%	0,0	485
Totaal / gemiddeld	4,5%	0,8	41*

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

4.1.5 Organisatiekosten

De totale organisatiekosten bedragen € 19.820.414,- en blijven met € 786.399,- binnen de begroting inclusief aanvullend budget van € 20.606.838,-. In 2025 is er voor € 758.838,- aan aanvullend budget opgenomen voor aanpassingen arbeidsvoorwaarden, structurele uitbreiding formatie, tijdelijke inhuur en overige algemene kosten (o.a. extern advies en autokosten).

De organisatiekosten zijn met 11,3% gestegen ten opzichte van de jaarrekening 2024. Dat wordt voornamelijk veroorzaakt door de toename van 7,7 in het aantal fte's, de gestegen loonkosten en de prijsinflatie.

Toerekening 'thuis o.b.v. kostenverdeelstaat	Bedrag
Onderhoud	€ 3.555.384
Leefbaarheid	€ 2.004.472
Investerings nieuwbouw en MVG	€ 2.838.031
Investerings renovaties	€ 1.733.524
Verkooporganisaties	€ 579.541
Verhuur- en beheeractiviteiten	€ 4.927.851
Overige organisatiekosten	€ 4.141.057
Vergoedingen voor administratie en beheer	€ 40.554
Totaal	€ 19.820.414

4.1.6 Overleg met de ondernemingsraad

Begin 2025 heeft het "artikel 24-overleg" plaatsgevonden. Hierin is de algemene gang van zaken, de relatie/samenwerking tussen OR-'thuis en zijn de belangrijkste speerpunten uit het Jaarplan 2025 besproken.

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

De belangrijkste onderwerpen waren:

- MMM 2024; actiepunten
- CAO onderhandelingen
- Strategische Personeelsplanning/toekomst PEC
- Samenwerking Arbo unie en vertrouwenspersonen
- Leaseauto's/poolauto's
- Auto's buurtbeheer
- Huurbevrozing
- Klimaatstelsel kantoor
- Leasefiets
- Individueel Keuze Budget (IKB)

- Budget eindejaarsfeest 2025
- Arbeidsparticipatie trainee
- Verzuimrapportage
- Tussentijdse evaluatie beheerorganisatie

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

- Werven Ketenregisseur verduurzamingsopgave CO₂-routekaart
- Uitgangspunten vernieuwing PEC-cyclus
- Aansluiten bij Regionale Geschillen Commissie (RGC)
- Herijking Lief- en leedregeling
- Thuiswerken en bezetting kantoor
- Positionering OSL
- Governancecode Woningcorporaties
- Risico Inventarisatie & Evaluatie (RI&E)
- Opleidings- en loopbaanontwikkelingsbeleid
- Werven coördinator VvE & bijzonder vastgoed
- Voordracht nieuwe bestuurder **'thuis**
- Beheer woonwagenlocaties
- ERP marktverkenning
- Toelage buurtbeheerders
- Instrument/nieuwe regeling toekomstbestendige PEC-cyclus

Tevens heeft (een afvaardiging van de OR) deelgenomen in de selectiecommissie m.b.t. de benoeming van 1 lid 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 2025	Sectorscore 2025	Score 2024
Contact	7,6	7,1	7,1
Verhuizen			
- nieuwe woning	8,0	7,8	7,9
- huur opzeggen	8,0	7,9	8,1
Onderhoud			
- reparaties	8,6	8,3	8,3
- planmatig	7,3	7,5	7,8
- vraaggestuurd	8,4	0*	8,0
Totaalscore	8,0	7,7	7,9

* In de sector is hier geen score van bekend

'thuis heeft ook in 2025 het KWH-label behouden en scoort in totaal een 8,0 over 2025 een kleine stijging ten opzichte van 2024. **'thuis** scoort op bijna alle onderdelen 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 2025 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 2025	Score 'thuis	Score sector
Nieuwe huurder	8,2	7,9
Reparaties	8,3	8,1
Vertrekkende huurder	7,5	7,4
Totaaloordeel	A	

'thuis heeft net als in 2024 een totaaloordeel A weten te bereiken. De uitdaging voor 2026 is om minimaal een vergelijkbare score als nu te halen.

4.2.3 Klachtenafhandeling – de bezwaarprocedure

In 2025 hebben wij 16 bezwaren ontvangen. Dat is 40% minder dan in 2024. Anno eind 2025 loopt er nog één bezwaar. Van de 15 afgehandelde bezwaren is 67% binnen de gestelde richtlijn van 10 werkdagen behandeld. Dat betekent dat het bezwaar binnen de 10 werkdagen is afgehandeld of dat de indiener van ons binnen 10 werkdagen een schriftelijke reactie heeft ontvangen over hoe wij het bezwaar gaan afhandelen. De gestelde norm is 75%.

Er zijn twee algemene redenen waarom 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 2025 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 2025	Totaal 2024
Aantal bezwaren	16	27
Te laat afgehandeld	5	8

4.2.4 Klachtencommissie

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 2025 heeft een evaluatievergadering plaatsgevonden tussen de bestuurder en de manager Wonen en de Klachtencommissie.

In 2025 heeft de Klachtencommissie tot 1 juli gefunctioneerd. Er zijn tot 1 juli 2025 5 klachten ontvangen. Hiervan zijn er 3 als niet-ontvankelijk beoordeeld en 2 als ontvankelijk. De bestuurder van 'thuis heeft conform de adviezen besloten.

Vanaf 1 juli 2025 heeft 'thuis zich aangesloten bij de Regionale Geschillencommissie. Zowel de ondernemingsraad als de Huurdersraad van 'thuis hebben een positief advies hiervoor afgegeven. Voor meer informatie wordt verwezen naar het jaarverslag van de Klachtencommissie.

4.3 Overleg met belanghouders

4.3.1 Huurdersraad 'thuis

De Huurdersraad startte in 2025 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 2025 hebben 3 leden afscheid genomen van de Huurdersraad en is er 1 nieuw lid toegetreden. De Huurdersraad bestaat eind 2025 uit 5 leden, verdeeld over het werkgebied van 'thuis.

In 2025 heeft eenmaal een informeel overleg plaatsgevonden, de jaarlijkse evaluatie en vooruitblik. Hierin is teruggekeken op 2024, de relatie met 'thuis besproken en zijn thema's benoemd die voor de Huurdersraad in 2025 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 2025 heeft de Huurdersraad advies uitgebracht over:

- Huuraanpassing 2025
- Koersplan 2025 (n.a.v. de Strategische Herijking)
- Regionale Geschillencommissie
- Van Groot naar Beter
- Streefhuurbeleid
- Herziening kaderreglement en standaard sociaal plan

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

- Jaarplan en Begroting 2025
- Prestatieafspraken 2025 e.v. met diverse gemeenten
- Communicatie huuraanpassing 2025
- Strategische herijking: koersplan 2025
- Jaarrapportage 2024
- Rapportage Woonruimteverdeling Wooniezie 2024
- Jaarverslag OKC 2024
- 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.

De Huurdersraad heeft in oktober 2025 een bijeenkomst georganiseerd voor de bewonerscommissies en activiteitencommissies. Dit met betrekking tot community building.

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 2025 hebben we 27 bewonerscommissies: 12 in Eindhoven, 3 in Son en Breugel, 10 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 Waalre is in 2025 een addendum behorende bij de bestaande prestatieafspraken ondertekend. In de gemeenten Best, Oirschot, Veldhoven en Son en Breugel heeft een actualisatie van de prestatieafspraken plaatsgevonden.

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 2025 waren de thema's:

- Regionale woondeal
- WoonST 2.0
- Jaarrapportage Wooniezie/Enserve
- Jaarrekening urgentieregeling stedelijk gebied
- Jaarrekening Wooniezie
- Jaarverslag kanscommissie
- Huurverhoging en Huurbevrozing
- Regionaal woonwagengebeleid
- Financiële polsstok en ambities, omgaan met complexiteit
- Onderzoek ouderenhuisvesting
- Ruimte voor ruimte
- Vergunningverlening
- Subsidieloket Beethoven
- Middenhuur
- Communicatie in aanloop naar (gemeenteraads)verkiezingen

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. Alle MRE-corporaties nemen hieraan deel.

Binnen de samenwerking wordt steeds gewerkt aan het verbeteren van het woonruimteverdeelsysteem. Dat kan zijn door kleine verbeteringen die vanuit gebruikers worden aangereikt zoals het harmoniseren van formulieren of het opheffen van sorteergroepen. Maar ook worden regionale afspraken zoals de nieuwe huisvestingsverordening of de voorrangsregel van Groot naar Beter geïmplementeerd. Verder werkt de stuurgroep met een ontwikkelagenda die jaarlijks wordt geactualiseerd. Zo is afgelopen jaar gewerkt aan de digitale inkomensverklaring en een nieuwbouwmodule, die beiden in 2026 worden geïmplementeerd. Daarnaast is het vanaf 2025 mogelijk om ook woonwagens aan te bieden en op een transparante wijze te verhuren via Wooniezie.

Tot slot is er opnieuw een stap gezet in de verdere harmonisatie van de huurinkomenstabel. Er is meer overeenstemming en het aantal uitzondering van corporaties is verder ingeperkt.

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 pact vormt nog steeds de basis voor samenwerking rondom de verduurzaming van de gebouwde omgeving, met een focus op sociale huur en maatschappelijk vastgoed. De gezamenlijke ambitie is om in 2050 volledig CO₂-neutraal te zijn. De voortgang wordt jaarlijks gemonitord en geëvalueerd.

De samenwerking binnen het pact verloopt soepel tot zeer soepel. Vooral het kernteam geeft hierin het goede voorbeeld. Het werken met expertteams die opdrachten vanuit het kernteam oppakken heeft in de meeste gevallen gezorgd voor verbetering. Er is een goede energie rondom het pact en het wordt steeds sneller gevonden. De aanpak is meer holistisch geworden, met meer balans tussen de vier themalijnen, passend bij het gedachtegoed van The Natural Step.

Hieronder geven we een overzicht van de themagerichte resultaten:

Kwaliteit van Leven

- De Eindhovense Klusbus is zeer succesvol geweest: 15.759 huishoudens wonen nu energiezuiniger.
- Het Positief Energiecafé biedt wekelijkse inloophmomenten, duurzame activiteiten en ondersteuning bij energiearmoede.
- De Groenbus heeft in Woensel-Zuid 230 voortuinen en 380 m² onthard, met een positief effect op sociale verbinding en leefbaarheid.
- Het programma 'Samen duurzaam ouder worden' ondersteunt ouderen bij een gezonde en duurzame leefstijl.
- Er is een netwerkkaart ontwikkeld met 189 samenwerkingsinitiatieven.

Natuurlijke Stad

- Ontharden bij mutaties is een groot succes: alleen al bij Wooninc. en Woonbedrijf is 10.000 m² gerealiseerd.
- Er zijn diverse projecten uitgevoerd, waaronder pionieren met regentonnen en het ontwikkelen van vier standaard tuinontwerpen als gesprekstarter voor vergroening.
- Tijdens de Groene Wijk Week zijn 3.254 tegels gewipt op 103 locaties, verder is in drie wijken interesse gepeild voor collectieve acties zoals regentonnen en groene daken.
- Voor het openbaar groen is een biodiversiteitslabel opgesteld, wat kansen biedt voor ander beheer en onderhoud.

Duurzame Materialen & Gesloten Kringlopen

- Er is een Regionaal Materialen Netwerk opgericht, met succesvolle pilots voor circulair gebruik van dakpannen en vlakglas.
- De implementatie van Het Nieuwe Normaal is in alle organisaties doorgevoerd.
- Er zijn diverse biobased/houtbouwprojecten opgeleverd en nieuwe projecten in de pijplijn.
- Cirkelstadbijeenkomsten en werkbezoeken zijn goed bezocht en dragen bij aan kennisdeling en opschaling.

Energie & CO₂-reductie

- Het percentage woningen met minimaal energielabel B is gestegen van 40% naar meer dan 60%. Het doel voor 2025 (50%) is ruimschoots gehaald.
- 13% van de woningen is gasloos, 60% is aardgasvrij-ready.
- Sinds 2019 is de CO₂-uitstoot met 40% gedaald, mede dankzij verduurzamingsmaatregelen en het bewust energiegebruik door bewoners.
- Het gasverbruik en elektraverbruik per woning dalen, ondanks een groei van het totale woningbestand.
- De SOK Eindhoven aardgasvrij is getekend, een mijlpaal in de gezamenlijke aanpak.

4.4.4 Vereniging van Eigenaren (VvE)

Eind 2025 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 nog steeds veel wisseling van personeel bij de VvE beheerders. Het gevolg hiervan is dat de dienstverlening terugloopt. In 2025 hebben **'thuis** en haar bewoners daar veel last van gehad.

Eind 2025 hebben we een coördinator VvE beheer en Bijzonder vastgoed aangenomen die zich voor een groot gedeelte gaat richten op overleg, afstemming en kwaliteit van dienstverlening binnen de Verenigingen van Eigenaren en de objecten met bijzonder vastgoed. Ook worden structureel evaluaties met de VVE-beheerdersorganisaties uitgevoerd. Met deze professionaliseringsslag verwachten we de dienstverlening naar een hoger niveau te tillen.

VvE's en beheersituaties							
	Best	Eind- hoven	Oirschot	Son & Breugel	Veld- hoven	Waalre	Totaal 'thuis
- VvE (woningen)	1	2	0	3	8	4	18
- 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 (woningen + terrein)	0	0	0	0	1	0	1
- VvE in oprichting	0	0	0	0	3	0	3
Totaal	3	17	1	7	23	6	57

5. Financiën

5.1 Algemeen

Overall kunnen we stellen dat de financiële positie van **'thuis** een goede basis is voor het realiseren 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.

De opgave die vastgesteld is in de NPA wordt op meerdere aspecten niet door ons herkend. We zien bijvoorbeeld een grote afwijking in de omvang van de noodzakelijke nieuwbouw volgens de NPA in relatie tot de zogenoemde Beethoven Deal. Ook laten de in de NPA opgenomen investeringen voor verduurzaming niet goed zien wat er nodig is om in 2050 een CO₂-neutrale woningvoorraad te hebben. Het is in onze ogen daarom duidelijk dat de opgave in de NPA geen goede weerspiegeling is, namelijk veel te laag, van de opgaven die door gemeenten en woningcorporaties gezien worden in de Brainport regio.

Ook de bedragen waarmee de Nationale Prestatieafspraken zijn doorgerekend liggen veelal een stuk lager 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. Echter de nieuwe berekeningen laten inmiddels het beeld zien dat de financiële positie van corporaties ontoereikend is om alle noodzakelijke opgaven te kunnen realiseren.

Deze situatie maakte het noodzakelijk om tijdens de strategische herijking in 2025 in samenspraak met de belanghouders keuzes te maken die passen bij onze financiële continuïteit op de langere termijn. Alleen op die manier kunnen we ook op de lange termijn blijven staan voor betaalbare, goed onderhouden duurzame woningen en effectieve dienstverlening.

Tijdens de bijeenkomst gaven belanghouders aan dat de behoefte aan woningen groot is; de regio groeit en daar zijn woningen voor nodig. Inzetten op nieuwbouw is geprioriteerd. Ook als dit, gezien de financiële positie van **'thuis**, betekent dat streefhuren omhoog moeten, er meer woningen verkocht moeten worden en de verduurzaming vertraagt. In dit licht hebben we onze keuzen gemaakt en verwerkt in de meerjarenbegroting 2026 e.v. De ambities op het gebied van nieuwbouw zijn vastgesteld op 2.300 en de hoogte van de investeringen in duurzaamheid zijn over een langer tijdbestek uitgesmeerd. Daarnaast gaan we gemiddeld 90 woningen per jaar verkopen en is het streefhuurprijsbeleid aangepast.

Om alle noodzakelijke ambities te kunnen realiseren is flankerend beleid vanuit de overheid nodig. Helaas zien we dat nog niet terug in de voorgenomen kabinetsplannen.

We onderzoeken continu hoe we de financiële positie van **'thuis** zodanig kunnen versterken zodat we zoveel als mogelijk de noodzakelijke ambities kunnen realiseren. Het doel is om in ieder geval voortrollend gedurende 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 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 2025 zijn de leegwaarden weer verder gestegen. De marktwaarde verhuurde staat steeg met ca. 6,3% (standing investments). 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 / Woondeal/Beethovendeal
2. Ontwikkeling van de rente
3. Ontwikkeling van de bouwkosten
4. Koersbijstelling op de terreinen verkoop, huurprijsbeleid en duurzaamheid

De doorrekening van de financiële positie op lange termijn heeft, zoals hiervoor beschreven, ook in 2025 plaatsgevonden: bij de meerjarenbegroting 2026-2035, het jaarplan en de begroting 2026 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 en beschikken we over een fiscaal statuut.

Bij het opstellen van de jaarrekening 2025 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 markthuur zijn belangrijke pijlers voor een goede waardering
- Een goede marktwaardewaardering draagt bij aan inzicht in de maatschappelijke bijdrage
- Bredere basis voor het assetmanagement
- Risico's zijn scherper in beeld in te brengen

De jaarrekening 2025 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. Het WSW kijkt ook steeds meer naar de kasstromen voor 10 jaar, 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 2026 - 2035 willen realiseren tegen de huidige bouwkosten dan blijven de ratio's van de TI t/m 2035 binnen de gestelde normen. De meest kritieke ratio blijft de ICR.

In onderstaande tabel wordt de ontwikkeling van de ratio's op TI-niveau weergegeven op basis van de meerjarenbegroting 2026-2035 en de werkelijke ratio's uit 2025. 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	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ICR (min. DAEB 1,4; min niet-DAEB 1,8)	2,12	1,71	1,59	1,49	1,73	1,71	1,73	1,55	1,47	1,49	1,45
Loan to value o.b.v. beleidswaarde (max. 70%)	32,09	32,20	31,90	30,60	30,50	30,80	32,40	33,90	34,50	35,20	34,80
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde (min. 30%)	59,67	57,70	56,70	57,00	56,70	56,20	54,70	53,20	52,60	51,70	51,80
Dekkingsratio (Loan to value max. 70% van Marktw)	20,49	23,10	22,40	21,20	20,80	20,70	21,60	22,30	22,50	22,70	22,40

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 risicomangement 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 organisatie-processen 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 2025 zijn de volgende “slecht” weer scenario's voor een periode van 10 jaar doorgerekend:

1. Stijging bouw- en onderhoudsindex met 2% extra in de jaren 2026 en 2027
2. 50% minder verkopen in 2026 t/m 2028
3. Huurbevrozing in 2026
4. Rentestijging van +1% per jaar voor nieuwe leningen en renteconversies in de jaren 2026 t/m 2028
5. Cyberaanval van € 5.000.000,- per jaar voor de jaren 2026 en 2027
6. Daling van de leegwaarde met 10% vanaf 2026
7. Klimatschade van € 5.000.000,- per jaar voor de jaren 2026 en 2027
8. Alle scenario's (combinatie van 1 t/m 7)

Door de klimatschade en cyberschade in te rekenen voor een bedrag van in totaal € 5 miljoen in zowel 2026 als 2027, door de huurbevrozing in 2026 en door de stijging van de rente van +1% in de jaren 2026 t/m 2028 zakt de ICR (door enorme daling in de operationele kasstroom) al in 2026 door de grens van 1,4. De overige ratio's blijven binnen de gestelde normen.

Financiële sturingsratio's TI	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ICR (min. DAEB 1,4; min niet-DAEB 1,8)	1,99	1,13	0,89	1,09	1,21	1,18	1,20	1,09	1,05	1,06	1,04
Loan to value o.b.v. beleidswaarde (max. 70%)	31,2	36,4	39,8	41,0	42,8	44,0	46,3	48,7	49,8	50,9	51,6
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde (min. 30%)	59,7	54,8	50,7	48,8	46,9	45,7	43,6	41,4	40,2	39,1	38,2
Dekkingsratio (Loan to value max. 70% van Marktw)	22,1	28,2	29,2	28,8	28,7	28,9	30,0	30,8	31,2	31,5	31,4

Conform de TI gaat de ICR in de DAEB-tak ook al in 2026 onderuit en blijft die structureel onder de norm. De overige ratio's blijven binnen de gestelde normen. Als deze situatie zich voor dreigt te doen is bijsturing noodzakelijk.

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 10 jaar nog geen directe overschrijdingskans van een norm optreedt. In 42% van de 2.000 scenario's zal in 2035 de ICR (DAEB) de norm structureel overschrijden. De OFS-prognose is dat de ICR (DAEB) in 2035 uit zal komen op 1,47 en daarmee net als DAEB en Niet-DAEB gesaldeerd (1,51) voldoen aan de norm. De daling van de ICR komt voort uit het feit dat de uitgaande operationele kasstromen sterker toenemen dan de inkomende operationele kasstromen. Deze afname van de ICR is voornamelijk toe te schrijven aan de verdrievoudiging van de leningen in 10 jaar tijd. Daarnaast aan de sterk gestegen kosten voor verduurzaming en nieuwbouw. Waakzaamheid op economische ontwikkelingen is dan ook geboden voor de langere termijn.

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 2025 ruim € 6,3 miljoen. Hiervan is € 0,6 miljoen geormerkt voor 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 2025 twee keer vergaderd en diverse malen telefonisch overleg gevoerd bij het aantrekken van de diverse leningen. Alle voorgenomen acties zijn uitgevoerd.

Ultimo 2025 heeft **'thuis** 63 leningen met een schuldrestant van € 494 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 € 502 miljoen. De gemiddeld gewogen restant looptijd bedraagt 19,5 jaar. De gewogen gemiddelde rente bedraagt 3,19%. 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 beoordeelt de totale sector op 15% renterisico. **'thuis** blijft ruim binnen deze grens en stuurt intern op 10% in enig jaar.

In 2025 zijn 7 nieuwe leningen aangetrokken voor in totaal € 85 miljoen, met een gemiddeld rentepercentage van 3,14% en een gemiddelde looptijd van 15 jaar.

In 2025 is de huidige rollover-lening afgelost en we hebben een nieuwe rollover van € 10 miljoen aangetrokken met een minimum storting van € 2 miljoen voor de periode van 5 jaar.

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

We hebben € 7,3 miljoen aan leningen afgelost, bij zes basisrenteleningen is de spread aangepast.

'thuis heeft ultimo 2025 een derivatenportefeuille die bestaat uit twee renteswaps. De marktwaarde van twee swaps bedraagt € 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.

'thuis valt onder de Europese 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 verversetten. 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. Meest knellend is de vennootschapsbelasting, omdat woningcorporaties nog steeds gezien worden als een gewone onderneming. Vanwege de inperking van het speelveld, zijn er voor de VPB geen verrekenbare verliezen meer. De verschillen in commerciële en fiscale resultaten komen steeds dichterbij elkaar te liggen. 'thuis bevindt zich in een betalende positie. Samen met Aedes blijven 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 2025 hebben we de servicekosten en de huren van woonwagens volgens de afgestemde standpuntbepalingen van de Belastingdienst geïmplementeerd.

In aangiften Vpb 2021 en Vpb 2022 stond de fiscale verwerking van het Kopen naar Wens (KnW) verkopen, de jaarlijkse indexatie en de afkoop van KnW nog ter discussie. In 2025 hebben we het standpunt van de Belastingdienst ontvangen en de aanpassingen waren minimaal.

'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 over een Fiscaal Statuut.

In 2025 hebben we de definitieve beschikkingen vennootschapsbelasting ontvangen van de jaren 2021, 2022 en 2023. Aangifte 2024 is reeds in concept opgesteld en wordt in april 2026 ingediend. We hebben tegen de definitieve aangiften 2021 en 2023 bezwaar gemaakt tegen de niet-afrekbare rente op grond van art. 15b Wet op de vennootschapsbelasting 1969 (ATAD). Dit om onze rechten veilig te stellen. Als dit bezwaar wordt afgewezen overwegen we een procedure tegen de Belastingdienst. Dan sluiten we aan bij het initiatief van zo'n 150-200 andere corporaties om een individuele procedure te starten.

Voor 2025 brengen we voor MIA een bedrag van € 4,9 miljoen in aftrek op aangifte vennootschapsbelasting 2025, een netto voordeel van € 1,26 miljoen. Daarnaast maken we gebruik van de VAMIL voor een bedrag van € 159.227,- 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 rentebepierking aftrek van 24,5% 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 € 900,07) als voor het commercieel vastgoed (BOG en woningen met een huurprijs boven € 900,07). Het vastgoed is gewaardeerd overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025. **'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. De waardering 2025 is de derde en tevens laatste 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 VMS opgesteld en is er getoetst aan de standaardsignaleringen van het Valuation managementsoftware (VMS). 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 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.

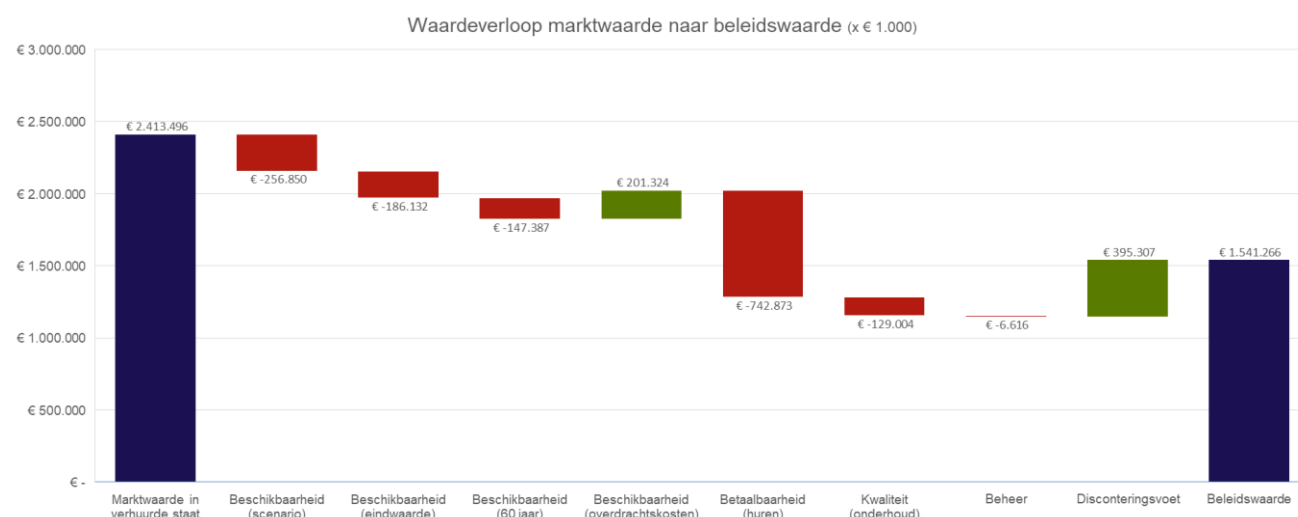
De beleidswaarde wordt steeds stabiel, zeker nu er meer duidelijkheid is over definities onderhoud en beheer.

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 beleids-waarde. Hierbij geldt dat de marktwaarde en de beleidswaarde enkel voor de woningen een afslag kent. Voor al het overige bezit wordt verondersteld dat deze waarden gelijk zijn aan de marktwaarde in verhuurde staat, dit geldt ook voor de zogenaamde flexwoningen.

De beleidswaardeanalyse is bepaald conform de meest recente inzichten 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 herwaarderingsbetreffende de materiële vaste activa en de herwaarderings van verkopen onder voorwaarden.

'thuis hanteert een gematigd beleid in het kader van verkoop en maakt daarbij naast marktconforme verkoop ook gebruik van KoopGarant en Kopen naar Wens. Vanaf 2024 is de verkoop in Kopen naar Wens komen te vervallen. Momenteel zijn er in totaal 717 KoopGarantwoningen verkocht met een balansverplichting van € 228,7 miljoen. We waarden ieder jaar de verkochte KoopGarantwoningen. Woningen verkocht in 2025 worden niet opnieuw gewaardeerd. Eengezinswoningen verkocht voor 1 januari 2025 zijn opgewaardeerd met 10,0% en voor appartementen geldt 3,3% (NVM-cijfers aangevuld met interne toetsing transacties).

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

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

Waardeoverzicht Materiële Vaste Activa (x € 1.000)	2025	2024
Leegwaarde (vastgesteld door taxateur)	4.048.638	3.752.145
Marktwaarde in verhuurde staat	2.413.496	2.231.342
Beleidswaarde	1.541.266	1.196.320
Herwaarderingsreserve Materiële Vaste Activa	1.365.298	1.274.257
Herwaarderingsreserve Verkocht onder Voorwaarden	180.959	168.105
<i>Totaal Herwaarderingsreserve</i>	<i>1.546.257</i>	<i>1.442.362</i>

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

De krapte op de woningmarkt heeft geleid tot een stijging van de marktwaarde verhuurde staat met ruim 6%. Het transactievolume in de woonbeleggingsmarkt is met 29% gestegen t.o.v. 2024, voornamelijk veroorzaakt door toename van nieuwbouw van huurwoningen. Echter trekken internationale beleggers zich verder terug uit de Nederlandse woonbeleggingsmarkt. Dit wordt vooral ingegeven vanuit onzekerheden door de wijzigingen in de wetgeving (Wet betaalbare huur). Daarnaast neemt de totale huurwoningmarkt af als gevolg van uitpanden.

Ondanks de gestegen marktwaarde verhuurde staat zien we bij nieuwbouw nog steeds onrendabele toppen. Dat komt doordat de stichtingskosten de afgelopen jaren harder zijn gestegen dan de marktwaarde 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 2025

Het jaarresultaat van de TI bedraagt € 128,5 miljoen positief.

Hiervan heeft € 103,7 miljoen betrekking op de waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille en betreft € 24,8 miljoen de reguliere bedrijfsactiviteiten.

De waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille van € 103,7 miljoen bestaan enerzijds uit € 136,2 miljoen niet gerealiseerde waardestijging. Dit is € 132,5 miljoen van het verhuurde bezit en een bedrag van € 3,7 miljoen van de verkoop-onder-voorwaarden portefeuille. Anderzijds uit -/- € 32,5 miljoen overige waardeveranderingen voor afwaardering sloop en onrendabele toppen van de investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid.

Het resultaat uit de reguliere bedrijfsactiviteiten bedraagt € 24,8 miljoen. Dit bedrag wordt allereerst gevormd door € 46 miljoen uit de exploitatie van de vastgoedportefeuille (verhuuractiviteiten). Daar komt bij het nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille (bestaand bezit) van € 2 miljoen en overige activiteiten van € 0,3 miljoen. In totaal komt dit neer op een exploitatieopbrengst van € 48,3 miljoen. Ten laste van deze opbrengst komen de rentelasten (€ 12,3 miljoen), leefbaarheid (€ 2,5 miljoen), overige organisatiekosten (€ 4,3 miljoen), verkoop nieuwbouw (€ 0,1 miljoen) en tot slot de belastingen (€ 4,2 miljoen).

Daarmee komt het resultaat van de reguliere bedrijfsactiviteiten uit op de genoemde € 24,8 miljoen.

Het jaarresultaat (na belastingen) van € 128,5 miljoen wordt toegevoegd aan het Eigen Vermogen. Binnen het Eigen Vermogen wordt onderscheid gemaakt in Herwaarderingsreserve en overige reserves.

Governanceverslag RvC



6. Governanceverslag raad van commissarissen

De raad van commissarissen kijkt met tevredenheid terug op de prestaties **'thuis** in 2025. In dit verslag leggen wij verantwoording af over onze toezichthoudende en maatschappelijke rol.

6.1 Persoonlijk bericht van de voorzitter

2025 was voor **'thuis** een jaar van beweging, verdieping en verantwoordelijkheid. Een jaar waarin we opnieuw hebben ervaren hoe groot de betekenis is van een veilig, betaalbaar en duurzaam thuis voor onze huurders. En een jaar waarin we als organisatie verder zijn gegroeid in onze rol als maatschappelijke partner in de Brainportregio.

De druk op de woningmarkt blijft hoog. Steeds meer mensen zijn afhankelijk van een corporatie voor een betaalbare woning en een stabiele basis. In dat krachtenveld heeft **'thuis** bewust gekozen voor koersvastheid: bouwen waar het kan, verduurzamen waar het moet, en altijd blijven luisteren naar de mensen voor wie we het doen.

We realiseerden ook dit jaar nieuwe woningen, versnelden renovaties en maakten wederom forse stappen in het energiezuiniger maken van onze bestaande voorraad. Dat deden we niet alleen vanuit technische noodzaak, maar vanuit de overtuiging dat duurzaamheid en betaalbaarheid hand in hand moeten gaan.

In de MRE-regio werken we waar mogelijk intensief samen met gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties, collega-corporaties en bewoners. Die samenwerking is geen luxe, maar een randvoorwaarde om de opgaven van deze tijd aan te kunnen. Of het nu gaat om de opvang van kwetsbare doelgroepen, het versnellen van woningbouw of het versterken van leefbaarheid: alleen samen komen we verder.

Binnen dit alles wil **'thuis** een organisatie zijn die leert, reflecteert en verbetert. In 2025 hebben we opnieuw geïnvesteerd in vakmanschap, leiderschap en samenwerking. We hebben stappen gezet in datagedreven werken, in het versterken van onze interne processen en in het creëren van een cultuur waarin medewerkers ruimte voelen om initiatief te nemen en verantwoordelijkheid te dragen. Een lerende organisatie is nooit "af". Maar we zien dat de beweging die we enkele jaren geleden hebben ingezet, steeds meer zichtbaar wordt in de manier waarop we werken en beslissingen nemen.

De essentie van ons werk blijft: mensen een thuis bieden. Dat vraagt om nabijheid, om aandacht, om het vermogen om te zien wat er speelt achter de voordeur. Onze medewerkers hebben zich ook dit jaar met grote betrokkenheid ingezet voor huurders die het soms moeilijk hebben. Hun inzet verdient waardering en respect.

In 2025 vond binnen **'thuis** een belangrijke verandering plaats in het bestuur. Na jaren van betrokken en bevlogen leiderschap droeg onze bestuurder Luc Severijnen per 1 december 2025 het stokje over aan zijn opvolger, Joost Lobée. Deze overgang markeert een natuurlijk moment in de ontwikkeling van onze organisatie: een moment om terug te kijken met waardering én vooruit te kijken met vertrouwen.

De vertrekkende bestuurder Luc Severijnen heeft een stevige basis gelegd voor de koers die **'thuis** vandaag vaart. Onder zijn leiding is gebouwd aan een organisatie die wendbaar is, die leert, die samenwerkt en die haar maatschappelijke opdracht met overtuiging vervult. Zijn inzet voor betaalbaarheid, duurzaamheid en sterke buurten blijft voelbaar in de manier waarop we werken.

Met de komst van Joost Lobée verwelkomen we een frisse blik en nieuwe energie. Hij brengt ervaring mee in het verbinden van strategische opgaven met de dagelijkse praktijk en een sterke overtuiging dat corporaties een cruciale rol spelen in het bieden van kansen en perspectief aan mensen in onze regio.

De wisseling van bestuurder heeft plaatsgevonden met zorgvuldigheid en aandacht voor continuïteit. Voor huurders, medewerkers en partners blijft **'thuis** dezelfde betrouwbare en betrokken organisatie. Tegelijkertijd benutten we dit moment om onze ambities verder aan te scherpen en onze maatschappelijke bijdrage te versterken.

De uitdagingen voor de komende jaren zijn groot. De bouwopgave, de energietransitie, de betaalbaarheid van wonen, de druk op leefbaarheid – het vraagt om keuzes die zowel daadkrachtig als

zorgvuldig zijn. **'thuis** blijft daarbij trouw aan haar kern: een betrouwbare, sociale en toekomstgerichte corporatie die werkt vanuit waarden en waar duurzaamheid hoog in het vaandel staat.

We blijven ook met de nieuwe bestuurder bouwen aan een organisatie die wendbaar is, die leert, die samenwerkt en die bovenal bijdraagt aan een regio waar iedereen een plek kan vinden om thuis te komen.

Ingeborg Koopmans
Voorzitter RvC **'thuis**

7. Governance

Goed maatschappelijk ondernemerschap is essentieel voor het vertrouwen in het bestuur van woningcorporaties. De raad van commissarissen en **'thuis** volgen de principes uit de Governancecode woningcorporaties en de richtlijnen van de Woningwet.

De raad van commissarissen houdt toezicht vanuit maatschappelijk perspectief en bewaakt de belangen van huurders, medewerkers, maatschappij en **'thuis** met als doel waarde toe te voegen door maatschappelijke vraagstukken te agenderen.

Integriteit, openheid en transparantie staan centraal. De raad van commissarissen hecht veel aan deze uitgangspunten waarin luisteren naar elkaar en respectvolle dialoog centraal staan. In de bestuurs- en toezichtvisie 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.

De directeur-bestuurder en commissarissen melden (mogelijke) tegenstrijdige belangen direct aan de (voorzitter van de) raad van commissarissen en handelen zonder (schijn van) belangenverstrengeling. In 2025 heeft elke commissaris zijn functie onafhankelijk uitgevoerd. Alle mogelijke tegenstrijdige belangen van commissarissen zijn afgewogen en besproken in de vergadering. In 2025 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 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, **'thuis** en relevante belanghebbenden. Hun taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden zijn vastgelegd in de statuten, en hun werkwijze is beschreven in het reglement raad van commissarissen.

8.1 Toezichtkader

De raad van commissarissen past zowel een extern als intern toezichtskader toe. Het externe toezichtskader bestaat uit wet- en regelgeving op grond van de Woningwet, en sectorinstituten zoals het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), de Autoriteit woningcorporaties (Aw), Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Het interne toezichtskader wordt vastgesteld door de raad van commissarissen en de directeur-bestuurder. De bestuurs- en toezichtvisie geeft weer hoe de toezichthoudende rol wordt ingevuld, waarbij het toezichtskader dient als leidraad voor bestuur en toezicht.

De raad van commissarissen constateert dat de planning- en controlcyclus van **'thuis** adequaat voorziet in de benodigde informatie voor effectief toezicht. De jaarlijkse doelstellingen worden vastgelegd in meetbare prestatie-indicatoren en waar nodig bijgesteld. Daarnaast worden omgevingsveranderingen, zoals wetswijzigingen, systematisch gemonitord en gecontroleerd doorgevoerd.

De raad van commissarissen denkt mee over strategie in sessies (jaarlijkse strategische herijking) met stakeholders, gemeenten en de Huurdersraad, en adviseert de directeur-bestuurder. De volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen staan in het ondernemingsplan. Elk jaar wordt een koersplan op basis van de strategische herijking, opgesteld dat deel uitmaakt van het toezichtskader.

Daarnaast werkt **'thuis** samen met MRE-corporaties, gemeenten en zorg- en maatschappelijke instellingen. In 2025 adviseerde de raad van commissarissen hierover de directeur-bestuurder.

De raad van commissarissen keurt jaarlijks de meerjarenbegroting en de begroting voor het daaropvolgende jaar goed. Tijdens de vergadering op 9 december 2025 zijn de meerjarenbegroting

2026-2035, de begroting 2026 en het jaarplan 2026 goedgekeurd waarbij de conclusie gesteld is dat de financiële ratio's voldeden aan de WSW- en Aw-normen. De raad blijft op de hoogte via maand- en tertiaalrapportages.

8.2 Toetsingskader

De raad van commissarissen beoordeelt de activiteiten en prestaties van de directeur-bestuurder en de organisatie aan de hand van vooraf vastgestelde indicatoren, criteria en normen zoals opgenomen in het toetsingskader. Bij investeringsbeoordelingen past de raad het reglement voor financieel beheer en beleid toe, inclusief het treasury-, verbindings- en investeringsstatuut, waarin expliciete eisen worden gesteld ten aanzien van zowel het financieel als maatschappelijk rendement en de bijbehorende risico's.

8.3 Audit- en vastgoedcommissie

De audit- en vastgoedcommissie, bestaande uit de commissarissen Otbert de Jong (voorzitter) en Marie-Anne Toenders, bereidt samen met de directeur-bestuurder, manager bedrijfsvoering en de bestuurssecretaris specifieke onderwerpen voor. In 2025 vergaderde de commissie zeven keer. De vergaderingen zijn gericht op financiële verslaggeving en interne risicobeheersing. De commissie adviseert de raad van commissarissen over investeringen met als aandachtspunt het rendement en risico's. De onafhankelijke controller woont de commissievergaderingen bij. De commissieverslagen en adviezen van de commissie worden aan de hele raad van commissarissen voorgelegd.

De commissie besprak op 15 april 2025 de jaarrekening 2024 en het accountantsverslag met de directeur-bestuurder, manager bedrijfsvoering, controller en externe accountant. Op 22 april 2025 werden alle jaarstukken (jaarrekening, jaarverslag, volkshuisvestingsverslag en het overzicht met overige verantwoordingsgegevens) en het accountantsverslag in de raad van commissarissen besproken, is er decharge verleend aan de directeur-bestuurder en is de jaarrekening tijdig bij de KvK gedeponneerd.

8.4 Commissie sociaal maatschappelijk presteren (SMP)

De commissie SMP, bestaande uit de commissarissen Jacqueline Kuppens (voorzitter) en Hafid Bouteibi, bereidt samen met de directeur bestuurder, manager wonen en bestuurssecretaris specifieke onderwerpen voor. In 2025 vergaderde de commissie drie keer. De vergaderingen zijn gericht op sociaal maatschappelijke thema's. De commissie adviseert de directeur-bestuurder over deze maatschappelijke strategieën en strategische risico's. De commissieverslagen en adviezen van de commissie worden aan de hele raad van commissarissen ter informatie voorgelegd.

9. Werkgeversrol

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

9.1 Remuneratie- en selectiecommissie

De remuneratie- en selectiecommissie, bestaande uit de commissarissen Jacqueline Kuppens (voorzitter), Ingeborg Koopmans en Hafid Bouteibi, geeft uitvoering aan de werkgeversrol van de raad van commissarissen. De commissie zorgt ervoor dat de bestuurder goed toegerust is voor de dagelijkse leiding van de organisatie. Jaarlijks worden prestatieafspraken gemaakt met de directeur-bestuurder en geëvalueerd. Deze gesprekken tussen de commissie en de directeur-bestuurder zijn vertrouwelijk en worden door de raad van commissarissen vastgesteld. Zij vormen de basis voor de beloning en bezoldiging van de directeur-bestuurder. In 2025 is beoordelingsbeleid gevolgd en is tevens de afspraak gemaakt om een begin te maken met een nieuwe beoordelingsmethodiek.

In 2025 stelde de commissie een remuneratierapport op en de raad van commissarissen keurde dit rapport op 9 december 2025 goed.

De commissie werkte daarnaast ook aan de werving van een nieuwe directeur-bestuurder ter vervanging van Luc Severijnen die per 1 december 2025 aftreedt wegens pensioen en een commissaris ter vervanging van Jacqueline Kuppens die op 31 december 2025 aftreedt wegens het bereiken einde zittingstermijn. Whyz executive search ondersteunde dit proces onder begeleiding van Johan van Hoof.

Na een zorgvuldige selectie uit 52 kandidaten heeft de raad van commissarissen, na positief advies van de selectiecommissie, ondernemingsraad, Huurdersraad, MT en referentiechecks, Joost Lobée op 26 augustus 2025 benoemd als directeur bestuurder met een positief advies van de Autoriteit woningcorporaties. Hij is gestart op 1 december 2025.

De raad van commissarissen heeft Luc Severijnen op 9 december 2025 decharge verleend als directeur bestuurder. Dit betreft zijn beleid en bestuur gedurende zijn ambtsperiode voor zover dat blijkt uit de jaarrekening, overige stukken en beschikbare informatie tot aan zijn aftreden op 1 december 2025.

Whyz stelde samen met de raad van commissarissen en de Huurdersraad een profiel op voor een nieuwe commissaris. Na brede bekendmaking en actieve werving werden uit 20 sollicitanten, volgden er interviews met zes kandidaten en vervolgens gesprekken met drie kandidaten. Twee gingen door naar een laatste ronde. Charlotte Oldenburg werd unaniem gekozen, kreeg goedkeuring van de Autoriteit woningcorporaties en is benoemd op 9 december 2025 als lid van de raad van commissarissen en lid van de commissie Sociaal Maatschappelijk Presteren. Haar startdatum is 1 januari 2026.

9.2 Beoordeling, beloning en educatie van de bestuurder

Op 28 januari 2025 werd de bezoldiging voor 2025 vastgesteld. De bezoldiging wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld.

Luc Severijnen		Joost Lobée	
Geslacht	Man	Geslacht	Man
Nationaliteit	Nederland	Nationaliteit	Nederland
Functie	Directeur-bestuurder	Functie	Directeur-bestuurder
Nevenfuncties	-	Nevenfuncties	Lid raad van Arbitrage Technisch arbiter
Datum benoeming	01-12-16	Datum benoeming	01-12-25
Datum 1e herbenoeming	01-12-20	Datum 1e herbenoeming	01-12-29
Datum 2e herbenoeming	01-12-24	Datum 2e herbenoeming	01-12-33
Hernoembaar	Nee	Hernoembaar	Ja
Bezoldiging		Bezoldiging	
Beloning	€ 220.057,00	Beloning	€ 13.997,00
Belastbare onkostenvergoedingen	€ -	Belastbare onkostenvergoedingen	€ 100,00
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.695,00	Beloningen betaalbaar op termijn	€ 1.871,00
Totale bezoldiging	€ 242.752,00	Totale bezoldiging	€ 15.968,00
Toepasselijk WNT-maximum	€ 246.000,00	Toepasselijk WNT-maximum	€ 20.500,00
Behaalde PE punten 2023	46,5	Behaalde PE punten 2023	40,5
Behaalde PE punten 2024	41,5	Behaalde PE punten 2024	44
Behaalde PE punten 2025	32	Behaalde PE punten 2025	54
Gevolgte opleidingen in 2025	Leerlijn onbehagen te lijf (18)	Gevolgte opleidingen in 2025	Organisatie-ontwikkeling vanaf 2025 - De beweging (18)
	RvC themabijeenkomst De woondeal (3)		2x halfjaarlijkse bijeenkomst wethouder/corporatiebestuur (6)
	Platform MRE thema mogelijkheden en moeilijkheden (4)		Dilemma's MRE (4)
	In gezonde spanning maximaal presteren (2)		MKW voorjaarsbijeenkomst (4)
	KWH bestuurdersbijeenkomst (2)		2x bijeenkomst perspectief intervisie (14)
	RvC themabijeenkomst Ravijnjaren (3)		Wonen en zorg karavaan (8)

10. Klankbordrol

De raad van commissarissen adviseert de directeur-bestuurder bij strategiebepaling, belangrijke besluiten, beleid en investeringen, met respect voor diens bestuurlijke rol en verantwoordelijkheid. Ze wijzen op kansen voor **'thuis**, huurders en belanghebbenden, inspireren via open gesprekken en de voorzitter onderhoudt regelmatig contact met de directeur bestuurder. De directeur-bestuurder bereidt besluiten voor samen met het managementteam (als adviesorgaan), wat zorgt voor goede en regelmatige communicatie richting de raad van commissarissen.

11. Ambassadeursrol

De raad van commissarissen anticipeert op veranderingen en maatschappelijke ontwikkelingen. Door verbinding te zoeken met belanghebbenden blijft de raad op de hoogte van relevante trends, wat belangrijk is voor een goed functioneren en het belang van **'thuis** en haar stakeholders. Zij voert hierover het open gesprek met de directeur bestuurder.

12. Samenstelling, educatie en bezoldiging van de raad

Samenstelling

De raad van commissarissen bestaat uit vijf leden, waarvan twee commissarissen op bindende voordracht van de Huurdersraad. De raad van commissarissen kiest een voorzitter en vicevoorzitter uit hun midden en streven naar diversiteit in geslacht, leeftijd, kennis, beroepsgroep, 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**.

	Ingeborg Koopmans	Otbert de Jong	Jacqueline Kuppens	Marie-Anne Toenders	Hafid Bouteibi
Geslacht	Vrouw	Man	Vrouw	Vrouw	Man
Nationaliteit	Nederland	Nederland	Nederland	Nederland	Nederland
Functie binnen de RvC	Voorzitter RvC, lid remuneratie- en selectiecommissie	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 Milieu en Veiligheid bij het Functioneel Parket van het OM	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 woningstichting 'thuis Lid RvT Stichting Openbaar Voortgezet Onderwijs Tilburg (SOVOT) Lid RvT De Waalboog te Nijmegen Voorzitter RvC Kanteel te Rosmalen	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 Alwel
Nevenfuncties	Docent bij Stichting Studiecentrum Rechtspleging (SSR) Docent bij de Politieacademie Spreker bij sprekersbureau "Zij Spreekt" Gemeenteraadslid gemeente Geldrop	Voorzitter Belanghebbenden Orgaan (BO) bij pensioenfonds Stap, kring Ballast Nedam Bestuurslid Stichting Trajectum	Bestuursvoorzitter VvE Houthalen Eigenaar Kuppens Advies		
Specifieke deskundigheid	Bestuurlijk; juridisch	Vastgoed; financiën	Bestuurlijk; maatschappelijk; management & organisatie	Financieel, economisch, governance, integriteit, verandermanagement	Maatschappelijk

Rooster van aftreden en herbenoeming

	Ingeborg Koopmans	Otbert de Jong	Jacqueline Kuppens	Marie-Anne Toenders	Hafid Bouteibi
wel/niet herbenoembaar	niet	niet	niet	niet	wel
termijn	2e	2e	2e	2e	1e
datum benoeming	15-01-21	29-01-19	01-01-18	28-06-21	24-05-24
datum herbenoeming	15-01-25	29-01-23	01-01-22	28-06-25	24-05-28
datum aftreding	14-01-29	28-01-27	31-12-25	27-06-29	23-05-32

Educatie

De leden blijven zich ontwikkelen en moeten elk jaar een bepaald aantal PE-punten halen. De raad bevordert kennisontwikkeling samen en individueel. PE-punten zijn belangrijk voor vakkennis, vaardigheden en competenties.

	Ingeborg Koopmans	Otbert de Jong	Jacqueline Kuppens	Marie-Anne Toenders	Hafid Bouteibi
behaalde PE punten 2023	6	5	23	54	-
behaalde PE punten 2024	11	12	4	95	5
behaalde PE punten 2025	9	6	60	59	2

Bezoldiging raad van commissarissen

De leden van de raad van commissarissen ontvangen een vergoeding binnen de wettelijke kaders en de VTW-beroepsregel, die onder de WNT-norm ligt.

	Ingeborg Koopmans	Otbert de Jong	Jacqueline Kuppens	Marie-Anne Toenders	Hafid Bouteibi
bezoldiging (exclusief btw)	€ 29.520,-	€ 19.680,-	€ 19.680,-	€ 19.680,-	€ 19.680,-

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. Er wordt in open discussie gestreefd naar consensus. Lukt dat niet, dan beslist de meerderheid met een duidelijke motivatie of uitleg van afwijkende meningen. De uitvoering van de taken en werkzaamheden van de raad van commissarissen is vastgelegd in het reglement commissarissen.

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

13.1 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 tertiaalrapportages krijgen ze updates van de directeur bestuurde, het management of medewerkers in elke vergadering.

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

De kwaliteit van de dienstverlening wordt gevolgd met KWH-metingen en het jaarverslag van de Regionale Geschillen Commissie (RGC), die ter kennisgeving op de agenda van de raad van commissarissen worden geplaatst.

Op 5 november 2025 vond de extra jaarlijkse thema- en inspiratiemiddag plaats met het thema "risicobereidheid".

Op 18 september 2025 bezochten de commissarissen samen met het managementteam, Huurdersraad en andere betrokkenen diverse sociaal maatschappelijke en duurzame vastgoedprojecten in Eindhoven. 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.

13.2 Zelfevaluatie

Op 5 november 2025 heeft de RvC haar jaarlijkse zelfevaluatie uitgevoerd, begeleid door Dorothé Lamers van "advies in governance". De evaluatie bestond uit interviews en een groeps gesprek. De zelfevaluatie is ingestoken op 3 belangrijke thema's:

1. Het inzichtelijk maken van de kernkwaliteiten van het team, het met elkaar een scherper beeld krijgen van de onderlinge dynamiek en de wijze waarop de leden elkaar kunnen aanvullen en versterken;
2. In relatie tot de ontwikkelfase van de organisatie het bespreken en bepalen wat de gewenste positie van de RvC is en de wijze waarop hier vorm aan gegeven wordt door de RvC leden;
3. Aansluitend op bovenstaande reflecteren op de gewenste samenwerkingsrelatie met de (toekomstige) bestuurder.

In de voorbereiding op de zelfevaluatie zijn alle commissarissen geïnterviewd evenals de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris. De bestuurssecretaris was tijdens de zelfevaluatie aanwezig als "silent observer" en de voorzitter van de RvC heeft 1 dag na de zelfevaluatie een terugkoppeling gegeven aan de directeur-bestuurder.

Stagiaires en nieuwe commissarissen

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

In 2025 waren er geen stagiaires van de leergang "toekomstig of aankomend commissarissen".

14. Vergadering en overleg

In 2025 vergaderde de raad van commissarissen zeven keer, deels fysiek en deels digitaal. De vergaderstukken worden een week van tevoren digitaal gedeeld. Het agendaoverleg vooraf is alleen voor voorzitter, vicevoorzitter, directeur-bestuurder en bestuurssecretaris. Tijdens reguliere vergaderingen zijn de directeur-bestuurder en de manager bedrijfsvoering aanwezig. Andere managers en medewerkers sluiten aan bij relevante onderwerpen. Notulen worden gemaakt door de bestuurssecretaris.

Vergaderschema 2025					
	audit- en vastgoedcommissie	commissie SMP	remuneratie- en selectiecommissie	reguliere vergadering	onderwerpen
januari	20-01-25		28-01-25	28-01-25	bezoldiging bestuurder en RvC 2025; prestatieafspraken bestuurder
februari					
maart	17-03-25	17-03-25		25-03-25	T3-2024; vaststellen opleidingsplan 2025 RvC; vaststellen prestatieafspraken bestuurder
maart				27-03-25	strategische herijking
april	15-04-25			22-04-25	jaarstukken 2024 - in aanwezigheid van PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.
mei	19-05-25	19-05-25		27-05-25	koersplan
juni	16-06-25			24-06-25	T1-2024; bod op de woonvisie gemeenten; functioneren bestuurder
juli			01-07-25		VAKANTIE
augustus					VAKANTIE
september				18-09-25	projectendag
	22-09-25	22-09-25		30-09-25	
oktober					
november				05-11-25	Inspiratie / themamiddag + MT + HR
				05-11-25	Zelfevaluatie RvC + Inspiratie / thema middag + MT + HR / gesprek controller
december	01-12-25	01-12-25	09-12-25	09-12-25	T2-2025 / MJB 2026 ev / JB/JP 2026 / remuneratierapport 2025 / governanceverslag 2025

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.

In 2025 was de aanwezigheid van de raad van commissarissen als volgt:

	Ingeborg Koopmans	Otbert de Jong	Jacqueline Kuppens	Marie-Anne Toenders	Hafid Bouteibi
aanwezigheid RvC	7	7	5	7	7
aanwezigheid Rem	3	-	2	-	3
aanwezigheid AC	-	7	-	7	-
aanwezigheid SMP	-	-	3	-	3

Besluiten 2025			
Algemeen	Vastgoed		
	initiatieven	investeringen	algemeen
besluit bezoldiging RvC over 2025	CO2-routekaart app in Heikant-west Veldhoven	CO2-routekaart app Heikant-west Veldhoven	verkoop Leostraat grond aan Enexis P971
besluit bezoldiging directeur bestuurder over 2025	CO2-routekaart Emmastraat Son en Breugel	CO2-routekaart Emmastraat Son en Breugel	ondertekening SOK warmtenet gemeente Eindhoven
besluit vervanging bij belet en ontstentenis voor 2025	CO2-routekaart Heikant Veldhoven	CO2-routekaart Heikant Veldhoven	sloop tijdelijke eenheden Hoogackers Veldhoven
besluit voorgenomen benoeming nieuwe directeur-bestuurder Joost Lobee	CO2-routekaart Peellaan Son en Breugel	CO2-routekaart Heikant Dorpsstraat Veldhoven	sloop tijdelijke eenheden Dijkstraten Best
besluit benoeming nieuwe directeur-bestuurder Joost Lobee	CO2-routekaart Leemkuilen Best - aangepast	CO2-routekaart Jan Wildschutstraat Best	budgetaanvraag Zandvis 48-142 Eindhoven
besluit herbenoeming Ingeborg Koopmans per 15 januari 2025	CO2-routekaart Spaaihoef Eindhoven complex 22	CO2-routekaart Leemkuilen Best	verkoopvijver nav koersplan 2026-2035
besluit herbenoeming Marie-Anne Toenders per 28 juni 2025	Stadshart Woensel Eindhoven veld A2	CO2-routekaart Betuwepad - Veluwepad Son en Breugel	
besluit voorgenomen benoeming commissaris op bindende voordracht Huurdersraad Charlotte Oldenburg	Breeakkerstraat 1a Son en Breugel	Stadshart Woensel Eindhoven veld A2	
besluit benoeming commissaris op bindende voordracht Huurdersraad Charlotte Oldenburg	Kronehoefstraat La Maison Eindhoven	Terraweg Best 3 woonwagens	
besluit benoeming Charlotte Oldenburg als lid commissie SMP	Gaskendonk Son en Breugel 7 woonwagens	Gaskendonk Son en Breugel 7 woonwagens	
besluit benoeming Hafid Bouteibi als vicevoorzitter RvC	Houtens 19 Son en Breugel P081 (niet akkoord)	Heijde Park Waalre	
besluit inzet RvC stagiaire	Aarlesche Erven Best fase 4	Aarlesche Erven F3 Best	
goedkeuringsbesluit keuze W&S-bureau	De Ghenderen Veldhoven P114	Van Gentlaan Son en Breugel	
goedkeuringsbesluit wervingsprofiel directeur bestuurder		St Genevastaart Son en Breugel	
goedkeuringsbesluit arbeidsvoorwaarden nieuwe bestuurder Joost Lobee		sloop-nieuwbouw Magisterstraat Veldhoven	
goedkeuringsbesluit arbeidsovereenkomst nieuwe bestuurder Joost Lobee		Bosrijk Eindhoven	
goedkeuringsbesluit planning werving commissaris op bindende voordracht Huurdersraad 'thuis		Spoorweglaan te Best	
besluit goedkeuren rooster van aftreden 2025			
goedkeuringsbesluit jaarstukken 2024 en het accountantsverslag 2024			
decharge voor de bestuurder over verslagjaar 2024			
goedkeuringsbesluit opleidingsplan RvC 2025			
goedkeuringsbesluit remuneratierapport over verslagjaar 2025			
goedkeuringsbesluit beëindigen arbeidscontract Luc Severijnen als directeur bestuurder			
dechargebesluit voor de aftredende directeur bestuurder			
koersplan 2026-2035 strategische herijking inclusief portefeuillestrategie			
goedkeuringsbesluit strategische risico's 2026			
goedkeuringsbesluit bod en addendum op de woonvisies gemeenten (biedingen) o.b.v. het koersplan 2025-2026			
goedkeuringsbesluit opdracht aan PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. controle boekjaar 2025			
goedkeuringsbesluit MJB 2026 - 2035			
goedkeuringsbesluit begroting 2026 / jaarplan 2026			
goedkeuringsbesluit controleplan PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. verslagjaar 2026			
goedkeuringsbesluit uitgangspunten vergaderschema RvC 2026 en vergaderschema RvC 2026			
goedkeuringsbesluit bestuurs- en toezichtvisie 'thuis 2026			
goedkeuringsbesluit managementletter interim controle 2025			
goedkeuringsbesluit toetsingskader investeringen 2025			
goedkeuringsbesluit T3-rapportage 2024			
goedkeuringsbesluit T1-rapportage 2025			
goedkeuringsbesluit T2-rapportage 2025			
goedkeuringsbesluit zelfevaluatie over verslagjaar 2025 + verslag zelfevaluatie over 2025			
vaststellen gespreksverslag functioneren bestuurssecretaris / secretaris van de RvC over 2025			
vaststellen jaarstukken 2024			
vaststellen uitgangspunten strategische herijking 2024 t.b.v. het koersplan 2024-2025			
vaststellen PEC-beoordeling directeur bestuurder 2024			
vaststellen PEC-prestatieafspraken directeur bestuurder 2025			

Gespreksonderwerpen		
Algemeen	Toezicht en Toetsing	
	toezicht	toetsing
scheid Luc Severijnen als directeur bestuurder	pre-initiatieven Vastgoedprojecten	managementletter - Interim rapportage 2025
projectendag RvC 18 september samen met de Huurdersraad, MT, gebiedsregie en mdw sociaal beheer	persoonlijke Evaluatie Cyclus directeur-bestuurder over 2025	intern controleplan 2025
themamiddag RvC 5 november strategische risico's en risicobereidheid	herijking van het verkoopbeleid	strategische herijking 2025
irzuimrapportage medewerkers 'thuis	stand van zaken m.b.t. de woondeal ZO-Brabant	beoordelingsbrief WSW borging-borgingsplafond-financiële analyse
amenwerkingsovereenkomst met BPD inzake La Maison Eindhoven	visitatierapport 2024 en terugkoppeling aan belanghouders	waarderingsprotocol 2025
samenwerkingsovereenkomst met gemeente Eindhoven inzake warmtenet	toezichtsbrief Aw 2025	
isissimulatie en aanbevelingen	beoordelingsbrief WSW risicoprofiel	
iuraanpassing 2025	nieuwe Aedes governancecode woningcorporaties 2025	
stand van zaken problemen WKO Vredesplein en overname gemeentelijk warmtebedrijf	jaarverslag vertrouwenspersoon Arbonnie 2024	
rugkoppeling gevolgde trainingen en opleidingen commissarissen	jaarverslag OKC 2024	
iderschapsprogramma + outcome Lean Maturity Scan organisatie	jaarverslag DOOR! 2024	
ipact van de huurbevoorziening en de werkwijze WSW	jaarverslag OR 2024	
rugkoppeling gevolgde trainingen en opleiding	stand van zaken uitvoering diverse vastgoedprojecten	
ofessionalisering van opdrachtgeverschap	maandrapportages	
oorwagenzaken in het algemeen	stand van zaken urgentieregeling SGE en kanscommissie MRE	
anning & controlcyclus 2026	jaarrapportage Woonruimteverdeling MRE 2024 - Wooniezie	
rijkste visie op digitalisering		
rugblik op de visitatie in 2024		

15. Tot slot

Dit verslag van de raad van commissarissen toont de bijdragen aan betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid van de sociale opgave van **'thuis**. Een bijdrage waar iedereen die betrokken is bij **'thuis** trots op mag zijn.

Op 22 april 2025 zijn de jaarstukken 2024, inclusief accountantsverklaring, besproken en vastgesteld, inclusief de accountantsverklaring welke in de jaarrekening is opgenomen.

De directeur-bestuurder kreeg decharge van de raad van commissarissen voor het verslagjaar 2024.

De raad van commissarissen verklaart dat zij een onderzoek door PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. heeft laten instellen naar de jaarstukken 2025.

De raad van commissarissen 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 I.M. Koopmans (voorzitter)

De heer O.D.J. de Jong

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

De heer H. Bouteibi

Mevrouw C.S. Oldenburg

Jaarrekening



16. Balans per 31 december 2025 – vóór resultaatbestemming

ACTIVA (x € 1.000)	31 december 2025	31 december 2024
Vaste Activa		
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.347.274	2.169.081
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	66.222	62.261
Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	228.747	213.476
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	71.251	44.087
	2.713.494	2.488.905
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	6.991	7.072
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie in ontw.	54	0
	7.045	7.072
<i>Financiële vaste activa</i>		
Overige deelnemingen	57	57
Latente belastingvordering	307	0
Overige vorderingen	20.083	20.322
	20.447	20.379
Som van de vaste activa	2.740.986	2.516.356
Vlottende Activa		
<i>Vorraden</i>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	3.602	3.563
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	113
	3.602	3.676
<i>Onderhanden projecten/werk</i>	0	0
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	421	401
Waarborgsommen	22	22
Belastingen en premies sociale verzekeringen	560	87
Overige vorderingen	648	381
Overlopende activa	504	644
	2.155	1.535
<i>Liquide middelen</i>	6.333	5.319
Som van de vlottende activa	12.090	10.530
TOTAAL ACTIVA	2.753.076	2.526.886

PASSIVA (x € 1.000)		31 december 2025	31 december 2024
Eigen Vermogen			
<i>Reserves</i>			
Herwaarderingsreserve	1.546.256	1.442.362	
Overige reserves	319.861	276.327	
Resultaat boekjaar	128.455	147.428	
Som van het eigen vermogen	1.994.572	1.866.117	
Vreemd Vermogen			
<i>Voorzieningen</i>			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	28.540	26.700	
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	761	
Overige voorzieningen	397	366	
	28.937	27.827	
<i>Langlopende schulden</i>			
Leningen overheid	0	0	
Leningen kredietinstellingen	468.472	407.608	
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken VoV	204.944	190.564	
Waarborgsommen	1	1	
Overige langlopende schulden	5.603	5.669	
	679.020	603.842	
<i>Kortlopende schulden</i>			
Schulden aan kredietinstellingen	26.136	7.353	
Schulden aan leveranciers	5.280	1.740	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.060	4.432	
Pensioenen	12	147	
Overige schulden	1.157	2.790	
Overlopende passiva	11.902	12.638	
	50.547	29.100	
Som van het vreemd vermogen	758.504	660.769	
TOTAAL PASSIVA	2.753.076	2.526.886	

17. Winst- en verliesrekening over 2025

WINST- & VERLIESREKENING (x € 1.000)	31 december 2025	31 december 2024
<i>Exploitatie vastgoedportefeuille</i>		
Huuropbrengsten	80.148	75.226
Opbrengsten servicecontracten	2.438	3.262
Lasten servicecontracten	-2.427	-3.065
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.928	-4.560
Lasten onderhoudsactiviteiten	-22.924	-23.594
Overige direct operationele lasten exploitatie bezit	-6.341	-6.020
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	45.966	41.249
<i>Verkoopresultaat nieuwbouw</i>		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.747	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.845	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Netto verkoopresultaat nieuwbouw	-98	0
<i>Verkoopresultaat vastgoedportefeuille (excl. Koopgarant)</i>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.935	4.417
Toegerekende organisatiekosten	-240	-134
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.700	-3.043
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.995	1.240
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (ORT)	-32.565	-62.759
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	132.546	182.639
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VoV	3.696	7.538
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	103.677	127.418
<i>Overige activiteiten</i>		
Opbrengst overige activiteiten	11.228	9.020
Kosten overige activiteiten	-10.945	-8.879
Netto resultaat overige activiteiten	283	141
Overige organisatiekosten	-4.328	-4.057
Leefbaarheid	-2.542	-2.068
<i>Financiële baten en lasten</i>		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	396	601
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.723	-11.193
Saldo van de financiële baten en lasten	-12.327	-10.592
Resultaat voor belastingen	132.626	153.331
<i>Belastingen</i>		
Belastingen	-4.171	-5.903
Som van de belastingen en deelnemingen	-4.171	-5.903
Resultaat na belastingen	128.455	147.428

18. Kasstroomoverzicht 2025 (directe methode)

KASSTROOMOVERZICHT 2025 (x € 1.000)	31 december 2025	31 december 2024
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		
Huren	80.079	75.104
Vergoedingen	2.575	3.033
Overige bedrijfsontvangsten	-1.113	-587
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	81.541	77.550
Betalingen aan werknemers (in- en extern)	-14.993	-13.493
Onderhoudsuitgaven	-19.137	-21.413
Overige bedrijfsuitgaven	-13.139	-13.045
Betaalde interest	-13.087	-11.644
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-247	-221
Betalingen leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-548	-439
Vennootschapsbelasting	-5.714	-8.366
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-66.865	-68.621
Kasstroom uit operationele activiteiten	14.676	8.929
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	13.727	10.377
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV na inkoop	10.791	7.901
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	24.518	18.278
Betalingen investering nieuwbouw	-76.140	-62.145
Betalingen investeringen woningverbeteringen	-33.108	-11.507
Betalingen aankoop woongelegenheden VOV voor doorverkoop	-9.903	-9.323
Betalingen investeringen overig	-539	-888
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	-119.690	-83.863
<i>Financiële vaste activa</i>		
Ontvangsten overig	1.863	1.491
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	1.863	1.491
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-93.309	-64.094
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	87.000	55.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	-7.353	-10.771
	79.647	44.229
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	79.647	44.229
Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar	1.014	-10.936

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 2025 is geen sprake van stelselwijzigingen.

19.5 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2025 is geen sprake van schattingswijzigingen.

19.6 Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2025 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.	<u>Balans</u> - DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie - Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VoV) - Vastgoed in ontwikkeling - Vastgoed bestemd voor verkoop - Huurdebiteuren - Overige vorderingen (financiële VA) - Herwaarderingsreserve - Verplichtingen uit hoofde van VoV <u>Winst- en verliesrekening</u> - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten - Waardeveranderingen - Opbrengst overige activiteiten <u>Kasstroomoverzicht</u> - Ontvangsten verhuur- en servicecontracten - Desinvesteringskasstromen - Kasstromen FVA
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	<u>Balans</u> <u>Winst- en verliesrekening</u> - Lasten servicecontracten - Lasten onderhoudsactiviteiten, deels op woningniveau en deels op complexniveau - Overige directe lasten exploitatie bezit <u>Kasstroomoverzicht</u> - Uitgaven onderhoud - Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW-borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	<u>Balans</u> - Schulden/leningen kredietinstellingen - Schulden/leningen overheid <u>Winst- en verliesrekening</u> - Rentebaten en rentelasten <u>Kasstroomoverzicht</u> - Financieringskasstroom
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB / niet-DAEB tak van 'thuis op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd	<u>Balans</u> - Overige vorderingen - Overlopende activa - Voorziening latente belastingverplichtingen

op de totaalverdeling van gewogen verhuureenheden in DAEB / niet-DAEB De voor boekjaar 2025 gehanteerde verdeling: DAEB 97,82% niet-DAEB 2,18%	- 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 Vastgoedbeleggingen

20.3.1 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.

20.3.2 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Typering

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

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan 'thuis voornemens is om deze in de toekomst als DAEB vastgoed te

verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners.

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

Kwalificatie

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

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. 'thuis waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025).

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

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen 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 uitpondscenario van toepassing en wordt dus uitgegaan van het doorexploiteerscenario.

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

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende 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 uitpondscenario.

'thuis heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025 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 2025 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)	206,00	2.118,71
Exit Yield (%)	1,72	19,83
Leegwaarde (EURO)	26.500,00	744.232,00
Disconteringsvoet (%)	3,80	10,80
Mutatie- en verkoopkans (%)	0,67	40,00
Onderhoud (EURO per jaar)	195,00	2.289,00

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)	15,50	154,50
Exit Yield (%)	5,00	7,50
Leegwaarde (EURO)	3.450,00	33.750,00
Disconteringsvoet (%)	4,00	7,35
Mutatie- en verkoopkans (%)	4,00	19,00
Onderhoud (EURO per jaar)	27,00	252,00

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	265,00
Exit Yield (%)	5,70	8,98
Disconteringsvoet (%)	4,85	8,00

Gehanteerde werkwijze taxaties

In het boekjaar 2025 zijn uitsluitend de nieuw in exploitatie genomen complexen door een externe onafhankelijke taxateur volledig getaxeerd. 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 uitpondscenario 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 4 verschillende streefhuren zijn. Woningen worden ingedeeld bij een van de 4 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 60 jaar. De onderhoudskosten bedragen € 2.561,- per woning (prijsspeil 2025).
5. De marktconforme uitgaven voor verhuur en beheer uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm van gemiddeld van € 1.029,- 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 marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De in de beleidswaarde gehanteerde sociale disconteringsvoet (4,22% DAEB en 4,76% niet-DAEB) wijkt af van de gemiddelde disconteringsvoet in de marktwaarde (7,01%).

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,-	-41.212
Onderhoud	-/- € 100,-	41.201
Beheerlasten	+/+ € 100,-	-41.212
Beheerlasten	-/- € 100,-	41.120

20.3.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Als financieringstransactie kwalificeren:

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

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

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

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

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

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

- Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop 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 waarderen 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.

20.3.4 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.

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

Verwerking 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.

20.5 Financiële vaste activa

20.5.1 Overige 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 Latente belastingvordering

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 waarderinggrondslagen 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.

20.5.3 Overige Vorderingen

Hier is alleen de vordering inzake Kopen naar Wens opgenomen.

Bij Kopen naar Wens wordt de betaling van de verkoopprijs voor een deel uitgesteld. Over dit deel van de verkoopprijs 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 contante waarde, echter wij waarderen tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen omdat de impact van tijdswaarde niet materieel is, 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 Overige voorzieningen

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

20.10.3 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). Andere belangrijke kenmerken van de pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Pensioen (richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent een partner- en wezenpensioen.

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 2025 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 144,2% (143,1 dekkingsgraad en 1,1% extra bedrag, in termen spreken ze van dekkingsgraad) (ultimo 2024 was dit 128,8%). De SPW pensioenfonds zorgt ervoor dat de pensioenen van werknemers binnen de CAO woondiensten correct worden berekend en dat er geen tekorten of surplussen optreden.

Doordat het SPW gaat overstappen op de nieuwe pensioenregeling komt de dekkingsgraad per 2026 te vervallen, hiervoor in de plaats komt een solidariteitsreserve, deze is per 1-1-2026 maximaal gevuld vanuit het fondsvermogen. In de Wet toekomst pensioenen staan nieuwe regels voor pensioen. Deze regels gelden voor iedereen. Alle werknemers bij 'thuis hebben vanaf 1-1-2026 een eigen pensioenpot, dat vanwege het hoge fondsvermogen eenmalig met 14,75% is verhoogd. Het pensioen kan vanaf 1-1-2026 meebewegen met het resultaat van de beleggingen.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basispremies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door 'thuis. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een 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 kostprijs-hedge accounting wordt toegepast, wordt er door **'thuis** een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat.

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

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

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

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 108 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,33%. De credit spread die op deze leningen wordt betaald, wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,30% (2024 0,17%). 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 markttrente 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 2025 zijn de huren van het sociaal en commercieel vastgoed met gemiddeld 4,4% gestegen. De maximale huurverhoging conform het huurbeleid van **'thuis** voor de DAEB woningen is 4,5% (maximaal wettelijk toegestane looninflatie 2024 van 5,0% +/- 0,5% interne correctie). Jaarlijkse huurverhoging van de Niet-DAEB woningen is voor 2025 gemaximeerd op 4,1%. In 2024 waren de huren van het sociaal en commercieel vastgoed verhoogd met gemiddeld 4,3%. De liberalisatiegrens is geïndexeerd met de inflatie (CPI) van 2,32% (van € 879,66 naar € 900,07).

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:

	JR2025	JR2024
Verhuur- en beheer	24,9%	25,7%
Onderhoud	18,0%	17,4%
Verkoop	2,9%	2,1%
Leefbaarheid	10,1%	9,2%
Investerings	23,1%	23,8%
Overige organisatiekosten	21,0%	21,8%
	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-aftrekbare kosten. Vanaf 1 januari 2019 is er ook sprake van de rentebeperkingaftrek (ATAD). Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

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 wijzingen 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 betaaldatum, 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 betaaldatum en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldatum 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 € 45.237,- 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 2025 x € 1.000
Banksaldo (positief)	6.333
Kredietlimiet	0
Verstrekke bankgarantie	0
Lopende investeringsverplichtingen	129.027
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	0
Nog niet benut borgingsplafond WSW (2026-2027)	207.864

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 vervalkalender 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 waarderingsmodellen 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.

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 2025. 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
- MIA/VAMIL
- Verwerking rentebeperking aftrek

Dientengevolge kan de fiscale last over 2025 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, geïmagineerd 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 2025	DAEB vastgoed in exploitatie 2025	niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2025
<i>Stand per 1 januari huidig boekjaar</i>			
Verrijingsprijzen	987.497	958.794	28.703
Cumulatieve waardevermindering	-30.412	-29.172	-1.241
Cumulatieve waardevermeerdering	1.274.257	1.239.459	34.798
<i>Boekwaarden per 1 januari huidig boekjaar</i>	<i>2.231.342</i>	<i>2.169.081</i>	<i>62.261</i>
<i>Mutaties in boekjaar</i>			
Investerings	916	916	0
Overboekingen	95.318	95.194	124
Desinvesteringen	-6.903	-6.258	-645
Herclassificatie	-5.890	-5.890	0
Classificatie	0	0	0
Afschrijvingen	0	0	0
Herwaardering	98.713	94.231	4.482
Totaal mutaties	182.154	178.193	3.961
<i>Stand per 31 december huidig boekjaar</i>			
Verrijingsprijzen	1.080.910	1.052.243	28.667
Cumulatieve waardevermindering	-32.712	-31.490	-1.222
Cumulatieve waardevermeerdering	1.365.298	1.326.521	38.777
Boekwaarde per 31 december	2.413.496	2.347.274	66.222

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De totale boekwaarde bedraagt € 2.413,5 miljoen. De totale som van de herwaarderingen van de vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 1.365,3 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. Tevens vallen hier de woningen onder die vanuit de terugkoop KoopGarant opnieuw in de verhuur gaan.

Er is € 95,3 miljoen overgeboekt uit de Vastgoed in Ontwikkeling bestaande uit activering nieuwbouw, ZAV, zonnepanelen, verbeteringen Planmatig Onderhoud en CO2 routekaart.

In de posten DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn in totaal 11.325 (was 11.158) eenheden opgenomen. De WOZ-waarde op basis van de WOZ-beschikkingen 2025 van deze eenheden bedraagt € 3.277 miljoen.

Vastgoedindeling obv Marktwaaarde type	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
Eengezinswoning	5.725	5.639	86
Meergezinswoning	4.624	4.503	121
Extramurale zorg	89	89	0
Intramurale zorg	257	257	0
Studenteenschap	202	202	0
Maatschappelijk Onroerend Goed	15	15	0
Bedrijfsmatig Onroerend Goed	0	0	0
Garagebox	156	1	155
Parkeerplaats	257	16	241
Totaal aantal	11.325	10.722	603

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.

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

Waardeverloop (x € 1.000)	Totaal vastgoed in exploitatie 2025	DAEB vastgoed in exploitatie 2025	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2025
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	2.231.342	2.169.081	62.261
<i>Voorraadmutaties</i>			
Verkoop/sloop/overig weg	-12.018	-11.373	-645
Nieuwbouw/aankoop/overig nieuw	53.820	53.804	16
Subtotaal voorraadmutaties	41.802	42.431	-629
<i>Mutatie vastgoedgegevens</i>			
Overige basisgegevens	-9	-9	0
Contracthuur	35.487	34.527	960
Leegstand	1.923	1.623	300
Maximale huur	5.520	5.474	46
Mutatiegraad doorexploiteren	-1.341	-1.337	-4
WOZ-waarde	-3.582	-3.512	-70
Erfpacht	98	98	0
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-405	-405	0
Complexdefinitie en verkooprestricties	2.042	2.110	-68
Jaarwissel	103	103	0
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	39.836	38.672	1.164
<i>Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen</i>			
Macro-economische parameters	1.280	1.231	49
Sociale en vrije sector huurgrens	-46	-46	0
Mutatiegraad uitponen	-5.767	-5.545	-222
Reguliere huurstijging	-16.396	-16.002	-394
Markthuur	3.110	3.086	24
Markthuurstijging	2.817	2.797	20
Leegwaarde	89.985	86.780	3.205
Leegwaardestijging	-26.079	-25.385	-694
Splitsingskosten	-257	-242	-15
Verkoopkosten	-6	0	-6
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-5.371	-5.279	-92
Beheerkosten	-2.423	-2.378	-45
Belastingen en verzekeringen	3	0	3
Overige kosten en opbrengsten	145	145	0
Disconteringsvoet	52.706	51.381	1.325
Exit yield	6.815	6.547	268
Subtotaal parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen	100.516	97.090	3.426
Boekwaarde per 31 december	2.413.496	2.347.274	66.222

De volgende aspecten met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid. De parameters Mutatiegraad, Disconteringsvoet, Leegwaardeontwikkeling, Leegwaarde en Markthuur zijn gebaseerd op inschattingen van de taxateur. Voor deze meest majeure parameters heeft 'thuis een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd waarbij het effect op de marktwaarde in verhuurde staat in beeld wordt gebracht, bij wijzigingen in de parameters.

Parameters (x €1.000)	Mogelijke afwijking (Bandbreedte)	Effect op de marktwaaarde in verhuurde staat
Mutatiegraad	+ 1%	94.224
Mutatiegraad	-/- 1%	-108.260
Disconteringsvoet	+ 0,5%	-97.485
Disconteringsvoet	-/- 0,5%	127.559
Leegwaardeontwikkeling	+ 1%	125.592
Leegwaardeontwikkeling	-/- 1%	-103.643
Leegwaarde	+ 10%	154.405
Leegwaarde	-/- 10%	-142.463
Markthuur	+ 10%	18.281
Markthuur	-/- 10%	-7.867

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2025 € 1.541 miljoen (de beleidswaarde van DAEB is € 1.488 miljoen en van niet-DAEB € 53 miljoen).

De opbouw van de beleidswaarde van 'thuis per 31 december 2025 laat zich als volgt presenteren:

Beleidswaarde (x € 1.000)	DAEB vastgoed in exploitatie 2025	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2025
<i>Marktwaaarde per 31 december</i>	<i>2.347.274</i>	<i>66.222</i>
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	-381.045	-8.000
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-734.051	-8.821
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid 'thuis	-124.416	-4.587
Aanpassing beheerkosten naar werkelijke uitgaven	-6.843	227
Aanpassing disconteringsvoet	387.155	8.151
Totaal aanpassingen	-859.200	-13.030
Beleidswaarde per 31 december	1.488.074	53.192

De aanpassingen van de Marktwaaarde naar de Beleidswaarde bedragen in totaal € 872 miljoen.

Overige Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen (x € 1.000)	Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarde 2025
Boek waarde per 1 januari huidig boekjaar	213.476
Mutaties in het boekjaar als gevolg van:	
Terugkopen VoV-woningen	-9.864
Herclassificaties	8.154
Doorverkoop teruggekochte woningen	8.525
Jaarlijkse indexering	8.456
Totaal mutaties	15.271
Stand per 31 december huidig boekjaar	
Verkrijgingsprijzen	50.105
Cumulatieve waardevermindering	0
Cumulatieve waardevermeerdering	178.642
Boekwaarde per 31 december	228.747

Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 717 verhuureenheden opgenomen (2024: 692 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 2025 + 3,25% en voor de appartementen + 10,00%. 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 2.599 onroerende zaken voor verkoop zijn geoormerkt (verkoopvijver). In 2025 zijn 43 woningen uit bestaand bezit verkocht (in 2024: 31 woningen). Waarvan 30 woningen in KoopGarant en 13 marktconform. De opbrengstwaarde van deze onroerende zaken ultimo 2025 bedraagt € 13,98 miljoen. De marktwaarde 2024 bedraagt € 10,11 miljoen.

Vastgoedbeleggingen (x € 1.000)	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie 2025
<i>Boekwaarde per 1 januari huidig boekjaar</i>	44.087
<i>Mutaties in het boekjaar als gevolg van:</i>	
Investeringsen	116.864
Overboekingen	-95.318
Saldering Activa io met voorziening	6.100
Desinvesteringen	-482
Totaal mutaties	27.164
<i>Stand per 31 december huidig boekjaar</i>	
Verkrijgingsprijzen	93.251
Cumulatieve waardevermindering	-22.000
Cumulatieve waardevermeerdering	0
Boekwaarde per 31 december	71.251

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het betreft hier een overboeking voor een totaalbedrag van € 95,3 miljoen waarvan € 60,4 miljoen naar DAEB vastgoed in exploitatie van 222 nieuwbouwwoningen en € 31,7 miljoen naar DAEB vastgoed in exploitatie van 262 verduurzaamde woningen. Dit betreffen 6 nieuwbouwprojecten en 7 CO₂-routekaart projecten. Verder diverse kleine verbeteringen, activering planmatig onderhoud (o.a. brandveiligheid), activering van zonnepanelen (605 woningen) voor in totaal € 3,2 miljoen.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

Verzekeringen en zekerheden

De activa in exploitatie zijn verzekerd met een uitgebreide dekking zijnde: brand-, storm-, ontploffing-, bliksem- en vliegtuigschade. Er is geen risico ten aanzien van onderverzekering. De premie bedraagt een overeengekomen bedrag per woning / per eenheid. Daarnaast is een aparte verzekering afgesloten voor bijzondere gebouwen voor een verzekerde som van € 54,2 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 2025	Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie in ontwikkeling 2025
<i>Stand per 1 januari</i>		
Verkrijgingsprijzen	14.102	0
Cumulatieve waardevermindering	0	0
Cumulatieve waardevermeerdering	0	0
Cumulatieve afschrijvingen	-7.030	0
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<i>7.072</i>	<i>0</i>
<i>Mutaties in boekjaar</i>		
Investeringsen	0	573
Overboekingen	519	-519
Desinvesteringen	-709	0
<i>Mutaties cumulatieve afschrijvingen als gevolg van:</i>		
Afschrijvingen op de verkrijgingsprijzen	-600	0
Desinvesteringen	709	0
Totaal mutaties	-81	54
<i>Stand per 31 december</i>		
Verkrijgingsprijzen	13.912	54
Cumulatieve afschrijvingen	-6.921	0
Boekwaarde per 31 december	6.991	54

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 en aanhangwagens	5 jaar	20%
Telefoons	5 jaar	20%
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

Financiële vaste activa (x € 1.000)	2025	2024
Overige deelnemingen	57	57
Latente belastingvordering	307	0
Overige vorderingen	20.083	20.322
Stand per 31 december	20.447	20.379

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 2025</i>	
Verrijingsprijzen	57
Resultaat deelneming voorgaande jaren	0
Boekwaarde	57
Mutaties	0
Stand per 31 december 2025	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 Latente Belastingvordering

In jaarrekening 2024 was er een voorziening latente belastingverplichting. Door het vervallen van latentie langlopende leningen en het vormen van latentie gestalde rente, is in 2025 na saldering van de latenties sprake van een latente belastingvordering. Om inzicht te behouden in het verloop van de latenties is het bedrag van € 0,761 miljoen voorziening latente belastingverplichting 2024 verantwoord onder latente belastingvordering 2025.

Latente belastingvordering (x € 1.000)	2025	2024
Compensabele verliezen	0	0
Vastgoed in exploitatie	307	385
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Langlopende leningen	0	255
Financiële instrumenten passief	-751	-1.401
Gestalde rente	751	0
Stand per 31 december	307	-761

De onder de financiële vaste activa opgenomen latenties in 2025 zijn latentie vastgoed in exploitatie, passieve latentie van financiële instrumenten en een latentie gestalde rente.

Latenties waarderen we tegen contante waarde (CW) tegen een disconteringsvoet / netto rente % (= netto gewogen gemiddelde rentvoet lening portefeuille).

Voor de berekening van de latenties in 2025 is de netto rente 2,32% (in 2024 2,4%) en de gemiddelde looptijd van het vastgoed in 2025 is 25 jaar (in 2024 23 jaar).

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 € 813,5 miljoen. Dit bedrag vermenigvuldigd met het Vpb tarief van 25,8% geeft een nominale waarde van € 209,9 miljoen.

Afschrijvingspotentieel Vastgoed in Exploitatie

Het afschrijvingspotentieel van Vastgoed in exploitatie is in 2025 afgenomen met € 76.955,-.

De actieve latentie wordt gevormd wanneer de fiscale boekwaarde groter is dan de WOZ waarde en marktwaarde verhuurde staat. De contante waarde van het afschrijvingspotentieel is € 1,2 miljoen, de nominale waarde van het afschrijvingspotentieel is € 1,4 miljoen en de contante waarde van de latentie ultimo 2025 is € 0,3 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.

Langlopende leningen

Latentie langlopende leningen wordt niet meer opgenomen in 2025. De latente vordering op de langlopende leningen werd gevormd omdat de fiscale waardering van de leningenportefeuille hoger is dan de commerciële waardering. Maar deze actieve latentie valt binnen het effect van 15b rente, er zijn geen vooruitzichten om de rente te verrekenen in de toekomst, dus wordt er geen latentie gevormd. Het saldo per 1 januari 2025, een bedrag van € 255.502,- is vrijgefallen als zijnde correctie voorgaand boekjaar.

Financiële Instrumenten

Naast de passieve latentie financiële instrumenten (2024 € 1.400.949,-) wordt in 2025 ook een latentie gestalde rente gevormd. Deze actieve latentie gestalde rente (niet-aftrekbare Atad rente) wordt opgenomen tegen hetzelfde bedrag als de passieve latentie financiële instrumenten. De marktwaarde van renteswaps ultimo 2025 bedraagt € 4,0 miljoen, de contante waarde € 2,9 miljoen en de daarbij behorende latentie is € 0,8 miljoen.

De passieve latentie financiële instrumenten bedraagt in 2025 +/- € 0,8 miljoen en de latentie gestalde rente bedraagt € 0,8 miljoen.

Niet-aftrekbare rente

Als gevolg van een strengere uitwerking van de Europese antimisbruikregeling Anti Tax Avoidance Directive (ATAD) is de renteaftrek op vreemd vermogen ingeperkt. De nieuwe renteaftrekbeperking is van toepassing op 'thuis' vanaf 1 januari 2019. Ultimo 2025 kent 'thuis' € 40 miljoen aan niet-aftrekbare rentelasten. Deze rentelasten zijn voorwaarts verrekenbaar, indien daar in enig jaar ruimte voor ontstaat (dat wil zeggen: de aftrekbare rente is hoger dan het saldo aan rente). In de jaren die in de fiscale meerjarenbegroting zijn opgenomen ontstaat hiervoor naar verwachting geen ruimte. Derhalve is dit tijdelijke verschil niet tot waardering gebracht.

25.3.3 Overige vorderingen

Overige vorderingen (x € 1.000)	2025	2024
<i>Stand per 1 januari</i>	20.322	19.761
Toename in boekjaar	0	0
Indexering	922	1.574
Aflossing uitgestelde betaling	-1.161	-1.013
<i>Mutatie in boekjaar</i>	-239	561
Stand per 31 december	20.083	20.322

In 2015 is **'thuis** gestart met Kopen naar Wens. 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 € 7,891 miljoen (ultimo 2024: € 5,343 miljoen). Aantal verkochte en niet afgeloste KnW woningen bedraagt 229 (ultimo 2024: 248). Vanaf begin 2023 worden er geen woningen meer verkocht in KnW. Van 19 woningen is de uitgestelde betaling in 2025 volledig afgelost.

25.4 Voorraden

Voorraden (x € 1.000)	2025	2024
Vastgoed bestemd voor de verkoop	3.507	3.468
Vastgoed bestemd voor de verkoop (overig)	95	95
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	113
Stand per 31 december	3.602	3.676

Voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop – teruggekocht VoV

Ultimo 2024 stonden 11 teruggekochte KoopGarant woningen op voorraad. Deze 11 zijn in 2025 allemaal weer verkocht waarvan 9 via de koopvorm KoopGarant en 2 marktconform. In 2025 zijn 32 woningen, die oorspronkelijk onder KoopGarant zijn verkocht, weer teruggekocht.

Van deze 32 woningen zijn er 18 weer verkocht en 3 woningen terug in de verhuur genomen. Van de verkochte woningen zijn 7 woningen marktconform doorverkocht en 11 woningen via KoopGarant. De totale voorraad teruggekochte KoopGarant woningen per eind 2025 bedraagt 11 stuks. Deze woningen worden naar verwachting binnen 1 jaar verkocht.

Vastgoed bestemd voor de verkoop (x € 1.000)	2025
<i>Stand per 31 december huidig boekjaar</i>	
Verkrijgingsprijzen	1.191
Cumulatieve waardevermindering	0
Cumulatieve waardevermeerdering	2.316
Boekwaarde per 31 december	3.507

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)		2025
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 bestond eind 2024 uit 7 KoopGarant woningen van project Houtens in Son & Breugel. Deze zijn in 2025 verkocht waardoor de voorraad eind 2025 € 0,- is.

Vastgoed bestemd voor de verkoop (overig) (x € 1.000)		2025
Voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		0
Boekwaarde per 31 december		0

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)	2025	2024
Huurdebiteuren	421	401
Waarborgsommen	23	22
Belastingen en premies sociale verzekeringen	560	87
Overige vorderingen	648	381
Overlopende activa	504	644
Stand per 31 december	2.156	1.535

25.5.1 Huurdebiteuren

Huurdebiteuren (x € 1.000)	2025	2024
Huidige huurders	421	401
Vertrokken huurders	94	89
	515	490
Af: voorziening wegens oninbaarheid	94	89
Stand per 31 december	421	401

De voorziening wegens oninbaarheid is als volgt bepaald:

- Vertrokken huurders: het volledige openstaand saldo (€ 93.641,-).

De huurachterstand van de huidige huurders uitgedrukt in een percentage van het totaalbedrag aan huren voor de woningen bedroeg eind 2024 0,52%. Eind 2024 bedroeg dit 0,53%.

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

Verloop voorziening wegens oninbaarheid (x € 1.000)	2025	2024
<i>Stand per 1 januari</i>	89	120
Afboeking oninbare vorderingen	-155	-102
Dotatie boekjaar	160	71
Stand per 31 december	94	89

25.5.2 Waarborgsommen

Waarborgsommen (x € 1.000)	2025	2024
Waarborgsommen	22	22
Stand per 31 december	22	22

25.5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Belastingen en premies sociale verzekeringen (x € 1.000)	2025	2024
Vennootschapsbelasting	560	87
Stand per 31 december	560	87

25.5.4 Overige vorderingen

Deze post is als volgt gespecificeerd:

Overige vorderingen (x € 1.000)	2025	2024
Overige vorderingen debiteuren	607	381
Te ontvangen van verzekering	41	0
Stand per 31 december	648	381

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)	2025	2024
Vooruitbetaalde rente en aflossingen	0	0
Vooruitbetaalde automatiseringskosten	76	106
Overige	428	538
Stand per 31 december	504	644

25.6 Liquide middelen

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

Liquide middelen (x € 1.000)	2025	2024
Kasgeld	2	2
Bank	6.330	5.317
Stand per 31 december	6.332	5.319

25.7 Reserves

Per 31 december 2025 is in totaal € 1.546,3 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2024: € 1.442,4 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 1.541 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)	2025	2024
<i>Stand per 1 januari</i>	1.442.362	1.253.713
<i>Mutatie herwaarderingsreserve als gevolg van:</i>		
Verkopen	1.786	2.165
Sloop	-1.613	-4.866
Herclassificatie	-7.786	-5.000
Herwaardering n.a.v. verkoop VoV	2.024	1.584
Terugname herwaardering door investeringen bestaand bezit	-24.876	-7.943
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	134.359	202.709
Totaal mutaties	103.894	188.649
Stand per 31 december	1.546.256	1.442.362

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)	2025	2024
<i>Stand per 1 januari</i>	423.755	464.976
Mutatie herwaarderingsreserve	-103.894	-188.649
<i>Overige reserves voor resultaatbestemming</i>	319.861	276.327
Resultaat boekjaar	128.455	147.428
Stand per 31 december na resultaatbestemming	448.316	423.755

Overeenkomstig de statuten moet het gehele vermogen binnen de kaders van de Woningwet worden besteed. Het jaarresultaat 2025 van € 128,455 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 2025	Correcties Voorgaand boekjaar	Dotaties	Onttrekkingen	Vrijval	Stand per 31 december 2025
Voorziening onrendabele investeringen CO2 routekaart	28.200	0	22.080	-18.680	-1.300	30.300
Voorziening onrendabele investeringen Nieuwbouw	26.600	0	4.640	-11.000	0	20.240
Voorziening t.g.v. activa in ontwikkeling	-28.100	0	-22.000	28.100	0	-22.000
Voorziening Latente belastingverplichtingen	761	-761	0	0	0	0
Overige voorzieningen	366	0	31	0	0	397
Totaal	27.827	-761	4.751	-1.580	-1.300	28.937

Bij 1 CO2 routekaart project wordt de investering een stuk lager waardoor een deel van de ORT kan vrijvallen.

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

25.8.1 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en CO₂-routekaart

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en CO₂-routekaart betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw en de CO₂-routekaart.

De voorziening nieuwbouw is vanaf 2023 weer actueel. Voor de toekomstige nieuwbouw is het noodzakelijk aangezien het de afgelopen jaren 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 2025 zijn 7 projecten opgeleverd en zijn er eind 2025 nog 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

In jaarrekening 2024 was er een voorziening latente belastingverplichting. Door het vervallen van latentie langlopende leningen en het vormen van een latentie gestalde rente, is in 2025 na saldering van de latenties sprake van een latente belastingvordering. Om inzicht te behouden in het verloop van de latenties is het bedrag van € 0,761 miljoen voorziening latente belastingverplichting 2024 verantwoord onder latente belastingvordering 2025.

25.8.3 Overige voorzieningen

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

Overige voorzieningen (x € 1.000)	31 december 2025	31 december 2024
Voorziening Persoonlijk Loopbaan Ontwikkeling Budget (PLOB)	397	366
Totaal	397	366

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 2025	Resterende looptijd 1 < 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Leningen overheid	0	0	0
Leningen kredietinstellingen	468.472	43.774	424.698
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken VoV	204.944	43.035	161.909
Waarborgsommen	1	0	1
Overige langlopende schulden	5.604	795	4.809
Boekwaarde	679.021	87.604	591.417

De gewogen gemiddelde rentevoet 2025 van alle leningen bedraagt 3,19% (dit is inclusief swaps en de leningen van de kredietinstellingen). De gemiddelde looptijd bedraagt 19,5 jaar.

Leningen overheid en Leningen kredietinstellingen (x € 1.000)	Leningen overheid	Leningen krediet- instellingen	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2025</i>	0	407.608	407.608
Bij: nieuwe leningen	0	87.000	87.000
Af: aflossingen	0	7.354	7.354
mutatie aflossingsverplichting	0	18.782	18.782
Bij: mutatie boekjaar	0	0	0
Stand per 31 december 2025	0	468.472	468.472

25.9.1 Leningen overheid

Leningen overheid
n.v.t.

25.9.2 Leningen kredietinstellingen

Leningen kredietinstellingen

€ 43,8 miljoen heeft een looptijd van 1 < 5 jaar en € 424,7 miljoen heeft een looptijd > 5 jaar.

Zekerheden

'thuis heeft zich verplicht de woningcomplexen, waarvan de financiering door het WSW is geborgd, niet te bezwaren of te vervreemden. Het totaalbedrag aan opgenomen leningen van € 494,6 miljoen is 100% geborgd door het WSW (€ 468,5 miljoen langlopend en € 26,1 miljoen kortlopend).

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

Nieuwe contracten

In 2025 zijn 8 nieuwe leningen aangetrokken voor in totaal € 87 miljoen.

Nieuwe leningen 2025 (x € 1.000)	Ingangs- datum	Einddatum	Bedrag	Rente %
BNG	20-2-2025	20-2-2075	10.000.000	3,040%
BNG	28-1-2025	28-1-2033	10.000.000	3,040%
BNG	28-4-2025	28-4-2031	10.000.000	2,832%
BNG	29-5-2026	29-5-2034	10.000.000	3,144%
BNG	6-8-2025	6-8-2035	15.000.000	3,082%
NWB	10-9-2025	10-9-2038	15.000.000	3,380%
BNG	5-12-2025	7-12-2037	15.000.000	3,274%
NWB*	15-12-2025	16-12-2030	2.000.000	3-mnds euribor
Totaal nieuwe leningen			87.000.000	

* Betreft een rollover lening ter vervanging van de afgeloste rollover lening. Van deze lening van € 10,- miljoen is het verplichte minimumbedrag van € 2,- miljoen opgenomen.

Obligo lening

Zie Hoofdstuk 25.11.7 "Niet uit de balans blijkende verplichtingen".

Leningen marktwaarde

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 489,4 miljoen (in 2024 € 463,1 miljoen). De marktwaarde is gebaseerd op de yieldcurve per 31 december 2025 inclusief kredietopslag van 72 basispunten (credit spread). Indien de marktwaarde van de leningenportefeuille bepaald zou worden exclusief kredietopslag bedraagt deze € 516,9 miljoen (in 2024 € 502,8 miljoen).

25.9.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VoV

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VoV (x € 1.000)	2025	2024
<i>Stand per 1 januari</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	102.944	99.503
Verminderings / vermeerderingen	87.620	67.262
Schuld per 1 januari	190.564	166.765
<i>Mutaties</i>		
Bij: terugkoopverplichting bij overdracht	16.679	11.770
Af: terugkoop woningen verkocht onder voorwaarden	9.083	8.329
Resultaat KG waardestijging/daling (*thuis deel)	6.784	20.358
Totaal mutaties	14.380	23.799
<i>Stand per 31 december</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	110.540	102.944
Verminderings / vermeerderingen	94.404	87.620
Boekwaarde	204.944	190.564

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 717 woningen (In 2024: 692).

25.9.4 Waarborgsommen

Waarborgsommen (x € 1.000)	2025	2024
<i>Stand per 1 januari</i>	1	1
Terugbetaalde waarborgsommen	0	0
Ontvangen waarborgsommen	0	0
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)	2025	2024
Huurgewenning 't Ven	3	6
Huurgewenning Bloembuurt-Noord	1	2
Huurgewenning Gildebuurt	0	3
Huurgewenning Roskam	1	2
Huurgewenning Fraterhof	20	0
Te betalen rente Swaps	890	846
Agio leningruil Vestia	4.688	4.810
Stand per 31 december	5.603	5.669

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 wordt 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)	2025	2024
Schulden aan kredietinstellingen	26.136	7.353
Schulden aan leveranciers	5.280	1.740
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.060	4.432
Pensioenen	12	147
Overige schulden	1.157	2.790
Overlopende passiva	11.902	12.638
Stand per 31 december	50.547	29.100

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 2025 € 0,82 miljoen, niet vervallen rente geldleningen € 6,84 miljoen, vooruit ontvangen huren € 0,92 miljoen, Onderhanden werk € 1,60 miljoen, nog te ontvangen organisatiekosten € 0,58 miljoen en nog te ontvangen facturen nazorg VGB en VGO € 1,14 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 Vastgoedbeleggingen in Ontwikkeling is op balansdatum voor een bedrag van circa € 207 miljoen (nieuwbouw) en circa € 34 miljoen (CO₂-routekaart) aan budget verstrekt. Hiervan is **'thuis** voor een bedrag van circa € 129 miljoen juridische verplichtingen aangegaan (€ 98 miljoen, nieuwbouw en circa € 31 miljoen, CO₂-routekaart). 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 0,17% tot 0,42% rente (gemiddeld 0,30%). Dit voor een periode van minimaal één jaar en maximaal zeven 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%	0,36%	2-5-2026	10.000
NWB	3-6-2013	1-6-2057	3,425%	0,18%	1-6-2026	10.000
BNG	29-7-2009	29-7-2059	3,940%	0,37%	30-7-2026	10.000
NWB	1-8-2013	1-8-2058	3,425%	0,38%	1-8-2026	10.000
BNG	1-10-2012	1-10-2060	3,980%	0,18%	1-10-2026	9.000
BNG	1-3-2012	1-3-2060	3,940%	0,24%	1-3-2027	10.000
NWB	1-8-2012	1-8-2056	3,385%	0,42%	1-8-2027	10.000
BNG	20-12-2010	20-12-2058	2,615%	0,17%	20-12-2027	10.000
BNG	20-12-2011	20-12-2061	2,650%	0,39%	22-12-2027	10.000
NWB	1-10-2013	1-10-2059	3,415%	0,40%	1-10-2028	9.000
BNG	15-9-2010	16-9-2060	2,595%	0,19%	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	-761	-3.241
Afgesloten in jaar	2006	2006
Einde looptijd in jaar	2046	2046
Vaste rente	3,95%	4,30%
Vast rente % vanaf 2026		5,19%

'thuis heeft ultimo 2025 een derivatenportefeuille die bestaat uit twee renteswaps. De marktwaarde van twee swaps bedraagt € 4,0 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 marktwaarde 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 marktwaarde houden we rekening met de voorgeschreven daling van 200 bps. De waarde bij deze daling bedraagt € 10,4 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 kantoorruimte en 1 werkplek in het open adviescentrum en hebben € 10.671,- betaald in 2025.

25.11.6 Lease

De resterende verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane leaseovereenkomsten van auto's bedragen in totaal € 591.408,-, hiervan vervalt € 118.147,- binnen een jaar. 1 leasecontract (poolauto) is afgesloten in 2024 en loopt tot in 2030, in 2025 zijn 4 nieuwe leasecontracten (poolauto's) afgesloten lopen tot in 2031. In februari 2026 worden 9 nieuwe lease auto's geleverd en deze leasecontracten lopen tot in 2031.

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 2025 bedroeg de heffing 0,0269% (€ 113.778,-) en het gecommiteerde obligo 0% (dit was in 2024 0,0297% (€ 112.484,-) en het gecommiteerde obligo 0%).

De maximale obligoverplichting bedraagt € 10,998 miljoen per 31 december 2025 (€ 9,848 miljoen per 31 december 2024). 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)	2025	2024
Netto huur	80.774	75.924
Af: Huurderving wegens leegstand	412	346
Huurderving wegens oninbaarheid	160	72
Huurderving wegens renovatie/nieuwbouw/sloop	54	280
Totaal	80.148	75.226

De totale huurderving bedraagt 0,78% (2024: 0,92%) van de netto huur. Hiervan is 0,51% wegens reguliere, niet-reguliere en overige leegstand en 0,07% wegens sloop. De huurderving uit hoofde van oninbaarheid bedraagt 0,20%. De totale stijging van de netto huur bedraagt 6,4% (2024: 2,1%).

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

Mutatie huuropbrengsten (x € 1.000)	2025	2024
Jaarlijkse huurverhoging	1.958	331
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-154	74
Huurharmonisatie	374	550
Sloop	-423	-720
Woningruil	-23	-34
Verbeteringen	9	0
Verkoop bestaand bezit	-457	-370
Nieuwbouw in exploitatie	1.875	895
Correctie huurgewenning vorige jaren & korting tbv anti-kraak	-143	-34
Terugkoop Koopgarant in exploitatie genomen	51	81
Overige huurmutaties	1.855	1.027
Totaal	4.922	1.800

Geografische onderverdeling netto huuropbrengsten (x € 1.000)	2025	2024
Gemeente Eindhoven	26.983	25.040
Gemeente Veldhoven	26.388	25.072
Gemeente Best	13.556	13.062
Gemeente Son & Breugel	7.516	7.150
Gemeente Waalre	6.039	5.600
Gemeente Oirschot	292	
Netto huuropbrengsten per gemeente	80.774	75.924

26.1.2 Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten (x € 1.000)	2025	2024
Leveringen en diensten	2.492	3.294
Af: Vergoedingsderving wegens leegstand	54	32
Totaal	2.438	3.262

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)	2025	2024
Kosten servicecontracten	-2.427	-3.065
Totaal	-2.427	-3.065

26.1.4 Lasten Verhuur- en beheeractiviteiten

26.1.4 Lasten Verhuur- en beheeractiviteiten (x € 1.000)	2025	2024
Lonen en Salarissen	-10.170	-9.184
Sociale lasten	-1.648	-1.535
Pensioenlasten	-1.238	-1.064
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-600	-566
Huisvestingskosten	-309	-317
Overige personeelskosten	-2.053	-2.021
Overige organisatiekosten	-3.802	-3.119
Toegerekend aan investeringen o.b.v. kostenverdeelstaat	4.572	4.233
Toegerekend aan onderhoud o.b.v. KVS	3.555	3.080
Toegerekend aan overige organisatiekosten o.b.v. KVS	4.141	3.881
Doorbelasting uren leefbaarheid	2.004	1.640
Doorbelasting uren verkoop bestaand bezit	580	372
Overige organisatieopbrengsten	40	40
Totaal	-4.928	-4.560

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 € 13,1 miljoen bestaande uit salaris, sociale lasten en pensioenlasten zijn afkomstig van de onderstaande 169 werknemers van **'thuis**.

Gemiddeld aantal medewerkers per segment	2025	2024
Bestuur + MT	8	6
Mens en ontwikkeling	3	4
Communicatie	6	6
Gebiedsregie	4	4
Bedrijfsvoering	44	41
Wonen	57	57
Vastgoed	45	40
Werkstudenten	2	8
Totaal medewerkers	169	166

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.

Uit het jaar 2025 had Woonstichting **'thuis** 169 medewerkers/ 148,26 fte (2024: 166 medewerkers/ 140,57 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)	2025	2024
Dagelijks onderhoud reparatieverzoeken	-4.121	-3.719
Dagelijks onderhoud mutatieonderhoud	-2.010	-1.726
Planmatig onderhoud incl. vaaggestuurd onderhoud en contract onderhoud	-13.238	-15.069
Toegerekend aan onderhoud o.b.v. Kostenverdeelstaat	-3.555	-3.080
Totaal	-22.924	-23.594

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)	2025	2024
Subsidie in het kader van de WMO-regeling	47	16
Belastingen	-4.533	-4.187
Verzekeringen	-693	-770
Directe exploitatiekosten	-1.079	-954
Bewonersparticipatie	-24	-16
Overige bedrijfslasten	0	-64
Verhuurderbijdrage Huurcommissie	-59	-45
Totaal	-6.341	-6.020

26.2 Verkoopresultaat nieuwbouw

Verkoopresultaat nieuwbouw (x € 1.000)	2025	2024
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.747	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.845	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Totaal	-98	0

In 2025 zijn er 7 woningen in KoopGarant vanuit de nieuwbouw (project Houtens) verkocht.

26.3 Verkoopresultaat vastgoedportefeuille excl. KoopGarant

Verkoopresultaat vastgoedportefeuille (x € 1.000)	2025	2024
Verkoopopbrengst marktconform	5.551	4.250
Verkoopopbrengst Kopen naar Wens	702	478
Externe verkoopkosten onroerende zaken	-318	-311
<i>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</i>	<i>5.935</i>	<i>4.417</i>
Toegerekende organisatiekosten	-240	-134
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.700	-3.043
Totaal	1.995	1.240

De verkoopopbrengst betreft de verkoop van 13 marktconforme woningen uit bestaand bezit en de gerealiseerde index van de Kopen naar Wens woningen (€ 5,9 miljoen). Daarnaast zijn er ook nog 30 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)	2025	2024
Dekkingsresultaat projecten	-1.788	-722
Onrendabele investeringen nieuwbouw en aankoop	-1.736	-16.947
Onrendabele investering ZAV & verbetering PO	-1.728	-4.974
Onrendabele investering zonnepanelen	-1.421	-1.176
Onrendabele investering CO2 Routekaart	-23.997	-17.567
Waardevermindering vanwege sloop	-1.774	-21.251
Nagekomen projectkosten / projecten niet doorgegaan	-121	-122
Totaal	-32.565	-62.759

26.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (x € 1.000)	2025	2024
Herwaardering DAEB vastgoed in exploitatie	127.275	175.521
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	4.580	5.544
Mutatie actuele waarde	-231	0
Jaarlijkse waardering KnW	922	1.574
Totaal	132.546	182.639

26.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VoV

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VoV (x € 1.000)	2025	2024
Waardeverandering verkochte Koopgarant woningen	8.456	26.313
Waardeverandering terugkoopverplichting Koopgarant woningen	-6.784	-20.358
Waardesprong bij eerste verkoop Koopgarant woningen	2.024	1.583
Totaal	3.696	7.538

26.5 Overige activiteiten

Netto resultaat overige activiteiten (x € 1.000)	2025	2024
<i>Opbrengsten overige activiteiten</i>		
Opbrengst WKO-installaties	307	386
Opbrengst VoV-activiteiten	10.665	8.390
Opbrengst huurdersonderhoud	182	156
Opbrengst zendmasten	50	48
Opbrengst EPV	1	1
Opbrengst diverse activiteiten	23	39
<i>Opbrengst overige activiteiten</i>	<i>11.228</i>	<i>9.020</i>
<i>Kosten overige activiteiten</i>		
Kosten WKO-installaties	-130	-278
Kosten VoV-activiteiten	-10.260	-8.036
Kosten beheer voor derden + ov bedr lasten / Energiefixers	-13	-6
Kosten huurdersonderhoud	-426	-416
Kosten opplussen	-116	-143
<i>Kosten overige activiteiten</i>	<i>-10.945</i>	<i>-8.879</i>
Totaal	283	141

26.6 Overige organisatiekosten

Overige organisatiekosten (x € 1.000)	2025	2024
Overige kosten HRM	-414	-390
Overige kosten Facilitair	-688	-501
Overige kosten Bestuur en RvC	-1.426	-1.620
Overige kosten Jaarrekening - treasury	-1.312	-1.118
Overige kosten Control	-152	-137
Overige kosten Communicatie	-149	-115
Bijdrage Aw	-73	-64
Obligo	-114	-112
Totaal	-4.328	-4.057

26.7 Leefbaarheid

Lasten leefbaarheid (x € 1.000)	2025	2024
Kosten leefbaarheid	-538	-428
Kosten leefbaarheid interne uren	-2.004	-1.640
Totaal	-2.542	-2.068

26.8 Financiële baten en lasten

26.8.1 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten (x € 1.000)	2025	2024
Rente liquide middelen	275	480
Rente overig	121	121
Totaal	396	601

26.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten en soortgelijke kosten (x € 1.000)	2025	2024
<i>Rente langlopende schulden</i>		
Leningen kredietinstellingen	-14.571	-12.648
<i>Rente kortlopende schulden</i>		
Overige schulden	-99	-104
<i>Geactiveerde rente</i>		
Rente tijdens bouw	1.947	1.559
Totaal	-12.723	-11.193

De gehanteerde gemiddelde rentevoet bij de geactiveerde rente bedraagt 2,35% (In 2024 2,01%).

26.9 Belastingen

26.9.1 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Belastingen (x € 1.000)	2025	2024
Acute belastingen	-5.050	-5.758
Mutatie latente belastingen	-77	60
Correcties voorgaande jaren (acuut & latent)	956	-205
Totale belastingdruk	-4.171	-5.903

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

<i>Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening</i>		132.626
Fiscaal afschrijvingen in exploitatie	-413	
Fiscaal VAMIL afschrijvingen	-159	
Fiscaal elimineren voorziening PLOB	32	
Fiscaal elimineren interne uren overige waardeveranderingen	-1.788	
Fiscaal hogere onderhoudslasten CO2 routekaart	-8.852	
Fiscaal hogere onderhoudslasten PO verbeteringen	-240	
Fiscaal lagere onderhoudslasten E-koken	154	
Fiscaal resultaat verkochte woningen	-1.554	
Fiscaal onbelaste waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-103.672	
Fiscaal afschrijving (dis)agio leningen	-225	
Fiscaal elimineren te verrekenen rentelasten Swaps	45	
Fiscaal niet- aftrekbare kosten en lasten	39	
Fiscaal afwaardering renteswaps	2.398	
Fiscaal agio lening woningruil	18	
Fiscaal Knw afkoop gerealiseerd index	703	
Fiscaal MIA	-4.897	
Fiscaal niet aftrekbare rente (ATAD)	5.412	
<i>Totaal permanente en tijdelijke verschillen</i>		-112.999
<i>Belastbaar bedrag</i>		19.627
<i>Verliesverrekening</i>		0
<i>Resultaat voor belasting</i>		19.627
Verschuldigde vennootschapsbelasting 25,8% vpb met drempel (19% over € 200k)		5.050

De mutatie latente belastingen is als volgt gespecificeerd: (x € 1.000)	2025	2024
Compensabele verliezen	0	0
Vastgoed in exploitatie	-77	-28
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Langlopende leningen	0	-26
Financiële instrumenten	0	114
Totale mutatie latente belasting	-77	60

Correcties voorgaande boekjaar (acuut & latent) is als volgt gespecificeerd: (x € 1.000)	2025	2024
Aanpassing Vpb boekjaar 2022	-14	0
Aanpassing Vpb boekjaar 2023	53	83
Aanpassing Vpb boekjaar 2024	-228	-288
Vrijval Latentie Langlopende Leningen	-256	0
Gestalde rente	1.401	0
Totale correcties voorgaand boekjaar (acuut & latent)	956	-205
Effectieve belastingtarief 2025 (x € 1.000)		
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening		132.626
Verwachte belasting tegen het toepasselijk tarief 25,8%		34.204
<u>Belastingeffect van de belangrijkste componenten van de belastinglast</u>		
Permanente verschillen		-29.154
Mutatie latente belastingen		77
Correcties voorgaande jaren (acuut & latent)		-956
Totale Vpb last		4.171
Effectief belastingtarief		3,1%

Verschuldigde winstbelasting

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief ultimo 2025 bedraagt 25,8%. De lagere effectieve belastingdruk in 2025 komt uit op 3,1%. De belastingdruk in 2025 is € 4,171 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 gedaald van 3,8% in 2024 naar 3,1% in 2025.

26.10 Accountantshonoraria

In het boekjaar 2025 zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

Accountantshonoraria (x € 1.000)	2025 PWC*	2024 PWC*
Controle jaarrekening	187	147
Controle dVi	38	35
Fiscale advisering & controle	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
Totaal	225	182

*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)	DAEB 31 december 2025	DAEB 31 december 2024
Vaste Activa		
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.347.274	2.169.081
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	178.642	154.881
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	71.251	44.087
	2.597.167	2.368.049
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	5.791	5.924
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie io	0	0
	5.791	5.924
<i>Financiële vaste activa</i>		
Netto vermogenswaarde niet DAEB	113.852	119.364
Latente belastingvordering	307	0
Overige vorderingen	15.367	15.470
	129.526	134.834
Som van de vaste activa	2.732.484	2.508.807
Vlottende Activa		
<i>Voorraden</i>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.351	3.257
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0
Overige voorraden	0	0
	2.351	3.257
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	421	401
Waarborgsommen	23	23
Belastingen en premies sociale verzekeringen	560	81
Overige vorderingen	648	381
Overlopende activa	504	644
	2.156	1.530
<i>Liquide middelen</i>	-45.427	-45.709
Som van de vlottende activa	-40.920	-40.922
TOTAAL ACTIVA	2.691.564	2.467.885

PASSIVA DAEB (x € 1.000)	DAEB 31 december 2025	DAEB 31 december 2024
Eigen Vermogen		
Reserves		
Herwaarderingsreserve	1.546.257	1.442.362
Overige reserves	319.860	276.327
Resultaat boekjaar	128.455	147.428
Som van het eigen vermogen	1.994.572	1.866.117
Vreemd Vermogen		
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	28.433	26.593
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	761
Overige voorzieningen	397	366
	28.830	27.720
Langlopende schulden		
Leningen overheid	0	0
Leningen kredietinstellingen	468.472	407.608
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken VoV	143.598	131.763
Overige langlopende schulden en waarborgsommen	5.605	5.670
	617.675	545.041
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	26.136	7.354
Schulden aan leveranciers	5.220	2.682
Belastingen, pensioenen en pr. sociale verzekeringen	6.072	4.579
Overige schulden	1.157	2.789
Overlopende passiva	11.902	11.603
	50.487	29.007
Som van het vreemd vermogen	696.992	601.768
TOTAAL PASSIVA	2.691.564	2.467.885

27.2 Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening DAEB

WINST - & VERLIESREKENING DAEB (x € 1.000)	DAEB 2025	DAEB 2024
<i>Exploitatie vastgoedportefeuille</i>		
Huuropbrengsten	77.704	72.785
Opbrengsten servicecontracten	2.323	3.151
Lasten servicecontracten	-2.352	-2.931
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.821	-4.355
Lasten onderhoudsactiviteiten	-22.287	-22.956
Overige direct operationele lasten exploitatie bezit	-6.177	-5.654
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	44.390	40.040
<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	5.369	1.566
Toegerekende organisatiekosten	-216	-40
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.325	-656
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.828	870
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (ORT)	-32.447	-62.419
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	127.734	176.716
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VoV	3.190	6.304
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	98.477	120.601
<i>Overige activiteiten</i>		
Opbrengst overige activiteiten	8.351	3.618
Kosten overige activiteiten	-8.011	-3.931
Netto resultaat overige activiteiten	340	-313
Overige organisatiekosten	-4.214	-3.961
Leefbaarheid	-2.473	-1.989
<i>Financiële baten en lasten</i>		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	396	601
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.723	-11.193
Saldo van de financiële baten en lasten	-12.327	-10.592
Resultaat voor belastingen	126.021	144.656
<i>Belastingen</i>		
Belastingen	-4.080	-5.758
Resultaat niet-DAEB tak	6.514	8.530
Som van de belastingen en deelnemingen	2.434	2.772
Resultaat na belastingen	128.455	147.428

27.3 Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht DAEB

KASSTROOMOVERZICHT DAEB (x € 1.000)	DAEB 2025	DAEB 2024
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		
Huren	77.717	72.741
Vergoedingen	2.519	2.964
Overige bedrijfsontvangsten	-1.124	-600
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	79.112	75.105
Betalingen aan werknemers (in- en extern)	-14.666	-13.188
Onderhoudsuitgaven	-18.720	-20.929
Overige bedrijfsuitgaven	-12.853	-12.750
Betaalde interest	-13.087	-11.644
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-241	-217
Betalingen leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-536	-429
Vennootschapsbelasting	-5.590	-8.177
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-65.693	-67.334
Kasstroom uit operationele activiteiten	13.419	7.771
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	13.341	7.277
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV na inkoop	7.963	3.384
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	21.304	10.661
Betalingen investering nieuwbouw	-76.169	-62.039
Betalingen investeringen woningverbeteringen	-32.998	-10.856
Betalingen aankoop woongelegenheden VOV voor doorverkoop	-6.106	-5.474
Betalingen investeringen overig	-202	-629
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	-115.475	-78.998
<i>Financiële vaste activa</i>		
Ontvangsten overig	1.388	1.121
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	1.388	1.121
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-92.783	-67.216
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	87.000	55.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	-7.353	-10.771
	79.647	44.229
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	79.647	44.229
Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar	283	-15.216

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

SPECIFICATIE TOE-/AFNAME GELDMIDDELEN (x € 1.000)	2025	2024
Stand per 1 januari	-45.709	-30.493
Mutaties boekjaar	283	-15.216
Stand per 31 december	-45.426	-45.709

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

ACTIVA niet-DAEB (x € 1.000)	niet-DAEB 31 december 2025	niet-DAEB 31 december 2024
Vaste Activa		
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	66.222	62.261
Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	50.105	58.595
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
	116.327	120.856
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	1.254	1.148
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie io	0	0
	1.254	1.148
<i>Financiële vaste activa</i>		
Overige deelnemingen	57	57
Latente belastingvordering	0	0
Overige vorderingen	4.716	4.852
	4.773	4.909
Som van de vaste activa	122.354	126.913
Vlottende Activa		
<i>Voorraden</i>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.250	306
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	113
Overige voorraden	0	0
	1.250	419
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	0	0
Overheid	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	5
Overige vorderingen	0	0
Overlopende activa	0	0
	0	5
<i>Liquide middelen</i>	51.760	51.028
Som van de vlottende activa	53.010	51.452
TOTAAL ACTIVA	175.364	178.365

PASSIVA niet-DAEB (x € 1.000)	niet-DAEB	niet-DAEB
	31 december 2025	31 december 2024
Eigen Vermogen		
<i>Reserves</i>		
Herwaarderingsreserve	72.325	65.919
Overige reserves	35.013	44.915
Resultaat boekjaar	6.514	8.530
Som van het eigen vermogen	113.852	119.364
Vreemd Vermogen		
<i>Voorzieningen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	107	107
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
Overige voorzieningen	0	0
	107	107
<i>Langlopende schulden</i>		
Leningen kredietinstellingen	0	0
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken VoV	61.345	58.801
Overige langlopende schulden en waarborgsommen	0	0
	61.345	58.801
<i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan kredietinstellingen	0	0
Schulden aan leveranciers	60	93
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
Overige schulden	0	0
Overlopende passiva	0	0
	60	93
Som van het vreemd vermogen	61.512	59.001
TOTAAL PASSIVA	175.364	178.365

27.5 Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening niet-DAEB

WINST - & VERLIESREKENING niet-DAEB (x € 1.000)	niet-DAEB 2025	niet-DAEB 2024
<i>Exploitatie vastgoedportefeuille</i>		
Huuropbrengsten	2.444	2.441
Opbrengsten servicecontracten	115	111
Lasten servicecontracten	-75	-134
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-107	-205
Lasten onderhoudsactiviteiten	-637	-638
Overige direct operationele lasten exploitatie bezit	-164	-366
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.576	1.209
<i>Verkoopresultaat nieuwbouw</i>		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.747	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.845	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Netto verkoopresultaat nieuwbouw	-98	0
<i>Verkoopresultaat vastgoedportefeuille (excl. Koopgarant)</i>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	566	2.851
Toegerekende organisatiekosten	-24	-94
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-375	-2.387
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	167	370
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (ORT)	-117	-340
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.811	5.923
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VoV	506	1.234
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.200	6.817
<i>Overige activiteiten</i>		
Opbrengst overige activiteiten	2.877	5.402
Kosten overige activiteiten	-2.934	-4.948
Netto resultaat overige activiteiten	-57	454
Overige organisatiekosten	-114	-96
Leefbaarheid	-69	-79
<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	6.605	8.675
<i>Belastingen</i>		
Belastingen	-91	-145
Som van de belastingen en deelnemingen	-91	-145
Resultaat na belastingen	6.514	8.530

27.6 Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht niet-DAEB

KASSTROOMOVERZICHT niet-DAEB (x € 1.000)	niet-DAEB 2025	niet-DAEB 2024
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		
Huren	2.362	2.363
Vergoedingen	56	69
Overige bedrijfsontvangsten	11	13
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>2.429</i>	<i>2.445</i>
Betalingen aan werknemers (in- en extern)	-327	-305
Onderhoudsuitgaven	-417	-484
Overige bedrijfsuitgaven	-286	-295
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-5	-4
Betalingen leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-12	-10
Vennootschapsbelasting	-124	-189
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-1.171</i>	<i>-1.287</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.258	1.158
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	386	3.100
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV na inkoop	2.828	4.517
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	<i>3.214</i>	<i>7.617</i>
Betalingen investering nieuwbouw	29	-106
Betalingen investeringen woningverbeteringen	-110	-651
Betalingen aankoop woongelegenheden VOV voor doorverkoop	-3.797	-3.849
Betalingen investeringen overig	-337	-259
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	<i>-4.215</i>	<i>-4.865</i>
<i>Financiële vaste activa</i>		
Ontvangsten overig	476	370
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	<i>476</i>	<i>370</i>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-525	3.122
<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	733	4.280

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	51.028	46.748
Mutaties boekjaar	733	4.280
Stand per 31 december	<u>51.761</u>	<u>51.028</u>

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

28.1 Bestuurders en commissarissen

28.1.1 WNT-verantwoording 2025 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 € 246.000,- (2024 was € 233.000,-).

Per 1 december 2025 heeft 'thuis een nieuwe bestuurder.

Bezoldiging topfunctionarissen conform WNT 2025	
Naam	Dhr. J.M. Lobée
Functie	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/12 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,00
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning + Belastbare onkostenvergoeding	€ 12.960
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 1.871
Totale bezoldiging	€ 14.831
Toepasselijk WNT-maximum	€ 20.893

Bezoldiging topfunctionarissen conform WNT 2025	
Naam	Dhr. L.A. Severijnen
Functie	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,00
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning + Belastbare onkostenvergoeding	€ 220.057
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.695
Totale bezoldiging	€ 242.752
Toepasselijk WNT-maximum	€ 246.000

Bezoldiging topfunctionarissen conform WNT 2024	
Naam	Dhr. L.A. Severijnen
Functie	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functie vervulling 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

28.1.2 Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hiervoor vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2025 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 2025 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) 2025			
Naam	Mw. I. Koopmans	Mw. J. Kuppens	Dhr O. de Jong
Functie	Voorzitter RvC	Vice-voorzitter	Lid
Aanvang en einde functie vervulling in 2025	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging	€ 29.520	€ 19.680	€ 19.680
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ 0	€ 0	€ 0
Bezoldiging	€ 29.520	€ 19.680	€ 19.680
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 32.400	€ 21.600	€ 21.600

Naam	Mw M. Toenders	Dhr. H. Bouteibi	
Functie	Lid	Lid	
Aanvang en einde functie vervulling in 2025	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Bezoldiging	€ 19.680	€ 18.640	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ 0	€ 0	
Bezoldiging	€ 19.680	€ 18.640	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 21.600	€ 21.600	

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 2024:

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

Alle bedragen zijn vrijgesteld btw.

29. Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2025 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die van impact zijn op de financiële positie van de jaarrekening 2025.

Eindhoven, 21 april 2026

Woonstichting 'thuis

Bestuur:

De Raad van Commissarissen:

De heer J.M. Lobée
Directeur - bestuurder

Mevrouw I.M. Koopmans (voorzitter)

De heer O.D.J. de Jong

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

De heer H. Bouteibi

Mevrouw C.S. Oldenburg

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 137 opgenomen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring over de jaarrekening 2025

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 2025 en van het resultaat over 2025 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 2025 van Woonstichting 'thuis te Eindhoven gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2025;
- de winst-en-verliesrekening over 2025 ; 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.

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 51414408), 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.

www.pwc.nl

De basis voor ons oordeel

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

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

Onafhankelijkheid

Wij zijn onafhankelijk van Woonstichting 'thuis zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar 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. Daarom geven wij geen afzonderlijke oordelen of conclusies over de informatie ter ondersteuning van ons oordeel, zoals onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten en de controleaanpak gericht op de frauderisico's en continuïteit.

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, 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 rentederivaten in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



Materialiteit: €27.530.000

Specifieke materialiteit: €1.990.000

We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie

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

Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Materialiteit

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

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

Materialiteit	€27.530.000
Specifieke materialiteit	€1.990.000

Hoe is de materialiteit bepaald

Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Gezien het belang van de vastgoedwaardering gebruiken wij als basis voor deze oordeelsvorming 1% van het balanstotaal van Woonstichting 'thuis.

Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 2% van de totale opbrengsten.

Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2025.

De overwegingen voor de gekozen benchmark

Wij gebruiken het balanstotaal als de primaire, algemeen in de sector geaccepteerde, benchmark, op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke informatiebehoeften van gebruikers van de jaarrekening. Op basis daarvan zijn wij van mening dat het balanstotaal geschikt is om als basis te dienen voor het bepalen van de materialiteit voor de controle van de aan het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening.

De exploitatie van het woningbezit en de daarmee verband houdende opbrengsten en lasten zijn een belangrijke indicator voor de financiële prestaties van de toegelaten instelling. Wij vinden de benchmark gebaseerd op het balanstotaal niet passend voor de controle van de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten. Daarom hebben wij voor deze posten een specifieke (lagere) materialiteit gehanteerd gebaseerd op een percentage (2%) van de totale opbrengsten.

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 2025.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de €1.376.500 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €99.500 aan hen te rapporteren. Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn rapporteren.

De reikwijdte van onze controle

Woonstichting 'thuis maakt gebruik van een serviceprovider

Woonstichting 'thuis maakt voor de waardering van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de toelichting van de beleidswaarde, gebruik van software. Wij hebben inzicht verkregen in de interne beheersingsomgeving rondom deze software en de verenigbaarheid van de uitgangspunten van de software met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn. Vervolgens hebben wij van de softwareleverancier een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd assurancerapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de software. Daarnaast heeft de certificerende accountant vastgesteld dat, op basis van het doorrekenen van de aan de serviceprovider verstrekte dataset, de uitkomsten overeenkomen met de doorrekening op basis van de rekenfunctionaliteit 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 2025 tot en met 31 december 2025. 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 serviceprovider.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg zijn 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 bestuur, de gedragscode, klokkenluidersregeling, incidentenregistratie, en voor zover wij dat noodzakelijk achtten, de werking getoetst van deze interne beheersmaatregelen.

Wij hebben aan het bestuur, het financieel management en de raad van commissarissen gevraagd of zij op de hoogte waren feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van feitelijke, vermeende of vermoede fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

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

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

Geïdentificeerde frauderisico's	Controlewerkzaamheden en observaties
Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt 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 met betrekking tot: • journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; • schattingen; • significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. Wij hebben daarbij bijzondere aandacht voor tendenties als gevolg van mogelijke belangen van het bestuur.	Wij hebben de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten. Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd. Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Hiervoor verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. 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.

Geïdentificeerde frauderisico's	Controlewerkzaamheden en observaties
Het risico van het onttrekken van middelen door niet-zakelijkheid van vastgoed gerelateerde inkopen via kickback-betalingen of door belangenverstrengeling Woonstichting 'thuis kocht gedurende het boekjaar producten en diensten in bij derden ten aanzien van vastgoed en onderhoud aan het vastgoed. Hierin bestaat een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude dat betrekking heeft op onzakelijke voorwaarden in inkopen die via het inkoopproces worden verantwoord in de vastgoedbeleggingen of de lasten voor onderhoudsactiviteiten, waarvoor kickbacks aan medewerkers kunnen zijn betaald of door belangenverstrengeling.	Wij hebben de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in het proces ten aanzien van vastgoed gerelateerde inkopen. 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 inkopen 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 inkopen. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude via kickbacks die zijn betaald aan medewerkers of door belangenverstrengeling.

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

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 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 doornemen van de definitief ingediende dPi en de daaraan ten grondslag liggende meerjarenbegroting.
- Doornemen van de correspondentie met het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en daarmee het verwerven van inzicht in de uitkomsten van de beoordelingen van deze toezichthouders binnen het gezamenlijk beoordelingskader ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Beoordelen van de Interest Coverage Ratio en de Loan To Value in relatie tot het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), waaronder een 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
Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden 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. 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 waarden marktwaarde' is bepaald, bedraagt per 31 december 2025 EUR 2.413 miljoen. Voor deze waardering past Woonstichting 'thuis de full-versie van het Handboek modelmatig waarden 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. 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). 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	Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden geëvalueerd. Wij hebben ten aanzien van de vastgoedwaardering geïdentificeerd welke aannames het meest belangrijk zijn voor de uitkomst. In onze risicoanalyse hebben wij het risico op sturing van de uitkomst door het bestuur betrokken. Wij hebben de deskundigheid en objectiviteit van de door het bestuur aangestelde externe taxateur geëvalueerd. Dit hebben wij onder meer gedaan door kennis te nemen van de opdrachtbevestiging en vast te stellen dat de door het bestuur aangestelde deskundige is aangesloten bij de relevante beroepsgroepen en ingeschreven is in de registers zoals deze voorgeschreven worden door het Handboek modelmatig waarden 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. Daarna hebben wij de toepassing van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde gecontroleerd. Wij hebben de waarde per balansdatum mede onderzocht door de waardeontwikkeling van de portefeuille in het verslagjaar te toetsen aan de ontwikkeling volgens externe bronnen. Daarnaast hebben wij diverse analyses uitgevoerd waaronder de huur-leegwaarderatio die is afgezet tegen de kapitalisatiefactor. Tevens hebben wij voor een selectie van

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. De samenhang van de verschillende vrijheidsgraden en andere informatie leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. Door de schattingonzekerheid 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.	de complexen de onderbouwing van de marktwaarde in verhuurde staat als geheel door de externe taxateur van Woonstichting 'thuis met behulp van onze eigen vastgoedtaxateur getoetst aan de hand van recent gerealiseerde transacties van vergelijkbare objecten. Daarna hebben wij de waardering volgens het definitieve verslag van de door het bestuur ingeschakelde taxateur aangesloten met de financiële administratie en de jaarrekening. Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering van het vastgoed tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Onze werkzaamheden bevestigen dat de uitkomst van de waardering volgens de full-versie van het Handboek redelijk is. Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over alle relevante parameters die ten grondslag liggen aan de full-versie van het Handboek. Wij hebben de toelichting getoetst op adequaatheid aan het stelsel voor financiële verslaggeving. Bij de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden hebben wij geen significante bijzonderheden geconstateerd.

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie <i>Refereer aan de paragraaf 'DAEB en niet-Daeb vastgoed in exploitatie' in de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en aan punt 25.1 vastgoedbeleggingen.</i> Volgens RJ645 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. Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarderen 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 door exploiteren 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. 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.	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 2025 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. 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 waarderen 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. 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. 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. Wij concluderen dat de ingerekende meerjarenonderhoudsprognoses en normen passend zijn als input voor de beleidswaarde.

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
	Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Op basis van deze analyses en verdere werkzaamheden hebben wij bevestigende informatie verkregen dat de beleidswaarde zoals toegelicht bij het vastgoed in exploitatie redelijk is. Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over de beleidswaarde. Wij kunnen ons vinden in de uiteenzettingen in deze toelichtingen waarin voldoende aandacht is gegeven aan de in de beleidswaarde ingerekende normen.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 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.

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. De naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister, waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen, is geen onderdeel van de accountantscontrole geweest.

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 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 en 36 van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Onze benoeming

Wij zijn voor het boekjaar 2008 benoemd als externe accountant van Woonstichting 'thuis door de raad van commissarissen en zijn daarna jaarlijks herbenoemd. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van 18 jaar accountant van de toegelaten instelling.

Geen verboden diensten

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

Geleverde diensten

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

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2025 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2025.

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, 21 april 2026
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

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