



Jaarverslag 2024

Inhoudsopgave

1. Voorwoord.....	4
2. Het jaar 2024 in één oogopslag	5
2.1. Het jaar 2024 in één oogopslag Thius.....	5
2.2. Het jaar 2024 in één oogopslag per gemeente	7
3. Het kader	8
3.1. Strategische visie.....	8
3.2. Strategische thema's	9
3.3. Actuele ontwikkelingen in 2024	9
3.4. Vastgoedsturing	11
3.5. Risicomanagement.....	11
3.6. Fraude en onregelmatigheden.....	17
4. Betrouwbare dienstverlening	18
4.1. Aedes benchmark.....	18
4.2. Huurderstevredenheid	20
4.3. Zichtbaarheid in de wijken.....	20
4.4. Samen maatschappelijk presteren.....	20
4.5. Overleg met Huurdersbelangenorganisatie	24
4.6. Overleg met bewonerscommissies	24
4.7. Klachten en geschillen met huurders	25
5. Voldoende beschikbare woningen voor onze doelgroep	26
5.1. Vastgoedportefeuillebeleid.....	26
5.2. Nieuwbouw en Renovatie	27
5.3. Verkopen, aankopen en sloop.....	30
5.4. Verhuringen 2024	31
6. Betaalbaarheid	34
6.1. Huur- en toewijzingsbeleid	34
6.2. Huurincasso.....	35
6.3. Samenstelling van woningbezit (zelfstandige woningen).....	36
7. Verduurzaming en Onderhoud	37
7.1. Verduurzaming bezit.....	37
7.2. Toekomstige opgaven: betaalbare en duurzame woningen	39
7.3. Onderhoud	39
8. Wonen en Zorg	42
8.1. Samenwerken in wonen en zorg	42
8.2. Visie op wonen en zorg van Thius	42
8.3. Projecten in wonen en zorg	42
9. Leefbare buurten	43
9.1. Leefbaarheid en wijkgericht werken	43

10. De professionele organisatie	45
10.1. Acties.....	45
10.2. Personeelszaken	46
11. Jaarverslag OR	49
12. Waarborgen financiële continuïteit	50
12.1. Financieel beleid en ontwikkelingen.....	50
12.2. Realisatie 2024 versus begroting 2024	53
12.3. Waarderingsmethoden vastgoed	55
12.4. Toekomstverwachtingen	59
12.5. Gebeurtenissen na balansdatum.....	60
13. Verbindingen.....	61
14. Verslag van Raad van Commissarissen	62
14.1. Governance Thius	62
14.2. Governancestructuur	62
14.3. Toezichtskader en werkwijze RvC	62
14.4. Interne beheersing en controle	63
14.5. Overleg en besluiten	64
14.6. Samenstelling, deskundigheid en commissies	67
14.7. Functies en nevenfuncties	68
14.8. Permanente educatie	70
14.9. Honorering Raad van Commissarissen	70
14.10. Beoordeling en honorering directeur-bestuurder	71

1. Voorwoord

Met veel plezier bieden wij u hierbij ons jaarverslag 2024 aan. Hierin informeren wij u over de ontwikkelingen en resultaten op het gebied van de volkshuisvesting in de gemeenten Buren, Neder-Betuwe en Tiel. Inmiddels bestaat Thius 5 jaar en zijn we 2 jaar onderweg met een verbrede koers, vastgelegd in ons Ondernemingsplan 2024 - 2030.

In het jaar 2024 gebeurde er veel waar we trots op zijn. Zo konden wij onze huurders een zeer gematigde huurverhoging aanbieden, hebben een grootschalige verduurzamingsaanpak voor de bestaande woningvoorraad opgestart en realiseerden we in Kesteren een opvang voor Oekraïense ontheemden, waaronder een weeshuis. Ook haalden we goede waarderingscijfers voor onze dienstverlening. Tegelijk bouwden we veel minder nieuwe woningen dan gepland en moesten we aanvullende maatregelen nemen om de projectbeheersing te versterken. Ook zijn er in de interne werkwijzen en cultuur nog stappen te zetten om onze drie kernwaarden (gezamenlijk, gedreven en gedegen) goed in de praktijk te brengen.

Samenvattend laat 2024 aldus een gemengd beeld zien. Daarmee ben ik niet ontevreden, wetende waar we vandaan komen en uitgaande van het vertrouwen in ons eigen kunnen. Mijn zorg zit erin dat we, ondanks alle acties die we ondernemen om het woningaanbod te vergroten, de groeiende vraag naar sociale huurwoningen niet bijhouden. Daarbij komt dat het duurzaam prestatie-model van corporaties onder druk staat - we hebben op lange termijn simpelweg te weinig geld om alle opgaven in te vullen. En dat doen we in een tijdgewricht waarin de tweedeling in de samenleving op allerlei vlakken toeneemt. Lokaal en regionaal agenderen we deze vraagstukken en zoeken mee naar oplossingen; landelijk steunen we de lobby voor meer armslag. Door - werkend vanuit onze eigen koers - dagdagelijks keuzes te maken, proberen we een maximaal maatschappelijk resultaat te bereiken binnen aanvaardbare financiële risico's.

De gewijzigde koers en besturing vragen aanpassingsvermogen van de Thius-collega's en onze omgeving. Door het traject *Samen-op-pad-naar-2030* werken we aan het toepassen en internaliseren van onze volkshuisvestelijke lijn. Extern merken we dat onze zichtbaarheid en aanwezigheid aanslaat en wordt gewaardeerd. Op deze plaats spreek ik graag een welgemeend dankjewel uit richting onze medewerkers, onze Raad van Commissarissen, onze actieve huurders in de complexen en in de Huurders Belangen Organisatie, de bestuurders en ambtenaren bij de drie gemeenten, onze partners op het gebied van zorg en welzijn en ten slotte onze collega's in de SWR en Woongaard. Dank aan allen voor de productieve en prettige samenwerking!

Graag gaan wij nader in gesprek over de resultaten, onze werkzaamheden en de toekomstplannen. U kunt daarvoor contact opnemen met uw contactpersoon binnen Thius of een e-mail sturen naar info@thius.nl.

René Wiersema, *directeur-bestuurder*

7 april 2025

2. Het jaar 2024 in één oogopslag

2.1. Het jaar 2024 in één oogopslag Thius

Omschrijving	2024	2023
Aantal zelfstandige huurwoningen:	7.242	7.250
Aantal onzelfstandige huurwoningen:	33	27
Aantal intramurale zorg	230	230
Aantal bedrijf onroerend goed, maatschappelijk vastgoed	100	101
<i>Zelfstandige huurwoningen naar huurklasse</i>		
Goedkoop (2024: 454,48)	389	515
Betaalbaar (2024: € 454,48 - € 650,43)	4.592	5.043
Bereikbaar tot huurtoeslaggrens (2024: € 650,43 - € 697,08)	851	656
Bereikbaar boven toeslaggrens (2024: (697,08 - € 879,66)	1.241	782
Vrijesector (niet-daeb) (2024: boven € 879,66)	169	254
Aedes benchmarkscore beschikbaarheid	A	A
<i>Mutaties van het bezit</i>		
Opgeleverde nieuwbouwwoningen (inclusief units)	24	43
Teruggekochte koopgarantwoningen	3	6
Aangekochte woningen	0	3
Gesloopte woningen	0	0
Verkochte huurwoningen	11	14
Verkochte bedrijfsruimten	23	0
<i>Duurzaamheid</i>		
Percentage woningen met B of beter label	68%	51%
Aantal woningen met E, F, G-label	301	378
Totaal aantal woningen met zonnepanelen (afgerond)	3.500	2.600
Aedes-benchmarkscore duurzaamheid	C	B
<i>Toewijzingen</i>		
Aantal toegewezen woningen	436	423
Aantal woningen toegewezen met urgentie (inclusief zware zorgindicatie excl. statushouders)	163	108
Aantal woningen toegewezen aan statushouders	55	33
Percentage toegewezen aan urgenten en statushouders	50%	34%
Mutatiegraad	6,0%	5,8%
Gemiddelde wachttijd in jaren	8,8	7,6

Omschrijving	2024	2023
<i>Personeel en bedrijfslasten</i>		
Aantal fte's (gemiddeld)	64	59
Ziekteverzuim	6,1%	3,1%
Aantal gewogen verhuureenheden/fulltime-equivalenten	122	132
Aedes benchmarkscore bedrijfslasten	A	A
<i>Klanttevredenheidsonderzoeken (waarderingcijfer)</i>		
Nieuw huurder	7,9	7,6
Reparatieverzoek	8,2	8,1
Vertrokken huurder	8,1	8,3
Kwaliteit woning	7,0	6,9
Aedes benchmarkscore huurdersoordeel	A	B
<i>Onderhoudskosten en investeringen x € 1.000</i>		
Onderhoudskosten (excl. interne kosten)	20.100	15.700
Investeringen in energetische maatregelen (o.a. zonnepanelen en warmtepompen)	5.000	5.000
<i>Huur x € 1.000</i>		
Netto huur	56.300	54.400
Gemiddeld percentage maximaal redelijke huur	58%	67%
Gemiddelde huurverhoging 1 juli	3,8%	-/- 0,6%
Aedes benchmarkscore betaalbaarheid	B	B
<i>Financiële resultaten x € 1.000</i>		
Operationele kasstroom	10.200	15.000
Resultaat excl. niet gerealiseerde waardeveranderingen	-6.900	9.800
Resultaat incl. niet-gerealiseerde waardeveranderingen	191.200	-43.000
Financiële positie	Goed	Goed
<i>Overig</i>		
Huurachterstandspercentage zittende huurders	0,54%	0,41%
Aantal ontruiming (incl. overlast)	2	3
Aantal klachten regionale klachtencommissie	12	7

2.2. Het jaar 2024 in één oogopslag per gemeente

	Buren	Neder-Betuwe	Tiel
Aantal zelfstandige huurwoningen	1.448	2.438	3.356
Aantal bedrijf onroerend goed, maatschappelijk vastgoed	17	38	45
Aantal intramurale zorg	32	36	162
Opgeleverde nieuwbouw	2	22	0
Aantal verhuureenheden door splitsing	4	0	0
Teruggekochte koopgarantwoningen	3	0	0
Aangekochte woningen	0	0	0
Verkochte huurwoningen	2	6	3
Gesloopte huurwoningen	0	0	0
Aantal toegewezen woningen	90	127	219
Aantal woningen toegewezen met urgentie (inclusief zware zorgindicatie excl. statushouders)	26	40	97
Aantal woningen toegewezen aan statushouders	27	11	17
Percentage toegewezen aan urgenten, zorg plus statushouders	59%	40%	52%

3. Het kader

Vanaf 2023 zijn wij begonnen met het opstellen van een nieuw ondernemingsplan. Hierbij hebben verschillende sessies plaatsgevonden met medewerkers, RvC en per thema met onze belanghouders. Hun input is vervolgens verwerkt in het nieuwe ondernemingsplan dat tot 2030 loopt. Wij geven vorm aan ons maatschappelijk ondernemerschap aan de hand van een missie en een drietal kernwaarden.

3.1. Strategische visie

De visie en missie zijn als volgt:

Missie

Thius zorgt voor voldoende woningen en biedt mensen een betaalbaar thuis. Wij zijn een praktische en betrokken sociale verhuurder die er samen met onze partners voor zorgt dat het prettig wonen is in Buren, Neder-Betuwe en Tiel. Je voelt je thuis bij Thius.

Kernwaarden

We werken met 3 kernwaarden

- Gezamenlijk
- Gedreven
- Gedegen

Daarnaast hebben wij 6 strategische thema's uitgewerkt. In onderstaand figuur is ons ondernemingsplan in 1 tekening vastgelegd.



3.2. Strategische thema's

De zes strategische thema's hebben wij als volgt beschreven:

1. Betrouwbare dienstverlening

We streven naar tevreden huurders. Dat betekent: we doen wat we beloven en vertellen vooraf wat de huurder van ons mag verwachten. Bij onze complexen en in de wijken willen we goed herkenbaar zijn. Onze medewerkers dragen werkkleding met het Thius-logo. Nieuwe huurders krijgen de sleutel overgedragen in hun nieuwe woning.

2. Beschikbaarheid

Er is een groot tekort aan betaalbare woningen. De wachttijd voor een huurwoning is lang. Daarom willen wij tot 2034 1.000 woningen bij bouwen. Liefst nog meer, maar dat is niet eenvoudig. Dat komt onder meer door gebrek aan bouwlocaties en de vele regels. Daarnaast willen we ook meer woningen voor jongeren, starters en senioren.

3. Betaalbaarheid

Het betaalbaar houden van woningen staat voor ons voorop. Wij kiezen voor redelijke huurprijzen en balans in woonlasten en draagkracht. Daarvoor werken we met 'passend toewijzen'. Ook werken we aan het terugbrengen van energielasten en het vergroten van de woonmogelijkheden voor middeninkomens.

4. Duurzaamheid

Minder energie verbruiken en stappen zetten naar een gasloos gebouwde omgeving zijn op dit moment dé opgaves. Daarom investeren we in het verlagen van de energievraag van onze woningen. Ook bewoners hebben een rol in duurzaam wonen, daarom zetten we in op begeleiding en voorlichting. Zo helpen we huurders bij hun stook- en ventilatiegedrag.

5. Wonen & zorg

We hebben steeds méér en soms ándere typen woningen nodig. Voor het toenemende aantal oudere huishoudens bijvoorbeeld. En voor mensen die uitstromen uit jeugdzorg of beschermd wonen. Ook huisvesten we steeds meer statushouders. Daarbij blijven we streven naar gemengde wijken waarin verschillende doelgroepen samenleven.

6. Leefbaarheid

Wonen is meer dan vier muren en een dak. Wonen doe je samen, met je burens, met je omgeving. Wij zetten extra menskracht in voor buurtbeheer en sociaal beheer. Samen met bewoners en partners als gemeente en politie houden we toezicht. Om bewonerscommissies en bewonersinitiatieven te ondersteunen, stellen we budget beschikbaar.

3.3. Actuele ontwikkelingen in 2024

In 2024 heeft zich een aantal belangrijke ontwikkelingen voorgedaan. Hieronder staan enkele voorbeelden:

- De wet betaalbare huur is ingevoerd;
- Woontop 2024 en de ondertekening van de nieuwe Nationale Prestatie Afspraken (NPA's) en jaarlijkse huurverhoging;
- In 2024 is blijvend sprake van een verhitte koopwoningmarkt;
- De nieuwbouw van woningen ondervindt grote belemmeringen door bestaande wet- en regelgeving (stikstof, flora en fauna), onvoldoende beschikbaarheid van grond, dure grondstoffen, schaars personeel en problemen met het aansluiting op het elektriciteitsnet;
- Van woningcorporaties wordt verwacht dat zij meer gaan investeren in de thema's Beschikbaarheid, Betaalbaarheid, Duurzaamheid en Leefbaarheid;
- Nieuwe doorrekening van Nationale Prestatie Afspraken toont aan dat niet voor alle corporaties de ambities haalbaar zijn;

- Dit leidt tot discussie over invulling van verplichting tot onderlinge solidariteit tussen corporaties;
- Woondeal 1.1 in de maak met fors hogere aantallen voor sociale nieuwbouw in Rivierenland;
- Verbetering in samenwerking met gemeenten over het aandeel sociale huur in nieuwbouwprojecten.

Hieronder wordt op de afspraken per thema in het kort ingegaan:

Beschikbaarheid

- Er is een groot woningtekort, intentie is in 2030 900.000 woningen te hebben bijgebouwd, waarvan 300.000 door woningcorporaties. 50.000 woningen hiervan moeten worden gerealiseerd in de midden huur;
- In de zogenoemde Woondeal zijn de aantallen sociale huurwoningen per gemeente vastgesteld;
- Er is veel schaarste aan bouwlocaties;
- Traagheid in de processen tot en met de goedkeuring van nieuwbouw;
- Problemen met aansluitingen op elektriciteitsnet (netcongestie);
- Grote druk vanuit gemeenten en provincie voor huisvesting van bijzondere doelgroepen en asielzoekers;
- Doelgroepen/toewijzingsbeleid vastgesteld;
- Wachtijd voor woning is gestegen;
- Blijvend hoog aantal bemiddelingen bij mutaties, mede vanwege doorstroming;
- Trend van meer toewijzingen aan huurtoeslag-gerechtigden zet door.

Betaalbaarheid

- Gematigde huurverhoging doorgevoerd in 2024.
- Energiearmoede bij een deel van onze bewoners;
- Stijgende kosten van levensonderhoud.

Duurzaamheid en kwaliteit

- Schaarste van grondstoffen/materialen en gekwalificeerd personeel;
- Nationale prestatieafspraken o.a.: woningen met label E, F, G voor 2029 verbeteren;
- Isoleren volgens de isolatiestandaard en gasloos maken van bestaande woningen.

Leefbaarheid

- Huisvesting van bijzondere doelgroepen;
- Groeiend aantal mensen dat niet mee kan in deze maatschappij.

Interne organisatie/Financiën

- Schaarste van gekwalificeerd personeel;
- Aanpak verduurzamingsopgave vastgesteld en vooraankondiging aanbesteding gedaan.
- Diverse leerprojecten voor verduurzaming gestart.
- Telefonische bereikbaarheid is verbeterd.
- Voor alle medewerkers is traject 'Samen op pad naar 2030' gestart, gericht op het verinnerlijken en praktiseren van de inhoudelijke koers en kernwaarden uit het Ondernemingsplan.
- Diverse personele wisselingen, verschuivingen en uitbreidingen;
- Versterken ICT en ICT-bewustzijn;
- Website vernieuwd en Huurdersportaal;
- Harmonisatie arbeidsvoorwaarden gerealiseerd;
- Ondertekening prestatieafspraken Gemeente Buren en gemeente Neder-Betuwe en Tiel.

3.4. Vastgoedsturing

Op basis van de al vastgestelde wensportefeuille is in 2024 gewerkt aan de portefeuillestrategie. Vanwege de verschillende uitgangsposities formuleren wij deze voor elk van onze drie gemeenten. Eind 2024 zijn de analyses en conclusies gereed en wordt nog gewerkt aan de verwoording en presentatie van deze taaie materie. Behandeling in de RvC is voorzien voor januari (advies) en maart (goedkeuring), met tussendoor advisering door de HBO. Inmiddels is ook een begin gemaakt met het opstellen van complexplannen. Op basis van bijeen te brengen data per complex wordt de tactische vertaalslag gemaakt naar acties op het vlak van doelgroepen, huurprijzen, onderhoudsaanpak, leefbaarheid etc.

3.5. Risicomanagement

Algemeen

Risico's zijn onvermijdelijk bij het uitvoeren van onze taken en de realisatie van onze doelstellingen. Thuis wil als maatschappelijk ondernemer op beheerste wijze met risico's omgaan. Onze "risico-bereidheid" is daar ook op gebaseerd. We toetsen onze plannen vooral in de meerjarenbegroting waarbij we de uitkomsten spiegelen aan de kengetallen van de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Wij monitoren risico's en implementeren of verbeteren beheersmaatregelen indien nodig. Het risicomanagementsysteem is ingericht op het managen van strategische, tactische (project) en operationele (proces) risico's.

Ons interne risicobeheersings- en controlesysteem

Met ons interne risicobeheersings- en controlesysteem bewaken we of we onze strategische, operationele en financiële doelen bereiken. Daarnaast gebruiken we dit systeem voor een betrouwbare financiële verslaglegging en om te checken of we werken volgens de wet- en regelgeving.

Onze belangrijkste controle-instrumenten zijn:

- a. Een immuunsysteem met drie bescherm lagen
- b. Soft controls
- c. Overige instrumenten (hard controls)

a. Een immuunsysteem met drie bescherm lagen

Onze interne risicobeheersing en controle vormen ons "immuunsysteem" tegen risico's. Dit systeem heeft drie elkaar versterkende bescherm lagen:

- 1. De operationele laag. Onze afdelingen, met daarbinnen een belangrijke plek voor het management. Onze managers zijn verantwoordelijk voor het uitvoeren van de processen door hun teams en het beheersen van de risico's die zich hierbij voordoen.
- 2. De interne controle. Collega's die de eerste laag ondersteunen, adviseren en coördineren. Zij controleren ook of de leidinggevenden hun verantwoordelijkheid nemen. Om de beheersing van vastgoedprojecten verder te versterken is in 2024 een projectcontroller aangesteld.
- 3. De interne auditfunctie (business controller). Via audits toetst de business controller of de interne controle juist verloopt. Waar nodig, leidt dit tot aanbevelingen voor verbetering. De business controller wordt extern ingehuurd. Jaarlijks worden meerdere onafhankelijke audits uitgevoerd, in lijn met het door hem opgestelde Control-jaarplan. Dit jaarplan wordt besproken met de auditcommissie en de externe accountant. Deze audits zijn een essentieel onderdeel van de planning- en controlcyclus. De in deze audits geadviseerde verbeteringen worden intern geadresseerd en opgepakt, als onderdeel van het fasegewijs verder verbeteren van de bedrijfsvoering en dienstverlening van Thuis. De business controller is, in lijn met de Woningwet, de 'wettelijke controller' waarbij de overall voortgang en kwaliteit van de bedrijfsvoering wordt bewaakt. De business controller heeft in 2024 alle vergaderingen met de auditcommissie (van de Raad van Commissarissen) bijgewoond.

Het Three Lines Model is zodanig ingericht dat dit past bij de kwaliteit en volwassenheid van de organisatie en aansluit op de te realiseren doelstellingen.

b. Soft controls

Over het algemeen richt de control-functie zich op de 'hard' controls. 'Hard' controls gaan over procedures, protocollen en richtlijnen. 'Hard' controls zijn tastbaar en in die zin eenvoudiger te beoordelen in het kader van interne beheersing en matigen van risico's.

Echter, interne beheersing van een organisatie gaat niet alleen over 'hard' controls, maar ook over 'soft' controls. De huidige maatschappelijke ontwikkelingen en toegenomen aandacht voor cultuur en gedrag alsmede de omgang met ethische dilemma's, maakt dat anders gekeken wordt naar risico's op dit gebied. Daarmee zijn soft controls, als belangrijke aspecten van cultuur en gedrag, een relevant onderdeel geworden van de totale interne beheersing van een organisatie.

In 2024 is Thius een onderzoek gestart naar de kwaliteit van de 'soft' controls. We hanteren daarbij het model van Kaptein. Aan de hand van de bevindingen zal de organisatie bekijken waar ze de beheersing verder kan versterken.

c. Overige instrumenten (hard controls)

(Harde) controle-instrumenten die we inzetten zijn o.a.:

- Een integriteitscode;
- Een meldprocedure misstanden (Klokkenluidersregeling);
- Een procedure datalekken;
- Beschrijvingen van onze administratieve organisatie en interne beheersing voor belangrijke processen;
- Een reglement financieel beleid en beheer;
- Een treasury- en investeringsstatuut.

Compliance; voldoen aan de wet- en regelgeving

Het blijvend voldoen aan wet- en regelgeving is voor ons belangrijk. Om dit te kunnen borgen is in 2024 gestart met een Compliance-team met als voorzitter de interne bedrijfsjurist. Dit team houdt de ontwikkelingen op het gebied van wet- en regelgeving nauwlettend in de gaten. Enkele keren per jaar komt het team bij elkaar om de relevante zaken te bespreken en waar nodig van actie te voorzien.

Informatiebeveiliging

De opmars van de digitalisering en het gebruik van nieuwe technologieën brengt cyber- en privacy risico's met zich mee. Een strengere wetgeving zorgt ervoor dat steeds meer bewustwording bij de medewerkers nodig is. Eind 2022 is het Informatiserings- en Automatiseringsbeleid (I&A beleid) vastgesteld. In dit I&A beleidsplan is in hoofdlijnen de ICT-organisatie voor de komende jaren neergezet.

Naast het versterken van het team ICT is een belangrijk onderdeel het verbeteren van de informatiebeveiliging. Dit ziet deels op de kant van apparatuur en programmatuur, zoals de overgang naar SharePoint in 2024. Binnen Thius besteedt het team ICT en de privacy officer, ondersteund door P&O, regelmatig aandacht aan informatiebeveiliging. Er is controle op en bescherming van gegevensverwerking en opslag van persoonsgegevens. Met hulp van externe expertise wapenen we ons tegen dreigingen van buitenaf. Voorts zijn we eind 2023 gestart en doorlopen we tot in 2025 een traject om medewerkers bewust te maken van ICT-risico's en hen te equiperen hier beter mee om te gaan (BeveiligMij).

Kwalitatief Risicomanagement

Risicomanagement is een terugkerend onderwerp binnen Thius. We vinden het belangrijk dat we continu zicht hebben op de risico's die van invloed kunnen zijn op de doelstellingen van Thius. Minimaal éénmaal per jaar vindt een organisatie-brede kwalitatieve risicoanalyse plaats. In 2024 is deze analyse in een themasessie van RvC en MT nadrukkelijk besproken. We hebben gesproken over de rangorde van risico's, de risicobereidheid en over mogelijke beheersmaatregelen.

De risico-aspecten die de score 'hoog' hebben gekregen zijn:

- Politiek en regelgeving
- Onderhouds- en kwaliteitsrisico
- Stapeling van maatschappelijke opgaven
- Transitierisico
- Duurzaamheidsambities
- Renterisico
- ICT
- Duurzaam verdienmodel

In onderstaand schema hebben we deze risico's nader toegelicht inclusief beheersmaatregelen en inclusief de trend.

Risicogebied	Toelichting	Trend	Beheersmaatregelen
Politiek en regelgeving	Het risico dat de landelijke regelgeving dusdanig wijzigt dat hierdoor het realiseren van de doelstellingen van Thius in gevaar komt. Bijvoorbeeld: wijzigingen op het gebied van verduurzaming, wetgeving huur		- Deelname bijeenkomsten - Lidmaatschap Aedes - Gevoeligheidsanalyses - Versterken compliance (team) - Overleg met regionale, lokale en provinciale overheden
Onderhouds- en kwaliteitsrisico	Het risico dat de operationele kasstromen negatief worden beïnvloed door een slechte beheersing van het onderhoudsbeleid c.q. dat onderhoudskosten hoger uitvallen dan geprognosticeerd.		- Deugdelijke meerjarenonderhoudsbegroting (volledigheid en juistheid) - Interne controles op uitvoering - Procesoptimalisatie - Via data inzicht in kwaliteit van het vastgoed - Continu Monitoring
Stapeling maatschappelijke opgaven	Het risico dat de maatschappij c.q. de politiek (voorbeeld: Nationale Prestatie Afspraken) te veel eisen stelt, waardoor Thius onvoldoende in staat is om de verlangde doelstellingen te realiseren.		- Uitvoeren scenario-analyses - Communicatie verwachtingenmanagement met belanghouders
Transitierisico	Het risico dat de transitieopgave (duurzaamheid, vernieuwen voorraad) voor Thius te groot is, waardoor de succesvolle realisatie onzeker is met potentieel negatieve consequenties voor de operationele kasstromen.		- Aanwezigheid portefeuillestrategie - Aanwezigheid grondposities/locaties - Aanwezigheid gekwalificeerd en voldoende personeel - Executiekraacht
Duurzaamheidsambities	Het risico dat door de gestegen en nog stijgende		- Kiezen voor no-regret maatregelen - Fasering van plannen



	<i>duurzaamheidsambities, Thius op korte termijn veel geld uitgeeft waardoor haar financiële positie onder druk komt te staan.</i>		- Aanwezigheid gekwalificeerd personeel - Uitvoeren leerprojecten
Renterisico	<i>Het risico dat toekomstige operationele kasstromen van Thius negatief worden beïnvloed door wijzigingen in de rentestanden.</i>		- Volgen renteontwikkeling - Opstellen liquiditeitsprognoses - Spreiden van financieringsbehoefte
ICT	<i>Het risico dat door falende systemen de bedrijfsvoering negatief wordt beïnvloed.</i>		- Aanwezigheid professionele ICT-afdeling - Opleiding en instructies aan medewerkers (over bijv. phishing) - Periodiek uitvoeren pen-test - Opstellen en uitvoeren Informatiserings -en Automatiseringsbeleid
Duurzaam verdienmodel	<i>Het risico dat Thius op de lange termijn geen sluitend (financieel) verdienmodel heeft.</i>		- Uitvoeren gevoeligheidsanalyses - Samenwerking zoeken met andere corporaties - Duidelijke strategische koers

Conclusie kwalitatief risicomanagement

Overall is de conclusie dat enkele van de hierboven genoemde risico's buiten onze invloedssfeer liggen (politiek, rente, stapeling maatschappelijke opgaven). We zijn alert op omstandigheden die van invloed zijn op deze aspecten. Enkele risicogebieden liggen wel in onze invloedssfeer. Denk aan onderhoud, transitie, duurzaamheid en ICT. We monitoren deze gebieden continu en sturen bij waar mogelijk en gewenst.

Alles bij elkaar denken wij dat Thius goed in staat zal zijn de uitdagingen aan te kunnen. Om dat ook te onderbouwen in cijfers wordt jaarlijks bij het opstellen van de meerjarenbegroting een kwantitatieve risicoanalyse opgesteld. Deze vindt u hierna.

Kwantitatieve risicoanalyse

Naast de kwalitatieve risicoanalyse is een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd. Dit doen we minimaal jaarlijks. Hieronder de resultaten van de laatste kwantitatieve risicoanalyse bij de begroting 2025. Allereerst zijn gevoeligheden tussen parameters bepaald: 6 risico's zijn benoemd die effecten hebben op de vier kengetallen die door de AW/WSW gebruikt worden in het beoordelingskader.

De volgende 6 risico's zijn benoemd:

- Prijsinflatie 1% hoger (basisscenario van 3% in 2025 dalend tot 2,1%)
- Looninflatie 1% hoger (basisscenario aflopend van 3,8% in 2025 tot 2,7%)
- Bouwkosten 1% hoger (basisscenario aflopend van 3% tot 2,8%)
- Onderhoudslasten 1% hoger (basisscenario aflopend van 3% tot 2,8%)
- Marktindex 1% hoger (basisscenario aflopend van 4,5% tot 2,7%)
- Lange rente 1% hoger (basisscenario oplopend van 2,7% oplopend tot 2,95%)

Hiermee is de gevoeligheid van onze plannen in de begroting 2025 voor de macro-economische parameters (zoals voorgeschreven door de AW) vastgesteld. Aanpassing van de huurindex is niet meegenomen, omdat in onze plannen al van een beperking uitgegaan wordt (maximaal loonkosten – 1,5%). Ook temporisering van de plannen is niet doorgerekend. Dit behoort eerder tot de beheersmaatregelen mochten de omstandigheden drastisch wijzigen.

Elk van deze risico's is allereerst individueel vertaald in wijzigingen in de parameters. Daarna zijn de aangepaste parameters doorgerekend in de financiële kengetallen. De Interest Coverage Ratio (ICR) is een kasstromenkengetal terwijl de Solvabiliteit, Loan to Value (LtV) en Dekkingsratio vermogenskengetallen zijn. Per kengetal zijn de risico's gerangschikt op aflopende invloed op het kengetal.

Financieel gezien is het Interest Coverage Ratio (ICR) de belangrijkste knellende factor. In 2028 komt deze ICR tegen onze interne grens (1,54) en voor de exploitatie van sociale huurwoningen (DAEB) tegen de externe grens (1,40) en blijft daarna stabiel rond deze waarden liggen. Om dit te bereiken, hebben we in de meerjarenbegroting al een aantal keuzen moeten bijstellen. Deze keuzen hebben onder andere betrekking op de realisatie van minder nieuwbouw dan in de begroting van voorgaand jaar, licht stijgende aantal verkopen en een hoger huurverhogingsbeleid dan in voorgaande begrotingen. Daarnaast wordt in de organisatiekosten bijgestuurd door voorziene afbouw van inhuurkosten van personeel, en afbouw van kosten voor klachten- en mutatieonderhoud.

Conclusie: De ICR is een belangrijk kengetal dat kritisch moet worden gevolgd. Met name de combinatie van hoge bouw- en onderhoudskostenstijgingen en een hogere rente zijn een zwaar weer scenario. Op basis van de doorberekeningen kan geconcludeerd worden dat Thius door de toegenomen investeringsdruk maatregelen heeft moeten nemen voornamelijk op het gebied van betaalbaarheid en in de organisatiekosten. De financiële positie van Thius is voldoende voor de ingerekende opgaven, maar de marges zijn klein en worden kritisch in de (nabije) toekomst (2028). Dit vraagt om risicogericht denken en organisatie-brede beheersing van processen en projecten.

De toegang tot de kapitaalmarkt blijft naar verwachting goed. De kengetallen voldoen aan de normen van het WSW. Uit analyses van gevoeligheden en scenario doorrekeningen blijkt dat dit ook in minder gunstige omstandigheden grotendeels blijft gelden. De onzekerheid van vooral de lange termijn rentestand is een aandachtspunt, dat we nauwgezet zullen monitoren.

Op basis van de gevoeligheidsanalyses kan ook bepaald worden hoeveel risico Thius maximaal nog extra kan lopen in de operationele kasstromen, beredeneerd vanuit de begroting eind 2025. Dit bedraagt zo'n € 9.900.000,-. Dat betekent dus concreet dat de operationele kasstromen af mogen nemen naar ongeveer €9.000.000,- per jaar.

Naast deze doorrekening van individuele gevoeligheden (risico's) zijn ook enkele combinaties van risico's benoemd. Risico's beïnvloeden elkaar ook onderling. Zo is normaal gesproken de lange rente afhankelijk van de inflatie en dat geldt ook voor de loonkosten. De loonkosten beïnvloeden weer de bouw- en onderhoudskosten. De disconteringsvoet is normaal gesproken weer afhankelijk van de lange rente. Ook de marktindex (verkoopprijzen woningen) is normaal gesproken afhankelijk van de lange rente. Het is belangrijk niet alleen de gevoeligheden te kennen, maar ook de onderlinge afhankelijkheden.

In de begroting zijn 4 scenario's doorgerekend. Het basisscenario is de begroting 2025. De basis voor de begroting zijn de parameters zoals die half 2024 zijn opgesteld door de AW/WSW. Daarnaast zien we dat de macro-economische omstandigheden wijzigen. Een extern bureau (Ortec) geeft als specialist ieder kwartaal een macro-economische prognose.

De conclusie is dat de ICR de ratio is die het meest kritisch dient te worden gevolgd. De ICR is vooral gevoelig voor stijging in de bouw- en onderhoudsindex en van de rentestand. Er zijn vier scenario's benoemd waarvan de effecten op de ICR zijn doorgerekend.

De vier scenario's zijn:

1. We gaan uit van een licht verhoogde verkoop en gaan daar extra inspanningen voor leveren. Wat is het effect als dit niet voldoende effect oplevert? Er wordt dan vanuit gegaan dat alleen de woningen die bij mutatie leegkomen zullen worden verkocht. Er worden dus lagere verkoopopbrengsten gegenereerd, waardoor meer moet worden geleend (hogere rentekosten).

2. De ICR is afhankelijk van de bouwkostenontwikkeling. De gemiddelde nieuwbouwwoning is ingerekend op ca. € 250.000,-. Wat is het effect op de ICR als deze bouwkosten stijgen naar € 300.000,- gemiddeld?
3. Ook de hoogte van het onderhoud is zeer relevant. We hebben verondersteld in deze meerjarenbegroting dat 1/3 deel van de verduurzamingsopgave geclassificeerd moet worden als onderhoud. Dit zal zowel fiscaal als jaarrekening technisch goed onderbouwd moeten worden. Wat is het effect op de ICR als niet 1/3 maar 50% als onderhoud moet worden geclassificeerd?
4. Tot slot een zwaar weer scenario. De combinatie van hogere bouwkosten, meer onderhoud bij verduurzaming (hogere onderhoudskosten) en een hogere rente vormen gezamenlijk dit zwaar weer scenario.

Geconcludeerd kan worden dat in geen van de scenario's problemen m.b.t. de effecten op de Loan to Value, de Solvabiliteit (op Beleidswaarde) en Dekkingsratio zijn te verwachten. Wel zien we dalende lijnen richting de grenswaarden. Op basis van de gevoeligheden is het kengetal ICR het meest knellende kengetal. In een zwaar weer scenario zijn in 2028 problemen te verwachten. Ook in een scenario waarin de huidige 10-jaars rente gelijk blijft aan het renteniveau in oktober 2023 naderen we in 2033 onze interne signaleringsnorm.

We monitoren in onze tertiaalrapportages de risico's (kengetallen 10-jaars rente, marktindex, bouwkostenindex, aanbestedingsindex). Als vanuit de monitoring blijkt dat stijgingen zich gecombineerd voordoen, kan door ons gedurende de komende jaren tijdig worden bijgestuurd. De beheersmaatregelen zijn legio: temporisering van de nieuwbouw, temporisering van de verduurzaming, hogere huurverhoging in plaats van de nu ingerekende percentages, opvoeren van de verkoop etc. Maar vooralsnog is dit nog niet aan de orde.

Conclusie uit de risicoanalyses is dat Thius een financieel gezonde organisatie is die in principe voldoende capaciteit heeft om de financiële impact van veel mogelijke risico's kan opvangen.

Tot slot vraagt de Aw ook nog varianten te benoemen en door te rekenen.

Bij varianten gaat het erom dat inzichtelijk wordt gemaakt welke alternatieven er zouden zijn voor de voorgenomen of ingezette koers. De begroting 2025 e.v. loopt al tegen de grenswaarden van de ICR aan. Dan is het vooral zoeken naar mogelijkheden of Thius hetzelfde kan doen, maar dan meer geoptimaliseerd. Twee varianten zijn doorgerekend die uitgaan van een betere spreiding. Enerzijds in de nieuwbouw en anderzijds in het planmatig onderhoud. Daarnaast is het mogelijk om met doelstellingen te schuiven. Er is in de begroting voor gekozen om meer te doen aan duurzaamheid: deels ten koste van betaalbaarheid en beschikbaarheid. Twee varianten die benoemd zijn: meer betaalbaarheid ten koste van duurzaamheid en een andere variant ten koste van beschikbaarheid. We hebben ervoor gekozen om deze vier varianten door te rekenen.

De eerste twee varianten betekenen in de huurverhoging van 2025 een matiging naar de verwachte inflatie - 1% en daarna een jaarlijkse huurverhoging voor de daarna volgende jaren van inflatie -1%. We zien dat deze huurverlaging een daling in de investeringscapaciteit van ongeveer 40 miljoen geeft in de nieuwbouw (133 appartementen) en ca. 60 miljoen in de verduurzaming (2/3 is investering en 1/3 onderhoud).

Een betere spreiding betekent bij onderhoud dat in het planmatig onderhoud wordt gestuurd op jaarlijks ongeveer gelijkblijvende uitgaven. Bij nieuwbouw betekent het dat meer spreiding wordt gezocht in het aantal op te leveren woningen.

Conclusie van de doorrekening van de varianten is:

De ICR daalt in de Basisvariant in 2028 naar de signaleringswaarde. Op langere termijn zien we jaarlijks een lichte stijging. Er is vanuit de interne beoordeling van de varianten optimalisatie mogelijk, met name door een betere spreiding in de nieuwbouw. Dit is zowel vanuit organisatorisch als financieel oogpunt wenselijker, maar nog niet zo eenvoudig te realiseren. Huurverhogingen 1% beneden inflatie zijn mogelijke varianten, maar gaan dan ten koste van beschikbaarheid (minder nieuwbouw).

3.6. Fraude en onregelmatigheden

Financieel-economische criminaliteit, waaronder fraude, is een belangrijk maatschappelijk probleem dat burgers, organisaties en de overheid ernstig financieel kan benadelen. Fraude komt in zowel kleine als grote organisaties voor. Naast financiële schade kan fraude de bedrijfsdoelstellingen frustreren en de continuïteit van een organisatie in gevaar brengen. Daarnaast schaadt fraude de integriteit en heeft het mogelijk een nadelig effect op het imago van een organisatie.

Als corporatie beheren we maatschappelijk kapitaal. De samenleving, maar vooral de huurders die in belangrijke mate voor de inkomsten zorgen, hebben er recht op dat we middelen efficiënt, effectief en rechtmatig besteden en verantwoorden. Fraude ondermijnt dit streven en is niet acceptabel. Het bestuur en de RvC hebben de primaire verantwoordelijkheid om fraude te voorkomen en tijdig te detecteren.

In 2023 heeft Thius haar frauderisico's in kaart gebracht inclusief mitigerende maatregelen. Eind 2024 is gestart met de herijking en actualisering van de frauderisico's. Hierbij is ook gebruik gemaakt van de brief van de AW inzake 'Handreiking Integriteit 2024' d.d. september 2024. In het eerste halfjaar van 2025 wordt het onderwerp geagendeerd in zowel MT als RvC. Doel is om bewustwording rondom frauderisico's te vergroten. De herijking van de frauderisico's loopt parallel aan het onderzoek inzake 'soft controls'.

Algemene conclusie is dat Thius streeft naar een organisatiecultuur waar men aanspreekbaar is op gedrag en waar transparantie een normaal gegeven is. Bij de beoordeling van de frauderisico's is destijds geconcludeerd dat vooral inkoop risicovol is. Dat wordt ook nogmaals onderstreept door de AW in haar Handreiking. Om deze risico's te beperken, passen we functiescheiding toe bij het aangaan van opdrachten. In 2024 is ook de procuratieregeling geactualiseerd en aangescherpt.

In 2024 zijn er geen onregelmatigheden geconstateerd. Bij het uitvoeren van interne controles door de business controller is expliciet aandacht besteed aan fraude. In 2024 is onder andere onderzoek gedaan naar opdrachtverstrekking bij planmatig onderhoud en bij projecten. Daaruit bleken geen bijzonderheden.

Integriteits- en frauderisico's

De risico's op het niet-integer handelen en mogelijkheden tot fraude door medewerkers zijn in kaart gebracht. Per proces is geïnventariseerd welke frauderisico's zich mogelijk kunnen voordoen, waarbij ook de beheersmaatregelen zijn aangegeven. Dit overzicht is opgesteld door de business controller en vastgesteld in het MT.

De onderstaande terreinen zijn (destijds) in de inventarisatie benoemd als meest fraudegevoelig:

- Inkoop en aanbestedingen (onjuiste prijsvorming, extra uren/materialen op factuur);
- Aan- en verkopen (onjuiste prijsvorming);
- Verhuur (toewijzingen, hoogte huur, leegstand);
- Personeel (te hoog salaris);
- Onterechte betalingen;
- Automatisering (toekennen onterechte autorisaties).

Opdrachtgeverschap

We onderkennen als organisatie verschillende inherente (fraude)risico's aan opdrachtgeverschap, het sluiten van contracten met derden en de samenwerking die we opzetten met derden om onze doelstellingen te behalen. Om dit goed te laten verlopen, hebben we bijvoorbeeld een inkoop- en aanbestedingsbeleid waarin maatregelen staan om deze processen te beheersen.

Corruptie en omkoping

We besteden aandacht aan het tegengaan van corruptie en omkoping en aan het voorkomen van (een schijn van) belangenverstrengeling. We bespreken intern de gedrags- en integriteitscode. Ook besteden we aandacht aan potentiële belangenverstrengelingen als gevolg van nevenwerkzaamheden en we volgen de Governancecode Woningcorporaties. In 2024 zijn er geen signalen geweest van corruptie en/of omkoping.

4. Betrouwbare dienstverlening

4.1. Aedes benchmark

Ook in 2024 hebben we deelgenomen aan de Aedes benchmark (betreft de resultaten over het jaar 2023). Het benchmark-analysemodel bestaat uit vijf prestatievelden:

- **Huurdersoordeel:** geeft inzicht in het oordeel van de huurder over de dienstverlening van de corporatie. Dit gaat over de belangrijkste contactmomenten tussen huurder en corporatie: het betrekken van een woning, het uitvoeren van reparaties en het verlaten van een woning.
- **Bedrijfslasten:** het beïnvloedbare deel geeft inzicht in de kosten die corporaties maken om het verhuur- en beheerproces te organiseren.
- **Duurzaamheid:** beschrijft de duurzaamheid van corporatiewoningen. Hierbij is aandacht voor de isolatieprestatie, de energetische prestatie en de directe CO₂-uitstoot.
- **Onderhoud & verbetering:** geeft inzicht in de onderhoudsprestaties van corporaties. Dit wordt benaderd vanuit zowel de kwaliteit (door de huurder ervaren en technisch) als de kosten voor de instandhouding van het vastgoed.
- **Beschikbaarheid & betaalbaarheid:** geeft inzicht in de bijdrage van corporaties aan het betaalbaar huisvesten van hun doelgroepen.

Benchmark scores

	Thius	Thius	Thius	Sector
Omschrijving	Score 2024	Score 2023	Letter	Score 2024
Huurdersoordeel			A	
Nieuwe huurders	7,6	7,4	B	7,8
Huurders met reparatieverzoek	8	7,7	A	7,9
Vertrokken huurders	7,8	7,7	B	7,4
Bedrijfslasten			A	
Beïnvloedbare lasten	€ 783	€ 612	A	€ 1.018
Duurzaamheid			C	
Isolatieprestatie (kWh/m ²)	40	40	C	35
Fossiel energieverbruik (kWh/m ²)	182	190	C	177
Co-2 uitstoot gas (kg/m ²)	19	21	C	17
Onderhoud en verbetering			B	
Instandhoudingskosten (€/vhe)	€ 3.099	€ 2.084		€ 4.301
Idem vijfjaar gemiddelde	€ 2.469	€ 2.242	A	€ 3.622
Technische woningkwaliteit (EP) kWh/m ²)	182	190	C	177
Ervaren woningkwaliteit (score)	7	6,9		6,9
Beschikbaarheid en betaalbaarheid				
Deelscore beschikbaarheid			A	
Aandeel tot aftoppingsgrens	81%	86%		82%
Ontwikkeling voorraad tot hoge aftoppingsgrens	4%	-4%		2%

	Thius	Thius	Thius	Sector
Omschrijving	Score 2024	Score 2023	Letter	Score 2024
Deelscore betaalbaarheid			B	
Gemiddeld huurprijs (daeb)	€ 587	€ 590		€ 577
Verhouding huur tot maximaal redelijk	60%	67%		63%
Ontwikkeling gemiddelde huurprijs	-0,50%	1,60%		-0,10%
Deelscore huisvesten doelgroepen:			C	
Toewijzingen onder passend-toewijzingsgrens	57%	60%		72%
Match voorraad (daeb) en doelgroep passend toewijzen	81%	77%		83%

Prestatieveld Huurdersoordeel

We scoren goed op het huurdersoordeel. Over de hele linie zien we een lichte verbetering. In ons Ondernemingsplan hebben we aangegeven dat we op het Huurdersoordeel tot de koplopers willen gaan behoren. We hebben gedefinieerd dat we op alle drie onderdelen een 8 willen gaan scoren. Dit is bijna gehaald, de score – in landelijk perspectief – is van een B naar een A gestegen.

Prestatieveld Bedrijfslasten

Aan de hand van de cijfers uit de jaarrekening 2023 leveren wij ook de totale kosten van de geharmoniseerde netto bedrijfslasten aan. Wij komen uit op € 783,- (voorgaand jaar € 612,-). Het gemiddelde van woningcorporaties was € 1.018, -. We komen daarmee op een zeer ruime A-score, die we graag willen behouden voor de toekomst. Maar we moeten hierbij ook realistisch blijven. De netto bedrijfslasten stijgen door de noodzakelijke versterking van organisatie (o.a. personeelskosten), mede in verband met de opgaven voor de woningcorporaties naar aanleiding van de Nationale Prestatie Afspraken.

Prestatieveld Duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid scoren we onder het gemiddelde. Dat is een daling ten opzichte van het voorgaand jaar. Hierin zit een grote overlap met het volgende onderdeel Onderhoud en verbetering. Onduidelijk is in hoeverre ons qua oppervlakte groter dan gemiddeld woningbezit wordt gewogen. In het algemeen kan gesteld worden dat we (ondanks de lagere investeringen uit het verleden) gemiddeld scoren en dat we ongeveer even ver van de Standaard afzitten als overige woningcorporaties.

Prestatieveld Onderhoud en verbetering

Ook dit jaar scoren we weer een B (dus gemiddeld) op dit onderdeel. Onze instandhoudingskosten liggen ver onder het gemiddelde. Dat betekent dat we tot 2024 minder aan onderhoud en woningverbetering uitgaven dan overige corporaties. De technische woningkwaliteit ligt iets onder het gemiddelde en de ervaren woningkwaliteit ligt iets boven het gemiddelde van de corporatiesector. In 2024 en latere jaren wordt het onderhoud en de investeringen in duurzaamheid fors opgeschroefd, waardoor we verwachten dat we opschuiven richting de gemiddelde instandhoudingskosten (die wellicht in de sector ook weer hoger worden).

Prestatieveld Beschikbaarheid en Betaalbaarheid

Op het gebied van beschikbaarheid scoren we boven gemiddeld. Dat geldt ook voor de ontwikkeling van ons woningbezit. Onze ambitie op het gebied van beschikbaarheid is groot. We willen grote aantallen DAEB-woningen toevoegen aan onze woningvoorraad de komende jaren.

Door ons tweehurenbeleid zijn onze DAEB-woningen altijd passend voor onze doelgroep. Het aandeel tot de aftoppingsgrens en de ontwikkeling daarvan is dus minder relevant bij ons. Eigenlijk zou hier de score 100% moeten staan.

Ook de score op betaalbaarheid is gemiddeld. Onze huurprijs is gemiddeld iets hoger dan de corporatiesector. Hierbij zijn wel wat kanttekeningen te plaatsen. Doordat ons woningbezit een hoger WWS-puntenaantal heeft (meer kwaliteit volgens WWS en die zit voornamelijk in de grootte van de woning) is de maximaal redelijke huur hoger. Over het algemeen vragen we voor die kwaliteit van de woning minder dan het gemiddelde in de sector. Onze verwachting is een huurontwikkeling beneden het sectorgemiddelde. Door ons huurbeleid de komende jaren uit te voeren, zullen we hier dus beter op gaan scoren. Dat blijkt ook al uit de huurontwikkeling bij ons over 2023 ten opzichte van de sector.

Het huisvesten van de doelgroepen met een inkomen onder de passend-toewijzen-grens heeft een waardering lager dan gemiddeld. Daarbij moet bedacht worden dat dit een gevolg is van een bewuste beleidsmatige keuze. Door ons tweehurenbeleid kan iedereen reageren (ook woningzoekenden met een inkomen – soms net – boven de huurtoeslaggrens). De praktijk is dat velen (en niet alleen huurtoeslaggerechtigden) klem zitten op de woningmarkt en dat brede groepen woningzoekenden voorzien moeten worden in hun woningbehoefte. Ook de leefbaarheid in een wijk moet daarbij bewaakt blijven. Dat zijn voor ons primaire taakstellingen.

4.2. Huurderstevredenheid

Maandelijks laat Thius onderzoek uitvoeren naar de klanttevredenheid via een marktonderzoeksbureau. Dit heeft in 2024 plaatsgevonden voor de processen nieuwe huurders, reparatieverzoeken en vertrokken huurder. Nieuw in 2024 is de klanttevredenheidsmeting rondom het thema leefbaarheid. Maar liefst 659 respondenten hebben Thius beoordeeld op dit thema. Thius heeft hiervoor een 6,5 ontvangen. Het leefbaarheidsonderzoek van 2024 beschouwen we als een nulmeting, waar we de tevredenheidsscores van de komende jaren mee kunnen vergelijken (zie ook hoofdstuk 9 voor een verdere toelichting).

Voor het onderzoek Nieuwe huurders werd van 182 (2023: 140) huurders de respons ontvangen, dit is 50% (2023: 34%). De gemiddelde waardering van het proces kwam uit op een 7,9 (2023: 7,6).

Voor het onderzoek Reparatieverzoeken werd van 398 (2023: 614) huurders de respons ontvangen, dit is 24% (2023: 27%). De gemiddelde waardering van het proces kwam uit op een 8,2 (2023: 8,1).

Voor het onderzoek Vertrokken huurder werd van 114 (2023: 83) huurders de respons ontvangen, zijnde 48% (2023: 31%). De gemiddelde waardering van het proces kwam uit op een 8,1 (2023: 8,3).

De maandelijkse klanttevredenheidstoetsen tonen dus, net als in de Aedes benchmark resultaten over 2023, dat we op de goede weg zijn wat betreft huurderstevredenheid.

4.3. Zichtbaarheid in de wijken

Thius werkt actief aan meer zichtbaarheid in onze wijken. Onze wijkbeheerders en consulents Sociaal Beheer waren in 2024 volop in de wijk aanwezig. Onze aanwezigheid bestond uit huisbezoeken, de aanpak van verwilderde tuinen, de wijkshow samen met gemeenten en andere netwerkpartners en de reguliere wijk rondes van onze wijkbeheerders. Tevens zijn de nodige activiteiten in de wijken ontplooid waardoor we onze zichtbaarheid hebben vergroot. Zie voor een uitgebreide toelichting hoofdstuk 9.

4.4. Samen maatschappelijk presteren

Thius werkt met verschillende partners samen om onze maatschappelijke doelen te bereiken. Er vindt samenwerking op verschillende niveaus plaats.

Regionale en landelijke samenwerkingen

Landelijk zijn wij lid van Aedes. Aedes behartigt onder meer de belangen van de corporaties door actief lobby te voeren op nationaal en Europees niveau. Onze directeur-bestuurder neemt actief deel aan één van de werkgroepen van Aedes (Arbeidsvoorwaarden) en onze manager Wonen is actief in één van de doorbraakteams van Aedes.

Ook in 2024 zijn we bezig om de nationale prestatieafspraken (NPA) te realiseren. In de NPA zijn de volgende onderdelen afgesproken:

- Verdubbeling van de bouwproductie van sociale huurwoningen;
- Huurmatiging en huurverlaging voor de laagste inkomens;
- Vergaande verduurzaming van meer dan 675.000 woningen;
- Opheffen van E-F-G labels na 2028;
- Woningverbetering en het aanpakken van vocht- en schimmelproblemen;
- Leefbare, veilige en sociale wijken.

Schematisch is dit als volgt gepubliceerd door het ministerie van BZK:

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Nationale prestatieafspraken voor de volkshuisvesting

Vanaf 2023 wordt de verhuurderheffing afgeschaft. Woningcorporaties, gemeenten, huurders en het Rijk maken met steun van de provincies wederkerige afspraken om de bijna 2 miljard die hierdoor jaarlijks vrijkomt te investeren in:

Forse huurmatiging

- Woningcorporaties gaan huurstijging 3 jaar lang beperken. Inflatie heeft geen invloed meer op de jaarlijkse huurverhoging.
- De huren gaan de komende jaren minder hard stijgen dan de lonen; dit is gunstig voor de koopkracht van huurders.
- Huurders met lage inkomens op of onder 120% sociaal minimum in duurdere woningen krijgen een huurverlaging naar € 550 (prijspeil 2020).
- We werken toe naar minstens 30% sociale huur per gemeente; er komt duidelijke definitie wat sociale huur is.

Verdubbeling woningbouw

Woningcorporaties bouwen t/m 2030:

- 250.000 sociale huurwoningen.
- 50.000 middenhuur woningen.
- Vóór het einde van 2022 komen er regionale woondeals. Daarin staan welke woningen in welke gemeenten komen én op welke locaties.

Versnelde verduurzaming

- Huren worden niet verhoogd na isolatie.
- In 2028 zijn er geen sociale huurwoningen meer met een slecht energielabel (E, F en G).

In 2030:

- 450.000 corporatiewoningen aardgasvrij.
- 675.000 corporatiewoningen toekomstklaar geïsoleerd.

Impuls op leefbaarheid

- Corporaties investeren jaarlijks € 200 mln extra in de aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.
- Woningcorporaties realiseren versneld 50.000 geclusterde woningen voor ouderen.
- Woningcorporaties investeren per jaar € 75 mln extra in schone, veilige wijken en sociale activiteiten in de buurt.
- In 2026 zijn er geen sociale huurwoningen meer in slechte staat van onderhoud.

Aan deze afspraken committeren zich naast het Rijk:

juni 2022 Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

De begroting 2025 en meerjarenbegroting 2025-2034 zijn gebaseerd op de realisatie van deze afspraken. Uiteraard geldt dit dan voor het aandeel dat Thius hierin zal kunnen realiseren. Hierbij is uitgegaan van het feit dat Thius ongeveer 1/300 deel (0,32%) van het totale woningbezit bij woningcorporaties heeft. Op basis van dit aandeel is ook de totale opgave voor Thius geformuleerd.

Geconcludeerd kan worden dat de grote ambities vanuit de Nationale Prestatie Afspraken grotendeels zijn opgenomen in de plannen van Thius. Hierbij moeten nog wel de nodige kanttekeningen worden geplaatst. Het is een grote uitdaging op organisatorisch gebied, zowel vanwege externe factoren (nieuwbouwriscico's als beschikbaarheid grond, procedures, stikstof, bouwkosten etc.) als interne factoren (onzekerheden over aanpak en prijzen verbeteringen afgezet tegen invloed op energieprestatie, capaciteit interne organisatie etc.). De komende jaren zullen we mogelijk onze uitgangspunten en aannames moeten bijstellen. Vooralsnog wordt voorzien dat Thius een grote bijdrage kan leveren aan de investeringen in beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid.

De Nationale Prestatieafspraken (NPA) voor de woningsector zijn in december 2024 herijkt ten opzichte van de afspraken uit 2022. Onder andere de maximaal toegestane huurverhoging per 1 juli 2025 is gewijzigd (verlaagd). Richting de begroting 2026 e.v. bezien we hoe Thius verder gaat inspelen op de gewijzigde nationale beleidslijnen.

Gemeenten

Op lokaal niveau werken we veel samen met de gemeenten Buren, Neder-Betuwe en Tiel. We hebben bijeenkomsten op bestuurlijk en ambtelijk niveau over onder andere de prestatieafspraken. Met elk van de gemeenten zijn meerjarige prestatieafspraken gemaakt die deels nog doorlopen. We werken aan het vernieuwen van de meerjarenafspraken, zodat we niet jaarlijks een bod hoeven uit te brengen. Jaarlijks rond de zomer wordt dan wel met alle partijen een vooroverleg gevoerd met als doel het inventariseren van de behoeftes van de komende jaarschijf.

Op hoofdlijnen worden de prestatieafspraken gemaakt in lijn met de Nationale Prestatie Afspraken. Op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid zijn of worden afspraken vastgelegd. Daarbij is het kader voor Thius voor het maken van afspraken ook de begroting en de financiële meerjarenraming.

De afspraken worden gemonitord in het regulier bestuurlijk overleg en daarnaast vindt ook ander periodiek overleg plaats om elkaar op de hoogte te houden. Hieronder is de relatie tussen de prestatieafspraken en de meerjarenbegroting 2025-2034 weergegeven:

Onderwerp	Prestatie-afpraak	Invulling
Beschikbaarheid	Meerjarenafpraak 1: Het realiseren van een nieuwbouwprogramma	Gemeenten en Thius zetten zich in om voldoende sociale huurwoningen te realiseren. Hiertoe stelt de gemeente bij nieuwe planinitiatieven de realisatie van een minimum % sociale huur, x% midden huur en x% sociale koop als voorwaarde.
Beschikbaarheid	Meerjarenafpraak 2: Instandhouding van de bestaande voorraad	Thius draagt er zorg voor dat de voorraad DAEB-huurwoningen in de gemeenten worden uitgebouwd.
Beschikbaarheid	Meerjarenafpraak 3: Opstellen van een woonzorgvisie	De gemeente stelt een (bij voorkeur regionaal afgestemde) woonvisie op gericht op passende huisvesting voor diverse aandacht groepen. Naast huisvesting gaat het om de benodigde zorg, begeleiding en welzijnsactiviteiten. Het opstellen van de woonzorgvisie vindt in samenspraak met Thius en zorgpartijen plaats.
Beschikbaarheid	Meerjarenafpraak 4: Voorzien in de behoefte van woonwagendplaatsen	De gemeente draagt er in samenspraak met Thius zorg voor dat voldoende woonwagendplaatsen worden gerealiseerd om in de behoefte te voorzien. Dit houdt in dat de wachttijden voor een woonwagen niet langer zijn dan de wachttijden voor reguliere woningen.
Beschikbaarheid	Meerjarenafpraak 5: Vergroten slaagkansen woningzoekenden	De gemeente en Thius streven naar grotere slaagkansen voor woningzoekenden op basis van: - Omvang en differentiatie van het woningbezit - Huisvestingsverordening

		- Urgentieregeling - Maatregelen om de doorstroming te stimuleren. Met het doorstromingsproject probeert Thius op verschillende wijzen (doorstromen naar kleinere woningen of duurdere woningen -niet-DAEB) een betere match te krijgen tussen klant (huurder) en pand (woning).
Betaalbaarheid	Meerjarenafspraak 6: Schuldenproblematiek	Thius en de gemeente werken samen in het voorkomen en oplossen van schuldenproblematiek. Daarbij wordt voornamelijk door de gemeente en Thius gestuurd op vroegtijdige signalering.
Betaalbaarheid	Meerjarenafspraak 7: Inkomensafhankelijke huurverhoging	Thius behoudt de mogelijkheid van de inkomensafhankelijke huurverhoging om zo een gedifferentieerd huurverhogingsbeleid te kunnen doorvoeren. De opbrengsten van deze huurverhoging worden ingezet t.b.v. het verbeteren van de betaalbaarheid en uitbreiding van het woningbezit.
Betaalbaarheid	Meerjarenafspraak 8: Huurbeleid	Thius past het 2-hurenbeleid toe. Als de huur ten opzichte van het inkomen van de nieuwe huurder te hoog is, kan onder voorwaarden de huur verlaagd worden tot de betreffende aftoppingsgrens, waardoor de huurder volledig aanspraak kan maken op huurtoeslag. In de toekomst kan dit beleid gewijzigd worden, maar Thius zal altijd een gedifferentieerd huurbeleid toepassen.
Duurzaamheid	Meerjarenafspraak 9: Warmtetransitie	Op basis van de transitievisie warmte van de gemeente moeten plannen worden opgesteld voor aardgasvrije dorpen. De gemeente en Thius werken samen aan deze plannen. Hierbij wordt gezocht naar de koppelkansen tussen gemeente, particuliere woningeigenaren en Thius. Daarnaast wordt er rekening mee gehouden dat oplossingen/plannen elkaar niet in de weg staan.
Duurzaamheid	Meerjarenafspraak 10: Aanpak energiearmoede	Thius en de gemeente gaan samen bepalen hoe we de energiearmoede zoveel mogelijk kunnen voorkomen en bewoners meer bewust maken van hun energiegebruik.
Duurzaamheid	Meerjarenafspraak 11: Klimaatadaptatie	Thius en gemeente gaan samen aan de slag met klimaatadaptatie. Samen wordt gewerkt aan een plan van aanpak voor de komende jaren.
Leefbaarheid	Meerjarenafspraak 12: Focuswijk	In het kader van leefbaarheid wordt op basis van de analyse van de veerkrachtkarten bepaald welke wijken/dorpen de meeste aandacht verdienen. Er wordt voor deze wijken/dorpen een gezamenlijk plan van aanpak gemaakt met het doel dat deze wijken bij een volgende analyse een verbeterde positie hebben. Het leefbaarheidsbeleid van de gemeenten en Thius dienen hiervoor als uitgangspunt.
Leefbaarheid	Meerjarenafspraak 13: inrichting openbare ruimte	Bij de (her)inrichting van de openbare ruimte wordt in een vroeg stadium overleg gevoerd over het programma van eisen voor de openbare ruimte en de eventuele voorzieningen. Dit dient te leiden tot een evenwichtig pakket van eisen binnen de beschikbare ruimte en duidelijkheid over de rollen en verantwoordelijkheden.
Leefbaarheid	Meerjarenafspraak 14: Woonprojecten	Bij alle woonprojecten (nieuwbouw, sloop/nieuwbouw, renovatie etc.) staat leefbaarheid op de agenda, zodat hier aandacht aan gegeven wordt.
Bestuurbaarheid	Meerjarenafspraak 15: Monitoren	Periodiek monitoren via het bestuurlijk overleg. Tool: gemeentelijke woonmonitor 2x per jaar.

Gezamenlijke overleggen met onder meer gemeente, zorg, welzijn en politie

Er vinden verschillende overleggen plaats. Soms gaat het overleg over sociale problematiek in een bepaalde wijk. Andere keren zijn het structurele overleggen, zoals het zeswekelijks overleg Sociale Kern Team in Buren. Er vinden voorts zogeheten multidisciplinaire overleggen (MDO's) plaats waarbij vanuit verschillende disciplines een casus wordt behandeld.

In 2024 zijn we proactief aan de slag gegaan met het benaderen van onze stakeholders. We hebben overleggen geïnitieerd met de gemeente, politie, brandweer, welzijn en hulpverlening op casusniveau en voor het opzetten van activiteiten in het kader van leefbaarheid. In het bijzonder hebben we veel contact gehad met gemeenten, brandweer en de veiligheidsregio over de brandveiligheid van onze complexen in het kader van het in 2024 geactualiseerde calamiteitenplan.

4.5. Overleg met Huurdersbelangenorganisatie

Onze huurders zijn verenigd in de huurdersbelangenorganisatie (HBO) "De Vooruitgang". De huurdersorganisatie bestaat uit zeven leden. Mede op basis van de Overlegwet en de samenwerkingsovereenkomst tussen de HBO en Thius zijn we in gesprek over beleidsthema's op strategisch en organisatieniveau. Periodiek vindt overleg plaats tussen de HBO en de directeur-bestuurder en manager Wonen van Thius.

In 2024 is het zogeheten beleidsoverleg geïnitieerd. Dit overleg bestaat uit de leden van de HBO, beleidsmedewerkers en de manager Wonen. Tijdens deze laagdrempelige bijeenkomsten worden de leden van de HBO bijgepraat over de nieuwste (beleids)ontwikkelingen die voor hen relevant zijn en is er volop ruimte voor vragen. Op deze manier komen de leden van de HBO goed beslagen ten ijs als de thema's nogmaals tijdens de formele HBO-vergaderingen besproken worden, aangezien men dan al op de hoogte is gesteld tijdens de beleidsoverleggen.

Gezien de relatief beperkte doorstroom van nieuwe projecten in 2024, is de Bouwcommissie zeer beperkt om advies gevraagd. De bouwcommissie adviseert Thius namelijk bij nieuwbouwprojecten. Er is het afgelopen jaar éénmaal advies gevraagd aan de Bouwcommissie, te weten voor het project Voorburg in Ommeren. Als de projectenstroom verder op gang komt, zullen we de Bouwcommissie weer vaker om advies vragen.

De legitimiteit van ons handelen monitoren we onder meer in de samenwerking met bewonerscommissies en in ons overleg met de HBO. Onderwerpen van gesprek waren onder meer de huurverhoging, het toewijzingsbeleid en het servicekostenbeleid. In een regulier overleg heeft de HBO met een delegatie van de RvC éénmaal een ontmoeting gehad. De HBO heeft op eigen gelegenheid acht keer vergaderd in 2024 en er heeft vijfmaal een regulier overleg plaatsgevonden tussen de HBO en Thius.

4.6. Overleg met bewonerscommissies

In 2024 is het aantal bewonerscommissies toegenomen met twee nieuwe commissies in oprichting. In 2023 telde Thius 12 actieve bewonerscommissies, waarvan twee in oprichting. In 2024 zijn dit er 14, waarvan twee in oprichting.

Bewonerscommissies voeren regelmatig overleg met Thius over hun complex en over het reilen en zeilen in en rond hun complex. Soms organiseren zij gedurende het jaar ook één of meerdere activiteiten voor de bewoners in hun wooncomplex. In 2024 hebben twee bijeenkomsten plaats gevonden voor huurders die op de een of andere manier actief zijn voor een buurt, complex of voor het hele bezit van Thius. In het voorjaar was er een geslaagde jeu-de-boules dag en eind 2024 hielden we een goed bezochte eindejaarsbijeenkomst.

Overzicht bewonerscommissies:

Bewonerscommissie	Gemeente	Status
Rietkraag	Buren	Actief
Blommeland	Buren	In oprichting
Hoog Lindenhof	Neder-Betuwe	Actief
't Kloostereind	Neder-Betuwe	Actief
Bloesemflats	Tiel	Actief
De Batouwe	Tiel	Actief
De Perserij	Tiel	Actief
De Vier Gravinnen	Tiel	Actief
Hertog Karellaan 102	Tiel	Onderbezet
Liendenlaan	Tiel	In oprichting
Gasthuis Lingewaarde	Tiel	Actief
Graafwaltgerlaan 88	Tiel	Onderbezet
Ridderweide	Tiel	Actief
Trichtstraat	Tiel	Actief

4.7. Klachten en geschillen met huurders

Is een huurder van Thius of een woningzoekende niet tevreden, dan kan hij een klacht indienen bij Thius. Als de huurder of woningzoekende niet tevreden is over de afhandeling van de klacht, dan kan afhankelijk van het onderwerp, een klacht ingediend worden bij:

1. De Huurcommissie (klachten over huurprijzen, onderhoud, woningverbetering en servicekosten) of
2. De Regionale Klachtencommissie Samenwerkende Woningcorporaties Rivierenland (klachten over het optreden van medewerkers en het functioneren van de woningcorporaties).

In 2024 zijn er zes klachten ingediend bij de Huurcommissie (2023: vijf). De Huurcommissie heeft één klacht niet-ontvankelijk verklaard van een woningzoekende die het niet eens was met een toewijzing. In een ander geval is Thius in het ongelijk gesteld en heeft de huurder een huurkorting gekregen als gevolg van een gebrekkige stankafsluiting van de riolering in de woning (zaak is eerder ook behandeld door de Klachtencommissie). Verder is een klagende huurder eenmaal in het ongelijk gesteld door de Huurcommissie. Klager vroeg een aanpassing van de servicekosten aan. De voorzitter van de Huurcommissie heeft dit verzoek ongegrond verklaard. Door overbelasting bij de Huurcommissie zijn drie zaken nog niet beslist. Twee van deze drie zaken betreffen een verzoek tot huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken, de andere zaak betreft een verzoek tot huurverlaging op grond van een vermeende incorrecte puntentelling ter bepaling van de huurprijs.

In totaal zijn in 2024 10 klachten (2023: acht) bij de Regionale Klachtencommissie Samenwerkende Woningcorporaties Rivierenland (hierna: Klachtencommissie) ingediend. De klachten betroffen onder andere een gebrekkige stankafsluiting van de riolering in een woning, schimmelvorming in de woning, burenoverlast (waaronder drugsoverlast en geluidsoverlast) en het niet hebben van voldoende warm water in de woning. Van de tien klachten die zijn ingediend, is Thius in geen van de gevallen in het ongelijk gesteld, is de klager in één geval in het ongelijk gesteld en is er in acht gevallen consensus bereikt over de oplossing en heeft Thius adviezen meegekregen van de Klachtencommissie. Voorts is één klacht vroegtijdig door de klager ingetrokken en is één klacht niet in behandeling genomen door de Klachtencommissie. Naast de genoemde 10 klachten zijn er nog twee additionele klachten in 2024 binnengekomen, welke in 2025 behandeld worden.

5. Voldoende beschikbare woningen voor onze doelgroep

5.1. Vastgoedportefeuillebeleid

Wij staan voor de opgave de woningvoorraad beschikbaar en betaalbaar te houden, te verduurzamen, te verjongen, te renoveren en uit te breiden.

Begin 2023 is de regionale woondeal getekend waarin per gemeente is vastgelegd hoeveel sociale huurwoningen erbij mogen komen. Voor Buren zijn dat er netto 388, voor Neder-Betuwe netto 347 en voor Tiel bruto 525. In 2024 zijn de gemeenten samen met de provincie aan de slag gegaan om te werken naar een nieuwe woondeal 1.1. (voor de jaren 2030 t/m 2034). Deze aantallen worden in 2025 vastgesteld, maar in 2024 hebben wij nog gewerkt met de aantallen van de Woondeal 1.0.

Deze wensportefeuille is in 2024 uitgewerkt naar aantallen per doelgroep per gemeente. Deze portefeuillestrategie per gemeente zal in het eerste kwartaal van 2025 vastgesteld worden.

Huidige voorraad

Eind 2024 hebben wij 8.117 verhuurobjecten (vhe's). In onderstaand overzicht is de verdeling naar type te zien.

Type verhuureenheid	Aantal vhe 's per 31-12-2024	Aantal vhe 's per 31-12-2023
Zelfstandige woningen	7.242	7.250
Onzelfstandige woningen	33	27
Woonwagens en standplaatsen	3	3
Parkeerplaatsen	244	244
Garageboxen	265	265
Bedrijf onroerend goed (BOG) en Maatschappelijk onroerend goed (MOG) 1)	100	101
Intramurale zorg	230	230
Totaal	8.117	8.120

1) Incl. 22 woonunits Oekraïense weeskinderen

We hebben in 2024 2 (2023: 43) nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Ook zijn in 2024 in Kesteren 22 units opgeleverd ten behoeve van de huisvesting van Oekraïense ontheemden, waaronder weeskinderen.

In totaal zijn 11 woningen (2023: 24) verkocht. Daarnaast zijn 3 koopgarantwoningen teruggekocht en daarna verhuurd. In 2024 zijn geen (2023: 3) reguliere woningen aangekocht en verhuurd. Tevens zijn in 2024 2 woningen gesplitst in 8 eenheden.

De oude veilinghallen (21 verhuureenheden) en het oude kantoorgebouw aan de Spoorstraat te Tiel zijn in 2024 gesloopt en verkocht voor de ontwikkeling van het nieuwbouwproject "Veilingkwartier".

Verkoopbeleid

We hebben in 2023 de verkoopvijver bepaald. Wij bieden de voor verkoop aangewezen woningen eerst aan bij zittende huurders. Als zittende huurders geen interesse hebben, worden de woningen verkocht aan de hoogste bieder.

5.2. Nieuwbouw en Renovatie

Het woningtekort in Nederland is groot en dat is ook in onze regio zo. Voor de realisatie van de ambitie van Regio Rivierenland voor Buren, Neder-Betuwe en Tiel betekent dit dat Thius een bouwvolume van ca. 1.000 huurwoningen nastreeft. Hiervoor is in de begroting 2025 – 2034 tot een totaalbedrag van afgerond € 261 miljoen aan investeringen opgenomen.

Om dit te realiseren, zoeken we continu naar bouwlocaties. Deze kunnen we onderverdelen in:

- Locaties waar een ontwikkelaar al posities heeft en de ontwikkelaar van de gemeente het door de gemeente vastgestelde percentage sociale huurwoningen moet toevoegen. In de gemeenten Buren en Neder-Betuwe verloopt dit goed: regelmatig krijgen we de vraag van een ontwikkelaar. In de gemeente Tiel krijgen we deze vraag zelden.
- Locaties die we zelf verwerven. Hierbij zijn wij de ontwikkelaar en kunnen we het aandeel sociale huurwoningen zelf sturen. Dat aandeel is vaak groter dan het gemeentelijke percentage en loopt soms op tot 100%. Bij een aantal locaties kunnen we koopwoningen en woningen in de middenhuur toevoegen voor de financiële haalbaarheid. Een gemengde en diverse wijk is hierbij het uitgangspunt.

Op het moment dat we kavels krijgen aangeboden van de ontwikkelaar is er vaak discussie over de hoeveelheid, de grootte, de locatie van de huurwoningen in het te ontwikkelen gebied en de prijs van de woning in relatie tot de kwaliteit. Dit voorkomen we door zelf te ontwikkelen en ook met goedkopere conceptbouw te werken. Daarbij is het soms ook nodig om kansen te verzilveren door locaties voor de iets langere termijn aan te kopen, bijvoorbeeld voor een termijn langer dan vijf jaar. Dat is nodig omdat anders een commerciële ontwikkelaar de locatie opkoopt, iets wat de afgelopen decennia veel is gebeurd.

Om de bouwopgave te realiseren, is de projectenportefeuille de afgelopen jaren fors uitgebreid met potentiële bouwlocaties en -plannen. Door te netwerken en (soms letterlijk) actief de boer op te gaan, trekken we meer kansen vlot, bij voorkeur in projecten met het nodige volume. Daarbij hoort ook intensivering van het relatiebeheer met gemeenten. Immers, wij hebben de lokale overheid hard nodig om op particuliere locaties het minimale percentage sociale huur af te dwingen. Ook samenwerking met aannemers en ontwikkelaars kan in een veranderende bouw- en vastgoedmarkt mogelijkheden bieden: Thius kan in haar bijzondere rol richting de gemeente een positieve bijdrage leveren aan de slagingskans van een project, het mes snijdt daarmee aan twee kanten.

Zoals hierboven aangegeven is de behoefte aan woningen groot. Voor een vijftal projecten is een raamovereenkomst gesloten met bouwbedrijf De Vree en Sliepen om daarmee productiecapaciteit te borgen. Door het sluiten van de overeenkomst heeft Thius meer zekerheid dat de woningen ook echt gebouwd worden. In een tijd van schaarste aan bouwers en materiaal en oplopende prijzen is het nodig om op een betrouwbare partner te kunnen rekenen. Vanzelfsprekend zijn/worden de bouwkosten door een externe partij getoetst op marktconformiteit

Versnelling en vergroting slaagkansen

Als plannen éénmaal in de pijplijn zitten, is het zaak dat dit snel leidt tot de start van de realisatie en daarna de sleuteluitgifte aan bewoners. Om de doorlooptijd te verhogen is in 2024 verkend wat we kunnen doen om plannen sneller tot productie te brengen. Hiertoe neemt Thius (deels ook namens de SWR) deel aan de provinciale versnellingstafels met als doel stagnaties te signaleren, oplossingen te bedenken, kansen te pakken. Dat doen we zelf en samen met onze collega-corporaties in Rivierenland (SWR) en in Aedes-verband. Andere bouwvormen zoals conceptueel bouwen of verregaand geprefabriceerde woningen worden ook afgewogen. Voor enkele projecten worden de mogelijkheden hiertoe nader onderzocht. Daarnaast wordt met de drie gemeenten gesproken over een standaardisering van de anterieure overeenkomsten, grondprijzen en parkeernormen.

5.2.1. Nieuwbouw, gerealiseerd in 2024

Rietkraag (Maurik)

Betreft de ombouw van kantoorruimte (in ons eigendom) tot 2 studio's. In 2023 is de verbouwing gestart. In 2024 heeft de oplevering plaatsgevonden.

Units Hoge Weide

In 2024 zijn 22 verplaatsbare units voor het "weeshuis Oekraïners" Kesteren opgeleverd. Het huurcontract met de gemeente Neder-Betuwe geldt voor een periode van 4 jaar.

5.2.2. Nieuw- en verbouw, in voorbereiding

Hof van Beusichem

Na een lange tijd van discussie met de VvE over het gebruik van de ontmoetingsruimte is er in 2023 overeenstemming bereikt. Thuis gaat twee appartementen toevoegen, de ontmoetingsruimte kan grotendeels in gebruik blijven. Mocht deze functie alsnog wegvallen is er ruimte voor nog één appartement.

Blommeland 2 (Lienden)

Er is een plan voor het bouwen van 10 huurwoningen op een perceel eigen grond. Naar verwachting zal de bouw starten medio 2025.

De Meent, fase 1 (Erichem)

De grond is in eigendom en naar verwachting start de bouw (16 woningen) in 2025.

Veilingkwartier (Tiel)

Het bestemmingsplan voor het Veilingterrein omvat in totaal 324 woningen. Ons aandeel hiervan is 21 woningen en 89 appartementen in de sociale huursector. De aanneemovereenkomst is in 2024 getekend. De start wordt verwacht in oktober 2025 met de oplevering in april 2027 (bouwtijd ca. 18 maanden). Ons vastgoed in het betreffend gebied is in 2024 overgedragen aan de GEM.

Betuwestraatweg Noord / Plan Hoge Wei (Kesteren)

Met de ontwikkelaar is overeenstemming bereikt over de aantallen en de positie van de huurwoningen. Het streven is om hier 134 huurappartementen te bouwen. Het bestemmingsplan is in 2024 onherroepelijk geworden. We verwachten in 2025 overeenstemming over het Definitieve Ontwerp te bereiken en de Koop-/Aanneemovereenkomst af te ronden. Start bouw voorzien we eind 2025.

De Hertog van Gelre (Tiel)

Na een lang voortraject is met de gemeente Tiel overeenstemming bereikt over het inpassen van een nieuwe rotonde, de voorgestelde parkeeroplossing en het aantal en doelgroep van de appartementen en woningen. Verwacht wordt dat in de loop van 2025 overeenstemming kan worden bereikt over de stedenbouwkundige en architectonische inpassing waarna de benodigde procedure kan worden opgestart. Inzet is realisatie van 44 appartementen en 9 grondgebonden woningen.

De Meent, fase 2 (Erichem)

Met de gemeente, provincie en betrokken grondeigenaren wordt constructief gesproken over uitbreiding van het plan De Meent. De gemeente wenst op die locatie versneld extra woningen, mede ter ontlasting van de wachtlijsten. De gesprekken tussen de ontwikkelaar en de grondeigenaar kosten meer tijd dan verwacht. Tevens duurt het verkrijgen van gemeentelijke toestemming langer dan eerder werd aangenomen. Naar verwachting zal in 2025 hier besluitvorming over plaatsvinden.

Voorstraat 8, voormalig kantoor SWB (Lienden)

De planontwikkeling is dit jaar opgestart en er is een eerste ruimtelijke verkenning gedaan welke ter beoordeling aan de gemeente is voorgelegd. Met de gemeente is het gesprek opgestart over de mogelijke verwerving van het naastgelegen perceel. In de loop van 2025 zal een principebesluit genomen worden over de ontwikkelingsrichting van dit project.

Voorburg (Ommeren)

De gemeente heeft ons bod voor de grondaankoop geaccepteerd. Het plan is ingediend en op basis daarvan is het bestemmingsplan eind 2023 in procedure gebracht. In het bestemmingsplan is een mix aan woningen opgenomen, in totaal zijn er 40 woningen voorzien. Als er geen nieuwe planologische bezwaren komen, verwachten we in het najaar van 2025 met de bouw te starten.

Reuchlinlaan (Tiel)

De kavel is al vele jaren ons eigendom. Door de gemeente is aangegeven voorlopig geen ontwikkelingen te zien voor dit perceel.

Pottumse veld, Casterhoven (Kesteren)

Dit plan is de laatste fase van het plan Casterhoven. Met de ontwikkelaar is gesproken over onze wensen. In de planuitwerking is dit nog niet voldoende terug te vinden. Ook de gemeentelijke eis ten aanzien van het percentage sociale huur is nog niet verwerkt. De gesprekken met de ontwikkelaar verlopen moeizaam.

Hyacinthuskapel (Tiel)

Deze kapel is al jaren in ons bezit. Omdat verhuur en/of verkoop geen reële optie blijkt te zijn, wordt nu onderzocht of verbouw tot appartementen haalbaar is. Hiertoe is een schetsplan opgesteld en voor beoordeling bij de gemeente Tiel ingediend. Gestreefd wordt naar de verbouwing tot 5 appartementen.

Burgerweeshuis (Tiel)

In 2022 is dit Rijksmonument aangekocht en er worden plannen gemaakt voor de toekomstige bestemming. Op dit moment wordt het pand verhuurd aan IrisZorg. Het pand is aangekocht met als oogmerk ontwikkeling tot appartementen voor jongeren. Een invulling met een sociale of zorgfunctie lijkt niet meer haalbaar op deze locatie. Momenteel wordt onderzocht of verkoop van het pand reëel is. De gemeente heeft in een herziening van het bestemmingsplan de woonfunctie weg-bestemd, daartegen is beroep bij de Raad van State ingesteld.

Gildeland (Lienden)

Centraal in Lienden gelegen heeft Thius in 2022 een tweetal percelen aangekocht voor herontwikkeling. Met de naastgelegen grondeigenaar – die ook een plan voor herontwikkeling heeft – wordt in gezamenlijkheid één plan opgesteld. De gesprekken met de buurman lopen constructief, er is een bureau gevraagd het gezamenlijke plan op te stellen. In 2025 zal de planvorming verder worden afgerond en ter besluitvorming worden voorgelegd. Start bouw voorzien we eind 2026/begin 2027. Uitdaging nu is de kosten binnen de kaders te houden.

Oranjehof Ochten

Met de ontwikkelaar van deze locatie zijn afspraken gemaakt over het programma en de bijbehorende prijs. Het plan behelst 10 sociale huurwoningen bedoeld voor starters/kleine gezinnen. Met de ontwikkelaar wordt al geruime tijd getracht overeenstemming te bereiken over de planopzet en de woningen voor Thius. Tot op heden heeft dit nog niet het gewenste resultaat.

Lingemeer

Met de ontwikkelaar van deze locatie zijn afspraken gemaakt over het programma, te weten 6 huurwoningen voor starters, en de bijbehorende prijs. Het omgevingsplan moet nog in procedure worden gebracht; vanwege discussie met het Waterschap en de gemeente over de benodigde

onderzoeken is het plan later in procedure gebracht dan beoogd. De procedure is momenteel nagenoeg afgerond. Zodra de ontwikkelaar start met de aanzet tot start bouw zal de aanneemovereenkomst worden aangegaan.

Kalisvaart, Dodewaard

Het perceel Kalisvaart is gelegen naast ons perceel Kerkstraat 1 in Dodewaard. Voor Kalisvaart is door een ontwikkelaar een plan opgesteld waarin voor Thius 30% sociale huur is opgenomen. In 2024 is dit plan verder uitgewerkt. Het plan is inmiddels door de gemeente positief beoordeeld. In 2025 zal met de ontwikkelaar verder worden gewerkt aan de woningtypes en bijbehorende prijsvorming.

Kerkstraat (Dodewaard)

In 2023 is een woning met opstallen op ruim 3,7 hectare grond aangekocht. In 2023 is gestart met het onderzoek naar geschikt maken voor tijdelijke opvang van een Oekraïens weeshuis. Begin 2024 is heroverwogen, mede door de gemeente, dat deze locatie daar niet geschikt voor is. In 2024 is een start gemaakt met het onderzoek naar een invulling met woningbouw. Door de gemeente wordt dit versnelde onderzoek positief ontvangen. In 2025 zal de verdere uitwerking plaatsvinden.

Gemeentehuis Buren (Maurik)

In 2023 is het gemeentehuis van Buren aangekocht. De gemeente huurt tot 2026 het gemeentehuis van Thius. Ondertussen realiseert de gemeente zelf een nieuw gemeentehuis. De planvorming voor de nieuwbouw gemeentehuis loopt volgens planning. De oplevering van huurappartementen (77 stuks) is voorzien in het jaar 2027. De planuitwerking van de verbouwing ligt op schema. We verwachten medio 2025 een definitief besluit te nemen.

Inundatiedijk

In 2023 is een perceel grond ter grootte van 1,4 ha aan de Inundatiedijk-Waaldijk te Tiel aangekocht. Onze insteek is dat hier in de toekomst op kan worden gebouwd.

De Brink Lienden

Het project De Brink in Lienden is een ontwikkeling door De Bunte Vastgoed b.v. De ontwikkelaar is momenteel in overleg met de gemeente Buren over het stedenbouwkundig plan. In het project zijn 27 sociale huurwoningen opgenomen. Thuis en De Bunte hebben het voornemen een intentieovereenkomst te sluiten voor de genoemde huurwoningen. Realisatie van het plan zal vermoedelijk in 2026 starten.

Bleekveld Tiel

Op het Bleekveld nemen we 16 appartementen voor de middenhuur af van ontwikkelaar Slokker. Het plan is inmiddels vergund, de verkoop van de overige woningen in het plan is afgerond. De start van de bouw wordt medio 2025 verwacht.

5.2.3. Renovatie

In 2024 zijn geen grote renovatieprojecten gerealiseerd of opgestart.

5.3. Verkopen, aankopen en sloop

Verkopen

Reguliere huurwoningen

Er zijn in 2024 11 (2023: 14) woningen uit het bezit verkocht waarvan 6 in Neder-Betuwe, 3 in Tiel en 2 in Buren.

Er zijn nog 131 woningen die in het verleden verkocht zijn met een nog geldende Koopgarantconstructie. Op basis van afspraken hoeft Thius de terug te kopen Koopgarantwoningen niet weer door te verkopen met Koopgarant. De woningen die beschikbaar komen, willen we inzetten voor de verhuur.

Bedrijfsonroerendgoed

In 2024 heeft de overdracht plaatsgevonden van de oude veilinghallen en het oude kantoorgebouw aan de Spoorstraat aan de GEM. Dit in verband met de ontwikkeling van het Veilingkwartier.

Aankopen

Koopgarant

Er zijn in 2024 3 (2023: 7) Koopgarantwoningen teruggekocht. De 3 teruggekochte woningen zijn in de verhuur genomen. In 2024 zijn geen koopgarantregelingen afgekocht (2023: geen).

Aankoop reguliere woningen

In 2024 zijn geen woningen (2023: 2) aangekocht.

Sloop in 2024

In 2024 zijn evenals in 2023 geen woningen gesloopt.

Lingewaarde (Tiel)

Het zorggebouw Lingewaarde voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Er is een plan ontwikkeld dat voorziet in de nieuwbouw van het zorggebouw, met een gelijkblijvend aantal zorgplekken. Daarnaast is op het perceel ruimte voor de toevoeging van 16 tot 24 zorggeschikte sociale huurappartementen. Voor het plan is aannemer Van Dillen als partij geselecteerd uit meerdere partijen. In 2025 wordt het plan verder uitgewerkt en de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Start realisatie is voorzien na medio 2026.

Wadenhoijenlaan (Tiel)

De planvoorbereiding heeft in 2023 plaatsgevonden. Eind 2023 is de calculatie van de aannemer ontvangen. Vanwege de constructieve aard van deze gebouwen was de kostenraming dermate hoog dat een heroverweging op zijn plaats was. Deze heroverweging heeft in 2024 plaatsgevonden, waarbij alle opties openlagen. Gekozen is voor de optie sloop/nieuwbouw. We verwachten in 2025 met de bouwvoorbereiding te starten. Start sloop/bouw wordt voorzien in 2025.

5.4. Verhuringen 2024

5.4.1. Verhuringen en woonruimteverdeling

In 2024 zijn 436 woningen en kamers verhuurd, waarvan 429 in sociale huur.

Toewijzingen

Gemeente	Regulier	Statushouder	Urgent	Zware zorgindicatie	Eindtotaal
BUREN	35	27	26		88
NEDER-BETUWE	73	11	39		123
TIEL	104	17	93	4	218
Eindtotaal	212	55	158	4	429

In 2024 zijn in totaal 429 sociale huurwoningen verhuurd. Van deze 429 woningen zijn 212 woningen regulier toegewezen. De reguliere toewijzingen vormen 49% van het totaal aantal toewijzingen.

De overige toewijzingen zijn aan urgenten (37%), statushouders (13%) en toewijzingen op basis van een zware zorgindicatie (1%).

Dit komt neer op 217 niet-reguliere toewijzingen. Van deze 217 toewijzingen zijn verhoudingsgewijs in Buren de meeste woningen toegewezen aan statushouders. Dit heeft er vooral mee te maken dat we achterstanden in Buren aan het inhalen waren en met het relatief kleine aandeel sociale huurwoningen in die gemeente. In de andere twee gemeenten vonden toewijzingen vooral plaats in het kader van reguliere urgenties (met name sloop- en herstructurering urgenten in het kader van het sloop en nieuwbouwproject Wadenhoijenlaan lage nummers in Tiel), de doorstroming van senioren en op basis van maatwerk.

Verdeling verhuur huurwoningen:

Toewijzing	Aantal 2024	Aantal 2023
Regulier	212	282
Urgentie incl. zware zorgindicaties	162	108
Statushouders	55	33
Totaal	429	423

De mutatiegraad komt uit op 6,0% (in 2023 was dit 5,8%). Een nadere analyse laat zien dat de mutatiegraad niet zozeer het gevolg is van huuropzeggingen bij hoek- of tussenwoningen, maar van opzeggingen bij portiek- en corridorflats. Daarbij valt met name het aantal huuropzeggingen bij Wadenhoijenlaan lage nummers op, waar momenteel veel huurders met een vast contract worden geherhuisvest en nieuwe tijdelijke huurders worden aangetrokken in verband met de sloop en nieuwbouw van het complex.

We zien in 2024 een toename van het aantal urgenties ten opzichte van een jaar eerder. Dit heeft er onder andere mee te maken dat we steeds meer maatwerk bieden. We proberen steeds vaker gericht een woning toe te wijzen, zodat er een betere match bestaat tussen woningzoekende/huurder, de woning en de wijk waarin de woningzoekende/huurder wordt geplaatst.

Het aantal urgenten is in 2024 onder meer hoger door verhuizing in het kader van sloop/herstructurering en als gevolg van doorstroombeleid senioren.

Woningzoekenden wachten gemiddeld 8,8 jaar (2023: 7,3 jaar) bij Thius voordat ze een woning hebben. In de regio is dit 7,3 jaar (2023: 7,4 jaar). De gemiddelde zoektijd, de tijd dat een huurder actief op zoek is naar een woning, is in de regio 2,6 jaar en bij Thius 2,8 jaar (2023: 2,2 jaar en in de regio van Thius 2,4 jaar). Het verschil in wachttijd bij Thius in relatie tot de regio is groter geworden. Woningzoekenden bij Thius wachten steeds langer op een woning.

De wacht- en zoektijden zijn wat ons betreft nog steeds te hoog. De voornaamste oplossing is om meer woningen te realiseren. In 2025 hopen we weer meer woningen te kunnen realiseren, wat een positief effect kan sorteren op de wacht- en zoektijden. Tegelijkertijd zien we dat steeds meer woningen bemiddeld worden, mede als gevolg van veranderde wetgeving over de toewijzing van woningen aan zogeheten aandachtsgroepen, wat weer kan leiden tot langere wacht- en zoektijden voor de regulier woningzoekenden.

Het aanbiedingsresultaat bedraagt 3,3 (2023: 3,5) en blijft helaas hoog. De voornaamste reden voor het weigeren van de woning vormen persoonlijke omstandigheden. De tweede meest voorkomende reden voor het weigeren van een woning is dat de woning niet bevalt, gevolgd door het geen belangstelling meer hebben in de woning. Met name deze laatste twee redenen zijn te beïnvloeden. We hebben daarom sinds eind 2024 onze advertenties aangepast.

We gebruiken nu meer beeldmateriaal en geven meer uitleg bij de advertentie. Tevens willen we in 2025 gaan werken met filmpjes in de verwachting dat de verbetering van het aanbiedingsresultaat doorzet.

Ultimo 2024 staan ruim 110.000 (ultimo 2023: 96.000) woningzoekenden bij Woongaard ingeschreven. Voor 63% bestaat de groep woningzoekenden uit alleenstaanden. Slechts 21% bestaat uit tweepersoonshuishoudens. De andere woningzoekendencategorieën betreffen: eenoudergezinnen (10%) en gezinnen met één of meerdere kinderen en meerpersoonshuishoudens (6%). Deze cijfers betreffen we bij het formuleren van ons toekomstige portefeuille- en toewijzingsbeleid.

5.4.2. Het huisvesten van bijzondere doelgroepen

De gemeenten Buren, Neder-Betuwe en Tiel hebben, net als andere gemeenten, een taakstelling voor de huisvesting van statushouders. In Tiel en Buren is de afspraak dat Thius en KleurrijkWonen beiden woningen beschikbaar stellen om de statushouders te huisvesten. Daarbij werd samengewerkt met Sociom, wat inmiddels is overgenomen door Welzijn Rivierstroom.

Voor de gemeente Buren was de taakstelling voor 2024 56 (2023: 60) te huisvesten statushouders. De verdeling is ongeveer 1/3-deel voor Kleurrijk Wonen en 2/3-deel voor Thius. De gemeente Buren heeft aangegeven dat de taakstelling voor 2024 per 1 januari 2025 is behaald. Dit wordt bevestigd door cijfers van het Rijk. Waar Buren het jaar begon met een achterstand, is deze achterstand volledig ingehaald en is er zelfs een lichte voorsprong ontstaan.

In Neder-Betuwe was de opgave 52 (2023: 55) te huisvesten statushouders. Alle statushouders worden gehuisvest door Thius. Waar de gemeente begon met een voorsprong, is het jaar afgesloten met een achterstand van 38 nog te huisvesten statushouders.

De taakstelling voor Tiel was voor ons en KleurrijkWonen gezamenlijk 86 (2023: 93) te huisvesten statushouders. Daarbij is het aantal te huisvesten statushouders nagenoeg gelijkelijk verdeeld over de twee corporaties, waarbij Kleurrijk Wonen twee meer statushouders te huisvesten had in 2024. Waar het jaar begon met een voorsprong, is het jaar geëindigd met een achterstand van nog 17 te huisvesten statushouders.

Het is tot slot vermeldenswaardig dat in 2024 Thius het kamergewijs verhuren van woningen aan statushouders in Buren heeft uitgebreid. Daarnaast heeft Thius de huisvesting van zogeheten alleenstaande minderjarige vreemdelingen (minderjarige statushouders) mogelijk gemaakt in de gemeente Neder-Betuwe, evenals een tijdelijk opvangplek bestaande uit 22 woonunits voor de opvang van ontheemde Oekraïners.

6. Betaalbaarheid

Om betaalbare woningen voor nu en later te realiseren, hebben wij twee doelen geformuleerd:

1. Onze woningen zijn en blijven voor onze doelgroep betaalbaar.
2. We zetten in op betaalbare woonlasten voor onze huurders.

6.1. Huur- en toewijzingsbeleid

In 2021 is voor het hele bezit het huurbeleid vastgesteld. Het streefhuurpercentage was 72% van de maximaal redelijke huur of de huidige kale huur, als deze hoger was dan 72% van maximaal redelijk. Begin 2023 zijn de WWS-punten geïndexeerd met 10%. De maximaal redelijke huur werd hierdoor dus met 10% verhoogd. Om onze woningen betaalbaar te houden, vonden wij een percentage van 72% te hoog. Er is besloten om 67% van maximaal redelijke huur als streefhuur te gaan hanteren voor het grootste deel van onze woningen. Voor een klein deel is vastgehouden aan de 72% maximaal redelijk, omdat dit vooral om woningen gaat met extra voorzieningen met name in wonen en zorg. Wij hanteren ook de 72% maximaal redelijk voor al onze nieuwbouwwoningen. De gemiddelde huurverhoging in 2024 kwam uit 3,8 %.

In 2024 hebben we ook het aangepaste toewijzingsbeleid goedgekeurd. Belangrijkste aanpassingen zijn het specifiekere toewijzen van woningen aan bepaalde doelgroepen.

6.1.1 Huurhoogte

Naast het huurbeleid blijven we werken met het tweehurenbeleid voor het gehele bezit. Dit heeft als doel om ervoor te zorgen dat we voldoende woningen beschikbaar houden voor de huurders met recht op huurtoeslag en om ervoor te zorgen dat we voldoen aan het passend toewijzen. Ruim 98% (2023: ca. 99%) van de woningen is in 2024 hierdoor passend toegewezen.

In 2024 zijn de voorbereidingen gestart om de Wet betaalbare huur uit te kunnen voeren. Deze wet zorgt dat de middenhuur beter wordt gereguleerd en dat er een betere controle is op de hoogte van de huren ten opzichte van het aantal WWS-punten. Deze wet heeft dus gevolgen voor de punten en het meegeven van een energielabel bij een nieuwe verhuring. Bij de bepaling van de punten zijn de grootste veranderingen: de punten voor de buitenruimten en plus-/strafpunten voor een goed of slecht energielabel.

6.1.2 Huur-inkomen 2024

Het inkomen van woningzoekenden speelt een grote rol bij het toewijzen van woningen. Woningzoekenden hebben te maken met twee wettelijke regelingen: de staatssteunregeling en het passend toewijzen. De complexiteit van de regelgeving rond huur-inkomen maakt het voor woningzoekenden niet eenvoudig om een woning te vinden die bij hun inkomen én hun woonwensen past. De corporaties in Woongaard hanteren een gezamenlijke inkomenstabel, waardoor woningzoekenden direct zien voor welke woningen ze met hun inkomen in aanmerking komen.

Staatssteunregeling

De staatssteunregeling heeft als doel te voorkomen dat mensen met een hoog inkomen gaan wonen in een sociale huurwoning. We voldoen in ruime mate aan de Europese toewijzingsnorm en verhuren altijd passend door ons tweehurenbeleid. 97% van al onze verhuringen vinden plaats aan onze primaire doelgroep en middeninkomens. 64% van alle verhuringen is aan huurtoeslaggerechtigden.

Passend toewijzen

Bij passend toewijzen gaat het erom dat aan woningzoekenden met recht op huurtoeslag alleen woningen onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag toegewezen mogen worden. We voldoen met 98% ruim aan de eis dat minimaal 95% van de woningen op deze manier wordt toegewezen. Dat wil zeggen dat huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens een woning hebben gehuurd met een huurprijs onder € 647,19 (1- of 2-persoonshuishoudens) of € 693,60 (3- of meerpersoonshuishoudens).

6.2. Huurincasso

De huurachterstanden zijn 0,72% (2023: 0,62 %) van de in rekening gebrachte jaarhuur. Dit is uit te splitsen in 0,54% (2023: 0,41%) van huidige huurders en 0,18% (2023: 0,21%) van vertrokken huurders. Daarmee liggen de huurachterstanden op een laag niveau, echter is er wel sprake van een beperkte stijging. Door afwezigheid wegens ziekte gedurende het jaar is de werkdruk hoog geweest. Wij verwachten dat de bezetting in 2025 weer beter op orde is, waardoor we hopen de dalende lijn van voorgaande jaren weer op te kunnen pakken.

We nemen deel aan een benchmark (Benchmark Huurincasso platform) met nog 72 andere corporaties (dat is iets meer dan 1/4 van het totaal woningcorporaties). In die benchmark scoren wij voor het achterstandspercentage zittende huurders gemiddeld. Vorig jaar scoorden we aanmerkelijk beter. Zoals eerder aangegeven is onderbezetting daarbij van invloed geweest.

We voeren de meeste deurwaarderzaken in huis uit met als voordeel voor de huurders dat zij lagere incassokosten betalen en voor ons dat wij beter zicht hebben op de achterstanden. Via aanvullende belrondes en mailingen benaderen we huurders voor het maken van betaalafspraken. Met 149 (eind 2023: 160) huurders is eind 2024 een betalingsregeling getroffen. Eind 2024 zijn 14 (2023: 17) achterstanden uit handen gegeven aan de gerechtsdeurwaarder. Eind 2024 heeft 84% (eind 2023: 84%) van onze huurders een automatische incasso afgegeven.

In totaal zijn 12 (2023: 15) ontruiming(en) aangezegd en 2 woningen (2023: 3) zijn daadwerkelijk ontruimd in verband met huurachterstand. De overige aangezegde ontruiming(en) zijn niet doorgestaan ofwel omdat de achterstand volledig is betaald of omdat een nadere afspraak is gemaakt. Met het aantal ontruiming(en) zit Thius in de benchmark laag. De conclusie blijft dat Thius slechts in uitzonderlijke gevallen tot ontruiming overgaat.

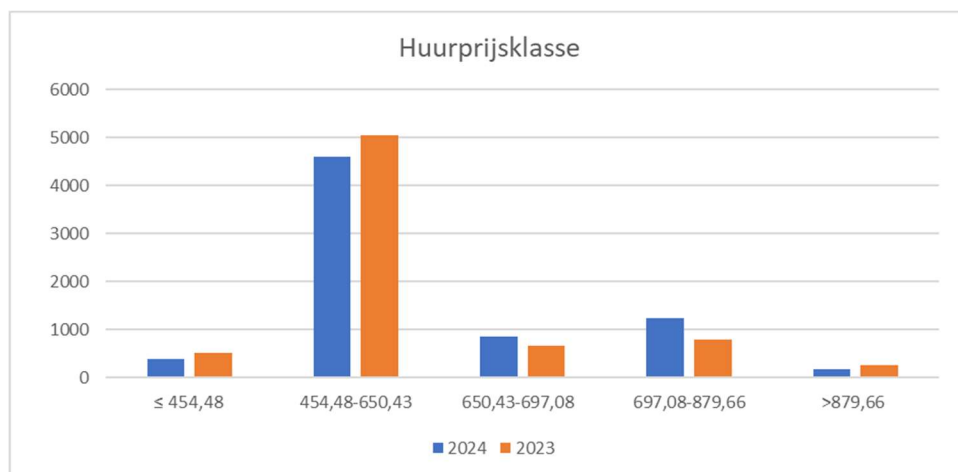
Een bedrag van afgerond € 58.000 van de jaarlijkse huuropbrengst (2023: € 125.000, -) kon niet worden geïnd en is als verlies genomen. De afboekingen in 2024 zijn gedaald, waar in 2023 nog sprake was van een inhaalslag. De afboekingen wegens oninbaarheid zijn daarmee afgerond 0,10% van de jaarhuur. Dat is ruim binnen hetgeen in de sector gebruikelijk is.

6.3. Samenstelling van woningbezit (zelfstandige woningen)

De samenstelling van het huurbezit naar huurklassen is als volgt:

Huurprijsklasse

Huurprijsklasse in €	2024	2023
≤ 454,48	389	515
454,48-650,43	4592	5043
650,43-697,08	851	656
697,08-879,66	1241	782
>879,66	169	254



Ruim 81 % (2023:85 %) van de woningen had eind 2024 een huur onder de aftoppingsgrens (€ 697,08).

7. Verduurzaming en Onderhoud

7.1. Verduurzaming bezit

Investering verduurzaming

Vanuit de Nationale Prestatieafspraken én het doel van Thius om de betaalbaarheid van de woonlasten voor huurders verder te verlagen, stuurt Thius op het verder verlagen van de warmtevraag van haar woningen. Hoewel de woningen van Thius goede energielabels hebben (gemiddeld label B), is hier nog winst te behalen. Thius scoorde een C in de Aedes Benchmark 2023 en behoort daarmee bij de onderste 33% presterende corporaties op warmtevraag van haar woningen (zie tabel). Daarvoor is er in 2024 een grote inkoopactie gestart waarmee Thius drie aannemers selecteert die het bestaande bezit de aankomende tien jaar verder gaan verduurzamen. De voorbereidingskosten hiervan zijn een voorinvestering op de investeringsgolf die eind 2025 gestaag op gang gaat komen.

Benchmarkresultaat Duurzaamheid

		Thius		Sector
	waarde	waarde	letter	waarde
	2023	2024		2024
Prestatieveld Duurzaamheid			C	
Afstand tot doelstelling Standaard (Isolatieprestatie) [kWh/m ²]	40,4	40,4	C	35,2
Primair fossiel energieverbruik (EP2) [kWh/m ²]	190,0	182,1	C	176,8
CO ₂ -uitstoot gas* [kg/m ²]	20,5	18,7	C	16,6

* data van CO₂-uitstoot gas heeft betrekking op de jaren 2021 en 2022 |

Voor 2024 was een bedrag begroot van afgerond € 17,6 miljoen. Daarvan was € 3,8 miljoen voor de renovatie van de flats Wadenloijenlaan lage nummers in 2024 opgenomen. Inmiddels is dit omgezet naar nieuwbouw. Daarnaast was € 7,3 miljoen opgenomen voor het verbeteren van de E-F-G labels. Dit wordt nu meegenomen in de aanbesteding zoals hierboven benoemd. Het overige deel ca. € 6 miljoen was voor verduurzaming. Opnieuw is in 2024 een groot deel van het budget uitgegeven aan het installeren van zonnepanelen. Een groot deel van ons bezit is nu van panelen voorzien. Daarnaast zijn de eerste verduurzamingsprojecten gestart vanuit de nieuwe programmatische aanpak. Hoogbouwcomplex Honingstraat kreeg nieuwe dakbedekking met extra isolatie. Nog eens 74 woningen kregen een hybride warmtepomp geïnstalleerd en Thius ontving de eerste subsidies hiervoor. Daarnaast zijn er verschillende projecten opgestart die de warmtevraag naar beneden brengen. 18 EFG label woningen werden wel alvast verduurzaamd tot label D. 7 woningen werden op proef naar de Nationale Isolatiestandaard gebracht, de nieuwe kozijnen werden net voor Kerst 2024 geïnstalleerd. Oplevering van dit project vindt plaats in 2025. Ook werden er verschillende projecten voorbereid die eind 2024 of begin 2025 in uitvoering (zijn) (ge)gaan. Hoogbouwcomplex Bloesemflats is hier een voorbeeld van, van 19 woningen in Ingen is de werkvoorbereiding afgerond en in de Oranjebuurt in Dodewaard loopt een samenwerking met de gemeente Neder-Betuwe om energiearmoede terug te dringen.

Zonnepanelen

Een groot deel van de investering verduurzaming is het plaatsen van zonnepanelen geweest, bijna € 2,2 miljoen (2023: € 3 miljoen). In 2024 zijn op afgerond bijna 600 (2023: 1.000) bestaande woningen zonnepanelen geplaatst. Huurders komen middels een huurverhoging van € 10,- in de maand in aanmerking voor de aanleg van 9 zonnepanelen. Na een periode van prijsstijgingen zijn zonnepanelen in 2024 gezakt in prijs.

Warmtepompen

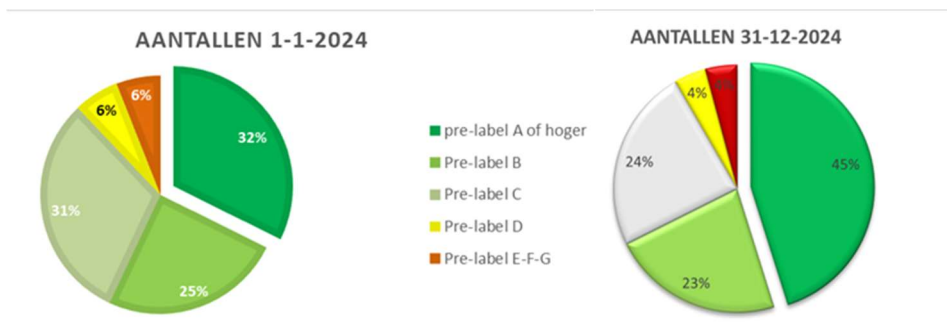
In 2024 is ca. € 1,4 miljoen (2023: € 1,1 miljoen) geïnvesteerd in het aanbrengen van (hybride)warmtepompen in de bestaande woningvoorraad. Dit betreft 111 woningen met dus een gemiddelde extra-investering (normaliter zou alleen de cv-ketel zijn vervangen) van ruim €5.700 (na aftrek subsidie, exclusief btw). We evalueren na iedere winter wat het realistische rendement is voor de woningen van Thius. Aangezien 2023/2024 de eerste winter is, kunnen we dit nog niet onderbouwen met cijfers van onze eigen huurders. Ook de opgeleverde nieuwbouw is voorzien van warmtepompen.

Energie labels/EPA stappen/overige isolatie

In het Klimaatakkoord is een volledig aardgasvrije gebouwde omgeving in 2050 als doel gesteld, met als tussendoel 1,5 miljoen woningen aardgasvrij te verduurzamen tot en met 2030. Met de doelstelling uit de Nationale Prestatieafspraken om 450.000 bestaande corporatiewoningen aardgasvrij te hebben in 2030, nemen corporaties de verantwoordelijkheid voor hun deel. Gemeenten hebben de regie in de wijkgerichte aanpak. Om de doelstelling uit de Nationale Prestatieafspraken te realiseren, zal bijna 20% van de momenteel gasgestookte woningen aardgasvrij gemaakt moeten worden in de periode tot en met 2030. Bij Thius is 1% van de woningen aardgasvrij. Hier hebben we dus nog een grote opgave, waarbij het vooral wachten is op de warmtevisies van gemeenten. Inmiddels zijn er geactualiseerde Nationale Prestatieafspraken die zich meer richten op het verminderen van de warmtevraag en niet zozeer op aardgasloos.

Daarnaast is ook nog steeds in de Nationale Prestatieafspraken het doel gesteld om alle corporatiewoningen met energielabel E, F en G uit te faseren in de periode tot en met 2028. Bij Thius was het streven om eind 2025 geen woningen meer te hebben met deze labels. Na analyse van de woningen blijkt dit niet altijd uitvoerbaar, deze lagere labels zitten vaak in een complex met ook hogere labels. In 2024 stelde Thius een uitfaseringsbeleid vast dat zorgdraagt dat deze labels voor 1 januari 2029 uit haar bestand verdwenen zijn. In 2024 is de uitvoer hiervan gestart, de tussenstand eind 2024 is nog 301 EFG labels t.o.v. 378 eind 2023. Deze daling komt door een combinatie van data opschoning, verkoop, sloop en verduurzaming. Hiermee hebben we al 20% van deze labels weggewerkt.

Onderstaande figuur laat de verdeling van woningen naar pre-energielabel zien voor Thius. Van alle woningen van Thius heeft 45% (eind 2023: 33%) pre-energielabel A of beter. Bij Thius heeft eind 2024 ca. 4% (eind 2023: 5%) van de woningen pre-energielabel E of slechter oftewel 301 (2023: 378) woningen. Landelijk liggen deze percentages veel ongunstiger (met name bij particuliere eigenaren en verhuurders).



7.2. Toekomstige opgaven: betaalbare en duurzame woningen

Betaalbaar wonen is in toenemende mate een combinatie van huur en andere vaste lasten zoals de energierekening. De verduurzamingsopgave hangt daardoor nauw samen met het beschikbaar stellen van een betaalbare woning. Thius heeft met het vaststellen van verduurzamingsbeleid en het aantrekken van nieuw personeel al stappen gezet om hier invulling aan te geven. Middels de grote inkoopactie (Europese aanbesteding) zetten we de komende jaren forse stappen. Het nu beschikbaar gestelde budget is echter niet toereikend. Toch zetten we volop in omdat juist het verminderen van de warmtevraag een enorme bijdrage levert aan onze betaalbare woningen. Zowel op energiekosten voor de bewoner als op comfort.

We kunnen dit niet alleen, samenwerking met gemeenten op – met name – het aanpakken van de energietransitie is nodig om tot de beste oplossing per woning te kunnen komen. Ook is het zaak om onze huurders te voorzien van een woning die ze kunnen managen. Er kan bijvoorbeeld al heel veel op gebied van techniek, maar lang niet alle mensen kunnen omgaan met een combinatie van energiemangement-apps, installaties en energieleveranciers wat nodig is voor het optimaliseren van de energiekosten. Ook in 2024 zijn er weer prestatieafspraken gemaakt met alle gemeenten waarin Thius actief is op het gebied van verduurzaming. In het Ondernemingsplan 2024-2030 worden bovendien meer thema's aangestipt zoals hitte, groen en circulariteit.

7.3. Onderhoud

Onderhoudsbeleid

Huurders geven gemiddeld een waardering van 7,0 in de laatste Aedes Benchmark (met een landelijke score van ook een 6,9). Een doelstelling van Thius is een kwalitatief goede woning te bieden. Vanuit de huurder wordt duidelijk aangegeven dat er prioriteit ligt bij isolerende en energetische maatregelen. In de vorige paragraaf is de verduurzaming behandeld.

Onderhoudskosten 2024

Kijkend naar de totale onderhoudskosten (excl. toerekening interne kosten) voor 2024 bedragen deze afgerond € 20,1 miljoen (2023: afgerond € 15,7 miljoen), ofwel een stijging van 28%.

Type onderhoud	Totale kosten
Reparatie	5.668.385
Diensten huurder	362.192
Mutatie	5.331.670
Planmatig	6.563.640
Contract	1.986.318
VvE	183.821
Eindtotaal	20.096.026

Begroot was voor 2024 afgerond € 14,2 miljoen. Deze begroting was gebaseerd op de realisatie van voorgaande jaren.

Voor 2024 zijn de werkelijke kosten, excl. interne kosten, afgerond € 2.610 per vhe (2023: € 1.870). Bij vrijwel alle kostensoorten is sprake van een (forse) stijging. De Aedes Benchmark geeft voor de instandhouding een gemiddelde prijs in 2023 af van € 2.746,- Voor 2024 verwacht Aedes weer een stijging. We zijn eind 2024 begonnen met een grondige inventarisatie van het Thius vastgoed om dit soort verrassingen voor de toekomst beter voorspelbaar te maken.

De globale verklaring is dat als gevolg van de verhoogde ambitie wij bezig zijn het ontstane achterstallig onderhoud op te pakken. Dit zal de komende jaren nog wel doorzetten. Veel badkamers zijn tussen de 50 en 60 jaar oud, terwijl de cyclus 40 jaar is. Keukens hebben een cyclus van 20 jaar, maar we treffen exemplaren aan van ruim 40 jaar.

Helaas geen uitzonderingen, maar het gevolg van het piepsysteem waar Thius sinds haar ontstaan in 2020 op draaide tot vorig jaar en dat al langer het gebruik was bij de ene helft van de fusiecorporatie. Daardoor hebben er veel meer badkamer-, keuken- en toiletrenovaties plaatsgevonden. Daarnaast heeft bij alle soorten onderhoudskosten de inflatie (stijging van lonen en materiaalkosten) vanzelfsprekend een sterke invloed, omdat dit door de aannemers in de prijzen is doorberekend.

Reparatieonderhoud (Reparatieverzoeken incl. vraag-gestuurd onderhoud)

De totale kosten voor het reparatieonderhoud voor 2024 zijn afgerond € 5,7 miljoen (2023: afgerond € 4,2 miljoen). Begroot was een bedrag van afgerond € 3,65 miljoen inclusief uren eigen dienst.

In het totaal zijn 9.103 (2023: 7.700) reparatieverzoeken ingediend. Begroot was een aantal van 7.800. De werkelijke gemiddelde kosten per reparatieverzoek zijn ca. € 625 (2023: € 540). Het aantal reparatieverzoeken ligt met 9.103 stuks 17% boven de inschatting in de begroting. Hierbij moet worden opgemerkt dat in de begroting alleen het aantal reparatieverzoeken apart werd begroot in de kengetallen, terwijl nu het aantal dagelijks onderhoud verzoeken is weergegeven. Daarmee wordt ook gerapporteerd over de diensten huurder, dat onderdeel uitmaakt van het dagelijks onderhoud. Het aantal verzoeken voor diensten huurder bedroeg in de begroting 2024 ca. 900. De gemiddelde kosten vallen ca. 35% hoger uit. Dit komt uit op een overschrijding van € 2,0 miljoen boven de begroting van € 3,65 miljoen. De belangrijkste reden hiervoor is dat er een aantal grote kostenposten (> € 7.500) zijn geboekt. Er zijn bijvoorbeeld 44 badkamers bij reparatie vervangen vanwege klachten en ouderdom (>40 jaar). Vanaf 2025 splitsen we het dagelijks onderhoud beter uit om zo de beheersbaarheid te vergroten. Daarnaast gaan we badkamers, keukens en toiletten (BKT) meer in planmatig onderhoud opvangen en bereiden we voor badkamers, keukens en toiletten een aparte werkstroom voor, zodat we hierop beter kunnen sturen.

Huurdersonderhoud/Diensten huurders

Dit betreft kosten die normaliter voor rekening van de huurder komen. Hierbij valt te denken aan schoonmaken van dakgoten, glasschade, ontlichten CV e.d. Thius heeft het beleid dat we deze kosten, hoewel wettelijk toegestaan, niet doorberekenen. Totaal in 2024 is afgerond € 362.000 (2023: € 507.000) uitgegeven. Begroot was een bedrag van afgerond € 0,46 miljoen.

Onderhoud bij mutatie

Voor mutatie-onderhoud bedragen de totale kosten voor 2024 afgerond € 5,3 miljoen (2023 afgerond € 4,9 miljoen). Begroot was een bedrag van afgerond € 3,7 miljoen. De werkelijke gemiddelde kosten per mutatie, waarbij sprake was van onderhoud, waren afgerond € 11.500 (2023: € 13.000). De stijging ten opzichte van de begroting wordt vooral veroorzaakt door meer mutaties met renovaties van het interieur. Afgerond waren er 361 mutaties met een grotere renovatie van afgerond € 1.000.

Door het doorstroombeleid toe te passen kregen huurders met de langste woonduur een nieuwe woning toegewezen. In veel gevallen hadden deze huurders verouderde woningen en hadden zij vaak niet meegedaan aan onderhoud of het vervangen van een keuken/badkamer. Hierdoor stegen de mutatiekosten van deze woningen fors.

Ook de beslissing om de verkopen te beperken is een belangrijke oorzaak van de stijging. Woningen die veel onderhoud nodig hadden bij mutatie waren in het verleden vaak aangewezen voor verkoop en deze werden nauwelijks onderhouden. Door deze woningen nu in exploitatie te houden, moet meer geïnvesteerd worden bij een nieuwe verhuur.

Het totaal aantal mutaties is 5% minder dan het begrote aantal. Echter is er wel een aanzienlijke verschuiving richting mutaties met renovatie. Dit percentage ligt op 75% in plaats van de eerder verwachtte 50%. Deze 75% van de mutaties nemen 99,2% van de kosten voor de rekening. De kosten per renovatie blijven onder de gemiddelde begrootte kosten. Toch betekent dit een overschrijding van € 1,6 miljoen. Het aantal mutaties zonder renovatie (< € 1.000) ligt met 120 stuks fors beneden de inschatting in de begroting. De kosten komen uit op ca. € 41.400 in plaats van de begrote € 121.025.

De overschrijdingen zijn hoofdzakelijk toe te schrijven aan de inflatie en sterk gestegen kosten van materialen en lonen welke nu door de aannemers aan ons worden doorberekend. Jaarlijks evalueren we onze aannemers en beoordelen we hun prijzen. Bij met name reparatieverzoeken en in iets mindere mate het mutatie-onderhoud merken we de invloed van de verhoogde uurtarieven sterk.

Daarnaast zijn sinds de fusie in 2020 werkzaamheden bij planmatig onderhoud geschrapt en worden deze nu o.a. bij mutatie opgepakt. Dit is ook te zien in het verminderde aantal kleine renovaties en het verhoogde aantal grote mutaties. Echter, Thius wil de komende jaren een betere voorspelbaarheid én de woningvoorraad zowel kwantitatief als kwalitatief op peil houden. Om de kosten toch te beperken worden in 2026 en verder in planmatig onderhoud projecten opgetuigd. De komende jaren verwachten we deze verandering terug te zien in de cijfers.

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud loopt sinds de problemen in de voorbereiding (als gevolg van o.a. flora- en fauna onderzoeken en capaciteitsproblemen) verholpen werden weer op schema. Tegenover de bijna € 4,9 miljoen welke was begroot is ca. € 6,6 miljoen uitgegeven. Dit is inclusief ca. € 777.000 overloop dat in 2024 is uitgevoerd, maar al in 2023 was begroot. Daarnaast is ook ca. € 460.000 uitgegeven voor glasisolatie maatregelen. Dit werd begroot onder EPA maatregelen, maar waarvoor de fiscale regels (daarin onderhoud) werden gevolgd in het boekjaar 2024. Tot slot werd voor € 490.000 uitgegeven dat niet was voorzien. Zoals aangegeven zal de begroting voor de komende jaren hoger liggen in verband met meer planmatige aanpak (vergroten controle en voorspelbaarheid) van o.a. badkamers, toiletten, keukens en asbest(daken). Deze kosten komen in mindering op het niet-planmatig onderhoud. Vanaf 2026 gaan we ook het achterstallige onderhoud hetgeen de afgelopen 8 jaar is ontstaan bij de badkamers, keukens en toiletten oppakken.

Contractonderhoud

Betreft onderhoud op basis van contracten, zoals CV-onderhoud. Deze lasten zijn in 2024 gestegen tot afgerond € 2,0 miljoen (2023: € 1,75 miljoen). Begroot was een bedrag van afgerond € 1,66 miljoen. Voor contractonderhoud zijn we uitgekomen op een overschrijding, voornamelijk als gevolg van hogere loonkosten bij dienstverleners. De komende jaren zullen deze kosten verder oplopen omdat:

- De inflatiekosten die gedurende 2024 zijn ontstaan in 2025 worden geïndiceerd in het contractonderhoud.
- Het toevoegen van warmtepompen in nieuwbouw genereert ook een verhoging in het contractonderhoud van de installaties.

8. Wonen en Zorg

We krijgen steeds meer te maken met huurders vanuit de aandachtgroepen en de vergrijzing. Daarnaast mogen er steeds minder ouderen naar een verpleeghuis en dreigen er flinke personeelstekorten in de zorg.

8.1. Samenwerken in wonen en zorg

Vanuit Thius wordt ook steeds meer gevraagd naar onze visie en mogelijkheden op het gebied van Wonen en Zorg. Daarom zijn wij in 2023 samen met KleurrijkWonen, De Kernen, Santé Partners, SZR en ZdB gestart met een project om gemeenten bouwstenen aan te leveren voor hun Wonen en Zorgvisie. Dit doen we door een geografische kaart te vullen waarin de koppeling tussen Wonen en Zorg te zien is. In 2024 zijn we bezig geweest om deze kaart te vullen en te koppelen aan de gegevens die Companen in opdracht van gemeenten aan het maken was. Dit traject zal in 2025 verder doorlopen worden en we gaan aan de slag met een afwegingskader voor nieuwe zorginitiatieven.

Ook vanuit de Regio, Provincie en Aedes worden steeds meer bijeenkomsten georganiseerd rondom dit thema. Vanuit Thius sluiten wij ook hierbij aan, waarbij collega-corporatie KleurrijkWonen namens de SWR bij de meeste bijeenkomsten aanwezig zal zijn.

8.2. Visie op wonen en zorg van Thius

In 2024 zijn we vooral bezig geweest om samen met zorgpartijen te kijken hoe we zorggeschikte woningen kunnen realiseren. Santé partners is hier een belangrijke speler in. Ook bij nieuwbouwprojecten wordt bekeken hoeveel en waar we meer zorggeschikte woningen kunnen realiseren en welke eisen we als Thius aan deze woningen stellen. We hebben daarom ook twee zorggeschikte woningen uit laten werken in plattegronden die we als standaard willen gaan gebruiken.

8.3. Projecten in wonen en zorg

Bij de nieuwbouw wordt steeds meer aandacht besteed aan de geschiktheid van woningen voor Wonen en Zorg, evenals aan de mogelijkheid om te voldoen aan de nieuwe eisen van VPT (Volledig Pakket Thuis) waarbij huurders 24 uur per dag verpleeghuiszorg thuis kunnen ontvangen. Dit vereist grotere badkamers en slaapkamers.

De inventarisatie van de geografische kaart heeft ons geleerd dat wij als Thius niet heel veel VPT-geschikte woningen hebben en hier naar de toekomst meer woningen voor nodig zijn.

Samenwerkingsovereenkomst Santé Partners

Op de plekken waar woningen wél geschikt zijn voor VPT, werken we met Santé Partners aan een samenwerkingsovereenkomst. Het onderwerp van deze overeenkomst betreft de afspraken over de toewijzing van woningen aan personen die VPT-diensten (gaan) afnemen van Santé Partners. De samenwerkingsovereenkomst zal in de eerste helft van 2025 klaar zijn. Deze overeenkomst kan als onderlegger worden gebruikt voor toekomstige VPT-locaties.

Lingewaarde

Het zorggebouw Lingewaarde voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Er is een plan ontwikkeld dat voorziet in de nieuwbouw van het zorggebouw, met een gelijkblijvend aantal zorgplekken. De planontwikkeling vindt plaats samen met zorgpartij ZdB.

9. Leefbare buurten

9.1. Leefbaarheid en wijkgericht werken

Leefbaarheid heeft in 2024 een forse impuls gekregen. 2024 was het eerste jaar dat we met concrete doelen hebben gewerkt middels ons leefbaarheidsjaarplan, wat weer een uitvloeisel is van het door de Raad van Commissarissen goedgekeurde leefbaarheidsbeleid. De uitvoering van het jaarplan verliep aanvankelijk nog minder voorspoedig. Het team Sociaal Beheer kampte begin 2024 namelijk met een onderbezetting. Dit is gedurende het jaar weer aangevuld. Inmiddels bestaat het team Sociaal Beheer uit vier woonconsulenten Sociaal Beheer en drie wijkbeheerders.

Leefbaarheidsjaarplan

Overeenkomstig ons leefbaarheidsbeleid bestaat het leefbaarheidsjaarplan 2024 uit de volgende vier pijlers: (i) woonomgeving (omvat thema's zoals tuinonderhoud, achterpaden en overlast); (ii) individueel welzijn (omvat thema's zoals dagbesteding en persoonlijke financiële begeleiding van huurders); (iii) sociale cohesie (omvat thema's zoals bewonersparticipatie en ontmoetingsruimtes); en (iv) veiligheid (omvat thema's zoals fysieke veiligheid en gevoel van (on)veiligheid). Per thema heeft Thius één prioritair project aangewezen. Tijdens de jaarlijkse evaluatie is gebleken dat 80% van alle projecten gedurende het jaar succesvol zijn uitgevoerd. Alleen het opstellen van gebiedstafels en het schrijven van wijkvisies zijn niet van de grond gekomen. Onze medewerkers hebben wel scholing ontvangen en weten hoe ze dergelijke visies moeten schrijven. Het samenbrengen van belanghouders om gezamenlijk de visies daadwerkelijk te schrijven is echter niet van de grond gekomen. Dit project is derhalve doorgeschoven naar 2025.

Activiteiten leefbaarheid

2024 betrof het eerste jaar dat we volledig met gebiedsteams hebben gewerkt. Het werkgebied van Thius is opgedeeld in twee gebieden. Eén gebied omvat een deel van de gemeente Tiel en de gemeente Buren, het andere gebied omvat het andere deel van de gemeente Tiel en de gemeente Neder-Betuwe. Beide teams overleggen wekelijks. Het thema leefbaarheid wordt regelmatig ingebracht tijdens deze overleggen. Het voordeel van het bespreken van leefbaarheidsthema's in een gebiedsteam is dat er multidisciplinaire oplossingen gevonden kunnen worden doordat niet alleen de medewerkers van Sociaal Beheer bij deze overleggen aanwezig zijn, maar ook verhuurconsulenten en opzichters dagelijks/mutatie-onderhoud.

Thius heeft in 2024 tal van activiteiten ontplooid. Zonder uitputtend te zijn, hieronder een korte opsomming:

- Een opruimactie samen met de AVRI in de Vogelbuurt in Tiel rond de jaarwisseling.
- Een tuinenactie om de tuinen opgeruimd te krijgen in Ochten.
- Een spelletjesmiddag met allerhande activiteiten ter bevordering van de sociale cohesie in Maurik.
- Een jeu de boules dag voor alle vrijwilligers van Thius.
- Een opruimactie in de Hertogenwijk in Tiel samen met de AVRI.
- Het uitlenen van tuingereedschap, zodat huurders die geen geld hebben toch hun tuin kunnen opknappen. Animo voor tuingereedschap is gedurende het jaar dusdanig gegroeid dat we meer tuingereedschap hebben aangeschaft.
- Het opstellen van een tuinbeleid.
- Advies en ondersteuning over welzijn in individuele situaties, waaronder de inzet van een opruimcoach.
- Het reactiveren en oprichten van bewonerscommissies (zie paragraaf 4.6).
- Het verrichten van een wijkschauw in diverse wijken met collega's en de wijkagent en incidenteel ook met de dorpsraad en gemeenteraadsleden.
- Handhaving op verwilderde tuinen.

Overleggen over leefbaarheid

De consultants Sociaal Beheer en soms ook de wijkbeheerders nemen deel aan verscheidene overleggen in het kader van leefbaarheid. In Tiel nemen wij eens per kwartaal deel aan het leefbaarheidsoverleg Tiel-Oost, leefbaarheidsoverleg Tiel-Centrum en het leefbaarheidsoverleg Tiel-West. Wij sluiten ook aan bij overleggen van de AVRI over schone en leefbare wijken en over het organiseren van opruimdagen. In de gemeente Buren sluiten wij online aan bij overleggen van het Sociaal Kern Team. Dit overleg vindt eens per zes weken plaats. In de gemeente Neder-Betuwe sluiten wij aan bij de multidisciplinaire overleggen waarbij casuïstiek wordt besproken. Tot slot initiëren wij de nodige overleggen met gemeenten, politie, welzijn en hulpverleningsinstanties, naast dat wij nog de nodige kennismakingsgesprekken voeren met partijen die we nog niet kennen en intensiveren we de contacten met al bekende partners en belanghouders.

Budget en besteding

In 2024 is voor het thema leefbaarheid een budget vrijgemaakt van € 100.000. In totaal is in 2024 € 95.000 (2023: € 80.000) uitgegeven aan leefbaarheid. Deze bedragen zijn exclusief de personeelskosten en het aandeel in de algemene kosten van de wijkbeheerders en woonconsultanten. Wordt hiermee rekening gehouden dan bedragen de totale kosten nagenoeg € 1,3 miljoen (2023 € 1,1 miljoen).

Scores in benchmark Aedes

Zoals aangegeven in paragraaf 4.1, heeft Thius in 2024 voor het eerst meegedaan met de Aedes benchmark op het onderdeel leefbaarheid. Thius scoort in algemene zin lager dan het landelijk gemiddelde. Wat opvalt is dat huurders in individuele reacties Thius met enige regelmaat negatief beoordelen voor taken die niet onder de verantwoordelijkheid van Thius vallen. Te denken valt bijvoorbeeld aan te hard rijden in de straat of parkeerproblemen op de openbare parkeerplaats. Hier ligt een schone taak voor Thius om netwerkpartners te attenderen op de noodzaak van een gezamenlijke aanpak ter bevordering van de leefbaarheid. De tevredenheidsscore uit 2024 zien we als een nulmeting. De uitdaging is om deze score in de komende jaren te verbeteren.

Leefbaarheid in Aedes benchmark 2024 (betreft het jaar 2023)		
	Thius	Landelijk
Veilig gevoel in de buurt	7,3	7,4
Overlast in de buurt	6,5	6,9
Schone en nette buurt	6,3	6,4
Inzet corporatie voor buurt		6

10. De professionele organisatie

Onze inzet is dat de Thius-organisatie effectief functioneert, waarbij elke medewerker prettig kan werken en in nauwe samenwerking met collega's en externe belanghouders zijn/haar werk doet ten dienste van onze huurders en woningzoekenden. We doen dat vanuit het besef dat bevlogen en kundige medewerkers de kurk zijn waarop Thius drijft.

10.1. Acties

Algemeen/kernwaarden

Als onderdeel van het Ondernemingsplan (vastgesteld in 2023) zijn ook de drie kernwaarden van Thius vastgesteld: gezamenlijk, gedreven en gedegen. De bedoeling van deze kernwaarden is dat ze ons als organisatie helpen in de manier waarop we ons werk inrichten en verrichten, zodat we gericht(er) onze volkshuisvestelijke doelstellingen realiseren. In 2024 zijn een zevental (focus)groepen van medewerkers geformeerd die werken aan het laten landen in de organisatie van de 6 strategische thema's en de 3 kernwaarden uit ons Ondernemingsplan. De eerste opdracht was om kritisch mee te denken met het management bij het formuleren van het jaarplan 2025. De focusgroepen zijn ondersteunend aan en additioneel ten opzichte van de zaken die de staande organisatie oppakt om het Ondernemingsplan stap-voor-stap te realiseren.

Organisatieontwikkeling

De nieuwe HR-adviseur is per 1 oktober gestart. Naast inwerken en lopende zaken heeft in de eerste maanden de focus gelegen op specifieke personele dossiers en diverse wervingen. Beleidsmatig is de gesprekscyclus gemoderniseerd en gelijk geïmplementeerd. Daarbij ligt de focus op dialoog en ontwikkeling, naast (uiteraard) monitoring en beoordeling.

Communicatie

Om onze doelstellingen te behalen is samenwerking met onze belanghouders (zoals gemeenten en partijen in zorg & welzijn) essentieel. In 2024 organiseerden we een belanghoudersbijeenkomst waarbij we partners ontmoetten en participeerden we actief in externe netwerken. Er is gewerkt aan herijking van het belanghouders- en communicatiebeleid dat in 2025 wordt vastgesteld.

De Huurders Belangenorganisatie (HBO) 'de Vooruitgang' is voor Thius een belangrijke gesprekspartner voor beleidsmatige zaken. Wij stimuleren dat de HBO meer bekendheid geeft aan zijn werkzaamheden en in nauw(er) contact staat met de huurdersachterban. Zie voorts paragraaf 4.5.

Proces- en projectmatig werken

In 2024 is verder gegaan met het in beeld brengen van werkprocessen. Naast de lopende werkzaamheden binnen afdeling Wonen is ook begonnen met een aantal processen van afdeling Vastgoed. Binnen afdeling Financiën is nagedacht over hoe de afdeling personeel organisatorisch het beste kan worden ingericht gegeven de pensionering van enkele medewerkers. Het resultaatgericht en beheersbaar inrichten en implementeren van werkprocessen is een meerjarenaanpak.

Om de beheersbaarheid van nieuwbouwprojecten te versterken, is het betreffende team losgekoppeld van de afdeling Vastgoed en wordt het sinds oktober aangestuurd door een interim-manager. Hij is met het team Projectontwikkeling en betrokkenen uit de werkorganisatie aan de slag gegaan met het herformuleren van het vastgoedontwikkelp proces. Doel is de projectbeheersing te versterken. In de uitwerking zullen ook rapportagesjablonen en andere instrumenten worden herzien en aangescherpt.

ICT

Op het vlak van ICT zijn nieuwe contractafspraken gemaakt met onze leveranciers voor de inzet van onze kernapplicatie ViewPoint met toevoeging van talrijke nieuwe functionaliteiten en koppelingen. De website is geheel vernieuwd en het huurdersportaal en een aannemersportaal gingen 'live'. In 2024 is eveneens overgegaan naar "Sharepoint".

Blijvende aandacht heeft de digi-beveiliging, met uitwerking naar zowel de technische- als de menskant. Een en ander heeft ook de aandacht van NEH die de digitale omgeving voor Thius faciliteert.

Facilitaire zaken

Een extern bureau is, met de projectgroep en een organisatie-brede klankbordgroep, gestart met het formuleren van een Programma van eisen voor de toekomstige kantooromgeving. In de eerste helft van 2025 zal dit leiden tot een concreet voorstel. Met onze burens zijn we, op basis van een schets van de gewenste terreininrichting, het gesprek aangegaan met de gemeente Tiel. Doel is in 2025 met steun van de gemeente te komen tot maatregelen om de parkeercapaciteit op en rond onze terreinen te vergroten.

Medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO)

Eind november 2023 is door een extern bureau een Medewerker Tevredenheid Onderzoek (MTO) uitgevoerd. De uitkomsten zijn in lijn met wat verwacht mag worden van een organisatie die in transitie is. De uitkomsten zijn in 2024 organisatie-breed en per team besproken, waaruit een aantal actiepunten zijn opgepakt.

10.2. Personeelszaken

Algemeen

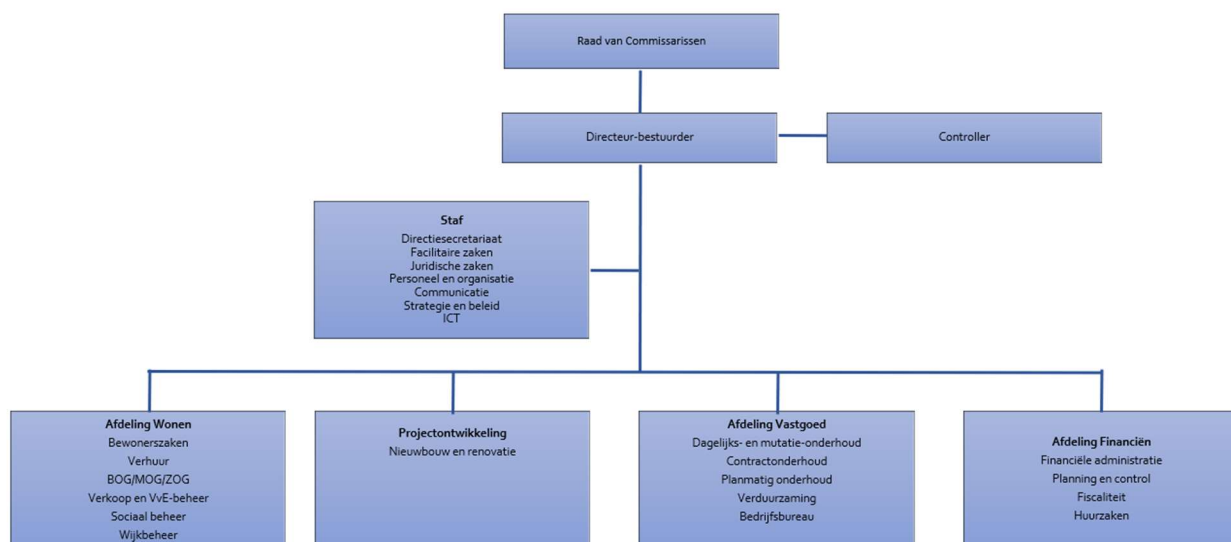
De organisatie kent een Raad van Commissarissen belast met onafhankelijk toezicht. Thius wordt bestuurd door de directeur-bestuurder (bestuur). De rollen, taken en bevoegdheden zijn geregeld in de statuten en reglementen.

De medewerkers zijn vertegenwoordigd in de Ondernemingsraad. Deze adviseert de directeur-bestuurder over organisatorische aangelegenheden in het kader van de Wet op Ondernemingsraden.

De organisatie kent per 31 december 2024 vijf afdelingen. Wonen is verantwoordelijk voor de verhuur, verkopen, sociaal/wijkbeheer en bewonerszaken; Projectontwikkeling is opdrachtnemer voor het ontwikkelen en realiseren van nieuwbouw, Vastgoed is verantwoordelijk voor de verduurzaming van de woningvoorraad en het uitvoeren van al het onderhoud; Financiën is verantwoordelijk voor de financiën, planning & control en huuradministratie/incasso. De (afdeling) Staf ondersteunt de organisatie en omvat het directiesecretariaat, strategie & beleid, communicatie, personeel & organisatie, ICT, juridische zaken/compliance en facilitaire zaken.

De business controller heeft een onafhankelijke positie en valt rechtstreeks onder de directeur-bestuurder. Deze invulling voldoet aan de bepalingen in de Woningwet.

Het organogram is per eind 2024 als volgt:



Samenstelling MT

De samenstelling van het MT is per eind 2024 als volgt:

Naam	Functie	Relevante nevenfuncties
René Wiersema	Directeur-bestuurder	Geen
Dirk-Jan Maas	Manager Projectontwikkeling a.i.	zelfstandig interim-manager/adviseur
John van der Staak	Manager Vastgoed	Geen
Raymond Rensen	Manager Financiën	Business controller woningstichting Rentree
Sander van 't Foort	Manager Wonen	Lid Raad van Toezicht Vluchtelingenwerk Nederland Docent bestuursrecht Nyenrode Business Universiteit Lid ledenraad vereniging Achmea Lid RvC Rabobank Gelderse Vallei Voorzitter RvT Nederlands Platform voor Overheidsbeleid en Burgerinitiatieven

Personeelsbestand

Het personeelsbestand op 31 december 2024 bestond uit 73 medewerkers (2023: 68 personeelsleden), waarvan 40 vrouwelijke personeelsleden, 33 mannelijke personeelsleden en 35 personen met een fulltime dienstverband. De totale formatie omvat afgerond 64 fte (2023: 59 fte).

In 2024 zijn 7 medewerkers vertrokken en 12 medewerkers in dienst getreden. Daarnaast zijn 5 medewerkers minder uren gaan werken. De gemiddelde leeftijd van het personeel is afgerond 49 jaar (eind 2023: 49 jaar).

Fte's per afdeling

Afdeling	FTE per 31-12-2024	FTE per 31-12-2023
Directie/ Staf /ICT	10,89	8,23
Wonen	20,44	17,56
Vastgoed	19,45	19,10
Projectontwikkeling	2,00	2,00
Financiën	11,00	11,78
Totalen	63,78	58,67

De formatie is in 2024 toegenomen met afgerond 9% tot 63,78 fte. Daarnaast vindt momenteel binnen de teams Projectontwikkeling, Verduurzaming (onderdeel van de afdeling Vastgoed) en ICT veel inhuur plaats. Dit betreft enerzijds inkoop van specialismen en capaciteit bij piekwerkzaamheden en anderzijds invulling van reguliere rollen, omdat het werven van vaste collega's uitdagend is. De inzet op de reguliere rollen blijft er op gericht inhuur te vervangen door eigen personeel, dit vanwege continuïteit, betrokkenheid, kennisbehoud en kostenbeheersing, waarbij specialismen blijven worden ingehuurd.

De oorzaak van de stijging van de formatie ligt enerzijds in de Nationale Prestatie Afspraken. Dit betekende dat met name op het gebied van het Vastgoed (duurzaamheid) en Leefbaarheid (Wonen) geïnvesteerd is. Daarnaast is ook in de organisatie geïnvesteerd. Mede vanwege de vele nieuwbouwprojecten is de afdeling Vastgoed gesplitst in de afdelingen Projectontwikkeling en Vastgoed. Ook is aan de Staf de functie "juridische zaken" toegevoegd.

Ziekteverzuim

Het gemiddelde ziekteverzuim over het jaar 2024 bedraagt gemiddeld 6,1 % (2023: 3,1%). Hiervan wordt 2,8% (2023:1,2%) veroorzaakt door langdurig verzuim. Beide percentages zijn hoger dan over voorgaand jaar. Er hebben in 2024 meer ziektemeldingen plaatsgevonden. Ook het aantal langdurig zieken is toegenomen. Van de langdurige ziektegevallen lopen er 5 door in 2025.

De ziektesituaties die er zijn, worden in goede samenwerking met de bedrijfsarts begeleid. Overigens is de invloed en de sturingsmogelijkheden van de werkgever beperkt.

11. Jaarverslag OR

De Ondernemingsraad (OR) van Stichting Thius bestaat uit de volgende personen: Rini Romijnders (voorzitter), Peter van Essen (vicevoorzitter), Esmeralda den Hartog (secretaris), Sjaak Janssen (lid) en Addie Kusters (lid).

Werkwijze OR

Eenmaal per 2 maanden vindt er een overleg plaats tussen de OR en de directeur-bestuurder. Van dit overleg worden verslagen gemaakt die op intranet gepubliceerd worden.

Tweemaal per jaar schuift een delegatie van de RvC aan bij het overleg tussen de OR en de directeur-bestuurder. Deze overleggen waren afgelopen jaar op 17 april en 15 oktober (beoordeling directeur-bestuurder).

Overleggen

In het regulier overleg en de overlegvergadering zijn het afgelopen jaar onderstaande onderwerpen aan bod gekomen:

- WKR-portal
- Generatiepact
- Informatiebeleidsplan
- Begroting & jaarrekening
- Opleiding- en ontwikkelingsbeleid
- Verkiezingen (voor invulling vacature)
- Functieprofielen
- ICT veiligheid
- Waardeoverdracht pensioen
- Solidariteit Woningcorporaties
- Werving HR functionaris
- Parkeerproblematiek kantoor

Uitgebracht advies/instemming

- Gesprekscyclus incl. beoordelingen
- Rookbeleid
- Vaststelling vrije dagen 2025
- Verlofsparen
- AVG beleid
- Telefooncentrale
- Start onderzoek huisvesting

Achterban

De OR is blij met de inbreng van de achterban. Toch bestaat de behoefte aan een nog actiever contact met de achterban.

Scholing OR

In 2024 heeft de OR geen scholing gehad, dit staat gepland voor 2025.

12. Waarborgen financiële continuïteit

Het waarborgen van de financiële continuïteit voor Thius is een belangrijke randvoorwaarde. Niet alleen nu, maar ook in de toekomst wil Thius haar doelstelling kunnen voortzetten. Thius is een kapitaalintensief bedrijf dat te allen tijde goede toegang tot de kapitaalmarkt moet houden. Die toegang tot de kapitaalmarkt wordt mede bewaakt door het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw (WSW). Naast het structureel meten van kengetallen als Interest Coverage Ratio (ICR), solvabiliteit, Loan to Value en de Dekkingsratio wordt ieder jaar de interne beheersing gemeten door het WSW. Uiteindelijk mondt dit uit in een oordeel over het risicoprofiel van de corporatie en een borgingsplafond voor de leningenportefeuille. De ratio's van Thius voldoen ruim aan de norm, het risicoprofiel is door het WSW wederom op laag tot gemiddeld ingeschat en het borgingsplafond is ruimschoots voldoende voor onze activiteiten. Het borgingsplafond geeft ons de mogelijkheid snel kapitaal aan te trekken indien noodzakelijk voor onze activiteiten.

We willen onze middelen zo goed mogelijk inzetten om maatschappelijke doelen te realiseren. Thius heeft per complex inzicht in de financiële en maatschappelijke rendementen. We hebben per complex of project inzicht in de uitkomst van de waarderingsgrondslagen historische kostprijs, marktwaarde en beleidswaarde. Voor investeringsbeslissingen brengen we de te verwachten kasstromen in beeld, die we afzetten tegenover onze rendementseisen. Maatschappelijke rendementen (inzet van onze middelen) komen tot uitdrukking in de afslagen tussen marktwaarde en beleidswaarde. Maar ook maandelijkse klanttevredenheidsmetingen, projectevaluaties en overleggen met huurdersvertegenwoordiging leveren inzicht in het maatschappelijke rendement.

12.1. Financieel beleid en ontwikkelingen

Algemeen

Het financieel beleid van Thius is gericht op het faciliteren van onze volkshuisvestelijke ambities. Belangrijk is het borgen van de continuïteit. Ons financiële beleid is erop gericht minimaal te voldoen aan het normenkader dat de Aw en het borgingsinstituut WSW stelt. Uit voorzichtigheid en om tijdig bij te kunnen sturen, hanteren we interne normen die 10% scherper zijn dan externe normen van de Aw en het WSW. Dit geldt voor alle normen (ICR, Loan to Value, Solvabiliteit en Dekkingsratio). Hierdoor blijft er ruimte voor eigen beleid en tijd voor bijsturing en is de financierbaarheid van Thius gegarandeerd.

Bij de uitvoering van het financiële beleid gelden randvoorwaarden zoals onder andere de beleidsdocumenten Reglement Financieel Beleid en Beheer, Procuratie en Mandatering, Treasury statuut, Investeringsstatuut, maar natuurlijk ook de administratieve procedures en interne controle. In voorgaande hoofdstukken heeft u al kunnen lezen over onze risicoanalyses en de planning en control cyclus. Dit alles bij elkaar maakt, tezamen met onze goede financiële positie, dat we een solide financiële basis hebben voor nu en in de toekomst.

Ter ondersteuning voor de lezer van de jaarrekening hebben we hieronder de belangrijkste financiële ontwikkelingen van 2024 benoemd:

Fiscale aangiften

De fiscale aangiften t/m 2023 zijn ingediend en vastgesteld. Er is bezwaar gemaakt tegen de wijze van verwerking afschrijving op zonnepanelen en tegen de renteaftrekbeperking (ATAD). De fiscale positie in de jaarrekening 2024 is gebaseerd op de concept fiscale aangifte 2024 en de cijfers op basis van de voorliggende jaarrekening. De aangifte 2024 zal, na vaststelling van de jaarrekening 2024, zo spoedig mogelijk (rond de zomer) worden ingediend. Gemiddeld betalen we de laatste jaren ruim € 4 miljoen aan vennootschapsbelasting. Dit heeft een aanzienlijk negatief effect op onze investeringscapaciteit.

Leningenportefeuille

De goede operationele kasstroom (afgerond € 10,2 miljoen) is met name ingezet voor de reguliere aflossing van de leningenportefeuille (totaal ruim € 13,5 miljoen). Gezien de omvang van de reguliere aflossing en de investeringen moest daarnaast voor € 8 miljoen aan nieuwe leningen worden aangetrokken. De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt ultimo 2024 3,83% (ultimo 2023: 3,78%).

Resultaat vergelijking t.o.v. het jaar 2023 (* € 1.000, -) o.b.v. categorale model

Omschrijving (* € 1.000, -	Realisatie 2024	Realisatie 2023
Huren	56.296	54.442
Netto verkoopresultaat	3.450	2.098
Opbrengst servicecontracten	2.530	2.623
Overige opbrengsten/geactiveerde kosten	747	536
Totaal opbrengsten	63.023	59.699

Afschrijvingen	330	303
Overige waardeveranderingen activa	21.818	6.473
Personeelslasten	8.024	5.987
Onderhoudslasten	20.096	15.151
Leefbaarheid	95	80
Lasten servicecontracten	2.864	2.968
Overige bedrijfslasten	7.799	6.684
Totaal lasten	61.026	38.146

Bedrijfsresultaat	1.997	21.553
--------------------------	--------------	---------------

<i>Niet gerealiseerde waarde vastgoed</i>	<i>198.821</i>	<i>-52.343</i>
---	----------------	----------------

Waardeverandering financiële activa	0	0
Rentebaten	75	46
Rentelasten	-5.963	-5.826
Saldo financiële baten en lasten	-5.888	-5.780

<i>Vennootschapsbelasting</i>	<i>-3.746</i>	<i>-6.090</i>
-------------------------------	---------------	---------------

<i>Resultaat deelneming</i>	<i>6</i>	<i>-6</i>
-----------------------------	----------	-----------

<i>Buitengewone baten en lasten</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
-------------------------------------	----------	----------

Jaarresultaat	191.190	-42.666
----------------------	----------------	----------------

Het hoge positieve resultaat in 2024 wordt voornamelijk veroorzaakt door een hoger bedrag aan "niet-gerealiseerde waardeveranderingen". De marktwaarde van het vastgoed is in 2024 fors gestegen. In 2023 was nog sprake van een daling. Zonder het bedrag aan "niet-gerealiseerde waardeveranderingen" is het resultaat 2024 fors lager dan in 2023.

De verklaring hiervoor op hoofdlijnen is:

Negatief:

- Hogere overige waardeveranderingen (onrendabele toppen op nieuwbouw);
- Hogere personeelskosten met name door uitbreiding aantal fte's en meer inhuur;
- Hogere onderhoudskosten;
- Hogere overige bedrijfslasten (diverse posten, waarvan de grootste advieskosten).

Positief:

- Hogere huuropbrengst (reguliere huurverhoging);
- Hoger verkoopresultaat (voornamelijk door hogere verkoopprijzen en de inbreng van bedrijfsonroerend goed in de grondexploitatie Veilingkwartier);
- Lagere lasten vennootschapsbelasting.

12.2. Realisatie 2024 versus begroting 2024

Uit oogpunt van transparantie is het goed gebruik inzicht te verstrekken in de verschillen tussen de begroting en realisatie gebaseerd op de categorale indeling. De categorale indeling verstrekken wij daarmee aanvullend op de functionele indeling zoals die in de jaarrekening is opgenomen. Hieronder zijn de cijfers van de begroting 2024 en realisatie 2024 opgenomen, en ook een verschillenverklaring op hoofdlijnen.

Omschrijving (* € 1.000, -	Realisatie 2024	Begroting 2024
Huren	56.296	56.900
Netto verkoopresultaat	3.450	1.583
Opbrengst servicecontracten	2.530	3.309
Overige opbrengsten/geactiveerde kosten	747	550
Totaal opbrengsten	63.023	62.342
Afschrijvingen	330	299
Overige waardeveranderingen activa	21.818	32.339
Personeelslasten	8.024	6.703
Onderhoudslasten	20.096	14.213
Leefbaarheid	95	110
Lasten servicecontracten	2.864	3.530
Overige bedrijfslasten	7.799	7.655
Totaal lasten	61.026	64.849
Bedrijfsresultaat	1.997	-2.507
<i>Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed</i>	<i>198.821</i>	<i>60.083</i>
Waardeverandering financiële activa	0	0
Rentebaten	75	0
Rentelasten	-5.963	-6.187
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	<i>-5.888</i>	<i>-6.187</i>
<i>Vennootschapsbelasting</i>	<i>-3.746</i>	<i>-5.460</i>
<i>Resultaat deelneming</i>	<i>6</i>	<i>0</i>
<i>Buitengewone baten en lasten</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Jaarresultaat	191.190	45.929

Op de volgende pagina worden op hoofdlijnen de belangrijkste verschillen tussen de begroting en de realisatie toegelicht.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed bepalen het grootste deel van het resultaat. Deze post is veel hoger dan begroot. We hadden voorzien dat de marktwaarde zou stijgen, echter de prijzen zijn nog meer gestegen dan was voorzien. Zonder het bedrag aan "niet-gerealiseerde waardeveranderingen" is het resultaat 2024 hoger dan begroot. De belangrijkste verklaring hiervoor is de lagere post "overige waardeverandering vaste activa": We zien dat veel nieuwbouwprojecten door verschillende oorzaken vertraging oplopen. Omdat er nog geen bouwvergunningen zijn aangevraagd, kunnen de onrendabele toppen nog niet worden genomen. Het project Bleekveld was een onvoorziene mogelijkheid om woningen toe te voegen, dit project hebben we aangenomen en levert een niet-begrote extra overige waardeverandering op. In de begroting werd uitgegaan van renovatie (verduurzaming) van het plan Wadenoijenlaan laag (72 appartementen). Besloten is dat hiervoor de optie sloop-/nieuwbouw verder wordt uitgewerkt.

Andere zaken die van materiële invloed zijn:

Positief:

- Hoger verkoopresultaat;
- Lagere lasten vennootschapsbelasting;
- Lagere rentelasten (minder leningen noodzakelijk door uitblijvende investeringen).

Negatief:

- Lagere huuropbrengsten (minder of later opleveren van nieuwbouw);
- Hogere personeelskosten;
- Hogere onderhoudskosten.

De opbrengsten en servicekosten zijn lager dan begroot, maar hebben nagenoeg geen invloed op het resultaat. Na de extreme stijging van de energietarieven in 2022 is de rust weer wat teruggekeerd. Omdat wij een jaar vooraf onze energie inkopen, zit er een vertraging in de daling (en mogelijke stijging) van de tarieven. De daling van de tarieven in 2023 werken nu door in de inkoopprijs. Zowel de opbrengsten als de kosten van de servicekosten nemen hierdoor af. Daarnaast zien we dat we niet alle lasten van de servicekosten kunnen doorbelasten.

12.3. Waarderingsmethoden vastgoed

De verplichte waarderingsgrondslag van ons vastgoed in de jaarrekening is de marktwaarde. Ten behoeve van toezichthouders Aw en WSW wordt ook de beleidswaarde van het vastgoed jaarlijks bepaald.

Het kenmerkende verschil tussen de twee waarderingsgrondslagen is dat de marktwaarde in verhuurde staat uitgaat van een waarde die op een vrij toegankelijke markt tot stand komt. Er wordt in deze marktwaarde uitgegaan van de waarde die een belegger zal toekennen aan ons bezit. Er wordt dus rekening gehouden met beleid zoals “de vrij toegankelijke markt” dat zou toepassen op ons bezit. Op lange termijn exploiteren van het bezit tegen een betaalbare prijs voor huurders zijn belangrijke doelstellingen voor een woningcorporatie, maar zullen in het algemeen ten koste gaan van directe winstgevendheid en daarom niet worden toegepast door een vastgoedbelegger. Daarom hanteren wij naast de (verplichte) marktwaarde in verhuurde staat de beleidswaarde. De beleidswaarde is gebaseerd op ons eigen beleid en is feitelijk de netto contante waarde van onze verwachte kasstromen.

Er zijn veel waarderingsmogelijkheden voor het bezit van onze woningcorporatie. Hieronder worden de belangrijkste weergegeven, inclusief de ontwikkeling van de waarden ten opzichte van het voorgaande jaar.

Waarde begrip (*1.000)	31-12 2023	31-12 2024
WOZ-waarde	1.743.000	1.894.000
Marktwaarde	1.058.000	1.258.000
Beleidswaarde	471.000	923.000
Historische kostprijs	530.000	500.000

De WOZ-waarde is de waarde van de woning op de peildatum 1 januari van het voorgaande jaar (in dit geval 1 januari 2023) vrij van verhuur (dus vrije verkoopwaarde).

De marktwaarde is de waardering in deze jaarrekening. Voor ons bedraagt de marktwaarde in verhuurde staat ruim 1,258 miljard, dat is 66,5% (2023: 60,5 %) van de WOZ-waarde. Van oudsher ligt als stelregel de marktwaarde rond de 70% van de WOZ-waarde. De marktwaarde ten opzichte van de WOZ-waarde bij Thius ligt al vele jaren lager dan het landelijke beeld. Wij hebben een lagere mutatiegraad en een lagere huurprijs dan gemiddeld in Nederland. Onze huurders hebben een lage verhuisbereidheid en betalen gemiddeld rond de 60% van de maximaal redelijke huur (lager dan landelijk gemiddelde). Voor huurders heel aantrekkelijk, voor beleggers is dit minder aantrekkelijk. Zij krijgen een lagere huur en het duurt langer totdat zij de woning op de vrije markt kunnen verkopen (uitponen). Overigens is de marktwaarde alleen interessant bij verkoop, ons beleid is om het grootste deel van ons bezit duurzaam door te exploiteren. De berekende marktwaarde is daarom vooral tijdrovend en kostenverhogend boekhouden.

De wijzigingen in de marktwaarde 2024 ten opzichte van 2023 zijn opgenomen in de verloopstaat:

	DAEB	Niet-DAEB	
	Totaal	Totaal	Totaal
Waarde 2023	€ 996.824.094	€ 61.341.088	€ 1.058.165.182
Voorraadmutaties	€ 2.889.512	-€ 976.821	€ 1.912.691
Vastgoedgegevens	€ 67.346.200	€ 2.687.497	€ 70.033.698
Methodische wijzigingen	€ 4.661.222	€ 129.986	€ 4.791.208
Validatie	€ 11.258.012	€ 420.442	€ 11.678.453
Marktontwikkelingen	€ 106.694.884	€ 4.500.965	€ 111.195.849
Waarde 2024	€ 1.189.673.924	€ 68.103.157	€ 1.257.777.081

Per saldo is de marktwaarde afgerond € 199 miljoen gestegen. Veel posten zijn relatief beperkt gestegen of gedaald. Enkele grote posten zijn:

Positieve effecten:

- Stijging van de huur +19 miljoen (in rij Vastgoedgegevens);
- Stijging van de WOZ-waarde + 57 miljoen (in rij Vastgoedgegevens);
- Historische leegwaardestijging + 141 miljoen (in rij Marktwaardeontwikkelingen).

Nadelige effecten:

- Stijging disconteringsvoet – 22 miljoen (in rij Marktwaardeontwikkelingen).

Om het verschil tussen woningcorporaties en vastgoedbeleggers inzichtelijker te maken, is het waarde begrip Beleidswaarde geïntroduceerd. Op grond van evaluaties zijn er in 2024 aanpassingen doorgevoerd in de methodiek van de beleidswaarde. De belangrijkste veranderingen zijn:

- De rekenhorizon gaat naar zestig jaar in plaats van 15 jaar;
- Aanpassing disconteringsvoet.

De beleidswaarde is gelijk aan de marktwaarde in verhuurde staat, aangepast op vijf aspecten:

- De woningen worden niet verkocht bij mutatie, maar worden door geëxploiteerd – dus opnieuw verhuurd;
- De huurprijs na mutatie gaat niet naar een maximale markthuur maar er wordt gerekend met onze streefwaarde voor de huurprijs (grotendeels voor DAEB-streefhuur 67%);
- Het onderhoud wordt ingerekend volgens het voor de corporatie berekende normbedrag (in plaats van onderhoud op basis van de norm vanuit de markt);
- De beheerlasten worden ingerekend volgens het voor de corporatie berekende normbedrag (in plaats van beheerlasten op basis van de norm vanuit de markt);
- De disconteringsvoet wordt aangepast naar een voorgeschreven disconteringsvoet.

De waarde van het totale vastgoed in exploitatie op basis beleidswaarde bedraagt ca. 73% (2023 45%) van de marktwaarde in verhuurde staat. De grote stijging in de Beleidswaarde is geheel toe te schrijven aan de aanpassing van de disconteringsvoet, dat zoals gezegd nieuw is in 2024.

Het verschil tussen markt- en beleidswaarde is inherent aan het feit dat wij als woningcorporatie duurzaam onze doelgroep willen bedienen tegen een veel lagere betaalbare prijs.

Deze waardedaling is als volgt te verklaren:	DAEB	Niet-DAEB	
	Totaal	Totaal	Totaal
Marktwaaarde	€1.189.673.924	€68.103.157	€1.257.777.081
Beschikbaarheid (scenario)	-€ 283.867.659	-€ 12.044.757	-€ 295.912.415
Beschikbaarheid (eindwaarde)	-€ 80.231	€ 0	-€ 80.231
Beschikbaarheid (60 jaar)	-€ 10.370.009	-€ 535.906	-€ 10.905.914
Beschikbaarheid (overdrachtskosten)	€ 97.585.851	€ 4.146.777	€ 101.732.628
Betaalbaarheid	-€ 314.348.467	-€ 6.803.113	-€ 321.151.580
Kwaliteit (onderhoud)	-€ 157.491.436	-€ 4.328.458	-€ 161.819.894
Kwaliteit (EFG-labels)	-€ 2.343.280	-€ 155.120	-€ 2.498.400
Beheer	-€ 6.699.956	€ 236.048	-€ 6.463.908
Disconteringsvoet	€ 346.162.293	€ 15.757.380	€ 361.919.673
Beleidswaarde	€ 858.221.032	€ 64.376.008	€ 922.597.039

Beschikbaarheid

De kosten voor het blijvend verhuren zijn ca. -205 miljoen. Naast het nadeel van het niet uitponden (verkopen) van woningen bij mutatie speelt in dit scenario ook de overdrachtsbelasting in het scenario door-exploiteren wegvalt als kosten. Dat is 10,4% en dat compenseert voor een behoorlijk deel de afslag van het vervangen van het uitpond- voor het door-exploiteren scenario in de afslag voor beschikbaarheid.

Betaalbaarheid

Met name de kosten van de stap betaalbaarheid (-321 miljoen) zijn hoog. Dit heeft onder andere te maken met het tweehurenbeleid dat wordt gehanteerd door Thius. Daarnaast levert onze relatief lage streefhuur bij DAEB van 67% of 72% (bij nieuwe , kleinere appartementen) van de maximale redelijke huur een hoge afslag op.

Kwaliteit

Omdat we als gevolg van de Nationale Prestatie Afspraken onze onderhoudsambities naar boven hebben bijgesteld is de afslag voor het onderhoud (kwaliteit) hoger dan voorheen (-164 miljoen).

Beheer

Het beheer levert een kleine afslag op ten opzichte van de markt. We willen efficiënt blijven werken bij Thius, hoewel we ook zien dat de verhoogde ambities onvermijdelijk zullen leiden tot een hogere formatie en overige organisatiekosten (-7 miljoen).

Disconteringsvoet

Woningcorporaties hoeven geen hoog rendement te halen, zoals een belegger dat wel wil. Deze stap vervangt de hoge rendementseis voor een sociale rendementseis (+362 miljoen)

Algemeen: Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en ook betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken in de jaarrekening. Een belangrijke opmerking die kan worden geplaatst is bijvoorbeeld: Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Thius bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met de Huurdersbelangenorganisatie over de huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waardoor de afslag naar de 2^e aftoppingsgrens als de beste schatting is verwerkt.

Historische kostprijs

Daarnaast kennen wij het historische kostprijs begrip. Hierbij is in het overzicht de aanschafwaarde van het bezit weergegeven. Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de historische kostprijs dient (per complex) vanuit het voorzichtigheidsprincipe te worden opgenomen onder een herwaarderingsreserve. Dit geldt alleen voor die complexen waarbij de marktwaarde in verhuurde staat hoger is dan de historische kostprijs.

Per 31 december 2024 is in totaal € 757 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves begrepen (2023: € 585 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Thius. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (per complex) 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 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 verkocht 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 marktwaarden, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. De conclusie kan dan ook worden getrokken dat waardering op marktwaarde voor Thius weinig tot geen toegevoegde waarde heeft. We zijn echter verplicht deze waarderingsgrondslag aan te houden.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Thius heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit. Dit impliceert dat van het DAEB-bezit ongeveer 28% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

12.4. Toekomstverwachtingen

Uit voorgaande paragrafen en de jaarrekening blijkt dat de financiële positie van Thius goed is. In de bijgevoegde jaarrekening wordt gedetailleerd op de balans, winst- en verliesrekening en de kasstromen ingegaan. De balanswaarde van Thius is in 2024 gestegen tot afgerond € 1,3 miljard. De operationele kasstroom per jaar ligt rond de € 10 miljoen per jaar. We verwachten op basis van onze meerjarenramingen geen problemen in de financierbaarheid van onze activiteiten. Dit neemt niet weg dat Thius door de forse investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid de komende jaren de kapitaalmarkt op moet.

We willen graag investeren in de beschikbaarheid van woningen. We investeren jaarlijks fors in duurzaamheid (zie hoofdstuk 7).

De opbrengsten van de woningcorporatie staan onder (politieke) druk. Ook zien we dat de vennootschapsbelasting en de ambitieuze afspraken Nationale Prestatieafspraken de last van de verhuurderheffing overnemen.

Op basis van de voorliggende jaarrekening en de meerjarenbegroting geven de belangrijkste financiële ratio's van Thius het volgende meerjarig beeld:

FINanciële ratio's	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
ICR [min 1,4]	3,5	2,5	3,0	2,0	2,2	1,5	1,7	1,6	1,9	1,8	1,8	1,9
LTV-beleidswaarde (%) [max 85%]	31		25	31	38	44	46	46	45	45	43	44
Solvabiliteit beleidswaarde (%) [min 15%]	63		68	62	57	53	51	51	52	52	53	53
Dekkingsratio (%) [max 70%]	19		17	21	25	28	28	28	27	27	26	21

De ICR is het belangrijkste (meest gevoelige) kengetal dat kritisch moet worden gevolgd. De gevoeligheid van de ICR voor de ontwikkeling van de lange rente is relatief groot. Met name de combinatie van hoge bouw- en onderhoudskostenstijgingen en een hogere rente zijn een zwaar weer scenario. De Loan to Value op Beleidswaarde, Solvabiliteit op beleidswaarde en de Dekkingsratio bevinden zich verder van de minimale of maximale normwaarden van de AW/WSW. Daarmee blijven we naar verwachting onze (snelle) toegang tot de kapitaalmarkt behouden en kunnen we onze volkshuisvestelijke doelstellingen voortzetten

We zijn er trots op wat we de afgelopen jaren hebben kunnen realiseren. Maar resultaten uit het verleden geven geen garantie voor de toekomst. De uitdagende omstandigheden waarin we moeten gaan opereren gaan we met vertrouwen tegemoet. We denken dat we een goede basis hebben om ons grote maatschappelijke belang op de woningmarkt in de gemeenten Buren, Neder-Betuwe en Tiel waar te maken.

12.5. Gebeurtenissen na balansdatum

Besluit huurbevriezing Voorjaarsnota 2025

Op 18 april 2025 heeft de minister van Financiën de Voorjaarsnota 2025 gepubliceerd met daarin een update van de Rijksbegroting 2025 en de daaropvolgende jaren. De Rijksoverheid heeft onder meer het voorgenomen besluit om de huren voor sociale huurwoningen in 2025 en 2026 te bevriezen. Dit betekent dat er geen huurverhogingen mogen worden doorgevoerd tussen 1 juli 2025 en 1 juli 2027. Het betreft een voorgenomen politiek besluit die, op het moment van opmaken van deze jaarrekening, nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving.

Als gevolg van het voorgenomen besluit blijven huurverhogingen in 2025 en 2026 uit en komen daarmee de huurinkomsten in de daaropvolgende jaren tevens lager uit dan initieel verwacht. Hierdoor neemt de toekomstige investeringsruimte van Thius af voor onder meer onderhoud, verduurzaming, leefbaarheid en uitbreiding van de woningvoorraad.

De lagere toekomstige kasstromen uit huuropbrengsten hebben tevens een neerwaarts effect op de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in verhuurde staat en de voorziening onrendabele top. De marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde van het vastgoed zijn immers bepaald op basis van onder meer de veronderstelling van jaarlijkse huurverhogingen.

Daarnaast heeft het voorgenomen besluit ook impact op begroting onderliggend aan de berekende ratio's 2025 en daaropvolgende jaren, waaronder de Interest Coverage Ratio (ICR) en Loan-to-value (LTV). Beide ratio's zijn belangrijk voor de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Omdat de huurinkomsten door de bevriezing achterblijven bij eerdere aannames, zal de ontwikkeling van de operationele kasstroom achterblijven en daarmee een neerwaarts effect hebben op de ICR. Een gelijk effect zal zichtbaar zijn op de LTV door een afname van de beleidswaarde.

Hoewel Thius beleidsmatig zal bijsturen om onze volkshuisvestelijke taak uit te voeren, is door Thius naar aanleiding van het voorgenomen besluit een schatting gemaakt van de mogelijke financiële effecten indien de huurbevriezing voor 2025 en 2026 zich voordoet. De potentiële impact is als volgt:

De beleidswaarde per 31 december 2024 zou afnemen met 4.6% (€ 42 miljoen). De Loan To Value zou stijgen tot 18,2% (bij een grenswaarde van 70%).

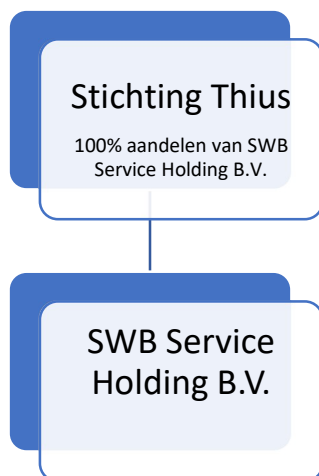
De ICR in 2025 en 2026 zal in 2025 met 0,12 respectievelijk 0,29 dalen ten opzichte van het basisscenario met reguliere huurindexaties tot het niveau van 2,50 tot 1,56 (bij een grenswaarde van 1,4).

Thius heeft de impact van genoemde gebeurtenis afgewogen op grond van RJ 160 ('Gebeurtenissen na balansdatum') en geconcludeerd dat geen sprake is van een gebeurtenis die nadere informatie geeft over de feitelijke situatie per balansdatum en deze is daarmee niet verwerkt in de jaarrekening 2024. Gelet op het belang en mogelijk toekomstige impact van deze gebeurtenis, is in lijn met RJ 160 deze gebeurtenis toegelicht als gebeurtenis na balansdatum.

13. Verbindingen

SWB-service Holding B.V. is de enige dochter van Thius. De oprichting van deze B.V. (100% dochter van Thius) heeft op 12 maart 2004 plaatsgevonden. Het doel van deze B.V. is een verbinding te vormen met B.V. 's of andere rechtspersonen. In SWB Service Holding B.V. vinden geen activiteiten plaats.

Schematisch ziet de juridische structuur er als volgt uit :



Er is in het (verre) verleden in totaal € 295.000 aan leningen verstrekt. Hiervoor wordt jaarlijks, naast administratiekosten, een rentevergoeding betaald aan Thius. De rentevergoeding bedroeg in 2024 € 5.399.

Er is een kleine deelneming in Woningnet (€ 2.152) die verband houdt met deelname van Thius in het woonruimteverdeelsysteem via Woningnet. Woongaard (samenwerking van een tiental corporaties in de regio) is geen rechtspersoon en formeel is er dus ook geen verbinding. Het resultaat over 2024 voor Thius is € 11.882. Het eigen vermogen en het resultaat van Woongaard is naar rato over de deelnemende corporaties (het aandeel voor Thius hierin is afgerond 15%) verdeeld. Hierover heeft afstemming met de fiscus plaatsgevonden.

Thius heeft in dit verslagjaar (en voorgaande jaren) geen financiële ondersteuning verleend aan buitenlandse instellingen.

14. Verslag van Raad van Commissarissen

14.1. Governance Thius

Wij willen als Raad van Commissarissen van de Stichting Thius graag op transparante wijze verantwoording afleggen over de wijze waarop wij het toezicht in 2024 hebben uitgevoerd. Dit past in onze "Visie op besturen en toezicht houden" die wij in 2024 met elkaar hebben geactualiseerd en in onze vergadering van 11 november 2024 hebben vastgesteld.

Als Raad van Commissarissen zien wij een organisatie die, onder aansturing van de directeur-bestuurder, is getransformeerd en deels nog aan het transformeren is van een intern georiënteerde corporatie naar een op de omgevingsgerichte en dienstverlenende corporatie. Een corporatie, die via nieuwbouw en aankopen investeert in beschikbaarheid, die via een gematigd huurbeleid investeert in betaalbaarheid, die via gerichte, gefaseerde, omvangrijke investeringen de duurzaamheid van haar bezit verhoogt en werkt aan de leefbaarheid in haar wijken

Dit gaat op hoofdlijnen goed (zoals externe toezichthouders beamen) en kan tegelijkertijd op onderdelen beter en moet daarom beter. Dat is ambitie van Thius.

In deze context wordt van ons, als RvC van Thius, verwacht dat wij op adequate wijze toezicht houden op de corporatie Thius en haar stakeholders.

14.2. Governancestructuur

De Stichting Thius conformeert zich aan de Governancecode woningcorporaties 2024. De principes van de Governancecode worden onderschreven. In zijn toezichtbrief 2023 geeft de Aw aan dat zij alle onderdelen van het beoordelingskader (waaronder de Governance structuur) de risicoschatting van Thius als laag beoordelen. Over 2024 volgde de Aw de ontwikkelingen bij Thius, maar was er geen aanleiding een nieuwe toezichtbrief uit te brengen.

Stichting Thius heeft de OOB (Organisatie van Openbaar Belang) status omdat zij in het bezit is van meer dan 5.000 verhuureenheden. Dit betekent onder andere dat een verzwaarde accountantscontrole wordt uitgevoerd, er een beperkt aantal accountants bevoegd is tot controle en dat een auditcommissie verplicht is.

De hoofdlijnen van de Governancestructuur wordt in de volgende paragrafen verder uitgewerkt.

14.3. Toezichtskader en werkwijze RvC

De Raad van Commissarissen heeft bij het uitoefenen van haar toezicht primair de verantwoordelijkheid te borgen dat de maatschappelijke doelstellingen van Stichting Thius naar behoren worden uitgevoerd en dat de stichting haar middelen doelmatig inzet. Het toezichtkader wordt gevormd door de kaders die genoemd zijn binnen de wet- en regelgeving, de Governancecode, de statuten en de reglementen van Bestuur en Raad van Commissarissen.

Het huidige toezichtkader wordt voornamelijk gevormd door:

Toezichtkader	
•	Woningwet
•	Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV)
•	Reglement Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV)
•	Governancecode
•	Governance structuur
•	Statuten Thius
•	Reglement Procuratie & Mandatering
•	Visie op besturen en toezicht houden
•	Reglement van de Raad van Commissarissen

•	Reglement Bestuur
•	Integriteitscode
•	Klokkenluidersregeling
•	Ondernemingsplan Thius 2024-2030
•	Portefeuillestrategie
•	Investeringsstatuut
•	Kaders Vastgoed Onderhoud en Verduurzaming
•	Aanbestedingsbeleid
•	Financieel Reglement Beleid en Beheer
•	Addendum Financieel Beleid en Beheer
•	Verbindingenstatuut
•	Intern Auditplan
•	Treasury Statuut
•	Bod op de Woonvisie gemeenten
•	Begroting 2024 en FMR 2024-2034
•	Treasury Jaarplan

De toezichthoudende rol van de Raad van Commissarissen is gebaseerd op de onafhankelijke positie die de Raad van Commissarissen als geheel en de onafhankelijke positie die ieder lid individueel in de Raad van Commissarissen inneemt. Ieder van de leden beschikt over specifieke deskundigheid die wordt ingebracht en er wordt gestreefd naar een gezonde cultuur van onafhankelijk denken, bereidheid tot samenwerken en respect voor elkaars rol. Er bestaat bij de bestuurder en de leden van de Raad van Commissarissen een kritische open geest.

14.4. Interne beheersing en controle

De Raad van Commissarissen is van mening dat Stichting Thius haar volkshuisvestelijke opgave op effectieve wijze en naar vermogen heeft verricht. Plannen worden verwezenlijkt door de uitvoering van de begroting en meerjarenraming. Periodieke en gestructureerde verantwoording vindt plaats in tertiaalrapportages. Hierin wordt verslag gedaan van de volkshuisvestelijke, maatschappelijke en financiële resultaten van Thius. Naast deze tertiaalrapportages wordt voor het toezicht eveneens gebruik gemaakt van externe rapportages waaronder de Aedes Benchmark, de risicobeoordeling en het borgingsplafond van het WSW en de toezichtbrieven van de Aw.

Governancecode

Stichting Thius leeft de Governancecode woningcorporaties 2024 na en verantwoordt de opvatting van de Governancecode in de uitwerking van het jaarverslag 2024. Het verslag van de Raad van Commissarissen wordt op de website van Thius geplaatst (in de jaarverslaglegging opgenomen).

Woningwet

Ten aanzien van de Woningwet hebben zich geen wijzigingen voorgedaan die van wezenlijke invloed zijn op de Governance.

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

De Autoriteit woningcorporaties beoordeelt corporaties op basis van een gezamenlijk beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De beoordeling richt zich primair op de Governance en geeft een integraal oordeel. De AW constateerde in november 2023 dat bij Thius de risico-inschatting laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Wel vroeg zij aandacht op een aantal gebieden. In 2024 volgde de Aw de ontwikkelingen bij Thius, maar bracht geen nieuwe toezichtbrief uit. De toezichtbrieven van alle corporaties zijn openbaar en kunt u teruglezen op de website van de Aw.

De bestuurder heeft de gerapporteerde punten uitgewerkt en voorzien van een aanpak. Dit is gedeeld met de Aw. In de komende tijd werkt de organisatie aan de verbeterpunten en ziet de Raad daarop toe.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw oordeelt in haar jaarlijkse risicobeoordeling dat Stichting Thius een financieel gezonde organisatie is, die in ruime mate voldoet aan de financiële normen van het beoordelingskader. Het risicoprofiel van Thius is gemiddeld tot laag op vrijwel alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader.

Accountant

In 2023 werd na een selectieprocedure, waarbij alle voor OOB-organisaties bevoegde controlerende accountants werden benaderd, EY geselecteerd als controlerend accountant vanaf het boekjaar 2024. Daarmee wordt na een periode van 10 jaar afscheid genomen van BDO als controlerend accountant. Thius maakt geen gebruik van de accountant, het kantoor, dan wel de daaraan gelieerde dienstverleners anders dan voor de controle op de jaarrekening, het jaarverslag en de dVi (de verantwoordingsinformatie) om op die manier de onafhankelijkheid van EY te borgen.

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van de resultaten van de interim-controle uitgevoerd door de accountant en van de managementletter bij de jaarrekening 2024. Het bestuur heeft de jaarrekening en het jaarverslag over 2024 opgesteld in overeenstemming met artikel 25 van de statuten van Stichting Thius. De Raad van Commissarissen heeft de jaarverslaglegging 2023 vastgesteld op 4 juni 2024.

Interne controles

De business controller stelt jaarlijks een Interne Auditplan op. In dit plan wordt beschreven op welke wijze processen worden beoordeeld en waarom. Het plan maakt onderdeel uit van het interne beheersingssysteem om te waarborgen dat Thius haar doelstellingen bereikt en risico's beperkt. Bij het bepalen van de agenda voor het jaar gelden de criteria belang van het proces, fraudegevoeligheid, bevindingen voorgaande controles en financiële omvang van het proces.

De conclusie van de uitgevoerde interne controles is over het algemeen positief. Wel is geconcludeerd dat het proces rondom openstaande werkbonden Niet planmatig onderhoud verbeteringen noodzakelijk zijn. Dat is in gang gezet.

14.5. Overleg en besluiten

De Raad van Commissarissen heeft in 2024 zevenmaal voltallig vergaderd. In de vergaderingen van 2024 werden de navolgende onderwerpen behandeld:

Datum vergadering	Doel	Onderwerp
11-11-2024	Vaststellen	Visie op besturen en toezicht
11-11-2024	Vaststellen	Herbenoeming Heleen van Keulen
11-11-2024	Goedkeuren	Trainee RvC
11-11-2024	Goedkeuren	Treasury jaarplan
11-11-2024	Goedkeuren	Begroting 2025 en FMR 2025-2034
11-11-2024	Goedkeuren	Fasedocument Veilingkwartier
11-11-2024	Goedkeuren	Onderhoudsbeleid
11-11-2024	Goedkeuren	Jaarplanning vergaderingen 2025
11-11-2024	Bespreken	(On)verenigbaarheden activiteiten en (on)afhankelijkheid leden
11-11-2024	Bespreken	Werkwijze beoordeling bestuurder
11-11-2024	Bespreken	Terugblik zelfevaluatie
11-11-2024	Bespreken	Terugblik themasessie duurzaamheid

11-11-2024	Informeren	Voortgang projectbeheersing
11-11-2024	Informeren	Penetratietest NFIR
11-11-2024	Informeren	Aedes benchmark
11-11-2024	Informeren	Interne controleplan 2025
11-11-2024	Informeren	Samenvatting interne controles 2024
11-11-2024	Informeren	Startnotitie diverse projecten
11-11-2024	Informeren	Stand van zaken Wadenoijslaan Tiel
11-11-2024	Goedkeuren	Compliancereglement
11-11-2024	Goedkeuren	Management Controle Framework
23-10-2024	Bespreken	Zelfevaluatie
07-10-2024	Bespreken	Stand van zaken trainee 2025
07-10-2024	Bespreken	(On)verenigbaarheden activiteiten en (on)afhankelijkheid leden
07-10-2024	Adviseren	Hoofdpijnen begroting 2025 e.v.
07-10-2024	Adviseren	Solidariteit tussen corporaties in Rivierenland
07-10-2024	Informeren	Initiatieffase Pr. Irenestraat Rijswijk
07-10-2024	Informeren	Initiatieffase Dreef 6 Wadenoijs
07-10-2024	Informeren	Aanneemsom Veilingkwartier Tiel
07-10-2024	Informeren	Controleplan EY
07-10-2024	Informeren	Brief AW – richtlijnen begroting
07-10-2024	Informeren	Tertiaalrapportage 2024-2
07-10-2024	Informeren	Brief WSW inzake borgingsplafond
07-10-2024	Goedkeuren	Beleid bij dreigende discontinuïteit
07-10-2024	Goedkeuren	Verbindingenstatuut
07-10-2024	Goedkeuren	Aanbesteding nieuwbouw Blommeland Lienden
10-07-2024	Goedkeuren	Lange termijn financieel beeld en keuzes
04-06-2024	Bespreken	Stand van zaken Trainee 2024
04-06-2024	Bespreken	Toedeling thema's voor toekomstig benen op tafel overleg
04-06-2024	Bespreken	(On)verenigbaarheden activiteiten en (on)afhankelijkheid leden
04-06-2024	Informeren	Stand van zaken verbetering projectbeheersing
04-06-2024	Adviseren	Raamovereenkomst De Vree & Sliepen
04-06-2024	Goedkeuren	Doelgroepen- en toewijzingsbeleid
04-06-2024	Goedkeuren	Inkoop- en aanbestedingsbeleid
04-06-2024	Informeren	Tertiaalrapportage 1-2024
04-06-2024	Goedkeuren	Risicomanagement
04-06-2024	Goedkeuren	Project Bleekveld Tiel
04-06-2024	Goedkeuren	Programma verduurzamen
04-06-2024	Vaststellen	Jaarverslag en jaarrekening 2023
09-04-2024	Goedkeuren	Huisvesting Oekraïners gemeente Neder-Betuwe
25-03-2024	Informeren	Beoordeling bestuurder
25-03-2024	Informeren	Verslag functioneren en werkzaamheden remuneratiecommissie 2023
25-03-2024	Informeren	Verslag functioneren en werkzaamheden auditcommissie 2023
25-03-2024	Informeren	Trainee 2025

25-03-2024	Vaststellen	Benoeming vicevoorzitter RvC 2024
25-03-2024	Vaststellen	Bezoldiging Bestuurder 2024
25-03-2024	Informeren	Aanpak portefeuillestrategie
25-03-2024	Adviseren	Verbetering projectbeheersing
25-03-2024	Adviseren	Stand van zaken aanbidding Heimstaden
25-03-2024	Adviseren	Startnotitie Hoge Wei Kesteren
25-03-2024	Adviseren	Stand van zaken verwerving Bleekveld Tiel
25-03-2024	Goedkeuren	Definitiefase Bernhardlaan
25-03-2024	Informeren	Naleving Wet Kwaliteitsborging
25-03-2024	Adviseren	Follow up toezichtsbrieven Aw
25-03-2024	Goedkeuren	Huurverhogingsbeleid 2024
25-03-2024	Adviseren	Medewerkerstevredenheidsonderzoek
25-03-2024	Informeren	Stand van zaken bouwkostennotitie/referentietabel
25-03-2024	Bespreken	(On)verenigbaarheden activiteiten en (on)afhankelijkheid leden
25-03-2024	Goedkeuren	Huisvesting Oekraïners gemeente Neder-Betuwe
25-03-2024	Informeren	Nazorgdocument Hertogenwijk fase 2
05-02-2024	Evaluatie	Evaluatie verkoop kantoorpand Hofstede 57 Lienden
05-02-2024	Informeren	Beoordeling bestuurder
05-02-2024	Bespreken	(On)verenigbaarheden activiteiten en (on)afhankelijkheid leden
05-02-2024	Bespreken	Verslag zelfevaluatie 2023
05-02-2024	Informeren	Medewerkerstevredenheidsonderzoek
05-02-2024	Adviseren	Herooverweging Wadenoijenlaan lage nummers
05-02-2024	Goedkeuren	Voorstel Kerkstraat 1
05-02-2024	Informeren	Opvolging adviezen interne controles 2022
05-02-2024	Informeren	Honorering Commissarissen 2024
05-02-2024	Informeren	Managementletter
05-02-2024	Adviseren	Programmering duurzaamheidsbeleid
05-02-2024	Adviseren	Jaarlijkse huurverhoging 2024
05-02-2024	Informeren	Tertiaalrapportage 3-2023
05-02-2024	Goedkeuren	Fasedocument De Meent
05-02-2024	Goedkeuren	Fasedocument Voorburg
05-02-2024	Goedkeuren	Procuratieregeling

Door de bestuurder is de Raad van Commissarissen periodiek geïnformeerd over de ervaringen, vorderingen en ontwikkelingen binnen Thius.

Voorts zijn er in overeenstemming met de reglementen, door de Raad van Commissarissen bijeenkomsten bijgewoond met zowel de Ondernemingsraad als de HuurdersBelangenOrganisatie "De Vooruitgang". Dit gebeurde zowel in af- als aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Al deze voornoemde contacten die de Raad van Commissarissen in de loop van 2024 heeft ervaren, versterken het beeld dat Thius zich positief ontwikkelt.

14.6. Samenstelling, deskundigheid en commissies

De samenstelling van de Raad van Commissarissen zag er in 2024 als volgt uit:

Naam	Functie	Expertise	Benoeming/ herbenoeming	Einde Benoemingstermijn
Dhr. D.P. Dekker	Voorzitter	Governance	01-09-2023 (2e termijn)	31-08-2027
Mw. Ir. J.B. Sanders	Vice-voorzitter	Volkshuisvestelijk en projectontwikkeling	01-04-2020 (2 ^e termijn)	30-03-2024
Mw. H.S.J. van Keulen	Lid	Volkshuisvestelijk	05-01-2025 (1e termijn)	04-01-2029
Mw. L. Koster	Lid	Juridisch, Financieel en Zorg	13-01-2022 (1 ^e termijn)	12-01-2026
Dhr. M.A. van der Stoep	Lid	Financiën en Control	01-06-2023 (1e termijn)	31-05-2027
Dhr. J. van Enck	Lid en vice-voorzitter (vanaf 31-3- 2024)	Vastgoed	06-06-2023 (1 ^e termijn)	05-06-2027

Vorbereidende commissies

De Raad van Commissarissen kent twee voorbereidende commissies, te weten de Remuneratiecommissie en de Auditcommissie. Iedere commissie heeft een eigen reglement dat onderdeel uitmaakt van het reglement van de Raad van Commissarissen.

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie heeft als aandachtsgebied de werving en beoordeling van het bestuur, de werving van leden van de Raad van Commissarissen en het adviseren over honorering van bestuur en commissarissen. Besluiten over benoemingen en honoreringen worden genomen door de voltallige Raad van Commissarissen. Verder bereidt de Remuneratiecommissie de jaarlijkse zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen voor.

De Remuneratiecommissie heeft in 2024 in totaal vier keer vergaderd. Het voorzitterschap van de commissie wordt uitgeoefend door mw. H. van Keulen. Van de vergaderingen van Remuneratiecommissie worden notulen gemaakt. Het verslag wordt ter informatie toegestuurd aan de Raad van Commissarissen maar vastgesteld in de commissie zelf. Van de zelfevaluatie wordt een verslag gemaakt dat door de voltallige Raad van Commissarissen wordt vastgesteld. De onderwerpen die in 2024 door de commissie zijn behandeld en ter besluitvorming met een positief advies zijn doorgeleid naar de Raad van Commissarissen zijn de volgende:

Governance agenda 2024

In de Governance Code Woningcorporaties en artikel 14, lid 4 van het reglement RvC wordt aangegeven dat de RvC jaarlijks een Governance agenda opstelt. De Governance agenda van 2023 is van toepassing verklaard op het kalenderjaar 2024.

Beoordelingskader Bestuur

Als gevolg van het overleg rond de doelen 2024 die de Raad van Commissarissen in het kader van diens functioneren wenst te evalueren, is de afspraak gemaakt om de door de bestuurder te bereiken resultaten op hoofdlijnen weer te geven. Verder worden er nadere afspraken gemaakt over het proces. De voorbereiding en uitvoering van de beoordeling ligt in handen van de Selectie- en Remuneratiecommissie.

Vorbereiden en doen uitvoeren van de zelfevaluatie 2024

De zelfevaluatie heeft in 2024 met externe begeleiding plaatsgevonden. Er is gebruik gemaakt van het aanbod van de Rijksuniversiteit Groningen (RUG) om deel te nemen aan het (meerjarig) vervolgonderzoek

op het gebied van Boardroom Dynamics. Hierbij leverden de commissarissen en de bestuurder online input voor een evaluatie rond het functioneren van de RvC en haar relatie met de bestuurder. In het najaar van 2024 is op basis van het meerjarig onderzoek een zelfevaluatie gehouden onder externe begeleiding. Hierbij is een constructieve dialoog gevoerd en zijn persoonlijke en collectieve aandachtspunten voor de toekomst geformuleerd. De RvC besloot tijdens de zelfevaluatie om per 1 januari 2025 een Vastgoedcommissie aan te stellen, die zich richt op beschikbaarheid, kwaliteit, portefeuillestrategie, projectenportefeuille en betaalbaarheid, inclusief huurbeleid. Deze commissie heeft een nauwe afstemming met de auditcommissie voor overlappende thema's.

Wisseling in de samenstelling

In het voorjaar is afscheid genomen van Janine Sanders als commissaris. Mevrouw Sanders heeft, in de acht jaar van haar lidmaatschap, door haar deskundigheid, haar directe en plezierige manier van vragen stellen en het transparant maken van zaken aan de orde kunnen stellen een waardevolle bijdrage geleverd aan Thius en haar rechtsvoorgangers.

In 2024 heeft de Raad zich gebogen over de herbenoeming van Heleen van Keulen voor de tweede termijn van haar lidmaatschap. De Raad was unaniem, de HuurdersBelangenOrganisatie eveneens en ook de Aw heeft in haar zienswijze zich uitgesproken voor herbenoeming.

Hoofdstructuur organisatie en harmonisatie arbeidsvoorwaarden

Het voorstel van het bestuur voor wijziging van de hoofdstructuur van Thius heeft ertoe geleid dat de bedrijfsonderdelen Vastgoedontwikkeling en Vastgoedbeheer zijn ondergebracht bij één manager Vastgoed. Harmonisatie van arbeidsvoorwaarden zijn in de commissie besproken en met een positief advies voorgelegd aan de RvC.

Auditcommissie

De Auditcommissie bereidt, ter advisering aan de Raad van Commissarissen, financiële en control onderwerpen en de financiële onderdelen in investeringsprojecten voor en is in 2024 5 keer bijeengekomen. Daarbij waren vanuit de organisatie de bestuurder, manager Financiën en de business controller aanwezig.

De overleggen in 2024 waren gericht op de reguliere financiële onderwerpen waaronder de Tertiaal rapportages, Jaarstukken 2024, Accountantsverslag 2024, Toezichtbrieven Aw/WSW, controleplannen van zowel business controller als de accountant, selectietraject accountantswissel, huurbeleid, Reglement Financieel Beleid en Beheer, de conceptbegroting, het Treasury statuut en het Treasury Jaarplan 2025, het investeringsstatuut en voorgenomen vastgoedprojecten waaronder het Veilingkwartier, Dreef 6 Wadenhoijen, Prinses Irenestraat Rijswijk, Aanbesteding nieuwbouw Blommeland en Project Bleekveld Tiel.

Van de vergaderingen worden notulen gemaakt en deze worden ter informatie gestuurd aan de Raad van Commissarissen maar vastgesteld in de Auditcommissie.

De samenstelling van de commissies eind 2024 is als volgt:

Naam	Commissie	Rol
Mw. H.S.J. van Keulen	Remuneratie	Voorzitter
Dhr. D.P. Dekker	Remuneratie	Lid
Mw. L. Koster	Audit	Voorzitter
Dhr. M. A. van der Stoep	Audit	Lid

14.7. Functies en nevenfuncties

Zowel artikel 14 van de statuten als artikelen 3 en 6 van het reglement van de Raad van Commissarissen bevat bepalingen rond onafhankelijkheid en onverenigbaarheden in de functie van commissaris. Naast formele onverenigbare functies is het denkbaar dat een lid van de Raad van Commissarissen door persoonlijke betrokkenheid in een situatie kan komen te verkeren dat hij of zij niet onafhankelijk zou kunnen oordelen.

Door de Raad van Commissarissen wordt hier uitdrukkelijk naar gekeken waarbij genoemde artikelen van het reglement van de Raad van Commissarissen als afwegingskader dienen.

In 2024 is er geen sprake geweest van transacties met tegenstrijdige belangen waarbij leden van de Raad van Commissarissen en/of bestuurder betrokken waren.

Naam	Beroep/functies 2024
Dhr. D.P. Dekker	Organisatieadviseur
Mw. J.B. Sanders	Adviseur Wonen ad interim Projectontwikkelaar ad interim
Mw. L. Koster	Innovatieadviseur en Fiscalist/Financieel Adviseur
Mw. H.S.J. van Keulen	Interimmanager publieke sector en non-profit
Dhr. M.A. van der Stoep	Financieel Adviseur Bureau directeursondersteuning SSO Switch.
Dhr. J. van Enck	Eigenaar bedrijf 12 maanden duurzaam (12MNDN)

Hieronder vindt u de functies en nevenfuncties van de leden van de Raad van Commissarissen.

Naam	Nevenfuncties 2024
Dhr. D.P. Dekker	Partner en organisatieadviseur bureau Wielinq, formeel eigenaar van holding WieNodes Bestuurslid EKKO, poppodium in Utrecht Voorzitter Raad van Commissarissen NabijWonen Mede-directeur A. Dekker Beheer B.V. (stamrecht B.V. van de ouders)
Mw. J.B. Sanders	Eigenaar van ProMan Projectmanagement in Vastgoed B.V. (Ontwikkel-, advies en interim-management). Lid Raad van Commissarissen Quawonen, Bergambacht Lid Raad van Commissarissen Rhiant Wonen te Hendrik Ido Ambacht Lid bestuur wooncentrum de Driestad te Culemborg
Mw. L. Koster	Lid Raad van Commissarissen Habeko Wonen te Hazerswoude Alphen aan den Rijn (afgetreden per 31-12-2024)
Mw. H.S.J. van Keulen	Eigenaar van Heleen van Keulen Management en Advies B.V. Bestuurslid GroenLinks Bommelerwaard
Dhr. M.A. van der Stoep	Geen nevenfuncties
Dhr. J. van Enck	Eigenaar Havanee Holding B.V. Mede-eigenaar vastgoedbedrijf Pullum Nudus B.V. Mede-eigenaar 12 PNDN B.V. Mede-eigenaar Bureau 12MNDN Duurzaam Mede-eigenaar De Nieuwe Bedstee Bestuurslid voetbalvereniging CSV Apeldoorn (portefeuille accommodatie) Vrijwilliger Stichting de Thuishaven

14.8. Permanente educatie

De Vereniging van Toezichthouders (VTW) heeft besloten het minimumaantal te behalen PE-punten door een commissaris in een geheel kalenderjaar vast te stellen op 5 PE-punten.

Naam	Benoemd op	Norm PE-punten 2024	Behaalde PE-punten 2024
Dhr. D.P. Dekker	01-09-2019	5	12
Mw. J.B. Sanders	01-03-2020	5	23
Mw. H.S.J. van Keulen	05-01-2021	5	8
Mw. L. Koster	13-01-2022	5	11
Dhr. M.A. van der Stoep	01-06-2023	5	22
Dhr. J. van Enck	06-06-2023	5	5

14.9. Honorering Raad van Commissarissen

Het reglement van de Raad van Commissarissen bepaalt dat de vergoeding voor de leden van de Raad van Commissarissen niet afhankelijk is van de resultaten van Thius. De Raad van Commissarissen heeft geen eigen budget. Eventuele uitgaven maken onderdeel uit van de reguliere begroting van Thius. De hoogte van de vergoeding past binnen de Wet Normering Topinkomens en binnen de kaders die worden gesteld door de VTW.

De VTW kent sinds 2015 een voor alle leden bindende '*Beroepsregel honorering commissarissen*'. De VTW heeft, met instemming van haar leden, in 2022 de beroepsregel gewijzigd in een adviesregeling. De geadviseerde bezoldiging voor een RvC-lid bedraagt 8% van het toepasselijke bezoldigingsmaximum voor topfunctionarissen (in dienstbetrekking bij een fulltime dienstverband). Het WNT-maximum ligt op 10%. De geadviseerde bezoldiging voor een RvC-voorzitter bedraagt 12% van het toepasselijke bezoldigingsmaximum voor topfunctionarissen (in dienstbetrekking bij een fulltime dienstverband). Het WNT-maximum ligt op 15%. De RvC heeft besloten om de adviesregeling te volgen. Voor de maximale honorering van de Raad van Commissarissen van Thius geldt de honorering behorend bij bezoldigingsklasse F.

Rol	VTW-norm Klasse F
Voorzitter	€ 23.400,00
Lid	€ 15.600,00

De honorering aan de leden van de Raad van Commissarissen bedroeg in 2024:

Naam	Periode	Honorering (In euro's)
Dhr. D.P. Dekker	01-01 t/m 31-12	€ 23.400,00
Mw. L. Koster	01-01 t/m 31-12	€ 15.600,00
Mw. H.S.J. van Keulen	01-01 t/m 31-12	€ 15.600,00
Dhr. M.A. van der Stoep	01-06 t/m 31-12	€ 15.600,00
Dhr. J. van Enck	06-06 t/m 31-12	€ 15.600,00
Mw. J. Sanders	01-01-t/m 01-04	€ 3.900,00

De vergoedingen vallen hiermee onder de maximaal toegestane honorering van zowel de WNT, als de richtlijn van de VTW.

14.10. Beoordeling en honorering directeur-bestuurder

In 2024 hebben er twee gesprekken over beoordeling en honorering plaatsvonden tussen dhr. Wiersema en de RvC.

In 2023 is tussen dhr. Wiersema en de RvC afgesproken om de bezoldiging met een indexatie-percentage van 3,3% te verhogen zodat de relatieve salarispositie (85,6%) gelijk bleef ten opzichte van het verhoogde maximum van bezoldigingsklasse F (€ 187.000,00). Dit had te maken met de korte periode waarin dhr. Wiersema in dienst was. Op 20 maart 2024 heeft het beoordelingsgesprek plaatsgevonden met dhr. Wiersema over diens presteren over het kalenderjaar 2023. Hiertoe is er door de Selectie- en Remuneratiecommissie uitgebreid informatie opgehaald bij zowel interne als externe geledingen. Het gesprek met dhr. Wiersema heeft niet geleid tot andere inzichten wat betekent dat de RvC dhr. Wiersema een verhoging van de totale bezoldiging toekent van 5%.

Op 2 december 2024 heeft het beoordelingsgesprek plaatsgevonden met dhr. Wiersema over zijn presteren over het kalenderjaar 2024. Voor 2025 is tussen dhr. Wiersema en de RvC afgesproken om de bezoldiging te verhogen naar de relatieve salarispositie van 92,5% van het (verhoogde) maximum van bezoldigingsklasse F (€ 206.000,00). Hiertoe is er door de Selectie- en Remuneratiecommissie uitgebreid informatie opgehaald bij zowel interne als externe geledingen.

Bestuurder	Datum van	Datum tot/met	Maximaal toelaatbare Bezoldiging 2024 op jaarbasis	Totaal bezoldiging 2024	Bruto maandsalaris 2024
Dhr. R. Wiersema	01-01-2024	31-12-2024	€ 195.000,00	€ 174.772,00	€ 11.739,00

Bestuurders van een corporatie zijn verplicht tot het behalen van PE-punten. Op 24 november 2022 heeft Aedes besloten om de PE-systematiek met ingang van 1 januari 2023 te vereenvoudigen. De nieuwe systematiek is vastgelegd in het reglement Kaders Permanente Educatie. Elke bestuurder haalt verplicht jaarlijks 36 PE-punten bij geaccrediteerde opleiders. De PE-periode start in het jaar van de benoeming van de bestuurder of de ingangsdatum van het Aedes-lidmaatschap.

Bestuurder	Datum van	Datum tot/met	PE-punten behaald in 2024	Totaal PE-punten	Periode
Dhr. R. Wiersema	01-01-2024	31-12-2024	47	108,5	2022-2024

**STICHTING THUIS
TE TIEL**

Rapport inzake jaarstukken 2024

INHOUDSOPGAVE

Pagina

FINANCIEEL VERSLAG

1	Kengetallen	4
---	-------------	---

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2024	6
2	Winst-en-verliesrekening over 2024	8
3	Kasstroomoverzicht 2024	9
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	11
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	13
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	22
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	26
8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	26
9	Toelichting op de balans per 31 december 2024	27
10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2024	48
11	Overige informatie	57
12	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	58

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	70
---	-------------------------------------	----

BIJLAGEN

2	Bijlage 1: Controleverklaring	
---	-------------------------------	--

FINANCIEEL VERSLAG

1 KENGETALLEN

1.1 Verhuurbezit

	2024	2023
Zelfstandige woningen	7.242	7.250
Onzelfstandige woningen	33	27
Intramurale zorg	230	230
Maatschappelijk onroerend goed	57	36
Bedrijfsonroerend goed	43	65
Standplaatsen in eigendom	2	2
Standplaatsen met woonwagens in eigendom	1	1
Garageboxen	265	265
Parkeerplaatsen	244	244
	<u>8.117</u>	<u>8.120</u>

1.2 Mutaties in Verhuurbezit

	2024	2023
Nieuwbouw	24	43
Aankoop	-	3
Verkoop	-11	-14
Sloop	-23	-
Splitsing	6	-
Overige	-2	5
Terugkoop VOV	3	6

1.3 Prijs-kwaliteit

	2024	2023
Gemiddelde huurverhoging in %	3,77	-0,58

1.4 Financiële continuïteit

	2024	2023
Solvabiliteit Beleidswaarde	76,20	58,20
Rentedekkingsratio (ICR)	2,44	3,54
Loan to Value Beleidswaarde	17,40	35,20
Dekkingsratio Marktwaaarde	15,60	18,80

JAARREKENING

Balans per 31 december 2024
Winst-en-verliesrekening over 2024
Kasstroomoverzicht 2024
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling
Toelichting op de balans per 31 december 2024
Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2024
Overige informatie
Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB
WNT-verantwoording 2024 Stichting Thius

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2024
(voor resultaatbestemming)

		31 december 2024	31 december 2023
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	(1)		
DAEB vastgoed in exploitatie		1.189.673.924	996.824.094
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		68.103.157	61.341.088
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		41.637.660	36.856.884
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		9.181.686	11.147.805
		<u>1.308.596.427</u>	<u>1.106.169.871</u>
Materiële vaste activa	(2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		4.322.367	4.242.876
Financiële vaste activa	(3)		
Andere deelnemingen		33.249	33.249
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		295.000	295.000
Latente belastingvordering(en)		3.709.874	3.998.646
		<u>4.038.123</u>	<u>4.326.895</u>
Vlottende activa			
Voorraden	(4)		
Overige voorraden		22.523	30.248
Vorderingen	(5)		
Huurdebiteuren		295.330	224.809
Overheid		171.613	3.601
Latente belastingvorderingen		325.282	363.839
Belastingen en premies van sociale verzekering		1.107.175	-
Overige vorderingen		511.612	890.683
Overlopende activa		167.432	171.844
		<u>2.578.444</u>	<u>1.654.776</u>
Liquide middelen	(6)		
		2.931.499	1.829.909
		<u><u>1.322.489.383</u></u>	<u><u>1.118.254.575</u></u>

		31 december 2024	31 december 2023
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserves		777.065.788	600.314.966
Overige reserves		119.519.122	338.936.170
Resultaat na belastingen van het boekjaar		191.189.570	-42.666.222
		<u>1.087.774.480</u>	<u>896.584.914</u>
Vorzieningen	(8)		
Onrendabele investeringen en herstructurerings		15.384.871	42.483
Overige voorzieningen		526.810	502.322
		<u>15.911.681</u>	<u>544.805</u>
Langlopende schulden	(9)		
Schulden aan banken		152.721.962	153.419.716
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		38.291.871	34.143.568
Overige schulden		10.551.240	11.873.803
		<u>201.565.073</u>	<u>199.437.087</u>
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan banken		7.697.753	12.446.184
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		4.727.215	3.349.712
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		940.684	1.374.214
Overige schulden		3.848	251.401
Overlopende passiva		3.868.649	4.266.258
		<u>17.238.149</u>	<u>21.687.769</u>
		<u><u>1.322.489.383</u></u>	<u><u>1.118.254.575</u></u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

		2024	2023
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	56.295.835	54.441.502
Opbrengsten servicecontracten	(12)	2.529.950	2.622.821
Lasten servicecontracten	(13)	-2.864.051	-2.968.470
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-4.271.290	-3.107.764
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-24.921.675	-19.016.600
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-4.169.198	-3.930.939
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		22.599.571	28.040.550
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	6.290.884	4.628.421
Toegerekende organisatiekosten		-229.793	-168.260
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-2.841.141	-2.530.480
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		3.219.950	1.929.681
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-21.482.270	-6.272.949
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	197.937.385	-52.736.613
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(20)	883.876	393.162
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		177.338.991	-58.616.400
Opbrengst overige activiteiten	(21)	323.906	229.650
Kosten overige activiteiten	(22)	-22.454	-38.705
Nettoresultaat overige activiteiten		301.452	190.945
Overige organisatiekosten	(23)	-1.281.917	-1.245.966
Leefbaarheid	(24)	-1.359.316	-1.089.697
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(25)	74.719	46.274
Rentelasten en soortgelijke kosten	(26)	-5.963.429	-5.826.322
Financiële baten en lasten		-5.888.710	-5.780.048
Resultaat voor belastingen		194.930.021	-36.570.935
Belastingen	(27)	-3.746.283	-6.089.589
Resultaat deelnemingen	(28)	5.832	-5.698
Resultaat na belastingen		191.189.570	-42.666.222

3 KASSTROOMOVERZICHT 2024

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	Ref:	2024		2023	
		€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten					
<i>Operationele ontvangsten</i>					
Huurontvangsten	12	56.345.728		54.451.009	
Vergoedingen		2.014.205		2.399.549	
Overige bedrijfsontvangsten		329.408		267.996	
Ontvangen interest		26.758		-53	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>			58.716.099		57.118.501
<i>Operationele uitgaven</i>					
Betalingen aan werknemers		7.637.847		5.757.635	
Onderhoudsuitgaven		20.453.992		15.417.829	
Overige bedrijfsuitgaven		9.532.775		9.807.928	
Betaalde interest		6.364.738		6.026.916	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat		122.304		257.360	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden		72.903		75.882	
Vennootschapsbelasting		5.339.106		4.473.384	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>			-49.523.665		-41.816.934
Kasstroom uit operationele activiteiten			9.192.434		15.301.567
Kasstroom uit investeringsactiviteiten					
<i>MVA ingaande kasstroom</i>					
Verkoopontvangsten bestaande huur		3.696.765		6.219.858	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)		-		-700	
Verkoopontvangsten grond		2.742.041		8.456	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>			6.438.806		6.227.614
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>					
Nieuwbouw huur		3.292.100		13.324.979	
Verbeteruitgaven		4.294.938		4.865.777	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden		920.901		10.075.006	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop		-		204.938	
Sloopuitgaven		171.146		-	
Investerings overig		404.381		197.711	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>			-9.083.466		-28.668.411
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>			-2.644.660		-22.440.797
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			-2.644.660		-22.440.797
transporteren			6.547.774		-7.139.230

	Ref:	2024		2023	
		€	€	€	€
Transport			6.547.774		-7.139.230
Kasstroom uit financieringsactiviteiten					
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>					
Nieuwe te borgen leningen			8.000.000		20.500.000
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>					
Aflossing door WSW geborgde leningen			13.446.184		12.701.879
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			<u>-5.446.184</u>		<u>7.798.121</u>
			<u>1.101.590</u>		<u>658.891</u>
Liquide middelen					
Liquide middelen per 1 januari		1.829.909		1.171.018	
Liquide middelen per 31 december		<u>2.931.499</u>		<u>1.829.909</u>	
			<u>1.101.590</u>		<u>658.891</u>

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE TOELICHTING

Stichting Thius heeft de enkelvoudige jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 30, Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Dit artikel schrijft de toepassing van titel 9 van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek voor, behoudens enkele specifieke in artikel 30 genoemde uitzonderingen. Verder zijn de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2018) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op basis van continuïteitsveronderstelling. De rapporteringsvaluta is in euro.

Activiteiten

Stichting Thius is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Zij streeft daarbij naar het bevorderen van een goede huisvesting voor de primaire doelgroep en aanverwante doelgroepen en personen en richt zich daarbij in het bijzonder op de huisvesting van de tot haar doelgroepen behorende personen in het Rivierengebied.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Stichting Thius is feitelijk en statutair gevestigd op J. S. de Jongplein 1 te Tiel en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 11011893.

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de enkelvoudige jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2018) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 02 juni 2025.

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de jaarrekening in toekomstige jaren.

De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de voorzieningen, de waardeveranderingen en de latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Oordelen

Bij het toepassen van de grondslagen, vormt het bestuur de volgende oordelen die een belangrijk effect hebben op de jaarrekening:

- DAEB en Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie
- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
- Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie
- Latente belastingvordering(en)
- Voorzieningen
- Vennootschapsbelasting
- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Consolidatie

Op grond van de vrijstelling ingevolge artikel 2:407 lid 2a BW is geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld.

Voor de enige deelneming in SWB service Holding B.V. (100% deelneming) geldt dat de materiële omvang van te verwaarlozen betekenis is ten opzichte van het balans totaal en de totale exploitatie van de moedermaatschappij Stichting Thius. Om deze reden is consolidatie van gegevens van de SWB service Holding B.V. in de jaarcijfers achterwege gebleven en worden deze niet als deelneming verantwoord.

Verbonden partijen

Er hebben geen transacties plaatsgevonden met verbonden partijen op niet-zakelijke gronden.

Salderen

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het actief naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Stichting Thius zich verschillende oordelen en 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 bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningposten.

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

Waardering na eerste verwerking

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of waardestijgingen te realiseren, en niet voor:

- eigen gebruik;
- aanbouw of ontwikkeling ten behoeve van derden; of
- verkoop als onderdeel van de gewone bedrijfsuitoefening.

Vastgoedbeleggingen omvatten ook onroerende zaken die in ontwikkeling zijn voor toekomstig gebruik als belegging. Vastgoed in ontwikkeling wordt afzonderlijk in de toelichting gepresenteerd. Aan de hand van in gebruikname van het vastgoed (oplevering) wordt bepaald wanneer de ontwikkelingsfase is afgerond.

Als aan de volgende bepalingen zijn voldaan zijn de uitgaven na eerste verwerking verwerkt als kostprijs van de vastgoedbeleggingen:

- het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die voortvloeien uit de vastgoedbelegging, zullen toekomen aan de rechtspersoon; en
- de kosten van de vastgoedbelegging op betrouwbare wijze kunnen worden vastgesteld.

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde").

In de artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Voor BOG, MOG en overig 'exotisch vastgoed' hanteert Stichting Thius verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploiteer- en een uitpondscenario onderscheiden.

De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Bij woon- en parkeergelegenheden bestaat deze waardevermindering of -vermeerdering uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Bij toepassing van de basisversie is sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Bij uitgaven na eerste verwerking vindt een beoordeling plaats of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderingverlies. Deze beoordeling vindt plaats op basis van een vergelijking tussen de kostprijs en de toename in de marktwaarde (op basis van het Handboek Modelmatig waarden marktwaarde) van het waarderingscomplex. Voor het verschil tussen de kostprijs en de marktwaarde wordt een voorziening gevormd welke ten laste komt van de overige waardeveranderingen.

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) dienen te worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen met betrekking tot het actief, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de toegelaten instelling zullen komen. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderingverlies te zijn gebaseerd op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoed.

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan gedesinvesteerd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Met inachtnaam van de overgangsmaatregel van RJ Uiting 2019-18 alinea 645.505 is deze grondslag ook in boekjaar 2024 toegepast.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is. De realisatie van de herwaarderingsreserve vindt plaats bij verkoop of sloop.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de - gefixeerde - boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

Na terugkoop wordt de woning opgenomen onder MVA in exploitatie indien is besloten tot verhuur. Een andere optie is dat de woning regulier wordt verkocht. In beide gevallen vervalt zowel het actief als passief uit de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen (IFEC) inzake Daeb en niet-Daeb vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- a daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.
- b verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
- c terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:
 - bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
 - Bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik.

De beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren (cf. RJ645.212).

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Stichting Thius en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie 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 Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
- 3 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.
- 4 Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.
- 5 De commerciële disconteringsvoet wordt vervangen door een sociale disconteringsvoet voor de woningen.

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

Stichting Thius heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Materiële vaste activa

Andere vaste bedrijfsmiddelen

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Op grond wordt niet afgeschreven. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging verantwoord.

Alle overige onderhoudskosten, niet zijnde groot onderhoud, worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Voor de 100% deelneming in SWB service Holding B.V. geldt dat de materiële omvang, die op kostprijs gewaardeerd is, van te verwaarlozen betekenis is ten opzichte van het balanstotaal en de totale exploitatie van Stichting Thius. Om deze reden is consolidatie van gegevens van de SWB service Holding B.V. in de jaarcijfers achterwege gebleven en wordt deze niet als deelneming verantwoord.

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Voorraden

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vlottende vorderingen

De vorderingen die onder de vlottende activa zijn opgenomen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde plus transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus een eventuele benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan de tegoeden op bankrekeningen. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde.

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Stichting Thius beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bij financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waarderingsverlies wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt.

De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het financiële instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridisch afdwingbare investeringsverplichtingen inzake investeringen in bestaand bezit (herstructureringen, renovaties of ingrijpende verbouwingen) of vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Voorziening latente belastingen

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Overige voorzieningen

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van Cao-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen de nominale waarde opgenomen.

Belastingen

Acute belastingen

De belastingen over de winst of het verlies worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

De aflossingsverplichtingen voor het komende jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Financiële verplichtingen behoren tot de handelsportefeuille, indien deze zijn verworven of aangegaan met het doel deze verplichtingen op korte termijn te verkopen. Deze categorie wordt na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vervreemding. Baten of lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

De overige kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de balansdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten.

Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

Leasing

De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. Het contract wordt aangemerkt als een leaseovereenkomst als de nakoming van de overeenkomst afhankelijk is van het gebruik van een specifiek actief of de overeenkomst het recht van het gebruik van een specifiek actief omvat.

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Bedrijfslasten

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten-verdeelstaat verantwoord.

Personeel

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

Stichting Thius neemt een verplichting op wanneer zij zich onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen.

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de vennootschap.

Voor de beloningen met opbouw van rechten, sabbatical leave, winstdelingen en bonussen worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Een verwachte vergoeding ten gevolge van winstdelingen en bonusbetalingen worden verantwoord indien de verplichting tot betaling van die vergoeding is ontstaan op of vóór balansdatum en een betrouwbare schatting van de verplichtingen kan worden gemaakt. Ontvangen bijdragen voortvloeiend uit levensloopregelingen worden in aanmerking genomen in de periode waarover deze bijdragen zijn verschuldigd. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Indien een beloning wordt betaald, waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. 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 in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. Stichting Thius verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudopslaginstallatie (WKO) en VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten toegerekend.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het personeel en de raad van commissarissen.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen over de winst of het verlies

Acute belasting

De belastingen over de winst of het verlies worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente langlopende en kortlopende belastingvorderingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk vorderingen onder de vlottende activa. Latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben.

De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien Stichting Thius een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Aandeel in resultaat van deelnemingen

Het aandeel in resultaat van deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van Stichting Thius.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hier worden zowel de directe lasten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord. De directe kosten worden rechtstreeks toegerekend aan de hoofdactiviteiten in het functioneel model. Per medewerker is op basis van het FTE overzicht de hoeveelheid uren besteed aan de hoofdactiviteiten van die medewerker ingeschat. Het totaal van het aantal uren per hoofdactiviteit wordt uitgedrukt in een percentage van het totaal aantal uren. De indirecte kosten worden op basis van deze verhouding toegerekend aan de hoofdactiviteiten.

7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

8 GRONDSLAGEN GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

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

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden.
- Verhuur van overig onroerend goed.

Uitgangspunten

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak waar de latentie betrekking op heeft.

9 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2024

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2024	2023	2024	2023
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Historische kostprijs	481.589.632	463.424.289	48.621.256	41.338.586
Herwaardering	561.925.426	598.939.205	23.527.126	32.935.730
Cumulatieve waardevermeerderingen	-46.690.964	-32.075.164	-10.807.294	-8.889.226
Stand per 1 januari	996.824.094	1.030.288.330	61.341.088	65.385.090
<i>Mutaties</i>				
Oplevering nieuwbouw	3.619.204	9.033.955	-	1.700.499
Aankopen	-	348.923	-	8.402.340
Investerings woningverbeteringen	4.960.778	4.727.688	164.640	277.710
Investerings terugkopen VOV in verhuur	-	233.841	920.236	1.089.202
Investerings overig	-	-	-	18.620
Desinvesteringen agv verkoop	-1.317.716	-830.230	-138.605	-1.240.968
Desinvesteringen agv sloop	-143.814	-	-1.383.417	-
Overige mutaties (splitsing)	506.975	273.154	-282.516	-248.496
Onrendabele top aankopen	-	-140.094	-	-1.263.666
Herclassificaties	-	10.276.499	-	-10.276.499
Onrendabele top nieuwbouw	-	-1.831.392	-	-283.840
Onrendabele top terugkopen VOV in verhuur	-	-17.719	-105.833	-15.752
Onrendabele top woningverbeteringen	-4.954.217	-4.727.688	-171.202	-277.710
Waardemutaties marktwaarde	190.178.620	-50.811.173	7.758.766	-1.925.442
Totaal mutaties 2024	192.849.830	-33.464.236	6.762.069	-4.044.002
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Historische kostprijs	490.198.465	481.589.632	47.508.423	48.621.256
Herwaarderingen	727.594.873	561.925.426	29.806.114	23.527.126
Cumulatieve waardevermeerderingen	-28.119.414	-46.690.964	-9.211.380	-10.807.294
	1.189.673.924	996.824.094	68.103.157	61.341.088

Van het woningbezit zijn er 225 woningen aangewezen die bij mutatie zullen worden verkocht.

Er hebben herclassificaties plaats gevonden. Beleidsmatig is een aantal woningen aangewezen die bij nieuwe verhuringen worden aangeboden beneden de liberalisatiegrens (wordt DAEB) danwel boven de liberalisatiegrens (wordt Niet-DAEB). Dit heeft alleen effect op het vermogen en resultaat van de gescheiden administraties DAEB en Niet-DAEB en niet op het vermogen en resultaat van Thius als geheel.

De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2024 € 1.010.104.344 (2023 € 1.007.985.936).

Uitgangspunten marktwaarde

Woningcorporatie Thius heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie voor de woningen van het Handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of - 10%.

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

	2024	2023	Waarderings-variant
	€	€	
Woning/woongebouwen	7.275	7.277	basis
Standplaatsen en woonwagen in eigendom	3	3	full
Intramurale zorg	230	230	full
Maatschappelijk onroerend goed	57	36	full
Bedrijfsonroerend goed	43	65	full
Garageboxen	265	265	basis
Parkeren	244	244	basis
Totaal	8.117	8.120	

Het totaal aantal eenheden kan verdeeld worden:

- DAEB 7.324, 90,23% (2023: 7.306, 89,97%)
- Niet-DAEB 793, 9,77% (2023: 814, 10,03%)

Bij het doorexploiteerscenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

Voor de overige parameters is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde gehanteerd.

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt het BOG, MOG en ZOG in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Een deel van het vastgoed wordt jaarlijks geactualiseerd op basis van een markttechnische update. De verhouding tussen volledige taxatie en markttechnische actualisatie is afhankelijk van het taxatiebeleid, waarbij maximaal twee jaar achtereen een markttechnische update mag worden toegepast, gevolgd door een volledige hertaxatie. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Stichting Thius en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Stichting Thius heeft voor (een gedeelte van) haar vastgoedbezit (bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed) (verplicht) de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

Ten slotte wordt hier opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document "Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarden marktwaarde", dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

Schematische vrijheid

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast. Is conform basis versie van het waarderingshandboek.

Markthuur(stijging)

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuur (stijgingen) voor de getaxeerde BOG/MOG-objecten in de taxaties te kunnen verwerken. De bandbreedte ligt tussen de € 31 en €229 per GBO of VVO.

Exit yield

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot een meer marktconforme waarderingsuitkomst wordt gekomen. De bandbreedte ligt tussen de 5,60% tot 12,10%.

Leegwaarde(stijging)

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast. Is conform basis versie van het waarderingshandboek.

Disconteringsvoet

Deze vrijheidsgraad is wel 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. De bandbreedte ligt tussen de 4,40% en 8,65%.

Mutatie- en verkoopkans

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast. Is conform basis versie van het waarderingshandboek.

Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast. Is conform basis versie van het waarderingshandboek.

Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast. Is conform basis versie van het waarderingshandboek.

Bijzondere omstandigheden

N.v.t.

Erfpacht

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast. Is conform basis versie van het waarderingshandboek.

Exploitatiescenario

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast. Is conform basis versie van het waarderingshandboek.

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2024 € 1.894.494.269 (2023: 1.743.060.229).

Zekerheden en beperkingen

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

Sensitiviteitsanalyse marktwaarde

Hieronder wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de marktwaarde:

- Markthuur: 10% hoger - Effect op marktwaarde: € 5,47 miljoen hoger;
- Markthuur: 10% lager - Effect op marktwaarde: € 7,92 miljoen lager;
- Leegwaarde: 10% hoger - Effect op marktwaarde: € 83,46 miljoen hoger;
- Leegwaarde: 10% lager - Effect op marktwaarde: € 83,46 miljoen lager;
- Disconteringsvoet: 0,5% hoger - Effect op marktwaarde: € 53,39 miljoen lager;
- Disconteringsvoet: 0,5% lager - Effect op marktwaarde: € 58,29 miljoen hoger;
- Exit yield: 0,5% hoger - Effect op marktwaarde: € 0,94 miljoen lager;
- Exit yield: 0,5% lager - Effect op marktwaarde: € 1,06 miljoen hoger.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2024 € 922.597.039 (2023: € 470.731.780).

De beleidswaarde van het vastgoedbezit is in 2024 gestegen met €452 miljoen ten opzichte van het voorgaande jaar. Deze stijging wordt voornamelijk gedreven door indexatie van huurkasstromen en markttechnische waardeinstijgingen van het bezit. De gemiddelde beleidshuur van DAEB-woningen is gestegen van 635,26 euro naar 690,06 euro (8,63%). De gemiddelde beleidshuur van niet-DAEB-woningen is gestegen van 894,48 euro naar 931,03 euro (4,09%). Daarnaast heeft de toepassing van een lagere discontovoet, conform de richtlijnen van Aw en WSW, geleid tot een hogere waardering.

Ten aanzien van stap 1 zijn de volgende modelmatige aanpassingen doorgevoerd:

Het doorexploiteren scenario bepaalt de waarde. De correctie van de marktwaarde naar minimaal € 0 is opgeheven. De eeuwigdurende benadering is aangepast door de kasstromen vanaf jaar 15 door te laten lopen tot en met jaar 60. Geen eindwaardeberekening is toegepast. De overdrachtskosten zijn ingesteld op 0%.

Ten aanzien van stap 2 is de streefhuur gemiddeld:

Voor eengezinswoningen DAEB: € 726 per maand, zijnde 74% van de maximaal redelijke huur (2023: € 622 per maand zijnde 70% van maximaal redelijke huur);

Voor eengezinswoningen Niet-DAEB: € 911 per maand, zijnde 83% van de maximaal redelijke huur (2023: € 870 per maand, zijnde 83% van maximaal redelijke huur);

Voor meergezinswoningen DAEB: € 591 per maand, zijnde 73% van de maximaal redelijke huur (2023: € 561 per maand zijnde 70% van maximaal redelijke huur);

Voor meergezinswoningen Niet-DAEB: € 1.143 per maand, zijnde 94% van de maximaal redelijke huur (2023: € 1.140 per maand, zijnde 98% van maximaal redelijke huur);

Ten aanzien van stap 3 is de beleidsonderhoudsnorm gemiddeld:

Voor eengezinswoningen: € 3.122 per verhuureenheid per jaar (2023: € 2.670);

Voor meergezinswoningen: € 3.214 per verhuureenheid per jaar (2023: € 2.851);

Ten aanzien van stap 4 is de beleidsbeheernorm gemiddeld:

Voor eengezinswoningen: € 994 per verhuureenheid per jaar (2023: € 949);

Voor meergezinswoningen: € 994 per verhuureenheid per jaar (2023: € 942);

Ten aanzien van stap 5 is de sociale disconteringsvoet:

Voor DAEB: verlaging van gemiddeld 7,06% naar 4,17%.

Voor niet-DAEB: verlaging van gemiddeld 7,02% naar 4,70%.

Per 31 december 2024 is in totaal € 787 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen onder de herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2023: € 585 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek Modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting Thius. 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 markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten anders dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van Stichting Thius heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 575 miljoen (2023: € 331 miljoen).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Marktwaarde excl. ORT per 31 december 2024	1.189.673.924	68.103.157
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	-196.732.048	-8.433.885
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-314.348.467	-6.803.113
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Stichting Thius	-159.834.716	-4.483.578
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-6.699.956	236.048
Disconteringsvoet	346.162.295	15.757.379
Totaal aanpassingen	-331.452.892	-3.727.149
Beleidswaarde per 31 december 2024	858.221.032	64.376.008

Dit impliceert dat circa 30,47% (2023: 65,52%) van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Voor zover afwijkend van de 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 beleidshuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15.

Stichting Thius heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Sensitiviteitsanalyse:

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

- Disconteringsvoet: 4,19% (2023: 7,16%)
- Beleidshuur per maand: € 698 (2023: € 644)
- Lasten onderhoud per jaar: € 3.146 (2023: € 2.720)
- Lasten beheer per jaar: € 934 (2023: € 946)

Hieronder wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

- Disconteringsvoet: 0,5% hoger - Effect op beleidswaarde: € 91,3 miljoen lager;
- Disconteringsvoet: 0,5% lager - Effect op beleidswaarde: € 107,6 miljoen hoger;
- Beleidshuur per maand: 10% hoger - Effect op beleidswaarde: € 3,5 miljoen hoger;
- Beleidshuur per maand: 10% lager - Effect op beleidswaarde: € 3,5 miljoen lager;
- Lasten onderhoud en beheer per jaar: € 100 hoger - Effect op beleidswaarde: € 29,4 miljoen lager;
- Lasten onderhoud en beheer per jaar: € 100 lager - Effect op beleidswaarde: € 29,4 miljoen hoger;
- Lasten onderhoud en beheer per jaar: € 100 hoger - Effect op beleidswaarde: € 29,4 miljoen lager;
- Lasten onderhoud en beheer per jaar: € 100 lager - Effect op beleidswaarde: € 29,4 miljoen hoger.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2024	2023
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Historische kostprijs	21.994.471	20.794.936
Cumulatieve waardevermeerderingen	14.862.413	14.478.188
Boekwaarde per 1 januari	36.856.884	35.273.124
<i>Mutaties</i>		
Desinvesteringen door terugkoop van VOV-woningen	-806.962	-1.459.469
Waardemutaties marktwaarde	5.587.738	3.043.229
Totaal mutaties 2024	4.780.776	1.583.760
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Historische kostprijs	21.504.845	21.994.471
Cumulatieve waardevermeerderingen	20.132.815	14.862.413
	41.637.660	36.856.884

Gedurende het jaar zijn 3 woningen teruggekocht (2023: 6). Er is geen woning (2023: 0) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2024 131 (2023: 134).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Historische kostprijs	11.147.880	9.409.306
Cumulatieve waardeverminderingen	-75	-3.282.682
Boekwaarde per 1 januari	11.147.805	6.126.624
<i>Mutaties</i>		
Opleveringen	-3.540.777	-8.619.222
Onrendabele top opgeleverde projecten	-78.427	-3.779.341
Investerings	3.265.354	14.137.137
Herwaarderings	-1.612.269	3.282.607
Totaal mutaties 2024	-1.966.119	5.021.181
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Historische kostprijs	10.794.030	11.147.880
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.612.344	-75
	9.181.686	11.147.805

2. Materiële vaste activa

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Bedrijfsgebouwen en terreinen	3.777.930	3.954.188
Andere vaste bedrijfsmiddelen	544.437	288.688
	<u>4.322.367</u>	<u>4.242.876</u>

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal
	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>			
Historische kostprijs	6.258.118	876.278	7.134.396
Cumulatieve waardevermeerderingen	-2.303.930	-587.590	-2.891.520
Boekwaarde per 1 januari	<u>3.954.188</u>	<u>288.688</u>	<u>4.242.876</u>
<i>Mutaties</i>			
Investeringsen	-	408.734	408.734
Desinvesteringsen	-	-89.393	-89.393
Afschrijving desinvesteringsen	-	89.394	89.394
Afschrijvingen	-176.258	-152.986	-329.244
Totaal mutaties 2024	<u>-176.258</u>	<u>255.749</u>	<u>79.491</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>			
Historische kostprijs	6.258.118	1.195.619	7.453.737
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.480.188	-651.182	-3.131.370
	<u>3.777.930</u>	<u>544.437</u>	<u>4.322.367</u>

3. Financiële vaste activa

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Andere deelnemingen		
Woningnet N.V. te Weesp	2.152	2.152
Woongaard	31.097	31.097
	<u>33.249</u>	<u>33.249</u>

De woonruimteverdeling van de woningen van Thius verloopt via Woongaard. Dit is een samenwerkingsverband van woningcorporaties in o.a. Rivierengebied. Woongaard maakt gebruik van de software van Woningnet. Om deze woonruimteverdeling te faciliteren wordt deelgenomen in Woningnet en Woongaard.

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		
Vordering Service Holding B.V.	295.000	295.000

Latente belastingvordering(en)

Afschrijvingen	1.872.492	2.085.814
Leningen o/g SWB	28.096	34.445
Leningen o/g SCW	113.717	137.868
Embedded swaption	1.695.569	1.740.519
	<u>3.709.874</u>	<u>3.998.646</u>

	Commercieel/ fiscaal verschil	Latentie nominaal	Latentie contant
	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2024
Waarderingsverschil			
Vastgoedportefeuille- afschrijvingspotentieel	10.944.375	2.823.649	2.085.220
Vastgoedportefeuille/Winstrecht/MvAio/Voorraad (restant)	-232.021.239	-59.861.480	-
Materiele vaste activa tdv	-68.311	-17.624	-
Derivaten (Embedded Swaption)	10.463.032	2.699.462	1.780.466
Leningen o/g en u/g	702.160	181.157	169.470
Niet aftrekbare rente (art.15b)	<u>8.071.424</u>	<u>2.082.427</u>	<u>-</u>
Totaal grondslag	<u>-201.908.559</u>	<u>-52.092.409</u>	<u>4.035.156</u>
	31-12-2023	31-12-2023	31-12-2023
Waarderingsverschil			
Vastgoedportefeuille- afschrijvingspotentieel	11.847.984	3.056.780	2.337.068
Vastgoedportefeuille/Winstrecht/MvAio/Voorraad (restant)	-59.750.400	-15.415.603	-
Materiele vaste activa tdv	-50.788	-13.103	-
Derivaten (Embedded Swaption)	10.801.446	2.786.773	1.825.447
Leningen o/g en u/g	832.243	214.719	199.970
Niet aftrekbare rente (art.15b)	<u>5.576.702</u>	<u>1.438.789</u>	<u>-</u>
Totaal grondslag	<u>-30.742.813</u>	<u>-7.931.645</u>	<u>4.362.485</u>

Afschrijvingen

Ten aanzien van het DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Voor dit waarderingsverschil van het vastgoed in exploitatie geldt dat het verschil tussen de fiscale afschrijvingen en commerciële afschrijvingen een latentie is gevormd. De waardering van dit verschil is tegen contante waarde 2,84% (2023: 2,80%) weergegeven.

De nominale waarde van de latentie bedraagt € 2.823.649 (2023: € 3.056.780). De latentie kent een looptijd van 36 jaar.

Latentie embedded swaption

In de jaarrekening is voor het embedded swaption een verschil tussen de waardering die de fiscus toepast en de waardering als toegepast in de jaarrekening. De latentie heeft een resterende looptijd van 30 jaar en is verantwoord op basis van een disconteringsvoet van 2,84% (2023: 2,80%). De nominale waarde bedraagt afgerond € 2.699.462 (2023: € 2.787.000)

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
Overige voorraden		
Onderhoudsmaterialen en bedrijfsauto's	<u>22.523</u>	<u>30.248</u>

5. Vorderingen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	438.305	387.976
	438.305	387.976
Voorziening wegens oninbaarheid	-142.975	-163.167
	295.330	224.809
	2024	2023
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	163.167	185.935
Onttrekking	-20.192	-22.768
Stand per 31 december	142.975	163.167
	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Overheid		
Gemeente Tiel	9.533	3.601
Gemeente Buren	71.014	-
Gemeente Neder-Betuwe	91.066	-
	171.613	3.601
Latente belastingvorderingen		
Afschrijvingen	212.728	251.254
Leningen o/g SWB	445	445
Leningen o/g SCW	27.212	27.212
Embedded swaption	84.897	84.928
	325.282	363.839
	325.282	363.839
Belastingen en premies van sociale verzekering		
Vennootschapsbelasting	1.107.175	-

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Overige vorderingen		
Tijdelijke tegemoetkoming blokaansluiting	-	729.276
Rekening-courant SWR	-	102.437
Rekening-courant VVE RAR-Thius	17.984	7.513
Rekening-courant St. Agnietenstaete	-	33.288
Rekening-courant Santwijkse poort	22.076	10.167
Rekening-courant Koornmarkt	12.756	5.614
Rekening-courant Woongaard	12.769	1.597
MSNP / WSNP vordering	8.992	791
Vaanster	172.151	-
Overige debiteuren	264.884	-
	<u>511.612</u>	<u>890.683</u>
Overlopende activa		
WMO	3.423	16.638
Incasso's onderweg	-	98.182
Garanties	-	8.517
Schades	149.776	10.122
Afrekeningen personeel	9.714	10.919
Nog te ontvangen baten	1.186	-
Overige	3.333	17.712
Vooruitbetaalde kosten	-	9.754
	<u>167.432</u>	<u>171.844</u>
6. Liquide middelen		
Rabobank	<u>2.931.499</u>	<u>1.829.909</u>

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De per 31 december 2024 aanwezige liquide middelen staan Stichting Thius ter vrije beschikking.

7. Eigen vermogen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Herwaarderingsreserves		
DAEB vastgoed in exploitatie	727.368.858	561.925.425
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	29.564.114	23.527.127
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	20.132.816	14.862.414
	<u>777.065.788</u>	<u>600.314.966</u>

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2023	608.346.808	32.934.730	12.345.653	653.627.191
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.705.054	-1.038.514	-526.469	-3.270.037
Mutatie herwaardering	-44.716.329	-8.369.089	3.043.230	-50.042.188
Stand per 31 december 2023	<u>561.925.425</u>	<u>23.527.127</u>	<u>14.862.414</u>	<u>600.314.966</u>
Stand per 1 januari 2024	561.925.425	23.527.127	14.862.414	600.314.966
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.186.894	-110.830	-317.336	-1.615.060
Realisatie uit hoofde van sloop	-397.225	-174.484	-	-571.709
Mutatie herwaardering	167.027.552	6.322.301	5.587.738	178.937.591
Stand per 31 december 2024	<u>727.368.858</u>	<u>29.564.114</u>	<u>20.132.816</u>	<u>777.065.788</u>

	2024	2023
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	296.269.945	295.031.544
Stand per 31 december na resultaatbestemming	296.269.945	295.031.544
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	42.666.222	57.022.208
	<u>338.936.167</u>	<u>352.053.752</u>
Overige mutaties overige reserve	-219.417.045	-13.117.582
Stand per 31 december	<u>119.519.122</u>	<u>338.936.170</u>

	2024	2023
	€	€
Resultaat na belastingen van het boekjaar		
Stand per 1 januari	-42.666.222	-57.022.208
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	42.666.222	57.022.208
Onverdeeld resultaat boekjaar	191.189.570	-42.666.222
	<u>191.189.570</u>	<u>-42.666.222</u>
Stand per 31 december	<u>191.189.570</u>	<u>-42.666.222</u>

Er zijn geen statutaire bepalingen opgenomen met betrekking tot de winstbestemming.

De directeur-bestuurder stelt aan de raad van commissarissen voor het positieve resultaat over het boekjaar 2024 geheel toe te voegen aan de overige reserves van Stichting Thius.

8. Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructureringen

Stand per 1 januari	42.483	486.811
Dotatie	15.384.871	60.841
Onttrekking	-42.483	-505.169
Stand per 31 december	<u>15.384.871</u>	<u>42.483</u>

De dotatie in de voorziening wordt met name veroorzaakt door de projecten Veilingkwartier(€14.226.709)en Bleekveld (€1.118.162) te Tiel.

Overige voorzieningen

	Stand per 1 januari 2024	Dotatie	Onttrekking	Stand per 31 december 2024
	€	€	€	€
Verplichtingen voor jubileumuitkeringen	232.888	47.892	-29.284	251.496
Voorziening deelnemingen	<u>269.434</u>	<u>5.880</u>	<u>-</u>	<u>275.314</u>
	<u>502.322</u>	<u>53.772</u>	<u>-29.284</u>	<u>526.810</u>

	2024	2023
	€	€
<i>Verplichtingen voor jubileumuitkeringen</i>		
Stand per 1 januari	232.888	216.128
Dotatie	47.892	78.328
Onttrekking	-29.284	-27.491
Overige mutaties	-	-34.077
Stand per 31 december	<u>251.496</u>	<u>232.888</u>

<i>Voorziening deelnemingen</i>		
Stand per 1 januari	269.434	263.555
Dotatie	5.880	5.879
Stand per 31 december	<u>275.314</u>	<u>269.434</u>

9. Langlopende schulden

	31-12-2024	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2023	Waarvan langer dan vijf jaar
	€	€	€	€
Schulden aan banken	152.721.962	129.509.716	153.419.716	131.235.899
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	38.291.871	-	34.143.568	-
Overige schulden	10.551.240	-	11.873.803	-
	<u>201.565.073</u>	<u>129.509.716</u>	<u>199.437.087</u>	<u>131.235.899</u>

	31-12-2024	Aflossings- verplichting 2025	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden aan banken	160.419.715	7.697.753	23.212.246	129.509.716
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	38.291.871	-	38.291.871	-
Overige schulden	10.551.240	-	-	-
	<u>209.262.826</u>	<u>7.697.753</u>	<u>61.504.117</u>	<u>129.509.716</u>

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichting voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden. Er zijn geen schulden die als gevolg van het zich voordoen van bepaalde omstandigheden direct of binnen een jaar opeisbaar worden.

Leningen o/g

	2024	2023
	€	€
<i>Schulden aan banken</i>		
Stand per 1 januari	165.865.900	158.067.779
Nieuwe leningen	8.000.000	20.500.000
Aflossing	-13.446.185	-12.701.879
Stand per 31 december	160.419.715	165.865.900
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-7.697.753	-12.446.184
Langlopend deel per 31 december	152.721.962	153.419.716

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het annuïtaire, lineaire dan wel het fixe aflossingssysteem. De gemiddelde rente is 3,83% (2023: 3,78%).

Marktwaaarde van de leningen portefeuille

De marktwaaarde van de leningen berekend op basis van de yieldcruve bedraagt per 31 december 2024 -/- € 192.024.225,- (2023: € 195.407.939,-). De yieldcurve van de leningen is verantwoord op basis van een treasury berekening gebaseerd op 6-maands euribor.

Duration

De duration van de leningen portefeuille bedraagt 13,84 jaar(2023: 13,98 jaar).

Zekerheden

Alle schulden aan banken zijn geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Voorde door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen heeft Stichting Thius zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet te doen gaan. Voorde Schulden aan banken zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven. Door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is een pandrecht gevestigd op het bezit van Stichting Thius. Op basis van de dVi wordt het bedrag van dit pandrecht jaarlijks aangepast.

Basisrentelening

Stichting Thius heeft een basisrentelening met een resterende looptijd van afgerond 31 jaar.

Bij deze lening is een agio van toepassing dat gedurende deze looptijd vrijvalt.

De jaarlijkse vrijval van het agio bedraagt € 338.414,40.

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	38.291.871	34.143.568

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2024	2023
	€	€
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	21.994.470	22.927.470
Cumulatieve waardeveranderingen	12.400.499	10.279.871
Stand per 1 januari	34.394.969	33.207.341
Desinvesteringen door terugkoop van VOV-woningen	-770.355	-1.357.576
Waardemutaties marktwaarde	4.667.257	2.545.204
Stand per 31 december	38.291.871	34.394.969
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	21.504.845	21.994.470
Cumulatieve waardeveranderingen	16.787.026	12.400.499
Langlopend en kortlopend deel per 31 december	38.291.871	34.394.969

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 131 woningen (2023: 134). Het kortlopende deel (korter dan 1 jaar) van deze langlopende verplichting is opgenomen onder de post overige schulden kortlopend.

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Overige schulden		
Agio - Embedded swaption Leningen o/g	10.463.032	10.801.446
Lening ontvangen gelden Bouwfonds	-	985.086
Waarborgsom parkeren De Vier Gravinnen	88.208	87.271
	10.551.240	11.873.803

Overeengekomen is dat bij inbreng van de gronden in de grondexploitatie van het Veilingsterrein de lening zal worden afgelost voor € 375.000,- tegen finale kwijting.

10. Kortlopende schulden

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Schulden aan banken		
Schulden aan banken	7.697.753	12.446.184
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	4.727.215	3.349.712
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Vennootschapsbelasting	-	811.892
Omzetbelasting	855.369	496.663
Loonheffing	85.315	65.124
Pensioenen	-	535
	940.684	1.374.214
Overige schulden		
Rekening-courant SWR	2.472	-
Rekening-courant St. Agnietenstaete	1.376	-
Aflossingsverplichting VOV komend boekjaar	-	251.401
	3.848	251.401
Betreft o (2023: 1) teruggekochte VOV-woning(en).		
Overlopende passiva		
Verloftegoed	202.239	150.565
Accountantskosten	38.250	75.577
Fiscale kosten	10.000	10.000
Nog te betalen projectkosten	15.000	63.525
Servicekosten	226	267.949
Taxateur	21.000	5.272
Rekening-courant Bouwfonds BPD	-	37.726
Klachtencommissie SWR	12.347	19.874
Overig	3.900	3.997
Nog te betalen kosten	6.207	36.989
Transitorische rente	3.199.113	3.257.512
Vooruit ontvangen huren	360.367	337.272
	3.868.649	4.266.258

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. In het jaar 2021 is het systeem voor de berekening van de obligoverplichting gewijzigd. Om het risico vermogen van het WSW op peil te houden wordt er jaarlijks een obligoheffing opgelegd. De jaarlijkse obligoheffing bedraagt maximaal 0,34% van het geborgde risicovolume aan het einde van het vorige verslagjaar.

De obligoheffing 2024 bedroeg $0,0297\% \times € 168.865.899 = € 50.153$. Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Bankgaranties

Voor het beheer van een deel van het bezit van Stichting Thius dat is opgenomen in een Vereniging van Eigenaren is geen bankgarantie afgegeven.

Meerjarige financiële verplichtingen

Leaseverplichting printers

In het jaar 2024 is een nieuw leasecontract afgesloten voor de printers. De leaseverplichting bedraagt totaal € 201.538 en loopt tot 01-10-2029. De resterende leaseverplichting ultimo 2024 bedraagt € 191.461 (2023: € 113.110).

Individueel loopbaanbudget

De waarde van de verplichting individueel loopbaanbudget wordt niet meer opgenomen in een voorziening. Vanuit de CAO reserveert de werkgever voor iedere werknemer een bedrag die jaarlijks € 900 stijgt tot maximaal € 4.500 voor loopbaanontwikkeling. De opgebouwde verplichting voor alle medewerkers bedraagt ultimo 2024 € 184.728 (2023 € 173.235).

Starters renteregeling

De Starters renteregeling 2024 bedraagt totaal € 35.008 (2023: € 67.438). Het betreft 5 leningen (2023: 9).

Besluit huurbevroezing Voorjaarsnota 2025

Op 18 april 2025 heeft de minister van Financiën de Voorjaarsnota 2025 gepubliceerd met daarin een update van de Rijksbegroting 2025 en de daaropvolgende jaren. De Rijksoverheid heeft onder meer het voorgenomen besluit om de huren voor sociale huurwoningen in 2025 en 2026 te bevrozen. Dit betekent dat er geen huurverhogingen mogen worden doorgevoerd tussen 1 juli 2025 en 1 juli 2027. Het betreft een voorgenomen politiek besluit die, op het moment van opmaken van deze jaarrekening, nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving.

Als gevolg van het voorgenomen besluit blijven huurverhogingen in 2025 en 2026 uit en komen daarmee de huurinkomsten in de daaropvolgende jaren tevens lager uit dan initieel verwacht. Hierdoor neemt de toekomstige investeringsruimte van Thius af voor onder meer onderhoud, verduurzaming, leefbaarheid en uitbreiding van de woningvoorraad.

De lagere toekomstige kasstromen uit huuropbrengsten hebben tevens een neerwaarts effect op de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in verhuurde staat en de voorziening onrendabele top. De marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde van het vastgoed zijn immers bepaald op basis van onder meer de veronderstelling van jaarlijkse huurverhogingen.

Daarnaast heeft het voorgenomen besluit ook impact op begroting onderliggend aan de berekende ratio's 2025 en daaropvolgende jaren, waaronder de Interest Coverage Ratio (ICR) en Loan-to-value (LTV). Beide ratio's zijn belangrijk voor de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Omdat de huurinkomsten door de bevrozing achterblijven bij eerdere aannames, zal de ontwikkeling van de operationele kasstroom achterblijven en daarmee een neerwaarts effect hebben op de ICR. Een gelijk effect zal zichtbaar zijn op de LTV door een afname van de beleidswaarde.

Hoewel Thius beleidsmatig zal bijsturen om onze volkshuisvestelijke taak uit te voeren, is door Thius naar aanleiding van het voorgenomen besluit een schatting gemaakt van de mogelijke financiële effecten indien de huurbevroezing voor 2025 en 2026 zich voordoet. De potentiële impact is als volgt:

De beleidswaarde per 31 december 2024 zou afnemen met 4,6% (€ 42 miljoen). De Loan To Value zou stijgen tot 18,2% (bij een grenswaarde van 70%).

De ICR in 2025 en 2026 zal in 2025 met 0,12 respectievelijk 0,29 dalen ten opzichte van het basisscenario met reguliere huurindexaties tot het niveau van 2,50 tot 1,56 (bij een grenswaarde van 1,4).

Thius heeft de impact van genoemde gebeurtenis afgewogen op grond van RJ 160 ('Gebeurtenissen na balansdatum') en geconcludeerd dat geen sprake is van een gebeurtenis die nadere informatie geeft over de feitelijke situatie per balansdatum en deze is daarmee niet verwerkt in de jaarrekening 2024. Gelet op het belang en mogelijk toekomstige impact van deze gebeurtenis, is in lijn met RJ 160 deze gebeurtenis toegelicht als gebeurtenis na balansdatum.

10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2024	2023
	€	€
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	52.986.075	51.664.624
Onroerende zaken niet zijnde woningen	3.908.718	3.447.373
	56.894.793	55.111.997
Huurderving wegens leegstand	-589.367	-545.216
Huurderving wegens oninbaarheid	-9.591	-125.279
	56.295.835	54.441.502

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2024 bedroeg 3,77% (1 juli 2023: -0,58%). Voor het DAEB-bezit betrof dit 3,82% (2023: -0,73%) en voor het niet-DAEB-bezit 3,20% (2023: 1,52%).

Gemeente Buren	11.152.193	10.931.920
Gemeente Neder-Betuwe	19.106.130	18.108.526
Gemeente Tiel	26.037.512	25.401.056
	56.295.835	54.441.502

12. Opbrengsten servicecontracten

Woningen en woongebouwen	2.645.209	2.693.335
Vergoedingsderving wegens leegstand	-115.259	-70.514
	2.529.950	2.622.821

13. Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	2.600.235	2.547.840
Niet verrekende servicekosten	263.816	420.630
	2.864.051	2.968.470

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Doorbelaste organisatiekosten	4.136.270	3.028.673
Overige exploitatielasten	135.020	79.091
	4.271.290	3.107.764

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

	2024	2023
	€	€
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	4.507.225	3.688.418
Sociale lasten	811.643	563.507
Pensioenlasten	478.152	429.071
Overige personeelskosten incl. inhuur	2.219.194	1.294.839
	<u>8.016.214</u>	<u>5.975.835</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2024 had de corporatie gemiddeld 64 werknemers in dienst (2023: 59). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

	2024	2023
	FTE	FTE
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie - Staf - ICT	10,89	8,22
Vastgoed	19,44	19,11
Wonen	20,44	17,56
Financiën	11,00	11,78
Ontwikkeling	2,00	2,00
	<u>63,77</u>	<u>58,67</u>

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Woningcorporatie Stichting Thius is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 27% van de ouderdomspensioengrondslag respectievelijk 25% van de ouderdomspensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
- De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De beleidsdekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 130,30% (2023:131,50%).

	2024	2023
	€	€
Toerekening organisatiekosten		
Lonen en salarissen	8.016.214	5.975.835
Huisvestingskosten	49.802	343.142
Algemene beheer & adm. kst.	1.698.915	768.016
Afschrijvingen	330.391	302.508
Automatiseringskosten	1.482.438	1.130.881
Overige bedrijfsopbrengsten	-88.120	-107.402
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>11.489.640</u>	<u>8.412.980</u>
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.136.270	3.028.673
- Lasten onderhoudsactiviteiten	4.825.649	3.365.192
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	229.793	168.259
- Overige organisatiekosten	1.034.068	841.298
- Leefbaarheid	1.263.860	1.009.558
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>11.489.640</u>	<u>8.412.980</u>

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte in loondienst incl. uitzendkrachten (2023: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2024	2023
	%	%
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	36,00	36,00
- Lasten onderhoudsactiviteiten	42,00	40,00
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	2,00	2,00
- Overige organisatiekosten	9,00	10,00
- Leefbaarheid	11,00	12,00
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>100,00</u>	<u>100,00</u>

	2024	2023
	€	€
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Mutatie onderhoud	5.331.670	4.947.544
Storingsonderhoud	5.755.115	4.343.350
Planmatig onderhoud	6.747.461	4.242.989
Contract onderhoud	1.986.318	1.750.621
Uren eigen dienst	-86.730	-140.443
Doorbelaste organisatiekosten	4.825.649	3.365.192
Diensten huurder	362.192	507.347
	<u>24.921.675</u>	<u>19.016.600</u>

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen	3.834.015	3.565.704
Verzekeringen	184.769	247.897
Overige exploitatiekosten	150.414	117.338
	<u>4.169.198</u>	<u>3.930.939</u>

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve lager, gezien het relatief geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

Verkoop vastgoed in exploitatie

Verkoopopbrengst	3.746.940	4.004.476
Af: Verkoopkosten	-41.888	-63.424
Af: Toegerekende organisatiekosten	-229.793	-168.260
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.456.321	-2.071.198
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>2.018.938</u>	<u>1.701.594</u>

In 2024 zijn er 11 woningen uit het bestaande bezit verkocht (2023:14 woningen).

Verkoop VOV regulier

Verkoopopbrengst	703	686.557
Af: Verkoopkosten	-	-7.644
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	-1.403	-459.282
Resultaat in winst-en-verliesrekening	<u>-700</u>	<u>219.631</u>

Gedurende het jaar zijn 3 (2023:2) woningen teruggekocht.

In 2024 zijn 0 woningen regulier verkocht (2023:2 regulier). Van 0 (2023:0) woningen zijn de voorwaarden afgekocht.

	2024	2023
	€	€
<i>Verkoop grond</i>		
Verkoopopbrengst	2.585.129	8.456
Af: Boekwaarde	-1.383.417	-
Resultaat in winst-en-verliesrekening	1.201.712	8.456
TOTAAL VAN NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	3.219.950	1.929.681
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-21.818.164	-6.472.802
Dekking uren projecten	335.894	199.853
	-21.482.270	-6.272.949
19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	197.937.385	-52.736.613
20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Waardeveranderingen VOV-bezit	920.482	498.025
Resultaat i.v.m. terugkoop	-36.606	-101.893
Resultaat wederverkopen VOV	-	-2.970
	883.876	393.162
TOTAAL VAN WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	177.338.991	-58.616.400
NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN		
21. Opbrengst overige activiteiten		
Overige baten	323.906	229.650
22. Kosten overige activiteiten		
Doorbelaste organisatiekosten	22.454	38.705

	2024	2023
	€	€
23. Overige organisatiekosten		
Obligoheffing	75.637	218.607
RvC kosten	123.539	134.741
Bijdrageheffing Aw	42.202	38.753
Bijdrage personeelsvereniging	6.054	6.050
Doorbelaste organisatiekosten	1.034.068	841.298
Kosten ondernemingsraad	417	6.517
	<u>1.281.917</u>	<u>1.245.966</u>

Accountants honoraria

Controle van de jaarrekening	115.200	124.000
Andere controlewerkzaamheden	12.300	14.000
	<u>127.500</u>	<u>138.000</u>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij de Stichting en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties), alsook door accountantskantoren, fiscale- en advieskantoren (EY Accountants B.V.). Er worden geen andere diensten verricht (geen non-assurance).

24. Leefbaarheid

Leefbaarheid	95.456	80.139
Doorbelaste organisatiekosten	1.263.860	1.009.558
	<u>1.359.316</u>	<u>1.089.697</u>

Financiële baten en lasten

	2024	2023
	€	€
25. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Geactiveerde bouwrente	69.213	40.931
Rente aanslag vennootschapsbelasting	237	-
Rente overige	-130	-55
Rente lening SWB service holding BV	5.399	5.398
	<u>74.719</u>	<u>46.274</u>
26. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente schulden/leningen kredietinstellingen	-5.962.118	-5.795.028
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	-1.311	-31.294
	<u>-5.963.429</u>	<u>-5.826.322</u>

27. Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels. De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn. De aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2023 zijn ingediend. De aanslagen tot en met 2023 zijn definitief opgelegd.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2024	2023
	€	€
Vennootschapsbelasting	-3.657.101	-4.951.287
Mutatie latentie	-327.329	-1.074.342
Vennootschapsbelasting afwikkeling 2022	-	-63.960
Vennootschapsbelasting afwikkeling 2023	238.147	-
	<u>-3.746.283</u>	<u>-6.089.589</u>

Commercieel resultaat voor belastingen		194.930.021
Fiscale correcties op commerciële waardering		
Bij:		
Fiscaal lagere boekwaarde bij verkopen	-865.607	
Fiscaal hoger resultaat bij terugkoop VOV	133.725	
Fiscaal activeren aankoopkosten	700	
Fiscaal elimineren waardeveranderingen	-177.003.097	
Fiscaal afboeken kosten afgelaste projecten	-100.726	
Fiscaal hogere onderhoudslasten	-377.780	
Fiscaal hogere activering bouwrente	-2.584	
Niet aftrekbaar deel gemengde kosten	16.925	
Generieke renteaftrekbeperking (ATAD)	2.495.807	
		-175.702.637
Af:		
Fiscaal hogere afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	-17.523	
Fiscaal hogere afschrijvingen activa in exploitatie	-1.339.993	
Fiscaal elimineren mutaties derivaten	-338.414	
Fiscale mutatie (dis)agio	-130.083	
Investeringsaftrek	-470.178	
Dotatie herinvesteringsreserve	-2.734.123	
Overige correcties	30.451	
		-4.999.863
Belastbare winst / verlies		14.227.522
Te verrekenen verliezen		-
Belastbaar bedrag		14.227.522
Te betalen vennootschapsbelasting		
Over de eerste € 200.000 (19%)	38.000	
Over het meerdere (25,80%)	3.619.101	
Totaal acute vennootschapsbelasting		3.657.101

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8%. Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 1,92%. € 3.746.283 resultaatpost belastingen gedeeld door € 194.930.001 commercieel resultaat voor belastingen en voor resultaat deelnemingen.

De reden dat deze belastingdruk afwijkt van het nominale tarief is dat de latente belastingen gevormd voor de tijdelijke verschillen ontstaan in 2024 op een contante waarde met een langlopende realisatietermijn worden gewaardeerd, waardoor de effectieve druk daalt.

28. Resultaat deelnemingen

	2024	2023
	€	€
Aandeel resultaat Service Holding B.V.	5.832	-5.877
Aandeel resultaat Woongaard	-	179
	<u>5.832</u>	<u>-5.698</u>

11 OVERIGE INFORMATIE

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

De jaarrekening 2023 is vastgesteld in de RvC vergadering gehouden in 2024. De RvC vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Bestemming van de winst 2024

Het resultaat is niet verdeeld maar opgenomen onder de post onverdeelde winst.

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2024 had de corporatie gemiddeld 64 werknemers in dienst (2023: 59). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Bestuurders en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioenen van:

- bestuurder € 174.778 (2023: € 160.147)
- commissarissen en voormalige commissarissen € 89.700 (2023: € 89.760)

De bezoldiging van bestuurders omvat

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte, ter beschikking stelling van auto en presentiegelden),
- beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, VUT, sabbatical leave en jubileumuitkeringen)
- uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en
- winstdelingen en bonusbetalingen.

12 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans (voor resultaatbestemming)

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.189.673.924	-	996.824.094	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	68.103.157	-	61.341.088
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.791.371	31.846.289	8.477.378	28.379.506
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.181.686	-	11.147.805	-
	1.208.646.981	99.949.446	1.016.449.277	89.720.594
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.322.367	-	4.242.876	-
Financiële vaste activa				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	77.925.530	-	69.010.059	-
Andere deelnemingen	33.249	-	33.249	-
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	295.000	-	295.000
Latente belastingvordering(en)	2.439.744	1.270.130	2.824.415	1.174.231
	80.398.523	1.565.130	71.867.723	1.469.231
Vlottende activa				
Voorraden				
Overige voorraden	19.849	2.674	28.131	2.117
Vorderingen				
Huurdebiteuren	269.616	25.714	207.748	17.061
Overheid	171.613	-	3.601	-
Latente belastingvorderingen	238.722	86.560	278.130	85.709
Belastingen en premies van sociale verzekering	1.107.175	-	-	-
Overige vorderingen	510.353	-117	890.735	59.348
Overlopende activa	165.111	2.321	163.882	7.963
	2.462.590	114.478	1.544.096	170.081
Liquide middelen	-4.847.793	7.779.292	-3.136.365	4.966.274
	1.291.002.517	109.411.020	1.090.995.738	96.328.297

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserves	777.065.788	44.784.133	600.314.966	34.790.737
Overige reserves	119.519.123	24.225.928	338.936.170	35.296.367
Resultaat na belastingen van het boekjaar	191.189.570	8.915.468	-42.666.221	-1.077.045
	1.087.774.481	77.925.529	896.584.915	69.010.059
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructurerings	14.251.655	1.133.216	42.483	-
Overige voorzieningen	233.891	292.919	216.586	285.736
	14.485.546	1.426.135	259.069	285.736
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	152.721.962	-	153.419.716	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.421.270	29.870.601	7.478.179	26.665.389
Overige schulden	10.494.055	57.185	11.813.369	60.434
	171.637.287	29.927.786	172.711.264	26.725.823
Kortlopende schulden				
Schulden aan banken	7.697.753	-	12.446.184	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.727.215	-	3.349.712	-
Belastingen en premies van sociale verzekering	940.684	-	1.353.866	20.348
Overige schulden	2.472	-	-	251.401
Overlopende passiva	3.737.079	131.570	4.290.728	34.930
	17.105.203	131.570	21.440.490	306.679
	1.291.002.517	109.411.020	1.090.995.738	96.328.297

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	53.118.666	3.177.169	50.971.658	3.469.844
Opbrengsten servicecontracten	2.396.569	133.381	2.483.216	139.605
Lasten servicecontracten	-2.713.057	-150.994	-2.804.170	-164.300
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.980.408	-290.882	-2.888.390	-219.374
Lasten onderhoudsactiviteiten	-23.584.851	-1.336.824	-17.573.394	-1.443.206
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.887.925	-281.273	-3.666.049	-264.890
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	21.348.994	1.250.577	26.522.871	1.517.679
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.354.278	2.936.606	2.119.883	12.949.904
Toegerekende organisatiekosten	-213.755	-16.038	-156.853	-11.407
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.317.716	-1.523.425	-1.244.391	-11.727.455
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.822.807	1.397.143	718.639	1.211.042
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-19.823.361	-1.658.909	-5.224.454	-1.048.495
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	190.178.619	7.758.766	-50.811.171	-1.925.442
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	370.903	512.973	154.586	238.576
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	170.726.161	6.612.830	-55.881.039	-2.735.361
Opbrengst overige activiteiten	316.946	6.960	226.665	2.985
Kosten overige activiteiten	-15.585	-6.869	-31.179	-7.526
Nettoresultaat overige activiteiten	301.361	91	195.486	-4.541
Overige organisatiekosten	-1.197.692	-84.225	-1.177.051	-68.915
transporteren	193.001.631	9.176.416	-29.621.094	-80.096

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	193.001.631	9.176.416	-29.621.094	-80.096
Leefbaarheid	-1.270.038	-89.278	-1.011.416	-78.280
Bedrijfsresultaat	191.731.593	9.087.138	-30.632.510	-158.376
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	74.341	378	45.896	378
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.963.426	-3	-5.826.322	-
Financiële baten en lasten	-5.889.085	375	-5.780.426	378
Resultaat voor belastingen	185.842.508	9.087.513	-36.412.936	-157.998
Belastingen	-3.580.117	-166.166	-5.176.421	-913.168
Resultaat deelnemingen	8.927.179	-5.879	-1.076.864	-5.879
Resultaat na belastingen	191.189.570	8.915.468	-42.666.221	-1.077.045

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	53.145.287	3.200.441	50.964.451	3.486.558
Vergoedingen	1.881.962	132.243	2.268.300	131.249
Overige bedrijfsontvangsten	314.182	15.226	264.413	3.583
Ontvangen interest	26.380	378	-53	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>55.367.811</i>	<i>3.348.288</i>	<i>53.497.111</i>	<i>3.621.390</i>
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-7.107.648	-530.199	-5.275.642	-481.993
Onderhoudsuitgaven	-19.299.421	-1.154.571	-14.271.703	-1.146.126
Overige bedrijfsuitgaven	-9.020.807	-511.968	-9.121.373	-686.555
Betaalde interest	-6.364.735	-3	-6.026.916	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-119.350	-2.954	-255.790	-1.570
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-70.736	-2.167	-67.185	-8.697
Vennootschapsbelasting	-5.006.484	-332.622	-4.096.920	-376.464
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-46.989.181</i>	<i>-2.534.484</i>	<i>-39.115.529</i>	<i>-2.701.405</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.378.630	813.804	14.381.582	919.985
transporteren	8.378.630	813.804	14.381.582	919.985

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	8.378.630	813.804	14.381.582	919.985
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.371.925	324.840	3.703.988	12.957.236
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	-	-	-700
Verkoopontvangsten grond	-18.505	2.760.546	8.456	-
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	3.353.420	3.085.386	3.712.444	12.956.536
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	3.291.755	345	13.324.979	-
Verbeteruitgaven	4.129.303	165.635	4.621.201	244.576
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	709	920.192	11.115.104	9.401.268
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-	200.956	3.982
Sloopuitgaven	171.146	-	-	-
Investerings overig	404.381	-	197.711	-
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-7.997.294	-1.086.172	-29.459.951	-9.649.826
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-4.643.874	1.999.214	-25.747.507	3.306.710
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-4.643.874	1.999.214	-25.747.507	3.306.710
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	8.000.000	-	20.500.000	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	13.446.184	-	12.701.879	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.446.184	-	7.798.121	-
	-1.711.428	2.813.018	-3.567.804	4.226.695
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	-3.136.365	4.966.274	431.439	739.579
Liquide middelen per 31 december	-4.847.793	7.779.292	-3.136.365	4.966.274
	-1.711.428	2.813.018	-3.567.804	4.226.695

WNT-VERANTWOORDING 2024 STICHTING THIUS

De WNT is van toepassing op Stichting Thius. Het voor Stichting Thius toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 195.000,-. Dit is het bezoldigingsmaximum dat behoort bij de rubriek woningcorporaties klasse F.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

Gegevens 2024

Bedragen x € 1

**Dhr. R.M.
Wiersema**

Functiegegevens

Directeur-bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2024
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)
Dienstbetrekking?

01/01 - 31/12
1

Bezoldiging

Bezoldiging
Beloningen betaalbaar op termijn

152.137
22.641

Subtotaal

174.778

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

195.000

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

-

Bezoldiging

174.778

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.
N.v.t.

Gegevens 2023

Functiegegevens

Directeur-bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2023
Omvang dienstverband 2023 (in fte)
Dienstbetrekking?

01/01 - 31/12
1

Bezoldiging

Bezoldiging
Beloningen betaalbaar op termijn

139.074
21.073

Subtotaal

160.147

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

187.000

Bezoldiging

160.147

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024

Bedragen x € 1	Dhr. D.P. Dekker	Mw. J.B. Sanders	Mw. L. Koster	Mw. H.S.J. van Keulen
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12	01/01 - 30/03	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	23.400	3.900	15.600	15.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.250	4.795	19.500	19.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Bezoldiging	<u>23.400</u>	<u>3.900</u>	<u>15.600</u>	<u>15.600</u>

Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t. N.v.t. N.v.t. N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t. N.v.t. N.v.t. N.v.t.

Gegevens 2023

Bedragen x € 1	Dhr. D.P. Dekker	Mw. J.B. Sanders	Mw. L. Koster	Mw. H.S.J. van Keulen
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	22.440	14.960	14.960	14.960
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.050	18.700	18.700	18.700

Gegevens 2024

Bedragen x € 1	Dhr. M.A. van der Stoep	Dhr. J. van Enck
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 -31/12	01/01 -31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	15.600	15.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.500	19.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-
Bezoldiging	<u>15.600</u>	<u>15.600</u>
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2023

Bedragen x € 1	Dhr. M. van der Stoep	Dhr. J. van Enck
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/06 -31/12	06/06 -31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	8.727	7.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	10.964	10.708

2. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Ondertekening van de jaarrekening

Vaststelling jaarrekening

De jaarrekening is opgemaakt door het bestuur en vastgesteld door de RvC.

Tiel, 2 juni 2025

Stichting Thius
Namens deze,

Dhr. R.M. Wiersema

Ondertekening van de jaarrekening

Tiel, 2 juni 2025

Dhr. D.P. Dekker

Dhr. M.A. van der Stoep

Mw. H.S.J. van Keulen

Dhr. J. van Enck

Mw. L. Koster

OVERIGE GEGEVENS

1 Statutaire regeling winstbestemming

Stichting Thius kent geen statutaire bepalingen omtrent resultaatverdeling. Artikel 42 lid 3 van de Woningwet bepaalt dat toegelaten instellingen batige saldi uitsluitend mag bestemmen voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Thius

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2024 van Stichting Thius te Tiel gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Thius per 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Thius 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 assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Ons inzicht in de toegelaten instelling

Stichting Thius (de toegelaten instelling) betreft een toegelaten instelling onder de Woningwet met een specifieke toelating in de woningmarktregio Woongaard. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van sociale (DAEB) huurwoningen en andere (niet-DAEB) onroerende zaken in de gemeenten Buren, Neder-Betuwe en Tiel. Wij hebben bijzondere aandacht in onze controle besteed aan een aantal onderwerpen op basis van de activiteiten van de toegelaten instelling en onze risicoanalyse.

Wij hebben de materialiteit bepaald en de risico's geïdentificeerd en ingeschat dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, om in reactie op deze risico's de controlewerkzaamheden te bepalen ter verkrijging van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Materialiteit

Materialiteit	€ 22 miljoen
Toegepaste benchmark	2% van het eigen vermogen per 31 december 2024
Nadere toelichting	Wij hebben in onze professionele oordeelsvorming betrokken dat een toegelaten instelling geen winststreven kent, waardoor voor gebruikers de focus minder ligt op de financiële resultaten en meer op het vermogen en solvabiliteit(sratios). Wij hebben derhalve gekozen voor het eigen vermogen als basis voor de materialiteit. Het gehanteerde percentage is bepaald rekening houdend met het omgevingsklimaat en de financiële ratio's als opgenomen in sectie 12.4 Toekomstverwachtingen van het jaarverslag van de toegelaten instelling.
Materialiteit WNT	Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2024.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,2 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van het totaal van de huuropbrengsten en de opbrengsten servicecontracten.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1,1 miljoen rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Opdrachtteam en gebruikmaken van het werk van specialisten

Wij hebben zorggedragen dat het opdrachtteam over de juiste kennis en vaardigheden beschikt die nodig zijn voor de controle van een toegelaten instelling. Wij hebben in het opdrachtteam deskundigen opgenomen op het gebied van IT-audit, de controle van WNT-verantwoordingen en belastingsspecialisten. Daarnaast hebben wij specialisten ingeschakeld voor de controle van de waardering van vastgoed.

Onze aandacht voor klimaatrisico's en de energietransitie

Klimaatverandering en de energietransitie bepalen in belangrijke mate de maatschappelijke agenda. Zaken als CO₂-reductie hebben een impact op de financiële verslaggeving, omdat deze onder meer risico's meebrengen voor de bedrijfsvoering, de waardering van activa en voorzieningen of de houdbaarheid van het bedrijfsmodel en toegang tot financiële markten van bedrijven met een grotere CO₂ voetafdruk.

Woningcorporaties hebben een belangrijke positie in het Nederlandse klimaatakkoord. Zij bezitten een omvangrijke vastgoedvoorraad en zijn daardoor een belangrijke partij waar het gaat om energietransitie en verduurzaming van de Nederlandse woningmarkt. De corporatiesector heeft zich als doel gesteld om in 2050 CO₂-neutraal te zijn. Daarnaast zijn belangrijke doelen in de Nationale Prestatieafspraken geformuleerd op het gebied van verduurzaming, waaronder toekomstklaar isoleren van woningen tot en met 2030, terugbrengen woningen met energielabel E, F en G tot en met 2028 en aardgasvrij maken van woningen tot en met 2030.

Als onderdeel van onze controle van de jaarrekening, hebben wij geëvalueerd in hoeverre bij schattingen en belangrijke veronderstellingen alsmede in de opzet van relevante interne beheersmaatregelen Stichting Thius rekening houdt met klimaatrisico's en de mogelijke effecten van de energietransitie en met de toezeggingen en feitelijke verplichtingen op dit gebied. Verder hebben wij het bestuursverslag gelezen en overwogen of er een inconsistentie van materieel belang is tussen de niet-financiële informatie en de jaarrekening.

Op basis van onze controlewerkzaamheden achten wij de klimaatrisico's of de energietransitie niet van materieel belang voor de in de jaarrekening verwerkte schattingen of belangrijke veronderstellingen per 31 december 2024.

Onze focus op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

Onze verantwoordelijkheid

Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving en van ons niet verwacht kan worden dat wij het niet-naleven van alle wet- en regelgeving ontdekken, is het onze verantwoordelijkheid om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.

Onze controleaanpak met betrekking tot frauderisico's

Wij hebben de risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Thius en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar hoofdstuk 3.6 Fraude en onregelmatigheden van het jaarverslag, waarin de (fraude)risicoanalyse van het bestuur is opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de integriteitscode Thius en de regeling omgaan met melden vermoeden misstand of onregelmatigheden (klokkenluidersregeling). Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

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 die samenhangen met aanbestedingen en aan- en verkooptransacties van vastgoed. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij houden rekening met het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken, aangezien dit risico in alle organisaties aanwezig is. Vanwege dit risico hebben wij onder meer schattingen beoordeeld op tendenties die mogelijk een risico vormen op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude, met name gericht op belangrijke gebieden die oordeelsvorming vereisen en significante schattingsposten, zoals toegelicht in de sectie Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden van de Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling in de jaarrekening. Ook hebben wij data-analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen en de zakelijke beweegredenen (of het ontbreken daarvan) beoordeeld van bijzondere transacties, waaronder die met verbonden partijen.

Wij hebben geen frauderisico geïdentificeerd ten aanzien van de opbrengstenverantwoording, in aanvulling op het voornoemde risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken.

Het volgende frauderisico dat wij hebben geïdentificeerd vereiste significante aandacht in onze controle.

Frauderisico inzake de bepaling van de beleidswaarde

Frauderisico en controleaanpak

Bij het identificeren en inschatten van frauderisico's met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, gaan wij uit dat er risico's bestaan inzake de bepaling van de beleidswaarde.

Wij beschrijven in de controleaanpak van het kernpunt inzake de bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie onze controlewerkzaamheden om in te spelen op het risico van een mogelijke tendentie bij het bestuur in de bepaling van de beleidswaarde die een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, de afdeling Financiën, de business controller, juridische zaken/compliance (team), personeel & organisatie en de raad van commissarissen.

Uit de door ons geïdentificeerde frauderisico's, ontvangen inlichtingen en andere beschikbare informatie volgen geen specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude met een mogelijk materieel belang voor het beeld van de jaarrekening.

Onze controleaanpak met betrekking tot het risico van niet voldoen aan wet- en regelgeving

Wij hebben passende controlewerkzaamheden verricht inzake de naleving van de bepalingen van de relevante wet- en regelgeving die van directe invloed zijn op de verantwoorde bedragen en toelichtingen in de jaarrekening. Daarnaast hebben wij de omstandigheden ingeschat met betrekking tot het risico van niet-naleven van wet- en regelgeving waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze van materiële invloed kunnen zijn op de jaarrekening, op basis van onze ervaring in de sector, door afstemming met het bestuur, het lezen van notulen, het kennisnemen van rapportages van de business controller en de interne bedrijfsjurist en het uitvoeren van gegevensgerichte werkzaamheden gericht op transactiestromen, jaarrekeningposten en toelichtingen.

We hebben verder kennisgenomen van advocatenbrieven en correspondentie met toezichthouders en zijn alert gebleven op indicaties voor een (mogelijke) niet-naleving gedurende de controle. Ten slotte hebben we schriftelijk de bevestiging ontvangen dat alle bekende gebeurtenissen van niet-naleving van wet- en regelgeving met ons zijn gedeeld.

Onze controleaanpak met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling

Zoals toegelicht in de sectie Algemene toelichting van de Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling in de jaarrekening, is de jaarrekening opgemaakt op basis van de continuïteitsveronderstelling. Bij het opmaken van de jaarrekening heeft het bestuur een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor de voorzienbare toekomst.

Wij hebben de specifieke beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd. Wij hebben overwogen of de specifieke beoordeling van het bestuur op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, alle relevante gebeurtenissen en omstandigheden bevat waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten en naar verwachting blijft voldoen aan de normen voor de ratio's zoals LTV en ICR in de beoordeling van de financiële continuïteit op grond van het Gezamenlijke beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen.

Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen materiële onzekerheden ten aanzien van de continuïteit geïdentificeerd. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

Risico	Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 1,3 miljard wat neerkomt op 95% van het balanstotaal van Stichting Thius. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Thius past hierbij de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (het Handboek) toe voor reguliere wooneenheden en de full versie voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en overig "exotisch vastgoed", zoals toegelicht in de sectie Vastgoedbeleggingen van de Grondslagen voor de waardering van activa en passiva in de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebepaling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het Handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de toegelaten instelling. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het Handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties waarin deze marktontwikkeling gereflecteerd zijn, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een aannemelijke marktwaarde van het vastgoed in exploitatie en de hiermee samenhangende niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening en mutatie van de herwaarderingsreserve in 2024. Het Handboek biedt handvatten voor de situatie waarin de waardeontwikkeling bij een toegelaten instelling in 2024 zou leiden tot een waarde die meer dan 10% afwijkt van de verwachte marktwaarde.
---------------	---

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

	Bij het bepalen van de marktwaarde is de betrouwbaarheid van de gehanteerde invoerparameters van belang. Deze basisgegevens vormen het uitgangspunt om de marktwaarde modelmatig te bepalen. Gegeven de diversiteit en benodigde mate van nauwkeurigheid van de te hanteren basisgegevens ter bepaling van de marktwaarde alsmede de relatieve omvang van het vastgoed in exploitatie dat is gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.
Onze controleaanpak	Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit: ▪ Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie. ▪ Het vaststellen dat de door Stichting Thius gehanteerde basisversie van het Handboek geschikt is onder de specifieke omstandigheden van de toegelaten instelling. Hierbij hebben wij in samenwerking met eigen vastgoedexperts onder andere beoordeeld of de waardeontwikkeling in 2024 leidt tot een waarde die niet meer dan 10% afwijkt van de verwachte marktwaarde. Hiertoe hebben wij de leegwaardestijging volgens het Handboek vergeleken met de CBS Index Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2020=100, regio' op basis van Kadaster data. ▪ Het vaststellen dat het Handboek op een juiste wijze is toegepast door Stichting Thius en het controleren van de certificering van het door Stichting Thius gehanteerde rekenmodel. ▪ Het toetsen op basis van deelwaarneming van de juistheid en volledigheid van de gehanteerde brondata, met inzet van eigen vastgoedwaarderingsexperts, waaronder: ▪ macro-economische parameters; ▪ complexindeling; ▪ bouwjaren; ▪ gebruiksoppervlakten; ▪ WOZ-waarde; ▪ overige objectgegevens per verhuureenheid, zoals WWS-punten, contracturen en mutatiekans. ▪ Het evalueren van de door Stichting Thius opgestelde analyse van de ontwikkeling van de marktwaarde tussen 31 december 2023 en 31 december 2024 naar samenstellende delen waaronder mutaties in parameters als gevolg van marktontwikkelingen, methodische wijzigingen, mutaties in bezit en mutaties in de basisgegevens. ▪ Wij hebben verder specifiek aandacht gehad voor de redelijkheid van de door het bestuur gehanteerde parameters en inschattingen per 31 december 2024. Hierbij hebben wij gebruik gemaakt van eigen vastgoedwaarderingsexperts. ▪ Het vaststellen dat voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en overig "exotisch vastgoed" de marktwaarde in verhuurde staat is bepaald op basis van de full versie en het aangepaste rekenmodel van het Handboek. Hierbij hebben wij de redelijkheid van de gehanteerde vrijheidsgraden en de aard, diepgang en uitkomsten van externe taxaties gevalideerd.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

	Ten slotte hebben wij de toelichtingen in de jaarrekening geëvalueerd in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.
Belangrijke observaties	Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Risico	Op grond van artikel 15 lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2024) wordt de beleidswaarde (en de maatschappelijke bestemming) in de toelichting op de jaarrekening opgenomen. Het startpunt van de bepaling van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. Zie hiervoor ons kernpunt van de controle inzake de waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat. De beleidswaarde wordt bepaald door vijf uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de toegelaten instelling, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen wordt gehanteerd. In de sectie Beleidswaarde van de Grondslagen voor de waardering van activa en passiva in de jaarrekening is de bepaling van de beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is nader toegelicht in noot 1 Vastgoedbeleggingen van de toelichting op de balans per 31 december 2024. Tevens is in het bestuursverslag in het hoofdstuk 12.3 Waarderingsmethoden vastgoed de vereiste beleidsmatige beschouwing opgenomen van de ontwikkeling van de beleidswaarde en van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Uit deze toelichtingen blijkt dat voor de bepaling van de beleidswaarde een voorgeschreven uniforme disconteringsvoet uit het Handboek is gehanteerd die niet noodzakelijkerwijs representatief is voor een marktconforme rendementseis. Als gevolg daarvan kan de vergelijkbaarheid van de berekende beleidswaarde met voorgaand boekjaar onder druk komen te staan. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Thius gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening, zoals toegelicht in hoofdstuk 12.4 Toekomstverwachtingen van het jaarverslag.
--------	--

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

	Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur in aanvulling op de voorgeschreven veronderstellingen een aantal significante schattingen moeten maken, die significante effecten hebben op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. In onze controle-aanpak hebben wij een frauderisico gekoppeld aan de bepaling van de beleidswaarde van vastgoed in exploitatie en dit als kernpunt van onze controle aangemerkt.
Onze controleaanpak	Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit: ▪ Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, alsmede het proces van totstandkoming van de meerjarenbegroting welke als uitgangpunt dient voor de aanpassingen voor kwaliteit (onderhoud) en beheer (beheerkosten). ▪ Het onder andere op basis van deelwaarneming evalueren van de aanpassingen van de marktwaarde naar de beleidswaarde, in het bijzonder: ▪ de aanpassing voor beschikbaarheid (door-exploiteren); ▪ de aanpassing voor betaalbaarheid (huren) en dat de toegepaste streefhuren aansluiten bij het strategisch huurbeleid; ▪ de aanpassing voor kwaliteit (onderhoud). Specifiek het vaststellen dat het ingerekende onderhoud is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van de objecten op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de toegelaten instelling vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, gebaseerd op de minimale uitgangspunten van het Handboek. Wij hebben vastgesteld dat de gekozen uitgangspunten uitlegbaar zijn in relatie tot het gerealiseerde onderhoudsbeleid in het verleden en alle vastgestelde onderhoudscycli bevat. Tevens hebben wij de juiste toepassing en interpretatie van het onderhoudsbegrip vastgesteld; ▪ de aanpassing voor beheer (beheerkosten), waarbij de toegepaste beheernormen zijn afgeleid van de meerjarenbegroting; ▪ de aanpassing van de marktdisconteringsvoet door een voorgeschreven uniforme disconteringsvoet conform hetgeen voorgeschreven in Handboek. ▪ Het verifiëren van de berekening van de beleidswaarde en de sensitiviteitsanalyse in overeenstemming met het Handboek, waarbij wij gebruik maken van het assurance-rapport van de onafhankelijk accountant bij het geautomatiseerde rekenmodel. Ten slotte hebben wij de toelichting van de beleidswaarde geëvalueerd en vastgesteld dat de verschillen tussen de marktwaardering en beleidswaardering van het vastgoed in exploitatie zijn uiteengezet.
Belangrijke observaties	Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in de jaarrekening en het bestuursverslag in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening en het bestuursverslag bij en krachtens artikel 35 respectievelijk 36 van de Woningwet.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub 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, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag 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 zoals vastgelegd onder Doel in hoofdstuk 1 en hoofdstuk 2.1 van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2024) en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op 8 juli 2024 benoemd als accountant van Stichting Thius vanaf de controle van het boekjaar 2024.

Geen verboden diensten

Wij hebben 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.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk 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 fraude of fouten.

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 genoemd artikel 35 van de Woningwet 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 activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit 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 controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben, waar relevant, professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. De sectie Informatie ter ondersteuning van ons oordeel hierboven, bevat een informatieve samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel.

Onze controle bestond verder onder andere uit:

- het in reactie op de ingeschatte risico's uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Communicatie

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

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

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Utrecht, 2 juni 2025

EY Accountants B.V.

w.g. H.B.S. Meerwijk MSc RA