

Thius

Jaarplan en begroting 2026 en Financiële Meerjaren Raming 2026-2035



Voorwoord	3
1. Beleid en activiteiten 2026	4
2.1 Strategisch kader.....	4
2.2 Dienstverlening	7
2.3 Beschikbaarheid	10
2.4 Betaalbaarheid	16
2.5 Kwaliteit en duurzaamheid	19
2.6 Leefbaarheid	24
2.7 Wonen en zorg.....	27
2.8 Interne organisatie	29
2. Kengetallen en prestatie-indicatoren	32
3. Begroting 2026	34
4.1 Inleiding.....	34
4.2 Gehanteerde parameters.....	34
4.3 Samenvattend beeld begroting 2026 en FMR 2026 – 2035.....	34
4.4 Specificatie winst-en-verliesrekening (categoraal model).....	36
4. Risicoanalyse	47
5.1 Kwalitatieve risicoanalyse	47
5.2 Kwantitatieve risicoanalyse	52
5. Rendementseis 2026.....	57
6. Bijlagen.....	58
Verdeelsleutels Functioneel Model.....	58
Balans	59
Winst- en verliesrekening categoraal.....	61
Kasstromen.....	65
Financiële kengetallen.....	68
Basisgegevens.....	69
Waardeverloop	72
Huursomstanden.....	74
Passendheidstoets	76
VPB-onderbouwing.....	77

Voorwoord

In het voorliggende jaarplan en begroting 2026 formuleren wij onze ambities voor het komende jaar, presenteren wij de acties die we daarvoor gaan doen en vertalen we onze inzet naar de te verwachten geldstromen.

Aan deze voornemens is een zorgvuldige afweging voorafgegaan. Met ons Ondernemingsplan 2024 – 2030 als richtsnoer hebben we in mei/juni uitgebreid gekeken naar de mogelijkheden om onze ambities in plannen en resultaten om te zetten. Dat speelde in een periode waarin de landelijke politiek een huurbevriezing aankondigde, die zou leiden tot een enorme beperking van ons investeringsvolume. Gelukkig werd landelijk dit onzalige pad snel verlaten en bleek in de doorrekeningen van onze voorjaarsnota dat we nog steeds veel ruimte hebben om invulling te geven aan onze belangrijkste thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van wonen.

Het 'hollen en stilstaan' in de landelijke politiek laat zien dat ons bedrijfsmodel kwetsbaar is. De financiële marges zijn smal en dat maakt dat kleinere wijzigingen in de uitgangspunten en parameters grote gevolgen (kunnen) hebben voor de financiële haalbaarheid van onze plannen en – uiteindelijk – ook voor de continuïteit van onze dienstverlening en bedrijfsvoering. Zo ver willen en zullen wij het niet laten komen. Daarom besteden wij in dit jaarplan en deze begroting uitgebreid aandacht aan de (financiële) gevoeligheid van onze corporatie en eventuele bijsturingsmogelijkheden.

Onze plannen staan en vallen met de inzet van onze werkorganisatie en de bereidheid van onze partners om samen te werken aan de volkshuisvestelijke opgaven. We hebben gezien dat de impact van de mogelijke huurbevriezing geleid heeft tot een flinke saamhorigheid binnen de sector, met onze huurdersorganisatie en onze samenwerkingspartners. Dat is mooi om te ervaren. Het betekent ook dat Thius lokaal en regionaal steeds beter is verankerd en dat is iets om trots op te zijn.

Voor de Thius-organisatie belooft het voorliggende jaarplan en begroting opnieuw een flinke berg werk. Dat doen we graag! We kunnen daarbij werken binnen een setting die steeds beter is geëquipeerd om daadwerkelijk invulling te geven aan onze dienstverlening en volkshuisvestelijke opgaven. Tegelijk zijn ook in dit jaarplan acties opgenomen gericht op de verdere ontwikkeling en professionalisering van ons personeel en de gehanteerde werkwijzen.

Ik vertrouw erop dat het jaarplan en de begroting een duidelijk inzicht geven in beleid, dienstverlening, projecten en bedrijfsvoering van Thius voor 2026. Hebt u vragen of opmerkingen, benader dan uw contactpersoon binnen Thius of mail naar info@thius.nl.

René Wiersema, *directeur-bestuurder*
November 2025

1. Beleid en activiteiten 2026

In dit hoofdstuk beschrijven we onze doelstellingen en werkzaamheden voor het jaar 2026. Na een korte schets van het strategische kader (par. 2.1), belichten we in par. 2.2 tot en met 2.7 onze voornemens op elk van de thema's uit ons Ondernemingsplan, te weten dienstverlening, beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit & duurzaamheid, leefbaarheid en wonen & zorg. Aansluitend benoemen we in par. 2.8 onze acties waar het gaat om onze interne organisatie, inclusief aandacht voor onze drie kernwaarden (gezamenlijk, gedreven en gedegen).

2.1 Strategisch kader

2.1.1 Extern

Woningwet c.a.

Als toegelaten instelling handelen wij uiteraard binnen de wettelijke kaders die voor ons als woningcorporatie gelden. Het voert te ver om hier alle geldende wet- en regelgeving te benoemen en te duiden wat daarvan de betekenis is voor ons als sociale verhuurder. Veel staande wet- en regelgeving is geïncorporeerd in onze werkprocessen. Verder monitoren wij voortdurend bepaalde indicatoren en toetsen de accountant, de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) ons op specifieke eisen.

Kijkend naar het jaar 2026 zien wij de volgende wettelijke ontwikkelingen die impact (gaan) hebben op ons werken en presteren:

- De Wet versterking regie volkshuisvesting zal naar verwachting in werking treden. Deze wet versterkt de regiefunctie van overheden (inclusief gemeenten) in de woningbouw, met de focus op het realiseren van voldoende betaalbare woningen en het versimpelen van procedures. Dit gaat mogelijk leiden tot duidelijkere kaders voor wat, waar en voor wie gebouwd wordt.
- Per 1 januari 2026 treedt de Wet modernisering servicekosten in werking, die huurders betere bescherming geeft en de manier waarop servicekosten worden doorberekend aan huurders verandert, met een vaste lijst toegestane kosten. Dit heeft consequenties voor de huuradministratie en communicatie richting huurders.
- De grens voor de status Organisatie van Openbaar Belang (OOB) wordt verhoogd van 5.000 naar 20.000 verhuureenheden. Wij hopen en verwachten dat kleinere woningcorporaties zoals Thius hierdoor minder strenge verantwoordingsregels en minder extra controleverplichtingen voor de jaarrekening krijgen.
- Vanaf boekjaar 2026 verdwijnt de marktwaarde uit de jaarrekening en komt er een centraal georganiseerd waarderingssysteem. Wij rekenen erop dat dit de financiële verantwoording vereenvoudigt.

Nationale Prestatie Afspraken

Medio 2022 sloten de Rijksoverheid, de VNG, Aedes en de Woonbond voor het eerst de Nationale Prestatie Afspraken (NPA). Deze afspraken zijn bindend en golden als tegenprestatie voor de afschaffing van de verhuurderheffing. Doelen waren onder meer het bouwen van sociale huurwoningen, verduurzaming, betaalbaarheid en leefbaarheid. De afspraken liepen tot en met 2030.

In december 2024 werden de afspraken geactualiseerd. Deze zien op de periode 2025 tot en met 2034. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- De nieuwbouwpoging is bijgesteld vanuit het besef dat de aantallen uit de NPA van 2022 niet gehaald worden. De nieuwe NPA-periode loopt nu tot en met 2034 en er is een structureel nieuwbouwniveau van 30.000 per jaar ingerekend.
- De verduurzamingsopgave is herijkt, met een aangepaste fasering en bijgestelde kostenramingen.
- Het huurbeleid in de NPA 2024 bouwt voort op de afspraken van 2022, maar met duidelijke focus op het matigen van huurverhogingen door een maximale stijging van de huursom op corporatieniveau.
- De financiële doorrekening van corporaties is geüpdatet naar het nieuwe beoordelingskader van de Aw en het WSW.

In dit jaarplan zullen we, waar relevant, naar de specifieke opgaven van Thius voortvloeiend uit de NPA 2024 verwijzen.

Regionale Woondeal

In 2022 gaven we als Samenwerkende woningcorporaties in het Rivierengebied (SWR) onze steun aan Woondeal 1.0 (2022 – 2030). Daarin lag de focus op het bouwen van ongeveer 13.000 woningen in de regio, waarvan 28% sociale huur.

Woondeal 1.1 stamt uit 2025 en is een actualisatie en uitbreiding van deze afspraken met een langere termijn, tot en met 2034. In deze nieuwe deal is de ambitie om 18.000 woningen te realiseren, waarvan opnieuw 28% sociale huur (gemiddelde voor gehele Regio Rivierenland). Dit keer was er geen steunverklaring vanuit SWR, omdat wij niet kunnen garanderen dat de 5 SWR-corporaties deze (extra) aantallen kunnen realiseren. Ook is er twijfel of de geformuleerde randvoorwaarden gaan worden ingevuld door de Rijksoverheid.

2.1.2 Intern

Ondernemingsplan 2024 – 2030

In 2023 heeft Thius het nieuwe Ondernemingsplan vastgesteld. Naast blijvende aandacht voor uitbreiding van de woningvoorraad en voor betaalbare huren, zijn de volgende doelen toegevoegd in het ondernemingsplan:

- Focus op een betrouwbare dienstverlening;
- Meer diversiteit en leefbaarheid in wijken o.a. door woningen anders toe te wijzen en door te gaan werken met wijkplannen en wijkteams;
- Inzetten op verduurzaming van woningen, mede om de woonlasten betaalbaar te houden;
- Meer samenwerking intern en met onze belanghouders.

Vastgoedstrategie/portefeuillebeleid

In het kader van de vastgoedsturing is in 2024 de wensportefeuille in beeld gebracht. Vervolgens is in 2025 het portefeuillebeleid per gemeente vastgesteld. Momenteel vertalen we dit concreet in complexplannen, zodat er een duidelijk handelingsperspectief ontstaat voor beslissingen over onder andere woningtoewijzing, huurbeleid, leefbaarheidsinterventies, onderhoudsmaatregelen, verduurzamingsingrepen en (ultiem) beslissingen over renovatie, sloop/nieuwbouw en verkoop.

Hoofdpijnen van het portefeuillebeleid zijn:

- 1.100 woningen gericht toewijzen aan jongeren
- Ongeschikte kleine seniorenwoningen toewijzen aan jongeren
- 1 persoons huishoudens huisvesten in de kleinere woningen en appartementen
- Vanaf 2 personen een grotere gezinswoning toewijzen
- Senioren toewijzen aan gelijkvloerse woningen
- 1.000 woningen bijbouwen voor de grootste tekorten, 50/50 gericht op starters en senioren.

Prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisatie

In de gemeente Buren verlopen de meerjaren prestatieafspraken in 2025. Er moeten dus nieuwe meerjaren prestatieafspraken worden gemaakt. We gaan 2-jarige afspraken maken. Dit omdat het Volkshuisvestingsprogramma van de gemeente naar verwachting over 1,5 jaar af is. Dit programma dient als onderlegger voor de meerjaren prestatieafspraken. Als te zijner tijd het volkshuisvestingsprogramma alsnog niet gereed is, zullen we naar een tijdelijke oplossing zoeken. Naar verwachting worden de nieuwe afspraken in december 2025 ondertekend.

In de gemeente Neder-Betuwe lopen de meerjaren prestatieafspraken door tot en met 2027. Op dit moment is de jaarschijf geüpdatet. Per meerjaren prestatieafpraak is bepaald wat er nog nodig is om de afspraak te kunnen afronden. Er zijn nauwelijks nieuwe afspraken toegevoegd om het haalbaar te houden, alsook omdat de uitvoering en samenwerking goed loopt. Ook deze jaarschijf wordt in december 2025 getekend.

In de gemeente Tiel was vorig jaar gekozen voor éénjarige prestatieafspraken in plaats van meerjaren prestatieafspraken, dit vanwege het ontbreken van een actuele woonvisie. Inmiddels is een start gemaakt met de woonvisie en verwacht de gemeente die in 2026 vast te stellen. Daarom is er ook voor 2026 gekozen voor éénjarige prestatieafspraken. Naar verwachting worden de nieuwe afspraken in december 2025 ondertekend.

In onze plannen voor 2026 zullen we verwijzen naar een aantal met de gemeenten te maken prestatieafspraken voor 2026.

2.2 Dienstverlening

Lange termijn doelstelling

Thius verhuurt aan bijna 7.500 huishoudens een woning. Wij vinden het heel belangrijk dat die huurders een goede en betrouwbare dienstverlening ervaren. We doen wat we beloven en komen onze afspraken na: afspraak is afspraak. We communiceren duidelijk, helder en tijdig. We maken duidelijk wat de huurder mag verwachten van Thius en wat de volgende stap zal zijn in een proces waarover we in contact zijn. Heldere informatie en communicatie en duidelijke afspraken beperken zich niet tot het contact met onze huurders, maar zijn eveneens leidraad in het contact met leveranciers, ketenpartners en samenwerkingspartijen. Medewerkers zijn buiten goed herkenbaar door werkkleding met Thius-logo, zodat we zichtbaar aanwezig zijn in ons werkgebied en huurders onze medewerkers makkelijk kunnen herkennen en aanspreken. Thius opereert in een groot geografisch werkgebied; waar nodig komen we bij de huurder thuis. Voor het leveren van betrouwbare dienstverlening is goede informatie essentieel: goede informatie van andere afdelingen, goede informatie in de IT-systemen, consequent en actueel bijgewerkt. Afdelingen werken aan het verder verbeteren van onze informatievastlegging en onze kennisbank.

In- en externe kaders

Onze dienstverlening is gericht op onze huurders. Die willen we natuurlijk zo goed mogelijk helpen. Zowel in hun zoektocht naar een nieuwe woning, als ook bij het wonen in hun huidige woning. We stellen ons tot doel dat we binnen drie primaire processen maandelijks een steekproef houden hoe we het doen. Dat doen we bij:

- Het betrekken van een woning (nieuwe huurders)
- Het verlaten van een woning (vertrokken huurders)
- Verwerken van reparatieverzoeken.

Binnen de drie hierboven genoemde primaire processen willen we een '8' of hoger scoren op huurderstevredenheid. In 2025 hebben we een zgn. A-status in de Aedes benchmark. En dat willen we graag zo houden. Toch blijft er altijd ruimte voor verbetering. Zowel voor ons werk in de organisatie, als ook daarbuiten.

Voor onze bereikbaarheid wensen we een basis dienstverlening van 100%. Dat betekent dat alle telefoontjes aangenomen worden. Hierbinnen is de wens dat we 80% direct kunnen afhandelen. Het dashboard – waar we momenteel aan werken – helpt ons om dag dagelijks te zien hoe we het doen. En op die manier direct kunnen bijsturen.

Intern

Binnen de organisatie is belangrijke huurdersinformatie niet altijd voor iedereen voorhanden. Een voorbeeld hiervan is het dossier op het gebied van sociaal beheer. In 2026 werken we bijvoorbeeld aan een nieuwe leefbaarheidsmonitor, waardoor ook voor de medewerkers van het KCC de informatie te zien is, wat de stand van zaken is en wat er met huurders is afgesproken. Naast dit proces willen we ook de interne kennisbank verder op orde brengen zodat alle relevante informatie actueel en toegankelijk is.

Ook werken we verder aan onze beleidsstukken. We hebben de afgelopen jaren al heel wat beleid vastgesteld, maar we zijn er nog niet. In 2026 zetten we dit traject voort.

Extern

We willen het voor onze huurders zo makkelijk mogelijk maken om met ons in contact te komen, hulp te bieden bij het zoeken van een woning of reparatieverzoeken door te geven. In eerste aanleg blijven we werken aan onze bereikbaarheid. Onze doelstelling om 80% van alle binnengekomen vragen in één keer te beantwoorden, blijft overeind. Dit toetsen we maandelijks en we sturen bij als dat nodig is.

Inhoudelijk willen we nog meer aan verwachtingenmanagement doen richting de huurder die een reparatieverzoek indient. Helderheid wanneer de klus geklaard wordt. We maken duidelijke afspraken met onze aannemers over de reactietermijn en de communicatie richting huurder. We hebben daarbij ook de wens dat het huurdersportaal zodanig wordt uitgebreid dat huurders digitaal direct een afspraak kunnen inplannen bij de aannemer.

Ook de woninginformatie die we toekomstige huurders bieden wanneer zij op zoek zijn naar een woning, blijven we verbeteren. We zien nu nog te vaak dat huurders ons teruggeven dat de informatie onvoldoende of zelfs niet juist is. We kijken hierin wat we zelf kunnen doen, maar zoeken ook ons netwerk binnen Woongaard op om samen met hen deze informatie te verbeteren.

Voor huurders die niet zo digitaal vaardig zijn, willen we een spreekuur instellen waarbij we hen op kantoor kunnen helpen met het zoeken naar een woning, het invullen van hun zoekprofiel of het reageren op een woning. Ook als ze eenmaal een woning hebben gevonden, blijven we dit spreekuur in stand houden. Dan kunnen we ons richten op bijvoorbeeld de reparaties (wat is voor de huurder en wat voor de verhuurder?).

Voor huurders die eenmaal een nieuwe woning hebben betrokken, bieden we nazorg. Onze wijkbeheerder stelt zich dan voor en checkt of er nog openstaande vragen zijn. Onze ervaring leert dat vooral het gebruik van installaties nog wel eens voor vragen kan zorgen. We hebben dan ook de mogelijkheid om de huurder nogmaals te vertellen over Mijn Thius, ons huurdersportaal.

Ondanks onze inzet kan het zijn dat iets niet goed verloopt of dat een huurder ontevreden is. Daarvoor hebben we dan de mogelijkheid tot interne klachtbehandeling, het indienen van een klacht bij de Regionale (SWR) Klachtencommissie en uiteraard staat altijd de weg naar de Huurcommissie open.

Bijsturingsmogelijkheden

Er wordt hard gewerkt aan een dashboard waarop we kunnen zien hoe onze bereikbaarheid is. Het streven van 80% directe afhandeling wordt wekelijks besproken met de coördinator van ons Klant Contact Centrum.

De onderzoeken naar de tevredenheid van onze huurders binnen de drie primaire processen, bekijken we achteraf. Cijfers komen pas na twee maanden bij ons binnen, maar dan worden ze ook besproken met de collega's van de afdeling Verhuur. We richten ons dan specifiek op de antwoorden die mensen hebben gegeven bij de open antwoorden en kijken of we daar nog verbeterpunten uit kunnen halen.

Tijdens de nazorg bezoeken van onze wijkbeheerders halen we ook informatie op die waardevol is in het verbeteren van onze dienstverlening. Deze punten bespreken we in ons maandelijks wijkbeheerdersoverleg.

Personele en financiële inzet

Het ziet er naar uit dat de formatie voor Wonen op orde is voor 2026. Daarmee zijn we voldoende geëquipeerd om de extra activiteiten en speerpunten in 2026 op te pakken. De activiteiten passen binnen het reguliere werk en de werktijden en vragen vooralsnog geen extra financiële ruimte.

2.3 Beschikbaarheid

Beschikbaarheid is een prominent thema in ons Ondernemingsplan. Het gaat erom dat we huisvesting (blijven en gaan) bieden aan de grote groep mensen die in ons werkgebied willen wonen en dat niet (voldoende) op eigen kracht kunnen. De focus ligt zowel op huidige bewoners als op woningzoekenden. Helaas blijft de vraag groter en sterker groeien dan het aanbod van sociale huurwoningen. We zetten daarom in op nieuwbouw en op een betere benutting van de reeds bestaande woningvoorraad.

2.3.1 Nieuwbouw

De omgeving van projectontwikkeling is een dynamisch speelveld waarin verschillende disciplines, belangen en externe factoren samenkomen. In toenemende mate hebben we bij nieuwbouw (en ook bij ingrepen in de bestaande woningvoorraad) last van belemmeringen zoals milieucirkels, netcongestie, planologische procedures, PFAS, grondwater, etc. In 2025 is flink gewerkt aan het vergroten van de slagingskans van onze projecten, in 2026 wordt deze lijn voortgezet en waar nodig geïntensiveerd:

- De dialoog met de omgeving starten op een vroeg moment in het proces;
- Succesverhalen actief uitdragen, gericht op (meer) maatschappelijke acceptatie;
- Investeren in naam en faam van Thius, zodat de gunfactor vergroot wordt, bijvoorbeeld via leefbaarheidsacties;
- Belang van Thius voor de stad of het dorp meer over het voetlicht brengen;
- Uitdragen van trots om te mogen bijdragen aan de volkshuisvesting;
- Zo veel als mogelijk nieuw te bouwen woningen toewijzen aan mensen uit de eigen kern en/of eigen gemeente;
- Blijven investeren in de relatie met de gemeenten, zowel bestuurlijk als ambtelijk, en andere belanghouders.

We hoeven niet op elk terrein specialist te zijn, maar moeten wel voldoende kennis in huis hebben om bovengenoemde belemmeringen te signaleren en voorstellen voor een effectieve aanpak te kunnen beoordelen.

Lange termijn doelstelling

De doelstelling in het Ondernemingsplan 2024 – 2030 is om tot 2032 ca. 1.000 woningen netto toe te voegen.

Deze ambitie staat op gespannen voet met de beschikbare financiële middelen. In deze begroting zijn voor de periode 2026 – 2035 ca. 850 nieuwbouwwoningen financieel opgenomen. Primair dient dit te worden gezien als een totaal beschikbaar investeringsvolume, waaraan concrete projecten zijn of deze (later) worden gekoppeld. Als we meer woningen kunnen bouwen, zullen we met het WSW contact zoeken om de extra ambitie ook financieel waar te kunnen maken.

In- en externe kaders

Als we de doelstelling uit het Ondernemingsplan vertalen, dan is rekening houdend met sloop, verkoop en planuitval een projectenomvang met in totaal ca. 1.600 woningen benodigd. Dit sluit aan bij de huidige projectenportefeuille. Bij de opstelling van de Voorjaarsnota is via de probabilistische benadering deze projectenportefeuille gewogen en zijn ca. 1.225 woningen in die doorrekening opgenomen.

Dit is een groter aantal dan de opgaven volgens de evenredige verdeling vanuit de NPA (857 sociale huurwoningen) en de Woondeal 1.1 (1.170 woningen), hetgeen de ambitie van Thius benadrukt. Vanuit voorzichtigheidsoverwegingen en met de relatief lage realisatiegraad (31% gemeten over de jaren 2021 – 2024) van de afgelopen jaren in het achterhoofd, kiezen wij in deze begroting voor een ingerekende productie van 857 woningen in de periode 2026 – 2035. Zoals eerder gesteld, blijft onze inzet gericht op een hogere productie.

Nieuwbouw vindt plaats binnen zowel interne als externe (beleids)kaders. Bepalende externe kaders zijn de NPA, de geldende wet- en regelgeving, de gemeentelijke woningbouwplannen en de daarin opgenomen programmering. De kaders waarbinnen de planontwikkeling zelf plaatsvindt is meer en meer onderhevig aan nieuwe of aangescherpte kaders. Hierbij valt te denken aan stikstofregels, waterbergingseisen en andere ruimtelijk relevante eisen.

In de prestatieafspraken met de drie gemeenten neemt het thema 'beschikbaarheid' een prominente plaats in. De afspraken zien op het samenwerken aan de realisatie van concrete bouwprojecten en op de toezegging van gemeenten om financiering van investeringen mogelijk te maken via het WSW.

De ontwikkeling van de projecten is ook intern aan kaders gebonden. De Portefeuillestrategie geeft aan voor wie en waar we bouwen. In het Afwegingskader Nieuwbouw vindt de afweging tussen de locaties plaats. De organisatorische en financiële kaders zijn vastgelegd in het Investeringsstatuut en de Bouwkostennotitie, technische randvoorwaarden in het Programma van Eisen.

Thius staat open voor verzoeken om collega-corporaties te helpen hun nieuwbouwopgave te realiseren. In het bijzonder geldt dit richting Kleurrijk Wonen, met wie wij in 2 van onze 3 gemeenten actief zijn. Om dergelijke verzoeken te kunnen beoordelen, is een afwegingskader Solidariteit in de maak. Bij dit alles moet bedacht worden dat Thius uiteraard ook haar eigen financiële begrenzingsen en projectenportefeuille kent en deze bij de beoordeling van een solidariteitsvraag zal betrekken.

Activiteiten 2026

In 2026 zijn de volgende projecten in uitvoering:

Project nummer	gemeente	projectnaam	aant.
▼	▼	▼	▼
846	Tiel	Bleekveld, Tiel	16
96	Neder-Betuwe	Kesteren, Hoge Wei	134
834	Tiel	Tiel, Veilingterrein	110
835	Tiel	Tiel, Wadenijenlaan	108
88	Buren	Maurik, Oosterweyden 5	21
838	Tiel	Tiel, Burgerweeshuis	16
107	Buren	Eck en Wiel, Gymzaal	10
110	Buren	Rijswijk, Rijswijk Zuid	20
83	Buren	Erichem, De Meent	16
114	Neder-Betuwe	Dodewaard, Wilhelminalaan	10
91	Buren	Maurik, gemeentehuis	77
92	Buren	Lienden, Gildeland	41

In 2026 starten we met de bouw van 319 eenheden (eind 2025 zijn er 260 gestart) waarvan we verwachten dat er 219 in 2027 en 360 in 2028 worden opgeleverd.

Daarnaast vinden de voorbereidingen plaats van de volgende projecten:

98	Buren	Lingemeer, Lingemeer	6
97	Neder-Betuwe	Dodewaard, Fructus 2 zuid	37
832	Tiel	Tiel, Hertog van Gelre	53
113	Buren	Ingen, Het Woud 2	36
100	Neder-Betuwe	Dodewaard, oost Hien	30
843	Tiel	Tiel, Teisterbantlaan	10
102	Neder-Betuwe	Opheusden, Kievit-Lijster	27
841	Tiel	Tiel, Lingewaarde	84
103	Neder-Betuwe	Dodewaard, Bernhardlaan	6
85	Buren	Lienden, Voorstraat 8	15
845	Tiel	Tiel, Akkerstraat	25
112	Buren	Lienden, Groenestr./De Brink	27

Naast het werken in de projecten is de afdeling Nieuwbouw ook bezig met verdere professionalisering. Voor 2026 staat een fundamentele herziening van het aanbestedingsbeleid op de planning. Daarnaast wordt de Bouwkostennotitie geactualiseerd en wordt het proces Oplevering & overdracht ingevoerd.

Bijsturingsmogelijkheden

In beginsel kan bij elk projectbesluit worden bijgestuurd. Voor projecten die in 2026 starten (of al gestart zijn) met de bouw zijn er nauwelijks of geen bijsturingsmogelijkheden vanwege de lopende contractvorming. Voor projecten met een start bouw op een later moment is het nog wel mogelijk om dit moment te verschuiven, zolang er geen contractvorming heeft plaatsgevonden. Bijstellingen binnen een project zijn dan vaak ook nog mogelijk.

De programmatische vulling van de projectenportefeuille stemmen we continu af op het portefeuillebeleid en kan tot op een laat moment worden gefinetuned. Projecten die op eigen grond van Thius plaatsvinden kunnen we ofwel uitstellen ofwel versnellen; bij turn-key afname van derden is dat vaak lastig(er).

Personele en financiële inzet

De projectenplanning kent een hogere productie tot 2028. De personele omvang is afgestemd op de portefeuille voor de komende 3-4 jaar. De afdeling Nieuwbouw bestaat uit 3 projectontwikkelaars (waarvan 1 extern), 4 projectleiders (waarvan 2 extern), een projectopzichter en de manager. Met verloop door pensionering wordt over 3 jaar aangesloten bij een meer stabiele productie in de jaren 2029 e.v. In 2026 wordt ingezet om de twee externe projectleiders te vervangen door vaste medewerkers. Het streven is om een gebalanceerde personeelsopbouw te bereiken, we zijn echter afhankelijk van passend aanbod.

De totale in deze begroting ingerekende projectenportefeuille kent in de periode 2026 - 2035 een financiële omvang ter grootte van ca. € 251 miljoen. In de FMR is de spreiding over de planperiode weergegeven.

2.3.2 Bestaande woningvoorraad

Lange termijn doelstelling

De bestaande woningvoorraad biedt ook kansen om de beschikbaarheid te vergroten. Hierbij valt te denken aan optoppen en (hard en zacht) splitsen van woningen. Dit levert vooral woningen op voor jongeren/starters op de woningmarkt.

Het project Akkerstraat in Tiel is een voorbeeld van optoppen. In de gemeente Buren hebben we middels een zachte splitsing in 2025 twee "Vriendenhuizen" gemaakt. Doel is om dit product in alle drie de gemeenten als standaardoplossing te introduceren.

Met deze toevoegingen worden vooral de steeds minder courante grote eengezinswoningen omgebouwd naar woningen voor een van de belangrijkste doelgroepen, te weten jongeren. Ook in de politieke en publieke opinie speelt deze aanpak een belangrijke rol. Voor het toevoegen van aantallen is een duidelijke minder substantiële rol weggelegd voor deze aanpak.

Verkoop van bestaand bezit staat op gespannen voet met de wens om de beschikbaarheid zo groot mogelijk te houden. Daarom is de lijn bij Thius om het aantal verkopen beperkt te houden, indicatief tussen 15 en 20 woningen per jaar. Woningen die destijds onder Koopgarant (verkoop onder voorwaarden) zijn verkocht, proberen we na terugkoop in de sociale- dan wel middenhuur te verhuren. Te dure of minder courante woningen gaan alsnog in de vrije verkoop.

In- en externe kaders

Voor de splitsingen zijn vooral de beleidskaders van de gemeenten van belang. Meestentijds zijn deze vastgelegd in de geldende bestemmingsplannen voor de betreffende woningen. Voor optoppen lopen provinciale en landelijke ondersteuningsinitiatieven waar we bij aangesloten zijn. Een belemmering voor deze wijze van woningen toevoegen aan de voorraad is dat dit in de bestaande wijken plaatsvindt waarbij zowel vanuit de buurt (bijvoorbeeld andere doelgroep) als vanuit de gemeente (bijvoorbeeld extra parkeerplaatsen) bezwaren kunnen optreden.

In de prestatieafspraken met de drie gemeenten is een betere benutting van de bestaande woningvoorraad een belangrijk onderwerp. De afspraken zien op doorstroming, bijzondere bemiddelingen en de mogelijkheid van toewijzing aan doelgroepen boven de sociale huurgrens (standaard 7,5% plus 7,5% extra).

Activiteiten 2026

In 2026 willen we met de gemeente Tiel komen tot een standaard aanpak voor zowel het hard splitsen (van 1 woning 2 woningen maken, bij voorkeur op hoeken van bouwblokken) als het zacht splitsen (Vriendenhuis, kamergewijze verhuur) waarbij we ook aangeven welke woningen hiervoor in aanmerking komen. Doel is om daarna als gevolg van een mutatie via een eenvoudige procedure volgende woningen te kunnen ombouwen. In de gemeente Buren is in 2025 met succes een tweetal Vriendenhuisen tot stand gekomen. In 2026 zullen we dit bij gelegenheid herhalen. Ook in de gemeente Neder-Betuwe zullen we indien de kans zich voordoet een pilot opstarten.

Voor 2026 zijn 16 te verkopen woningen ingerekend in deze begroting. We ramen 6 Koopgarant-woningen te moeten terugkopen; deze willen we allemaal in de verhuur brengen.

Bijsturingsmogelijkheden

Omdat de aanpak van splitsen per woning gaat, zijn de impact op de organisatie en de ermee gepaard gaande risico's beperkt. Bijsturen kan tijdens de pilotfase relatief eenvoudig: als een woning of woonomgeving minder geschikt blijkt dan kiezen we een andere passende woningen. Vanwege de afhankelijkheid van mutaties kan dit niet altijd aansluitend. Als een splitsing onverhoopt niet door kan gaan, of de vraag valt weg kan de woning weer "ontsplitst" worden en weer regulier worden verhuurd.

Verkoop vormt een aanvullende financieringsbron voor onze investeringen (naast de operationele kasstroom en leningen). Het kunnen realiseren van de geprognosticeerde verkoop is derhalve van belang voor het kunnen realiseren van de begrote investeringen. Dit vraagt op verschillende gebieden om aandacht:

- De ingerekende verkoop kan naar verwachting worden gerealiseerd zonder uitbreiding van de verkoopvijver. Dit moet goed worden gemonitord.
- Aandachtspunten hierbij zijn: voldoende mutaties, slechte energielabels, opbrengst per verkoop (momenteel veelal hoger dan begroot).
- Uitbouwen vastgoedsturing (o.a. complexplannen) moet leiden tot meer stabiliteit in keuzes.

Personele en financiële inzet

De personele inzet voor dit onderdeel is beperkt. Het voeren van de gesprekken rondom splitsen met de gemeenten over het principe en de voorwaarden wordt door het team Nieuwbouw gedaan. De uitwerking en de daadwerkelijke uitvoering wordt binnen het betreffende wijkteam uitgevoerd bij een mutatie. Optoppen wordt als onderdeel van de Nieuwbouw opgepakt en is daar zowel qua personeel als qua financiën ondergebracht.

De kosten van een zachte splitsing vallen, vergeleken met nieuwbouw, mee en kunnen in veel gevallen worden opgevangen onder de mutatiekosten. Een harde splitsing is technisch complexer en derhalve duurder.

De opbrengsten (desinvestering kasstroom) vanuit verkopen is in de periode 2026 – 2035 begroot op ca. € 68 miljoen.

2.4 Betaalbaarheid

Lange termijn doelstelling

Om onze ambitieuze investeringsplannen duurzaam te kunnen financieren, hebben we eerder aangegeven dat we onze huurinkomsten moeten verhogen. In de Kadernota is de meerjarige doelstelling aangegeven voor Betaalbaarheid. We willen structureel 3% hogere huurinkomsten realiseren. We vinden dit verantwoord zonder dat daarmee de betaalbaarheid voor de primaire doelgroep in het gedrang komt. Dit gaan we onder andere doen door:

- Vooral inzetten op hogere huren voor onze huurders die het wel kunnen betalen. We willen uiteraard wel voldoende woningen onder de aftoppingsgrenzen behouden voor de primaire doelgroep;
- 2-hurenbeleid gericht inzetten;
- Duurzame woningen, zowel nieuw als bestaand, hogere streefhuren geven, omdat sprake is van lagere/dalende energielasten. We willen dus met name woonlasten van huurders betaalbaar maken of houden.

In- en externe kaders

De laatste jaren zijn veel wetten ingevoerd die de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de huurwoningen moeten verbeteren. Te noemen zijn o.a.:

- De Wet Betaalbare Huur (inclusief modernisering woningwaardering)
- Wet op de Huurverhoging
- Aanpassingen in de Huurtoeslagwet
- Wet vaste huurcontracten
- Wet modernisering servicekosten.

In de geactualiseerde NPA is het meerjarig kader voor de huurverhogingen voor zittende huurders gewijzigd. Getracht wordt nu in de wet Versterking regie volkshuisvesting meer stabiliteit te krijgen in het meerjarig huurbeleid (en ad hoc plannen voor huurbefriezing te voorkomen in de toekomst).

Met de drie gemeenten zijn doorlopende prestatieafspraken gemaakt over de mogelijkheid tot het vragen van inkomensafhankelijke huurverhogingen, die dan buiten de gereguleerde huursom blijven.

Het interne kader is hierboven bij de lange termijn doelstelling grotendeels benoemd. Het verlagen van de woonlasten is een element dat we bij de duurzaamheidsinvesteringen willen meenemen. De financiering van deze investeringen via huurverhogingen blijft, vanwege de NPA, moeizaam en grotendeels onrendabel.

Activiteiten 2026

De huurverhogingen voor sociale huur voor zittende huurders zijn gebaseerd op de meerjarige afspraken zoals die door Aedes zijn gemaakt. De gemiddelde inflatie van de afgelopen drie jaren zal de basis zijn voor de maximale huurverhoging.

Wel zullen we inkomensafhankelijke huurverhogingen doorvoeren. Hierbij zetten we ons beleid van de afgelopen jaren voort. We berekenen een inkomensafhankelijke huurverhoging voor de huurders die vallen in de hoogste inkomenscategorie. We berekenen aan hen niet de gehele wettelijke maximale huurverhoging door (€ 100,- per maand) omdat dit naar onze mening geen rechtvaardige huurverhoging is.

De huurverhoging voor de geliberaliseerde huur zal ook op de gemaakte landelijke afspraken aansluiten. Dit betekent dat de basis voor deze huurverhoging de inflatie +1% bedraagt.

De streefhuren voor de sociale huur zijn onlangs geactualiseerd. Geconstateerd werd dat de modernisering van de woningwaardering grote gevolgen had voor de maximale woningwaardering van de huurwoningen. Met name de aanpassingen in punten voor buitenruimten en het energielabel leveren veel extra punten op. Aanpassing van de percentages voor de streefhuren bleek niet noodzakelijk om de gewenste stijging van de huurinkomsten te genereren.

De streefhuren van geliberaliseerde huurwoningen blijven conform huidig beleid het komend jaar nog gebaseerd op de markthuur conform het Handboek Marktwoordering. Met de afschaffing van het handboek in 2027 zullen we wel op zoek moeten naar een nieuwe systematiek, maar die zal, net zoals nu, gebaseerd zijn op maximale huuropbrengsten vanuit de markt bezien.

Tot nu wordt het Tweehurenbeleid binnen Thius op alle sociale huurwoningen toegepast. We zien echter ook dat bijvoorbeeld vanuit Leefbaarheid het ook gewenst kan zijn andere inkomensgroepen aan te trekken in een wijk. Daarom willen we een aantal complexen/wijken aanwijzen waarin het Tweehurenbeleid niet onverkort zal worden toegepast, om zo meer te sturen in de gewenste samenstelling van de wijk.

Er is landelijk afgesproken om aan zittende huurders geen huurverhoging door te belasten voor verduurzamingsinvesteringen in isolatie. Wel is dit mogelijk voor het verduurzamen voor installaties. Duurzaamheidsinvesteringen leveren daarom grotendeels pas bij nieuwe verhuringen extra huurinkomsten op. De verbetering van de woningwaardering door de betere energie prestaties zal zich vertalen in een hogere maximaal redelijke huurprijs. Via onze streefhuursystematiek (67 tot 72% van maximaal redelijk) leidt dit tot extra huurinkomsten bij nieuwe verhuringen.

Bijsturingsmogelijkheden

Binnen het wettelijk kader is een aantal bijsturingsmogelijkheden aanwezig. Te noemen zijn:

- Verhogen van de streefhuren (bijvoorbeeld door het verhogen van de percentages van maximaal redelijk
- Hogere huurprijzen bij nieuwbouw
- Het tweehurenbeleid minder breed toepassen
- Een groter deel van servicekosten in rekening brengen.

Personele en financiële inzet

De afgelopen jaren is het Huurbeleid grotendeels geactualiseerd. Op landelijk niveau is de systematiek voor huurverhogingen voor zittende huurders verder ingekaderd en min of meer voorgeschreven. Wijzigingen in de systematiek voor streefhuren zijn mogelijk en worden komend jaar nog onderzocht, maar dit heeft pas op de (middel)lange termijn zijn effect.

Het proces van afrekenen van stook- en servicekosten zal het komend jaar worden verbeterd. De doelstelling is sneller en beter af te rekenen. Doelstelling is het verschil tussen de lasten en de baten van de servicekosten te verkleinen. De duurzaamheidsaanpak van enkele installaties in complexen zal bijdragen aan de realisatie van deze doelstelling.

In deze begroting zijn voor de periode 2026 – 2035 plm. € 756 miljoen aan huurinkomsten ingerekend. In de kwantitatieve risicoanalyse komen we terug op de mate waarin de financiële huishouding van Thius afhankelijk is van de mogelijkheid om de ingerekende huurverhogingen door te voeren (bijvoorbeeld in geval van een eenmalige huurbevriezing).

2.5 Kwaliteit en duurzaamheid

2.5.1 Regulier onderhoud

Lange termijn doelstelling

Alle woningen die we doorexploiteren zijn schoon, heel en veilig. De kwaliteit van onze woningen meten we intern met behulp van de methodiek NEN 2767. De afgelopen jaren hebben we nagenoeg ons hele bezit gemeten. Hieronder een beeld van de resultaten en de te verwachten ontwikkeling na de ingrepen die we de komende jaren willen gaan uitvoeren.

Aantal eenheden zelfstandige woonruimte gespecificeerd naar indeling van de conditiescore	Forecast verslagjaar 2025	5e prognosejaar 2030
1	1693	2188
2	3643	4251
3	1238	829
4	443	328
5	0	0
6	0	0
Onbekend (VvE etc.)	159	154
Totaal aantal naar conditiescore	7176	7750

Schaal loopt van 1 tot 6, waarbij 1 nieuwbouwkwaliteit is en 6 sloopkwaliteit

'Onbekend' valt uiteen in drie categorieën:

- Woningen in een VvE;
- Complexen die uit meerdere sub-complexen bestaan; hierbij is de conditiescore op één sub-complex gezet en niet op allemaal;
- Een klein deel betreft net aangekochte woningen of woningen waarbij de conditiescore ouder is dan 3 jaar en die op sloop staan.

Volgens de Aedes benchmark ligt de door de bewoner ervaren kwaliteit van de woning boven het gemiddelde van de sector. Een 6,87 als gemiddelde in de sector en een 7,14 voor de waardering die huurders gemiddeld aan hun woning van Thius geven.

Vanuit de huurders wordt duidelijk aangegeven dat er prioriteit ligt bij isolerende en energetische maatregelen. In paragraaf 2.5.2 wordt de verduurzaming uitgebreid behandeld.

In- en externe kaders

In het onderhoud van de bestaande woningvoorraad handelen wij conform verschillende NEN voorschriften alsmede wetgeving op o.a. het gebied van asbest, Woningwet, Bouwbesluit en Besluit bouwwerken leefomgeving.

Volgens het kader van ons onderhoudsbeleid draagt het technisch beheer van ons vastgoed bij aan:

- Veilige omstandigheden, het vermijden van gezondheidsrisico's voor huurders, derden en medewerkers van Thius.
- Het terugdringen van de risico's op storingen, uitval, ergernissen en het verstoren van het woongenot van onze huurders.
- Het voorkomen van kapitaalvernietiging. Goed onderhoud draagt bij aan het waarborgen en instandhouden van de economische waarde van ons bezit.
- Het verlengen van de levensduur van ons bezit. Dit levert een positieve bijdrage aan het milieu door het terugdringen van de afvalproductie. Daarnaast beperkt goed onderhoud het energieverbruik van installaties.
- Een positieve belevingswaarde van onze woningen en gebouwen. Een goed onderhouden gebouw heeft ook een positieve uitstraling op de woon- en leefomgeving.
- Het in overeenstemming houden van ons bezit met de wettelijke eisen, onze processen en de governance.

Activiteiten 2026

- Het verder op orde brengen van de data in de woningcartotheek, Vabi, Vastware en mapgear.
- Het verder afmelden van de verlopen labels.
- De badkamers, keukens en toiletten de komende jaren slim oppakken opdat zoveel mogelijk onder 'ingrijpende verbouwing' valt, in samenwerking met verduurzaming.
- Verdere integratie van de verduurzaming en de geplande onderhoudswerkzaamheden.
- De kwaliteit van het schilderwerk bij verduurzaming en nieuwbouw bij oplevering controleren plus controle na 23 maanden (omdat anders de garantie vervalst).

Bijsturingsmogelijkheden

In 2025 hebben we al het achterstallig onderhoud in beeld gebracht. Dit betreft voornamelijk badkamers, keukens en toiletten. Dit werkte voorheen op een 'piep-systeem'. Nu we dit grotendeels in beeld hebben, is de begroting fors hoger geworden en lopen we de komende jaren de achterstand in. Met deze extra inzet is een positief effect op de kwaliteit van de woningen te verwachten.

De MJOP vraagt voortdurend aandacht. We bekijken hoe we planmatig onderhoudskosten nog beter in de tijd kunnen spreiden. En we incorporeren de verduurzamingsopgave in onze applicatie, zodat we alert zijn op samenloop en dubbels kunnen voorkomen.

Binnen technische beperkingen is het mogelijk om te sturen op de aard en intensiteit van onderhoud en aldus op de daarmee gemoeide kosten. Bedacht moet worden dat dit effect kan hebben op de huurderstevredenheid en op de lange termijn woningkwaliteit. Via maandrapportages volgen we de voortgang en de kosten van alle soorten onderhoud. Dit stelt ons in staat om afwijkingen te signaleren en beheersmaatregelen te treffen. Drie keer per jaar rapporteren we deze ook in de tertiaalrapportages.

Personele en financiële inzet

Het ziet er naar uit dat de formatie voor de drie teams van Vastgoedbeheer op orde is voor 2026. Daarmee zijn we voldoende geëquipeerd om de extra activiteiten en speerpunten in 2026 op te pakken. De activiteiten passen binnen het reguliere werk en de werktijden en vragen voornamelijk geen extra financiële ruimte. Het team Vastgoedbeheer bestaat uit drie teams: NPO (niet-planmatig onderhoud), PO/CO (planmatig- en contractonderhoud) en bedrijfsbureau. Omdat:

- De begroting fors hoger voorzien is de komende jaren,
- Verduurzaming extra inzet vraagt,
- De komende jaren Nieuwbouw ook honderden woningen gaat opleveren, gaan we in 2026 bekijken wat dat betekent voor het formatieplan en de bijbehorende kosten.

De totale in de begroting opgenomen kosten voor niet-planmatig (= dagelijks en mutatie) onderhoud en planmatig onderhoud (inclusief contract onderhoud) bedragen in de periode 2026 - 2035 ca. € 252 miljoen.

2.5.2 Verduurzaming bestaand bezit

Lange termijn doelstelling

Onze eengezinswoningen zijn verduurzaamd conform de Nationale Prestatie Afspraken (NPA), maar nog belangrijker, de verduurzaming draagt bij aan het betaalbaar houden van onze woningen door middel van reductie van de warmtevraag en daarmee beperking van de energielasten van onze bewoners.

In- en externe kaders

Voor het programma verduurzaming zijn de volgende afspraken/kaders van belang:

- De NPA en de bijbehorende governance;
- Het verduurzamingsbeleid van Thuis (2023);
- De contractstukken van de Europese aanbesteding;
- De Wet Betaalbare Huur (inclusief modernisering woningwaardering);
- Wet op de Huurverhoging;
- Wet modernisering servicekosten.

Onderstaand lichten wij de impact van de NPA op de verduurzaming kort toe. De NPA heeft een beperkte heroriëntatie gehad eind 2024. Hierbij is de labelsturing verder losgelaten en ligt de focus meer op het terugbrengen van de warmtevraag van een woning (hoeveel energie het kost om de woning warm te houden), dan op het energielabel. Hiervoor richt de NPA zich op een warmtevraag reductie pad met de Nationale Isolatiestandaard als basis voor de bestaande woningvoorraad. Ook is de ambitie op het gebied van aardgasvrij aangepast. Het uitfaseren van E, F en G-labels voor 1 januari 2029 is nog altijd afgesproken. Ook is er aandacht binnen de NPA voor het stimuleren van verbeteren van milieuprestatie van renovaties, inclusief circulair en klimaatadaptief bouwen. In samenwerking met het Rijk en de gemeenten geven corporaties dit steeds verder vorm. Ook funderingsproblematiek is nu in beeld gekomen van de NPA; hier worden, als de uitdaging beter inzichtelijk is gemaakt, nadere afspraken over gemaakt.

In deze begroting is op basis van verwachtingen de ontwikkeling van de energieprestaties ingeschat door, uitgaande van de huidige prestaties van het bestaand bezit, aan te geven welke energetische prestaties worden verwacht bij nieuwbouw en woningverbetering.

ENERGIE	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Warmtebehoefte (totaal)	108,99	106,57	101,37	94,67	91,04	87,37	84,64	82,89	79,88	77,36	76,45
Warmtebehoefte (DAEB)	108,67	106,27	101,4	94,84	91,2	87,69	85,02	83,23	80,11	77,52	76,6
Warmtebehoefte (Niet-DAEB)	118,28	115,25	100,42	89,99	86,36	78,06	73,32	72,63	72,55	72,28	71,56
Afstand tot isolatiestandaard (totaal)	37,38	34,98	29,85	23,27	19,69	16,06	13,32	11,58	8,54	6	5,04
Afstand tot isolatiestandaard (DAEB)	37,18	34,8	29,99	23,54	19,94	16,46	13,78	11,99	8,84	6,2	5,23
Afstand tot isolatiestandaard (Niet-DAEB)	43,18	40,24	26,23	15,84	12,55	4,49	-0,2	-0,62	-0,52	-0,45	-1,05
Energieprestatie (EP2) (totaal)	170,04	166,3	156,49	145,12	138,48	132,12	127,27	123,58	118,57	113,64	111,51
Energieprestatie (EP2) (DAEB)	169,64	165,9	156,79	145,49	138,75	132,57	127,81	123,96	118,75	113,59	111,34
Energieprestatie (EP2) (Niet-DAEB)	181,99	178,09	148,68	135,42	131,05	120,22	112,54	112,83	113,68	115,1	116,45

Bovenstaande tabel toont aan dat we verwachten aan de NPA eisen te gaan voldoen. De warmtebehoefte neemt gestaag af en zal in 2029 aan de doelstelling voor 2030 gaan voldoen en in 2031 aan de doelstelling voor 2034. Ook de afstand tot de isolatiestandaard neemt af. Toch zien we hier op langere termijn dat deze doelstelling veel extra inspanningen zal eisen. Tot slot de energieprestaties (EP2): in 2027 verwachten we dat het gemiddelde energielabel A zal worden behaald voor ons bezit (dit loopt tot 160). In 2035 komt het gemiddelde dicht in de buurt van het A+ label (EP2 105). Daarmee voldoet het verwachte verloop van de energieprestaties aan de duurzaamheidsambities uit de NPA.

In de prestatieafspraken met de drie gemeenten komen vooral energiebesparing in huurwoningen en de energietransitie terug. De afspraken behelzen om samen op te trekken en lokaal nieuwe mogelijkheden te verkennen.

Activiteiten 2026

In uitvoering nemen van 200 woningen door de drie ketenpartners. En vervolgens het in voorbereiding nemen van de volgende tranche ter grootte van 600 woningen. Dit doen we als volgt:

- Bij Thius richten we ons met het programma Verduurzaming op het behalen van de Nationale Isolatiestandaard voor zoveel mogelijk woningen in het bestaande bezit. Daarbij realiseren we ons dat we daarvoor op dit moment niet voldoende budget hebben. Onder andere door netcongestie is het op grotere schaal aardgasvrij maken van het bezit van Thius niet op korte termijn aan de orde. Door in te zetten op het terugdringen van de warmtevraag dragen we als corporatie bovendien bij aan het betaalbaar houden van het (be)wonen van onze woningen. We hebben goed zicht op onze E, F en G labels en hier beleid op geschreven, zodanig dat deze op 1-1-2029 geen deel meer uitmaken van de woningvoorraad (hetzij door verkoop hetzij door aanpassing). Hieraan wordt nu uitvoering gegeven waardoor we aan deze ambitie kunnen voldoen.
- In de programmatische aanpak is er bovendien aandacht gegeven aan het meer circulair en meer klimaatbestendig werken door deze als groeithema's te benoemen. Hierbij kijkt Thius samen met haar ketenpartners wat effectief en efficiënt is om nu als 'nieuw normaal' op te nemen. Ook gaan we – als de basis op orde is – samen verder kijken wat logische vervolgstappen zijn.

- Verder samenwerken en optimaliseren in de reeds gestarte tafels: Techniek, Sociaal en financieel/contract.

Bijsturingmogelijkheden

Er is nog onzekerheid over de verhouding tussen onderhoud (operationele kasstroom) en verbetering (investeringskasstroom) in verduurzamingprojecten. We beperken de onzekerheid door in te zetten op o.a. duidelijkheid vóór start project en te maken afspraken met de accountant over investering versus kosten. Inzet is deze verdeling zo veel als redelijkerwijs mogelijk te verschuiven van operationele kasstroom naar investering, met aldus een positief effect voor de ICR. In het programma gaan we voorts de samenloop van onderhoudsactiviteiten MJOP met onderhoud uit verduurzamingsprojecten verder analyseren, gericht op het elimineren van eventuele dubbels. Hiertoe worden verduurzamingsacties toegevoegd aan het MJOP-systeem (Vastware).

Binnen deelopgaven / projecten is bijsturing mogelijk, onder andere waar het gaat om het specifieke ambitieniveau van de verduurzamingsmaatregelen in het betreffende complex(en). Bedacht moet worden dat de loop van projecten beïnvloed kan worden door onder andere goedkeuringen van deelnemers, flora & fauna-fiat en vergunningen. In de projectenaanpak gaan we dat met de ketenpartners goed borgen.

Het 10-jaars programma is verdeeld in 4 blokken van 2,5 jaar. Na ieder blok bestaat de mogelijkheid om bij te sturen. Bijvoorbeeld het programma te vertragen of juist te versnellen. We bouwen aan een dashboard waarmee we resultaten, voortgang en kosten/investeringen volgen en rapporteren hierover tijdens elke RvC-vergadering.

Personele en financiële inzet

Het ziet er naar uit dat de formatie voor Verduurzaming op orde is voor 2026. Daarmee zijn we voldoende geëquipeerd om de extra activiteiten en speerpunten in 2026 op te pakken. De activiteiten passen binnen het reguliere werk en de werktijden en vragen vooralsnog geen extra financiële ruimte. Het programma Verduurzaming is aanbesteed en de eerste projecten gaan starten. Daarom gaan we in 2026 bekijken wat dat betekent voor het formatieplan en de bijbehorende kosten.

De totale, in de begroting ingerekende uitgaven voor verduurzaming bedragen in de periode 2026 - 2035 ca. € 180 miljoen. Ruim 10% daarvan is in deze begroting verantwoord als onderhoudsuitgaven in de operationele kasstroom. Dit aandeel is afhankelijk van de mate waarin ingrepen kunnen worden gekwalificeerd als ingrijpende verbouwing. In de kwantitatieve risicoanalyse komen we terug op de gevoeligheid van dit percentage.

2.6 Leefbaarheid

Lange termijn doelstelling

Dit thema krijgt ook in 2026 de aandacht die het nodig heeft. Want we zien dat sommige wijken in ons bezit steeds meer onder druk komen te staan. Ons streven is gericht op gemengde en inclusieve wijken waar het goed en prettig wonen is. Iedereen heeft recht op een fijne woonplek, maar dat gaat niet altijd vanzelf. We dragen graag ons steentje bij om diegene die wat extra ondersteuning nodig heeft, te begeleiden naar passende hulp. Want we voelen ons medeverantwoordelijk voor het individuele welzijn van onze huurders. Maar we zijn niet verantwoordelijk voor het gedrag van onze huurders. Dat blijft hun eigen verantwoordelijkheid.

In- en externe kaders

In de prestatieafspraken met de drie gemeenten kent het thema 'leefbaarheid' een prominente plek. De afspraken zien op het samenwerken bij overlastsituaties en het elkaar versterken bij leefbaarheidsinitiatieven. Specifiek in gemeente Tiel worden afspraken gemaakt over wijkvisies en het werken aan een meer evenredige spreiding van sociale huur over alle buurten en wijken van de stad.

Het thema Leefbaarheid uit het Ondernemingsplan is binnen Thius uitgewerkt in het Leefbaarheidsbeleid (2023). In ons beleid beschrijven we leefbaarheid aan de hand van vier thema's:

1. Individueel welzijn
2. Sociale cohesie
3. Veiligheid
4. Woonomgeving

Op ieder thema zetten we ons komend jaar weer in. Van operationeel tot tactisch niveau. We hebben zelfs onze formatie binnen wijkbeheer geoptimaliseerd om dit thema op te pakken.

Werken aan leefbaarheid is niet in harde cijfers te pakken. Het belangrijkste kader dat we (gaan) hanteren is de eenduidige werkwijze. We zien nu nog te vaak dat er binnen de wijkteams verschillend wordt geacteerd. En dat vinden we niet wenselijk. Intern gaan we daarom werken aan heldere kaders en stellen we beleid op dat de wijkteams helpt.

Activiteiten 2026

Sociaal beheer bestaat binnen Thius uit twee gebiedsteams. Op dit moment is er nog verbetering mogelijk als het gaat om eenzelfde handelwijze. Daarom gaan we in 2026 werken met een integraal format waarin we in één oogopslag kunnen zien wat onze plannen per wijk zijn, welke kosten we hebben gemaakt en hoe we bijdragen aan de vier thema's.

We gaan werken met intervisiebijeenkomsten waardoor de consultants van elkaar kunnen leren hoe zaken aangepakt worden. Allemaal om toe te werken naar een eenduidige(r) handelwijze richting onze huurders.

Bewonerscommissies en andere vormen van participatie hebben we hoog in het vaandel. In 2026 stellen we een participatiebeleid op waarin we beschrijven wat we nastreven. Want dat we bewoners nodig hebben in ons werk is overduidelijk. Hoe meer ogen en oren we in onze buurten hebben, hoe beter we kunnen inspelen op datgene wat leeft. Ook moet dit beleid helderheid bieden voor de consultants in hun omgang met bewonerscommissies en financiële aanvragen voor ontmoetingen in de wijk. Zodat onze huurders – ongeacht waar ze wonen – op eenzelfde wijze behandeld worden.

Zoals eerder gesteld, werken we ook aan een eenduidige dossiervorming als het gaat om overlast casuïstiek. De leefbaarheidsmonitor gaat Thius helpen in een uniforme verslaglegging in ons primaire systeem ViewPoint. Dit helpt de consultants, maar ook de rest van de organisatie.

- Individueel welzijn

We gaan ons netwerk versterken in alle buurten waar we actief zijn. We zijn niet eindverantwoordelijk voor het individueel welzijn van onze huurders, maar dragen wel een verantwoordelijkheid in het signaleren van problemen.

Samen met onze netwerkpartners gaan we verder aan de slag met de ontwikkeling van wijkvisies. In 2025 maakten we een start in de buurt Tiel-West i.s.m. de wijkregisseur van de gemeente Tiel. In Echteld deden we dat samen met stichting dorpsraad Echteld en de gemeente Neder Betuwe.

Intern zoeken we meer de samenwerking met het team Incasso. Sociaal beheer is in de wijken en kan vaak makkelijk in contact komen met de huurder bij betalingsproblemen. Door een nauwer intern en extern contact kunnen signalen gedeeld worden en draagt het hopelijk bij aan minder huurachterstanden. Daarnaast is er intensief contact en samenwerking met de teams schuldhulpverlening van de gemeenten.

- Sociale cohesie

We zetten in op meer bewonersvertegenwoordiging in de buurten. Niet alleen formeel met bewonerscommissies, maar ook wat informeler met activiteitencommissies en vrijwilligers op andere terreinen. Hierbij trekken wij op met welzijnsorganisaties en gemeenten.

We houden scherp in de gaten hoe het gaat in onze buurten. Bij nieuwe verhuringen kijken we goed wie daar komt wonen. Zeker als het gaat om mensen die uitstromen uit een voorziening. We willen namelijk dat iedereen zo goed mogelijk landt. Een intakegesprek en betrokkenheid van een eventuele zorgpartij kan bijdragen aan dit inzicht.

- Veiligheid

We voelen ons verantwoordelijk voor een veilige omgeving. Brandveiligheid is een thema dat blijft spelen in onze gestapelde bouw. Samen met gemeenten en brandweer gaan we verder in onze aanpak om galerijen en entrees vrij te maken en te houden van brandbare spullen. Voor de wijkbeheerders die hierin een vooruitgeschoven post zijn, bieden we handvatten hoe zij dit kunnen handhaven. In samenspraak met bewoners bekijken wij hoe wij complexen kunnen verfraaien om deze aantrekkelijker en gezelliger te maken.

- Woonomgeving

We gaan in 2026 flink aan de slag met onderhoud- en verduurzamingsprojecten in onze wijken. Dat biedt tevens kansen om de leefbaarheid aldaar te verbeteren en de woonomgeving samen met partners aan te pakken. We zoeken hierin actief onze netwerkpartners op.

In 2026 maken we een plan met de gebiedsteams hoe we werken aan leefbaarheid voor, tijdens en na verduurzamingsprojecten. De gebiedsteam scannen voor aanvang van een deelproject de buurt op doelgroep, sociale cohesie, schoon, heel en veilig. Zo kijken we bijvoorbeeld ook naar brandgangen en groenonderhoud. Ook de benchmark van Aedes en onze eigen onderzoeken bieden inzicht. Deze informatie geven we aan de ketenpartners (aannemers) bij aanvang van het deelproject zodat hierop een passende bewonersreis ingericht kan worden. Van de ketenpartners krijgen we ook signalen om de leefbaarheid in de woonomgeving en sociale cohesie te verbeteren. En omdat we ook aanwezig zijn bij project mijlpalen en af en toe bij spreekuren, leren we de bewoners nog beter kennen en dat biedt weer haakjes om samen te werken aan leefbaarheid. Het gebiedsteam beoordeelt of en wanneer deze worden opgepakt.

Bijsturingsmogelijkheden

Samen met de consultants sociaal beheer zitten we om de twee weken bij elkaar. Eens per maand zetten we dit overleg in voor intervisie om te leren van elkaar en om de neuzen dezelfde kant op te krijgen/houden. We houden vinger aan de pols als het gaat om de activiteiten die uitgezet worden, de financiële bijdragen die we leveren aan bewonersactiviteiten en aan de dossiervorming van overlastcasuïstiek.

Extern blijven we jaarlijks onderzoeken hoe de leefbaarheid ervoor staat. Dat doen we door een enquête te versturen naar al onze huurders. Deze resultaten worden ook betrokken in de Aedes-benchmark.

Personele en financiële inzet

Met de komst van een vierde wijkbeheerder is de formatie voor nu op orde. Afhankelijk van de (extra) inzet die gevraagd wordt vanuit de duurzaamheidsopgave sturen we bij. Op financieel vlak hebben we € 100.000 te besteden aan leefbaarheidsactiviteiten. Dit is opgenomen in de begroting.

2.7 Wonen en zorg

Lange termijn doelstelling

In heel Nederland staan we voor de uitdaging om mensen zo lang mogelijk thuis te laten wonen. Daarvoor zijn veel meer woningen nodig dan er nu zijn. Daarom ligt er ook voor Thius een enorme opgave om nieuwbouw te realiseren. Veel van onze nieuwe woningen zijn appartementen (gelijkvloers) en daarmee geschikt voor de ouder wordende doelgroep. Onze formatie projectontwikkelaars is op volle sterkte om deze opgave aan te pakken.

Maar naast nieuwe passende woningen liggen er nog andere uitdagingen op ons te wachten. Soms blijven onze huurders lang in hun huidige woning, waardoor de doorstroom stukt. Ook is de huidige woning niet altijd geschikt om oud in te worden. Daarom blijven we ons – ook in 2026 – inzetten om huurders te stimuleren naar een andere passende woning te gaan. Een woning die levensloopbestendig is, in de buurt van voorzieningen en soms zelfs met zorg en ontmoetingsmogelijkheden in de buurt.

Ook op het gebied van bijzondere doelgroepen staan we voor een uitdaging. Er zijn steeds meer mensen die aanspraak maken op een voorrangspositie. En wij staan graag klaar voor die mensen die de stap naar zelfstandig wonen weer kunnen maken. Want welzijn begint met een thuis. Het is een van onze belangrijkste doelgroepen. Maar we zien ook dat met het huisvesten van deze mensen, de druk in de wijken toeneemt. We willen deze groep niet bij elkaar huisvesten, maar spreiden hen liever over ons hele bezit. Dat lukt niet altijd omdat ons woningbezit soms erg geclusterd is.

In- en externe kaders

Het huisvesten van bijzondere doelgroepen is niet alleen onze taak. Ook gemeenten staan voor deze opgave (soms staan ze zelfs als eerste) aan de lat. In prestatieafspraken maken we helder wie wat te doen heeft. Thius werkt in drie gemeenten en daarmee hebben we te maken met drie verschillende uitgangsposities. Hierin valt ook de landelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Thius doet er alles aan om ook deze groep te voorzien van huisvesting. Soms bij aanvang in een tijdelijke (kamer-gewijze) voorziening, maar als de gezinshereniging er is, zoeken we een passende definitieve woning.

Activiteiten 2026

Mensen die buiten de boot vallen en dak- of thuisloos zijn, zijn vaak aangewezen op de maatschappelijke opvang. En dat werkt niet altijd bevorderend voor hun welzijn. Daarom onderzoeken we in 2026 of we met het 'Wonen Eerst' principe mensen met voorrang kunnen huisvesten, mits ze weinig ondersteuning nodig hebben. Mensen die hulp nodig hebben van een GGZ-instelling of verslavingszorg vallen hier niet onder. We kijken naar andere zorgregio's hoe zij dit oppakken en leren van hen.

Om alle urgent woningzoekenden zo goed mogelijk te helpen en te spreiden over alle gemeenten is de wens om een centraal toegangspunt voor de regio te organiseren. Zodat de aanvragen uniform worden belicht en eerlijk verdeeld worden in de regio.

Ook kijken we naar onze eigen contracten met intermediairs. We verhuren soms namelijk ook woningen direct aan zorgverleners zodat zij hun cliënten daarin kunnen huisvesten en de gepaste zorg kunnen leveren. We streven er in 2026 naar om de contracten die we met hen hebben, zo eenduidig mogelijk op te stellen, met het Aedes-sjabloon als uitgangspunt.

Tot slot zijn we met de gemeente Buren een woonzorgstrategie per kern/deelgebied aan het opstellen. Wij richten ons daarbij op de oudere doelgroep met (aankomende) zorgbehoefte. Dit doen we met de ouderenzorgpartijen (Wlz-aanbieders, maar ook Zvw wijkverpleging), het zorgkantoor, welzijnspartijen, Kleurrijk Wonen en de gemeente. We zoeken uit wat de zorgbehoefte is binnen elke kern, hiervoor wordt het rapport van Companen en de regionale WoonWelzijnZorg-Wijzer als startpunt gebruikt. Afhankelijk van de zorgbehoefte bepalen we onze strategie, ook in relatie tot de beschikbare voorzieningen: zorgaanbod, huisarts, apotheek, supermarkt, openbaar vervoer, etc.

Daarnaast leggen we de verbinding met de informele mogelijkheden (denk aan buurtinitiatieven, etc.) die er zijn in een buurt om een zogenaamde zorgzame gemeenschap te ondersteunen: wat is er al en welke behoeften zijn er onder (oudere) inwoners? Is er bijvoorbeeld de behoefte aan een plek van ontmoeting? Alleen door het betrekken van de bestaande gemeenschap, kan er voortgeborduurd worden op wat er al is.

Bijsturingsmogelijkheden

Er is structureel overleg met de verschillende gemeenten. Zowel op bestuurlijk als ook op ambtelijk en operationeel niveau. Tijdens deze overleggen wordt de voortgang van de prestatieafspraken behandeld. Daar waar nodig, sturen we bij.

Operationeel bekijken we maandelijks hoe de stand van zaken is bij het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Halen we de taakstelling? Gaan we niet over het maximaal aantal te huisvesten urgenten heen?

Personele en financiële inzet

We hebben een medewerker die alle bijzondere verhuringen doet (BOG, MOG, ZOG etc.) Dat is vrij kwetsbaar. In 2026 bekijken we hoe we deze formatieplaats beter kunnen stutten zodat – bij uitval – het werk gewoon door kan gaan.

Financieel zijn er nu nog geen extra uitgaves in zicht. Mocht dat in de toekomst wel nodig zijn, dan wordt dit in het MT besproken.

2.8 Interne organisatie

Lange termijn doelstelling

De inzet van Thius is dat onze werkorganisatie effectief functioneert, waarbij elke medewerker prettig kan werken en in nauwe samenwerking met collega's en externe belanghouders goed 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. Binnen het streven naar effectiviteit, verliezen we de efficiency niet uit het oog. In de Aedes-benchmark 2025 scoort Thius opnieuw een 'A' op bedrijfslasten. We streven ernaar ook in de toekomst tot de groep van 33% meest kostenefficiënte corporaties te blijven behoren.

In- en externe kaders

De Woningwet alsmede de uitwerking daarvan in het Besluit en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV & RTIV) vormen voor de werkorganisatie het belangrijkste externe kader. In 2025 is de Governancecode Woningcorporaties geactualiseerd en deze gedragscode vormt voor iedereen, van RvC en bestuurder tot medewerker, het richtsnoer voor het dagelijks handelen. Eén en ander zullen we in 2026 uitwerken in een aanscherping van ons integriteitsbeleid, dat we vervolgens actief bij alle werknemers onder de aandacht gaan brengen. Voorts is er toezicht door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) op financiële continuïteit, governance, integriteit en naleving van de eerdergenoemde Woningwet, BTIV en RTIV. Naast sectorspecifieke regels moeten we ook voldoen aan o.a. het arbeidsrecht, de Wet op de ondernemingsraden, de Wet Normering Topinkomens (WNT) en de regels voor privacybescherming.

Als onderdeel van het Ondernemingsplan zijn 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.

Activiteiten 2026

Voor 2026 staan de volgende werkzaamheden op de rol:

- **Sturing**

In 2026 gaan we verder met het 'laden' van onze kernwaarden. Concreet is de vraag: wat betekenen deze voor ieders werk? En wat verwachten we dan van eenieder qua gedrag? Met elke medewerker voeren we minimaal drie gesprekken per jaar (planning, voortgang en beoordeling). Op deze manier maken we verwachtingen over en weer explicieter en versterken we de onderlinge communicatie. Het management heeft hierin een belangrijke rol, uitvoerend en als voorbeeld. Eind 2025 is het managementteam gestart met een leiderschapstraject en dat wordt in 2026 met kracht doorgezet.

In 2026 willen we de vastgoedsturing verder uitbouwen. Het doorvertalen van de portefeuillestrategie naar complexplannen moet leiden tot meer duidelijkheid voor de werkorganisatie en tot meer stabiliteit in keuzes.

- Compliance en control

In 2026 gaan we door met het complianceteam dat onder begeleiding van de bedrijfsjurist nieuwe wettelijke ontwikkelingen betekenis geeft en steekproefsgewijs toetst in hoeverre de uitvoering van onze werkzaamheden strookt met geldende wet- en regelgeving. We gaan door met de versterking van proces- en projectmatig werken, zodat er voor alle betrokkenen meer duidelijkheid is over hoe Thius dingen doet en we minder verrassingen oftewel meer voorspelbare resultaten hebben. De businesscontroller werkt in de derde lijn om risico's te traceren, beheersmaatregelen te beoordelen op hun werking en voorstellen en rapportages te beoordelen op kwaliteit.

- Personeel & organisatie

Op het vlak van personeel en organisatie is de inzet gericht op het opzetten en implementeren van strategische personeelsplanning en het versterken van duurzame inzetbaarheid van medewerkers (vitaliteit). Het faciliteren van 'het goede gesprek' tussen medewerker en leidinggevende en interventies gericht op het beheersbaar maken en houden van het ziekteverzuim zijn, naast de dagdagelijkse werkzaamheden, belangrijke activiteiten voor 2026.

- Communicatie en netwerk

Begin 2026 stellen we het communicatiebeleid vast, dat zich richt op onze huurders (en woningzoekenden), de belanghouders en de interne organisatie. De inzet is om het communicatieve gehalte van de gehele werkorganisatie te versterken en 'het eerlijke verhaal' als uitgangspunt te hanteren. Voor de bewonerscommunicatie brengen we in 2026 voor het eerst een bewonersmagazine uit.

Onze inzet is dat de Huurders Belangen Organisatie Buren Neder-Betuwe Tiel met onder andere de nieuwe website erin slaagt om meer bekendheid te geven aan zijn werkzaamheden en nauw(er) contact te onderhouden met de huurders-achterban.

- ICT

Nu de moderniseringsslag van onze ICT-infrastructuur en applicaties vergevorderd is, stellen we in 2026 nieuw ICT-beleid op. Digitale vaardigheden van medewerkers, permanent beheer van applicaties en datamanagement worden daarin zeker thema's. Digitale- en dataveiligheid is een blijvend thema. We bekijken verder hoe we kerngebruikers en proceseigenaren een steviger rol kunnen geven binnen onze ICT-organisatie.

- Facilitaire zaken

In 2026 gaan we een besluit nemen over de inrichting van onze kantoorhuisvesting. Uitgangspunt is dat we elke medewerker een goede werkplek bieden en dat het kantoor is toegesneden op de diverse typen werkzaamheden. Samen met onze burens RAR, ODR en S-Tec nemen we een besluit over de verbetering van het gebied direct rondom onze kantoren, deels bij wijze van (groot) onderhoud, deels om de parkeercapaciteit te vergroten.

Bijsturingsmogelijkheden

Binnen het wettelijk kader kunnen we als Thius zelf bepalen hoe in- of extensief we bepaalde facetten van onze bedrijfsvoering en organisatie invullen. Daarbij kunnen we tot op zekere hoogte ook het kostenniveau beïnvloeden (zie hierna). Naast de dagdagelijkse en repeterende werkzaamheden kunnen we vooral sturen op de eenmalige, meer projectmatige werkzaamheden. Via werkplanningen en to-do-lijstjes houden we overzicht op de voortgang en bespreken die in diverse werkoverleggen.

Onze planning en control cyclus bestaat uit een Voorjaarsnota, kadernota, jaarplan & begroting, maandrapportages op onderdelen, drie tertiaalrapportages en de jaarverslaglegging. Door voortdurend vooruit te kijken, te monitoren en te verantwoorden willen we actueel zicht hebben op onze dienstverlening, processen, projecten en bedrijfsvoering. Aldus proberen we tussentijds bij te sturen. Daarnaast kan jaarlijks in de nieuwe begroting worden bijgestuurd als de prognose daar om vraagt en om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen en wijzigende omstandigheden.

De opgaves die we voornemens zijn, gaan veel vragen van de organisatie. Tegelijkertijd zien we kansen om bepaalde besparingen door te voeren in de organisatie:

- Naast beheer en dienstverlening zijn er steeds meer opgaven die vragen om (voldoende, capabel) personeel. Strategische personeelsplanning moet hierin inzicht geven.
- Naast (organisatie)ontwikkeling is ook bestendiging en (relatieve) rust nodig.
- Het kunnen besparen op advies en inhuur moet nog verder worden uitgewerkt.
- Voor investering in kantoorgebouw wordt gewerkt aan een plan met kosten-/batenanalyse.

Personele en financiële inzet

De kosten gemoeid met onze ondersteunende processen zijn relatief vast van karakter. Uiteraard kunnen we wel op- en afschalen qua intensiteit, als dat vanwege onze ambities of vanuit kostenoverweging wenselijk of noodzakelijk is. Op het vlak van personele inzet proberen we, net als in 2025, zo veel mogelijk lange termijn inhuur te beperken. De inzet is dat vaste formatieplaatsen met eigen medewerkers in dienstverband worden ingevuld. Voor de aanpak van kantoorhuisvesting en parkeerterrein zijn investeringsbedragen opgenomen in de begroting.

In deze begroting zijn voor de periode 2026 – 2035 aan personeelskosten, bedrijfskosten, belastingen, verzekeringen, obligo en (netto) overige bedrijfskosten ca € 197 miljoen ingerekend.

2. Kengetallen en prestatie-indicatoren

In de tertiaalrapportages zal in de paragraaf over kengetallen en prestatie-indicatoren worden gerapporteerd over belangrijke kengetallen en de processen die binnen Thius worden uitgevoerd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van onderstaande kengetallen en prestatie-indicatoren per proces.

Kengetallen omschrijving				
Verhuren	begroot 2025	2e tert. 2025	prognose 2025	begroot 2026
Inflatie Centraal Bureau voor de Statistiek in %	3,04%	2,90%	3,16%	3,04%
Mutatiegraad (naar een heel jaar omgeslagen)	5,82%	5,75%	6,32%	6,19%
Wachttijd in de regio in jaren	7,6	8,4	8,4	8,5
Wachttijd Thius in jaren	9	9,6	9,6	9,5
Zoektijd Thius in jaren	2,8	3,6	3,6	3,5
Aanbiedingsresultaat	3,0	4,0	4,0	4,0
Verhuringen aan doelgroep in % (cumulatief hele jaar)	98,5%	96,6%	98,5%	98,5%
Passende toewijzingen in % (cumulatief hele jaar)	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Verhuringen aan huurtoeslaggerechtigden (in %) (cumulatief hele jaar)	65%	69%	65%	65%
Directe bemiddeling (inclusief statushouders) (cumulatief hele jaar)	165	97	165	165
Huurderving lege verhuureenheden in % (cumulatief hele jaar)	1,00%	0,78%	0,80%	0,80%
Telefonische bereikbaarheid KCC Wonen	90%	94%	90%	90%
Klanttevredenheid woning verlaten (cumulatief hele jaar)	8,0	7,8	7,8	8,0
Klanttevredenheid woning betrekken (cumulatief hele jaar)	8,0	8,1	8,0	8,0
Verkopen bestaand bezit				
Prijsontwikkeling koopwoningen NVM in de regio in %	4,5%	10,0%	10,0%	3,8%
Aantal getransporteerde woningen regulier (cumulatief hele jaar)	16	8	14	15
Gemiddelde bruto opbrengst per woning regulier in €	263.500	400.419	393.429	419.733
Incasseren vorderingen				
Totaal achterstanden in jaarhuur (%)	0,70%	0,99%	0,70%	0,70%
- Huurachterstanden huidige contracten in %	0,45%	0,53%	0,45%	0,45%
- Huurachterstand vertrokken contracten in %	0,20%	0,28%	0,20%	0,20%
- Overige achterstanden in %	0,05%	0,18%	0,05%	0,05%
Afgeboekte vorderingen in % jaarhuur (cumulatief hele jaar)	0,15%	0,08%	0,20%	0,20%
Telefonische bereikbaarheid Huurincassolijn	90%	69%	90%	90%
Aantal aanzeggingen ontruiming (cumulatief hele jaar)	10	13	20	10
Aantal ontruiming (cumulatief hele jaar)	3	4	6	3
Reparatieverzoeken				
Aantal verzoeken klachten- en serviceonderhoud (cumulatief hele jaar)	8.575	4.719	8.250	7.750
Gemiddelde kosten per reparatieverzoek in €	665	658	665	460
Totaal dagelijks onderhoud	5.698.602	3.105.102	5.486.250	3.564.500
Telefonische bereikbaarheid Reparatielijn	90%	93%	90%	90%
Klanttevredenheid Reparatieverzoeken (cumulatief hele jaar)	8,0	8,1	8,1	8,0
Werkzaamheden tijdens mutatie				
Aantal mutaties met renovaties (cumulatief hele jaar)	270	192	327	307
Gemiddelde uitgaven woningrenovaties in €	13.900	11.515	11.515	11.471
Aantal mutaties zonder renovaties (cumulatief hele jaar)	273	100	173	158
Gem. kosten mutaties zonder renovaties in €	310	258	258	270
Totaal mutatie onderhoud	3.820.085	2.236.667	3.811.795	3.564.500

Planmatig onderhoud en duurzaamheidsinvesteringen	begroot 2025	2e tert. 2025	prognose 2025	begroot 2026
Contractonderhoud gerealiseerde kosten	2.111.000	1.110.902	2.111.000	2.041.112
Verplichtingen planmatig onderhoud in € ¹	7.174.000	5.457.675	6.994.040	11.733.888
Verplichtingen overlopend 2025-2026	375.000	217.981	245.000	0
Onvoorzien 2026	350.000	202.062	350.000	380.411
Onderhoud samenhangend met verduurzaming	0	0	0	2.322.000
Verplichtingen duurzaamheidsinvestering projectmatig in € ¹	6.745.000	3.559.542	5.000.000	10.873.000
Realisatie duurzaamheidsinvesteringen in € ¹	5.000.000	2.911.689	5.000.000	10.873.000
Gemiddelde energieprestatie (EP2)	171,08	172,18	171,08	166,30
Aantal woningen met E-F-G label	280	296	280	241
Human Resource Management				
Aantal FTE gemiddeld ^(cumulatief hele jaar)	65,45	71,00	73,00	82,16
Loonkosten per FTE	94.087	87.863	87.863	95.557
Ziekteverzuim (inclusief zwangerschap en langdurig) in %	4,00%	9,00%	10,00%	6,00%
Inkopen				
Netto bedrijfslasten per verhuureenheid in € ³	1.961	1.299	1.972	2.312
Tijdige betalingen in % ¹	85%	84%	85%	85%
Ontwikkelen projecten				
Bouwkostenindex index	4,00%	2,12%	3,11%	3,00%
Nieuwbouw opgeleverd totaal (huur) ^(cumulatief hele jaar)	39	0	13	0
Aantal aangekochte woningen voor exploitatie ^(cumulatief hele jaar)	7	1	1	6
Aantal gesloopte woningen ^(cumulatief hele jaar)	128	0	72	0
Saldo woningen toevoeging ^(cumulatief hele jaar)	-98	-7	-74	-9
Treasury				
Rentestand kapitaalmarkt (IRS 10 jaar+opslag) in %	3,43%	3,12%	3,15%	3,64%
Renterisico	15,00%	13,40%	13,40%	24,25%
Interest Coverage Ratio	3,00	2,97	2,97	2,34

3. Begroting 2026

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de financiële vertaling van de voorgenomen plannen van Thius voor het jaar 2026 gepresenteerd. Achtereenvolgens worden de volgende zaken behandeld:

1. Gehanteerde parameters
2. Samenvattend beeld begroting 2026 en FMR 2026 – 2035
3. Specificatie Winst- en Verliesrekening 2026

4.2 Gehanteerde parameters

De AW en het WSW hebben op 23 augustus 2025 de Leidraad economische parameters dPi 2025 gepubliceerd. De Leidraad is geheel gevolgd, behalve op het volgende punt:

- Voor de verwachte leegwaardestijging mag worden aangesloten bij landelijke en regionale verwachtingen. Wij hebben de verwachting gebaseerd op de landelijke leegwaardestijging verwachtingen overeenkomstig inschattingen van Ortec (OFS Q3). Betrouwbare ramingen van de regionale leegwaardestijging voor de lange termijn zijn niet voorhanden.

4.3 Samenvattend beeld begroting 2026 en FMR 2026 – 2035

In de bijlagen zijn diverse overzichten opgenomen, op geconsolideerd (dus DAEB en niet-DAEB gezamenlijk) niveau. Deze overzichten tonen in het algemeen een in latere jaren (na 2030) positiever beeld dan dat we kennen vanuit de doorrekening van Finance Ideas zoals in juli 2025 aan de RvC gepresenteerd. Dit komt vooral door een wijziging in het basisscenario. We hebben om aan de randvoorwaarden uit de Kadernota te voldoen de nieuwbouwportefeuille aangepast naar een volume dat evenredig aansluit bij de NPA. Financieel gezien is het Interest Coverage Ratio (ICR) de belangrijkste knellende factor. In alle jaren voldoet deze nu aan de norm op Thius niveau (het minimum is 1,73) en voor de DAEB benadert deze in 2033 de interne signaleringsgrens (1,57). De overige kengetallen voldoen ruimschoots aan de normen.

De opgaven die zijn ingerekend betreffen in hoofdlijnen:

- Nieuwbouw van 857 woningen in de jaren 2025 tot en met 2035.
- In die jaren willen we 157 woningen verkopen.
- 56 Terug te kopen woningen Koopgarant zullen worden ingezet als huurwoning.
- Er worden 201 VHO's gesloopt. Ingerekend zijn de complexen: Wadenoijenlaan laag (72 woningen en 36 bergingen), Hof van Beusichem, (4 BOG), Voorstraat 8 (3 BOG), Kievit- en Lijsterstraat (9 woningen), Burgerweeshuis (1 MOG), Woonwagens (3), en Hertog Karellaan (64 appartementen + 9 bergingen)
- Hierdoor neemt de beschikbaarheid van woningen met netto 555 woningen toe.
- Het huurbeleid is ingerekend conform de NPA op een driejaars gemiddelde, en ligt meerjarig rond de 2,5% tot 3%.

- Er wordt geïnvesteerd in duurzaamheid in lijn met de NPA. Ingererekend is een programma gebaseerd op calculaties van het adviesbureau Nijver waarin alle nog te verbeteren woningen worden verbeterd naar label A.
- Het regulier onderhoud wordt geïntensiveerd tot gemiddeld € 25 miljoen per jaar (inclusief indexaties). Door de samenloop van extra investeringen in duurzaamheid en onderhoud ontstaat ook een nieuw type onderhoud: projectonderhoud. Verwacht wordt dat conform ramingen van Nijver 1/3 deel tot 1/2 deel van de uitgaven als onderhoud geclassificeerd dient te worden. Door slim te verduurzamen kan een deel worden gerubriceerd als ingrijpende verbouwing. Op voorhand wordt ingeschat dat ca. 10% zal kwalificeren als onderhoud. De onderhoudsuitgaven nemen daardoor toe tot met € 2 miljoen naar € 27 miljoen per jaar (inclusief indexaties).

Deze omvangrijke opgave betekent ook dat de organisatie zal moeten worden aangepast, wat de netto bedrijfslasten laat stijgen.

De intentie is dat Thius in lijn met de NPA nieuwe woningen bouwt en verduurzaamde en goed onderhouden sociale huurwoningen aanbiedt, tegen huurprijzen die jaarlijks worden verhoogd grotendeels conform de NPA.

De noodzakelijke financiering van de investeringsplannen van ca. 430 miljoen vindt plaats uit in hoofdlijnen drie bronnen:

1. Operationele kasstromen, ca 110 miljoen de komende 10 jaar.
2. Verkopen van ca 16 woningen per jaar, ca. 67 miljoen de komende 10 jaar.
3. Tot slot: het aantrekken van leningen voor in totaal netto ca. 253 miljoen uitbreiding de komende 10 jaar.

De financiële conclusies van de hoofdlijnen van ons beleid zijn:

Op basis van de overzichten vanuit Wals kan geconcludeerd worden dat de opgaven voor Thius een uitdaging vormen, maar ook dat de financiële positie van Thius voldoende is voor de ingerekende opgaven. Er zijn echter ook belangrijke risico's te benoemen (politiek- bv. huurbevriezing, de lange rente en intern de beheersing van de verduurzamingsopgave en het onderhoud). 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 in veel omstandigheden grotendeels blijft gelden. De onzekerheid van vooral de lange rentestand is een aandachtspunt, dat we nauwgezet zullen monitoren.

4.4 Specificatie winst-en-verliesrekening (categoraal model)

Winst-en-verliesrekening Categoraal model (Bedragen x € 1.000,-)	Toelichting	Realisatie 2024	Prognose 2025	Begroting 2026
Bedrijfsopbrengsten				
Huuropbrengsten	4.4.1	56.296	58.783	60.930
Opbrengsten servicecontracten	4.4.7	2.530	2.400	2.465
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.4.2	3.450	3.052	3.494
Geactiveerde productie eigen bedrijf	4.4.3	336	610	497
Overige bedrijfsopbrengsten	4.4.4	412	385	453
Totaal bedrijfsopbrengsten		63.023	65.230	67.839
Bedrijfslasten				
Afschrijvingen op (im)materiele vaste activa	4.4.5	-330	-346	-391
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.4.6	-21.818	-18.642	-25.768
Lonen en salarissen	4.4.7	-4.507	-5.008	-6.129
Sociale lasten	4.4.7	-812	-804	-964
Pensioenlasten	4.4.7	-478	-602	-758
Ingehuurd personeel	4.4.7		-2.170	-847
Overige personeelskosten	4.4.7	-2.226	-485	-562
Onderhoudslasten	4.4.9	-20.096	-20.836	-23.117
Lasten servicecontracten	4.4.7	-95	-2.661	-2.679
Leefbaarheid	4.4.8	-2.864	-100	-161
Overige bedrijfslasten	4.4.7	-7.799	-7.416	-8.537
Totaal bedrijfslasten		-61.026	-59.070	-69.913
Totaal bedrijfsresultaat		1.997	6.160	-2.074
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	4.4.10	198.821	171.778	27.048
Financiële baten en lasten				
Andere rentebaten en opbrengsten	4.4.11	75	18	10
Waardeverandering financiële vast activa	4.4.11	-	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	4.4.11	-5.963	-6.117	-7.064
Saldo financiële baten en lasten		-5.889	-6.099	-7.054
Totaal resultaat voor belastingen		194.930	171.839	17.920
Belastingen	4.4.12	-3.746	-4.625	-3.362
Resultaat deelnemingen	4.4.13	6		
Totaal resultaat na belastingen		191.190	167.214	14.558

4.4.1 Verhuren

Bij het toewijzen van woningen zal Thius grotendeels een tweehurenbeleid voeren. Vanuit Leefbaarheid wordt geëxperimenteerd met het aanbieden van woningen zonder tweehurenbeleid om de sociale structuur van de wijk te wijzigen. Daar worden de woningen dan alleen aangeboden aan huishoudens met een vooraf bepaald huishoudinkomen. Hierdoor blijft de verwachting dat 100% passend zal worden toegewezen. Van de woningen verwacht Thius 98,5% toe te wijzen aan de sociale doelgroep (Europese normering). Hiermee voldoet Thius zowel voor het passend toewijzen (minimaal 95,0%) als de verhuringen aan de sociale doelgroep (minimaal 85,0%) ruimschoots aan de wettelijke vereisten.

We verwachten 461 mutaties (mutatiegraad 6,19%), die voor ca. 2/3^e deel zullen worden toegewezen aan huurders die recht hebben op Huurtoeslag. Ca. 1/3^e deel van de verhuringen verwachten we via directe bemiddeling toe te wijzen. Doordat er naar verwachting geen nieuwbouw wordt opgeleverd zal de wachttijd en zoektijd niet afwijken van de prognose 2025.

De huurstijging wordt voor het overgrote deel (95%) veroorzaakt door de reguliere huurverhoging. Deze is gebaseerd op het driejarig gemiddelde van de inflatie van de afgelopen jaren, zoals in de geactualiseerde NPA is afgesproken.

Er wordt rekening gehouden met 1% huurderving, bestaande uit 0,8% leegstand en 0,2% afboekingen wegens oninbaarheid.

De huidige, goede dienstverlening willen we behouden. Telefonische bereikbaarheid en klanttevredenheid willen we nog licht verbeteren.

4.4.2 Verkopen

Uit de totale voorraad voor verkoop aangewezen woningen worden in begrotingsjaar 2026 naar verwachting 15 woningen regulier verkocht. Dit gebeurt grotendeels bij mutatie, maar er zullen ook (beperkte) verkoop bevorderende maatregelen worden uitgevoerd. Hierbij valt te denken aan het te koop aanbieden van de woning aan de zittende huurder of door het aanbieden van een beter passende woning om doorstroming te realiseren.

De begrote gemiddelde verkoopprijs bedraagt €419.733,- . Omdat onbekend is welke woningen de komende jaren zullen worden verkocht, selecteert het softwarepakket Wals at random de te verkopen woningen. De gemiddelde verkoopprijs zal in de praktijk daarom afwijken van de begrote verkoopprijs.

Vanuit Koopgarant wordt verwacht dat we 6 woningen terugkopen. Waar we in het verleden deze daarna zoveel mogelijk regulier verkochten, zetten we deze woningen vanaf 2023 in voor de verhuur. Ook zo wordt de beschikbaarheid vergroot om de druk op de woningmarkt te verkleinen.

In 2026 zal het gemeentehuis Maurik voor de aanvang van de ombouw tot woningen (administratief, intern) worden verkocht uit de niet-DAEB tak aan de DAEB tak. De ontwikkeling van de nieuwbouw van woningen zal plaatsvinden in de DAEB tak.

4.4.3 Geactiveerde productie eigen bedrijf

Via het schrijven van uren worden interne kosten toegerekend aan investeringen. De tarieven worden bijgesteld naar marktconforme tarieven.

De kosten zijn in eerste instantie grotendeels opgenomen onder de Personeelslasten (onder de salarissen en/of de kosten inhuren onder overige personeelskosten). De doorbelasting van deze kosten wordt in de post Geactiveerde productie eigen bedrijf verantwoord als opbrengsten.

4.4.4 Overige opbrengsten

Doorbelastingen en incidentele opbrengsten worden verantwoord onder deze post. Hieronder vallen ook de opbrengsten die worden verkregen voor het aanbrengen van zonnepanelen.

4.4.5 Afschrijvingen

Dit betreft de afschrijvingen op materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie. De afschrijvingen nemen iets toe doordat er voorzien wordt dat in 2026 en 2027 geïnvesteerd wordt in een verbouwing van het kantoor.

4.4.6 Overige waardeveranderingen MVA en vastgoedportefeuille

Deze post betreft het onrendabele deel van de investeringen in nieuwbouw, woningverbeteringen (inclusief verduurzaming) en het resultaat van sloop. In de begroting 2026 is hiervoor in totaal €25.768.000,- opgenomen. Het betreft het verschil tussen de investeringen en de toevoeging van de marktwaarde.

De onrendabele toppen nieuwbouw worden in het jaar voorafgaande aan de oplevering voorzien. In de praktijk is dit op het IFEC (Intern Geformaliseerd/ Extern Gecommuniceerd) moment. Bij Thuis is dit na een fasedocument Definitie (RvC besluit = Intern Geformaliseerd) en aanvragen omgevingsvergunning (= Extern Gecommuniceerd).

De totale post wordt als volgt gespecificeerd:

Resultaat sloop	-1.846.000
Onrendabel bestaand bezit	-8.192.000
<u>Onrendabele top nieuwbouw</u>	
NB835 Tiel, Wadenhoijenlaan (MGW)	-12.559.000
NB834 Tiel, Veilingterrein 1 (EGW)	-3.820.000
NB999 Bleekveld	649.000
	-25.768.000

Het resultaat sloop betreft grotendeels de start van het project Burgerweeshuis (Achterweg 11). Dit zal worden getransformeerd van een MOG bestemming (deze wordt administratief gesloopt) naar 16 woningen.

Doordat conform NPA tegenover het grootste deel van de investeringen in bestaand bezit geen huurverhoging mag staan, is het grootste deel van de uitgaven onrendabel (€ 8.192.000,-). Dit betreft grotendeels het project Liendenlaan en de Leerprojecten Verduurzaming.

In 2026 zal de bouwvergunning voor het project Wadenhoijenlaan laag worden verstrekt. Er wordt een ORT verwacht van € 12.559.000,-. De ORT van de projecten Veilingterrein (- € 3.820.000) en Bleekveld (€ 649.000) is in 2024 genomen. De benoemde bedragen zijn geactualiseerde calculaties van de ORT.

4.4.7 Netto bedrijfslasten volgens berekening AW per verhuurobject

Tabel Netto Bedrijfslasten

Netto bedrijfslasten (Bedragen x € 1,-)	Totaal obv realisatie 2024	Bedrag per VHE 2024	Totaal obv prognose 2025	Bedrag per VHE 2025	Totaal obv begroting 2026	Bedrag per VHE 2026
Aantal gewogen VHE's (kostenfactor)	7.596		7.516		7.494	
Per VHE (in hele euro's)						
Personeelslasten	8.022.684	1.056	9.069.000	1.207	9.260.000	1.236
Overige bedrijfslasten *	10.483.399	1.380	10.133.000	1.348	11.333.000	1.512
Onderhoudskosten (exclusief eigen personeel)	20.009.295	2.634	20.729.000	2.758	23.012.000	3.071
Variabele lasten totaal	38.515.378	5.071	39.931.000	5.313	43.605.000	5.819
Af: Onderhoudskosten (inclusief eigen personeel)	-20.096.025	-2.646	-20.836.000	-2.772	-23.117.000	-3.085
Bruto bedrijfslasten	18.419.353	2.425	19.095.000	2.541	20.488.000	2.734
Af: Opbrengst vergoedingen	-2.529.948	-333	-2.400.000	-319	-2.465.000	-329
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	-411.976	-54	-385.000	-51	-453.000	-60
Af: Geactiveerde productie ten bate van eigen bedrijf	-335.894	-44	-610.000	-81	-497.000	-66
Netto bedrijfslasten incl. leefbaarheid	15.141.535	1.993	15.700.000	2.089	17.073.000	2.278
Af: Leefbaarheidsuitgaven	-2.864.050	-377	-100.000	-13	-161.000	-21
Netto bedrijfslasten	12.277.485	1.616	15.600.000	2.076	16.912.000	2.257

* In de overige bedrijfslasten zijn de saneringssteun, bijdrageheffing Autoriteit Woning- corporaties en het obligo niet opgenomen. Dit komt overeen met de definitie van netto bedrijfslasten van de ILT.

De netto bedrijfslasten nemen toe. Dit heeft enerzijds te maken met niet-beïnvloedbare factoren zoals belastingen en verzekeringen, maar ook met beïnvloedbare factoren als Advieskosten. In de Advieskosten is opgenomen dat de achterstanden in de afmeldingen van de energie labels in de komende drie jaren zal worden gerealiseerd.

Deze afmeldingen dienen conform wetgeving te worden uitgevoerd door onafhankelijke specialisten. Daarnaast zijn er o.a. kosten voor advies voor verduurzaming. De personeelslasten stijgen door CAO afspraken, doorwerking harmonisatie en verdere uitbreiding van de formatie.

Op de post Onderhoudslasten wordt hier niet ingegaan, omdat voor de overige bedrijfslasten alleen het saldo van de doorbelaste personeelslasten (€ 115.000,-) relevant is. In paragraaf 4.4.9. wordt het onderhoud nader toegelicht.

De laatste jaren worden de beïnvloedbare bedrijfslasten gemonitord in de Aedes Benchmark. Voorbeelden van niet-beïnvloedbare bedrijfslasten zijn o.a. de WOZ en Rioolrecht (hier opgenomen onder de Overige bedrijfslasten). Al jaren behoren we tot de koplopers (A) met de laagste netto beïnvloedbare bedrijfslasten. Of dit ook voor 2026 geldt zal blijken uit onze deelname aan de Aedes benchmark. Uiteraard zullen we ook in 2026 weer deelnemen aan de Aedes benchmark.

Hieronder volgt een toelichting op een aantal kostensoorten uit de netto bedrijfslasten.

Personeelslasten lonen en salarissen

De gemiddelde werkgeverslasten bedragen € 96.645,- (begroot 2025: 95.988,-) per fte. Dit is een lichte stijging per FTE t.o.v. 2025, welke grotendeels te wijten is aan de CAO stijgingen in 2026. In deze begroting 2026 is 2,15% CAO stijging opgenomen. Er is een stijging van de formatie voorzien van ca. 17 FTE ten opzichte van de begroting 2025.

De kosten per FTE zijn bij Thius relatief hoog. Dit heeft mede te maken met de achtergrond van samenwerking van woningcorporaties in Rivierenland. In W6 verband werden in het verleden salarissen geharmoniseerd. Dat betekende dat goede secundaire arbeidsvoorwaarden werden ingevoerd. Voorbeelden hiervan zijn een eindejaarsuitkering van ca. 8% (al dan niet inclusief vakantiegeld).

De hieronder staande tabel laat het aantal medewerkers en formatieplaatsen per afdeling zien, afgezet tegen de cijfers uit de jaarrekening 2024.

Afdeling	Realisatie 2024		Begroting 2026	
	Aantal	Aantal fte's	Aantal	Aantal fte's
Directie	1	1,00	1	1,00
Staf	10	8,22	11	8,67
Wonen	23	20,44	28	24,91
ICT	2	1,67	4	3,44
Vastgoedbeheer	19	18,44	24	22,58
TD-uitvoerend	1	1,00	1	1,00
Ontwikkeling	2	2,00	8	7,00
Financiën	15	11,00	17	13,56
Totaal	73	63,77	94	82,16

Om het inzicht in de kosten van inhuur te vergroten hebben we de Overige personeelskosten uitgesplitst. De inhuur is apart gerubriceerd. De kosten van inhuur zijn voor 2026 lager begroot dan de prognose 2025, want er wordt ingezet om inhuur te vervangen voor personeel in loondienst. In de overige personeelskosten de kosten van opleiding, werving en werkkostenregeling opgenomen.

Overige bedrijfslasten

Hieronder staat een specificatie van de overige bedrijfslasten op basis van de winst-en-verliesrekening Categorieaal model.

Overige bedrijfslasten (x € 1.000,-)	Realisatie 2024	Prognose 2025	Begroting 2026
<i>Bedrijfskosten</i>			
Algemene kosten	1.698.915	1.223.000	1.947.000
Huisvestingskosten	49.802	264.000	243.000
Automatiseringskosten	1.482.438	1.267.000	1.512.000
Bestuurskosten	123.539	112.000	117.000
<i>Subtotaal beheerkosten</i>	<i>3.354.694</i>	<i>2.866.000</i>	<i>3.819.000</i>
<i>Zakelijke lasten en Heffingen</i>			
Belastingen	3.834.015	3.877.000	4.079.000
Verzekeringen	184.769	286.000	262.000
Verhuurderheffing	-	-	-
Saneringsheffing	-	-	-
Bijdrageheffing AW	42.202	44.000	44.000
Obligo	75.637	43.000	281.000
<i>Subtotaal zakelijke lasten en heffingen</i>	<i>4.136.623</i>	<i>4.250.000</i>	<i>4.666.000</i>
<i>Overige bedrijfslasten</i>			
Overige exploitatielasten	307.838	343.000	333.000
<i>Subtotaal overige bedrijfslasten</i>	<i>307.838</i>	<i>343.000</i>	<i>333.000</i>
Totaal	7.799.155	7.459.000	8.818.000

Algemene kosten

In deze begroting 2026 zijn extra advieskosten ingerekend. Dit heeft te maken met het o.a. afmelden van verlopen energie labels en advies voor verduurzaming.

Huisvestingskosten

In 2024 was de VvE bijdrage in de overige exploitatielasten geboekt, waardoor de huisvestingskosten toen veel lager uitvielen dan de huidige verantwoordingswijze.

Automatiseringskosten

Er wordt een verhoging voorzien in de ICT kosten vanwege de grotere inzet voor ICT. Dit i.v.m. de verwachte dienstverlening (€200k.) voor Viewpoint.

Belastingen

De belastingen nemen vooral toe door de verwachte stijging van de onroerendezaakbelasting (OZB) in de gemeenten.

Verzekeringen

De verzekeringskosten nemen vooral toe door de prijsverhogingen als gevolg van een meer dan gemiddeld schadeverloop in de afgelopen jaren alsmede door algehele kostenverhogingen van verzekeraars.

Obligo

De obligo is berekend conform opgave van het WSW (0,1670%) en zal in de praktijk vaak lager uitvallen dan begroot.

Overige exploitatielasten

De overige exploitatielasten is een erg diverse post.

4.4.8 Leefbaarheid

Voor leefbaarheid is nieuw beleid opgesteld, waarin meer helderheid over de toepassing van leefbaarheid binnen Thius wordt gegeven. Nadrukkelijk is ook de wens om meer te doen op dit gebied. Differentiatie in het Tweehurenbeleid is hiervan een voorbeeld.

4.4.9 Onderhoud

Niet-planmatig onderhoud

De kosten van reparatieverzoeken, diensten huurder en mutatieonderhoud (samen klachtenonderhoud in Wals) kennen in het algemeen een hoog repeterend karakter. De begroting van deze typen onderhoud is dan ook gebaseerd op ervaringscijfers en kengetallen.

Klachtenonderhoud

Op basis van voorgaande jaren en de prognose voor 2025 verwachten we in 2026 7.750 verzoeken (inclusief Diensten huurder). De gemiddelde kosten per reparatieverzoek dalen naar €460,-. De totale begrote kosten voor reparatieverzoeken in 2026 bedragen daarmee €3.564.000,-. Er is voor € 110.000,- toegerekend aan kosten eigen personeel in de onderhoudskosten.

Nieuw is in deze begroting dat de kosten van vervanging van Badkamers, Keukens en Toiletten (BKT) wordt verantwoord in het planmatig onderhoud. Deze verantwoordingswijze vergroot het inzicht in de kosten van deze BKT's.

Via klanttevredenheidsonderzoeken krijgen we informatie over de tevredenheid over het proces Reparatieverzoeken. In de Aedes benchmark hebben we voor het eerst in 2024 een 8 ontvangen voor de Klanttevredenheid. Hiermee behaalden we voor het eerst in de historie een A score (behorend tot de koplopers). Uiteraard willen we dat in de toekomst bestendigen. Dit geldt ook voor de telefonische bereikbaarheid van de Reparatielijn.

Mutatieonderhoud

Op basis van de verwachte realisatie van mutatiekosten 2025 is voor 2026 ongeveer € 3,56 miljoen begroot. Wij verwachten dat ongeveer 33% van de gemuteerde woningen nagenoeg direct weer kan worden verhuurd en bij 67% meer onderhoud aan de woningen moet worden uitgevoerd. De gemiddelde kosten voor een woning die aansluitend kan worden verhuurd zijn €270,- (voorzien 158 mutaties) en voor mutaties met renovaties €11.471,- (307 mutaties). Ook hierbij geldt dat kosten van BKT's worden verantwoord onder planmatig onderhoud.

Planmatig onderhoud Wals

De post Planmatig Onderhoud in Wals is te splitsen in de volgende soorten:

1. Planmatig Onderhoud
2. Samenloop Duurzaamheidsopgaven met Onderhoud
3. Contractonderhoud
4. Onderhoudsbijdragen VvE

Planmatig Onderhoud

Het planmatig onderhoud 2026 is de eerste jaarschijf van de MJOB 2026 – 2035.

Conditiemeting NEN 2767

De eerste drie jaren van de Meer Jaren Onderhoud Begroting (MJOB) worden gebaseerd op gebrekeninspecties waarbij conditiemeting (NEN 2767) de basis is. Elk jaar wordt voor 1/3 van het bezit de conditie van de technische kwaliteit van de woning gemeten en de adviesmaatregelen doorgezet naar de planning. Vanaf het 4e jaar wordt de theoretische begroting op basis van het onderhoudsbeleid en uitgangspunten (cycli, hoeveelheden en prijslijst) doorgevoerd.

Thius heeft haar gehele bezit geïnspecteerd, waardoor op een systematische wijze inzichtelijk gemaakt is wat het uit te voeren planmatig meerjaren onderhoud is. Voor 159 woningen is er geen conditiescore (NEN 2767) bepaald, deze woningen vallen grotendeels onder andere Verenigingen van Eigenaren, die daarvoor een zelfstandige verantwoordelijkheid hebben. Er zijn geen woningen met een slechte score van 5 of hoger. Voor de verplichtingen op het gebied van vocht, schimmel, asbest, veiligheid etc. vindt Thius het vanzelfsprekend dat deze gebreken worden opgelost als ze zich voordoen.

Specificatie van het planmatig onderhoud

Werkzaamheid	2026
Vaste sanitaire voorzieningen	3.802.605
Schilderwerk	2.652.175
Warmte-opwekking	2.361.389
Vaste keukenvoorzieningen	1.001.478
Gevel	361.074
Dak	292.081
Onvoorzien	380.411
Terrein	188.945
Centrale elektrotechnische Voorzieningen	74.138
Drinkwater	70.269
Beveiliging; brand	33.905
Luchtbehandeling	30.085
Vloer binnen	23.622
Afvoeren	12.383
Communicatie; signalen	12.225
Transport; liften	5.700
Verlichting	4.743
Eindtotaal	11.307.228

Samenloop Duurzaamheidsopgaven met Onderhoud

Bijzonder in deze begroting is dat conform onderzoeken er een grote correlatie bestaat tussen de omvang van de onderhoudslasten en de verduurzamingsinvesteringen. Dit is ook logisch. In de planningsfase van verduurzamingsmaatregelen wordt zoveel mogelijk afgestemd, geoptimaliseerd en gecombineerd met de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden. De scheidingslijn tussen onderhoud (kosten) en verbetering (investering) is lastig te maken en volop voor discussies vatbaar. Fiscaal zijn er door BDO en de Belastingdienst richtlijnen gegeven voor het onderscheid en ook in voorschriften voor de opstelling van de jaarverslaggeving zijn hier afspraken over gemaakt. Er moet voldaan worden aan minimaal drie van de vier criteria om als investering te kunnen worden geduid. Dit betekent dat de criteria in een vroeg stadium van het project moeten worden getoetst en vastgelegd. In deze meerjarenraming hebben we op basis van inschattingen van Nijver (een onderzoeksbureau) de verduurzamingsopgave gesplitst in onderhoud en verbetering. Kosten van ingrepen van label B naar label A wordt gezien als Onderhoud en kosten van ingrepen van label C (of slechter) naar label A wordt gezien als Verbetering. Dit is van grote invloed op het kengetal ICR en beïnvloedt dus in belangrijke mate onze investeringscapaciteit. Dit is iets dat we de komende jaren goed moeten zullen bewaken.

In het jaar 2026 ontstaat er daarmee een nieuw type onderhoud dat samenhangt met de verduurzamingsopgave. Het totaal hiervan bedraagt voor 2026 € 2.322.000,-.

Contractonderhoud

De totale kosten van contracten bedragen €2.041.112,-. Dit is gebaseerd op het contractonderhoud dat is opgenomen in de Meerjarenonderhoudsbegroting 2026-2035.

Onderhoudsbijdragen VvE

In de begroting is voor € 426.660,- opgenomen voor onderhoud dat wordt uitgevoerd in VvE's, waarin Thius woningen heeft.

4.4.10 Niet gerealiseerde waardeveranderingen

Wijzigingen in de marktwaarde van het bezit worden verantwoord in de post Niet gerealiseerde waardeveranderingen. In feite bestaat deze post uit twee delen:

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	Realisatie 2024	Prognose 2025	Begroting 2026
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	197.937.385	171.450.000	26.974.000
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen Verkoop Onder Voorwaarden	883.876	328.000	74.000
Totaal	198.821.261	171.778.000	27.048.000

Deze lastig te voorspellen posten ontstaan door verschillende inschattingen van de ontwikkelingen van de waarde van het bezit. In 2026 is conform voorschriften gerekend met 2% autonomen marktwaardestijging.

Autonome waardeontwikkeling

De autonome waardeontwikkeling is van een groot aantal factoren afhankelijk die beïnvloed worden door de omgeving waarin een woningcorporatie opereert.

De autonome waardeontwikkeling is onder andere afhankelijk van:

1. Politiek (opstellen handboek Marktwaaarde in verhuurde staat)
2. De rentestand (Interest Rate Swap)
3. De belangstelling van beleggers voor de woningmarkt (rendementseisen)
4. Kosten en opbrengsten ontwikkelingen.

De autonome ontwikkelingen worden op lange termijn berekend in overeenstemming met AW-voorschriften in de Leidraad.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen Verkoop Onder Voorwaarden

In overeenstemming met landelijke voorgeschreven parameters wordt meerjarig rekening gehouden met stijgende verkoopprijzen. Doordat de waarde van de VOV-activa meer stijgt dan de verplichting VOV levert dit in een meerjarig kader (relatief beperkte) winsten op.

4.4.11 Rente

Gelijktijdig met deze begroting is een Treasury jaarplan opgesteld, waarin de voorgenomen acties voor 2026 zijn opgenomen. Dit Treasury jaarplan is afzonderlijk aangeboden en volledig in lijn met de voorliggende begroting en FMR.

Vrijval extendible

Een extendible lening van € 10 miljoen is op 2 november 2020 omgezet door de Nederlandse Waterschapsbank naar een 35-jarige basisrente lening van 3,25%, met een opslag van 0,16% (voor 2 jaar vast). De negatieve marktwaaarde van de in het verleden gemaakte afspraak (derivaat) is onder Overige schulden (Vaste Passiva) in de balans opgenomen in de jaarrekening. De komende jaren valt deze schuld gelijkmatig vrij (€338.000,- per jaar) en wordt in mindering gebracht op de rentekosten.

Obligo

Het obligo is overeenkomstig de Leidraad ingerekend en is ontstaan door het strategisch programma van het WSW. Het obligo bedraagt op langere termijn maximaal 0,34% over het verwachte geborgd schuldrestant ultimo voorgaand jaar. Ingerekend is conform richtlijnen WSW 0,167%.

Rente interne lening

De interne lening van DAEB aan niet-DAEB is in 4 jaar afgelost (2020 was het slotjaar). Om niet onnodig DAEB-leningen aan te trekken, keert in deze FMR de niet-DAEB dividend uit aan de DAEB. Als op basis van toekomstige marktomstandigheden dat gewenst is, kunnen de positieve kasstromen van de niet-DAEB ook ingezet worden voor de ontwikkeling van meer niet-DAEB woningen.

De Interest Coverage Ratio komt eind 2025 naar verwachting uit op 2,6. Het bedrijfseconomisch renterisico voldoet met 32% niet aan onze interne norm van 20%. Het bedrijfseconomisch renterisico is het renterisico van de nieuw af te sluiten leningen. Dit is in 2026 zo hoog door enerzijds onze huidige lage leningenportefeuille en daarnaast de hoge investeringen in de komende jaren. Het risico kan alleen worden verlaagd door minder te investeren en dat is niet de bedoeling. De ontwikkeling van de lange rente is door de omvangrijke investeringsuitgaven belangrijk gezien onze grote financieringsbehoefte de komende jaren.

4.4.12 Vennootschapsbelasting (VPB)

Corporaties hebben sinds 2008 te maken met VPB. In de eerste jaren bleef door fiscale vrijstellingsmogelijkheden heffing achterwege. Door aanpassingen in wet- en regelgeving moeten corporaties nu VPB afdragen. SWB moest vanaf 2017 VPB betalen. SCW zat rond 2020 op een omslagpunt. De aangiften tot en met 2022 zijn vastgesteld en afgewikkeld. De aangifte VPB 2023 is gereed, afgestemd met de fiscus en ingediend.

In 2022 werd in de fiscale plannen de renteaftrek verder beperkt tot 20% (was 30%). Dit betekent dat zelfs Thius (met zijn huidige lage leningenportefeuille) in de rentelasten aftrek wordt beperkt als gevolg van de invoering van de ATAD.

Door alle ingrepen in de afgelopen jaren in de corporatiesector is de VPB last fors toegenomen. In meerjarig kader is de VPB-last een substantieel bedrag. De last wordt beperkt door de verduurzamingsopgave die is ingerekend. Verwacht wordt dat 1/3 deel van de verduurzamingsopgave fiscaal aftrekbaar zal zijn als onderhoud.

4.4.13 Resultaat deelnemingen

Thius heeft een deelneming in de SWB Service Holding B.V. In deze deelneming vinden geen activiteiten meer plaats. Er worden slechts rente- en administratiekosten door Thius in rekening gebracht aan de deelneming.

4. Risicoanalyse

5.1 Kwalitatieve risicoanalyse

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 worden de kwalitatieve risico's besproken in het MT en RvC. Onderwerpen die dan aan bod komen zijn de rangorde van risico's, de risicobereidheid en mogelijke beheersmaatregelen.

De risico-aspecten die Thius als 'hoog' kwalificeert zijn:

- Politiek en regelgeving
- Onderhouds- en kwaliteitsrisico
- Stapeling maatschappelijke opgaven
- Transitierisico
- Duurzaamheidsambities
- Renterisico
- ICT
- Duurzaam verdienmodel
- Toename kwetsbare huurders (nieuw risico ten opzichte van 2025)
- Veerkracht organisatie (nieuw risico ten opzichte van 2025)

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 kan komen. Bijvoorbeeld: wijzigingen op het gebied van verduurzaming, wetgeving huur (wel/geen huurbevriezing)		- Deelname bijeenkomsten - Lidmaatschap Aedes - Gevoeligheidsanalyses - Versterken compliance (team) - Lokaal relatiebeheer

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
Stapeling maatschappelijke opgaven	Het risico dat de maatschappij c.q. de politiek (voorbeeld: Nationale Prestatie Afspraken) teveel eisen stelt, waardoor Thuis onvoldoende in staat is om de verlangde doelstellingen te realiseren.		- Uitvoeren scenario-analyses - Lidmaatschap Aedes (Zie 'Politiek en regelgeving') - Expliciet uitdragen haalbaarheid opgaven
Transitierisico	Het risico dat de transitieopgave (duurzaamheid, vernieuwen voorraad) voor Thuis 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 - Stuurkracht management - Relatiebeheer partners
Duurzaamheidsambities	Het risico dat door de geformuleerde duurzaamheidsambities, Thuis op korte termijn veel geld uitgeeft waardoor haar financiële positie onder druk komt te staan.		- Kiezen voor no-regret maatregelen - Fasering van plannen - Aanwezigheid gekwalificeerd en voldoende personeel - Evalueren leerprojecten - Uitlijnen met Planmatig onderhoud

Renterisico	Het risico dat toekomstige operationele kasstromen van Thius negatief worden beïnvloed door wijzigingen in de rentestanden en toename volume leningportefeuille.		- Volgen renteontwikkeling - Opstellen liquiditeitsprognoses - Spreiden van financieringsbehoefte
ICT	Het risico dat door falende systemen en toegenomen cyber-aspecten de bedrijfsvoering negatief wordt beïnvloed.		- Aanwezigheid professionele ICT-team - Opleiding en instructies aan medewerkers (over bijv. phishing). Permanente educatie - Periodiek uitvoeren pen-test - Actualiseren en uitvoeren Informatiserings -en Automatiseringsbeleid
Duurzaam prestatie­model	Het risico dat Thius op de lange termijn geen sluitend (financieel) verdienmodel heeft.		- Uitvoeren gevoeligheidsanalyses - Monitoren en bewaken financiële positie - Samenwerking zoeken met andere corporaties - Duidelijke strategische koers - Stuurkracht management en toezichthouders
Toename kwetsbare huurders	Het risico dat mede door de toenemende extramuralisering van de zorg, de kwetsbaarheid van huurders toeneemt.		- Toewijzingsbeleid - Monitoren (leefbaarheids)ontwikkelingen - Netwerkbeheer zorgorganisaties - Versterking team Sociaal Beheer (kwalitatief en kwantitatief)
Veerkracht organisatie	Het risico dat door de vele ontwikkelingen de veerkracht van een organisatie teveel onder druk komt te staan waardoor doelstellingen niet worden gehaald.		- Strategisch Personeelsplan (SPP) - Aanbieden opleidingen (intern) - Versterken arbeidsmarktcommunicatie - Periodieke gespreks­cyclus

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, veerkracht organisatie 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. Omdat ook te onderbouwen in cijfers wordt jaarlijks bij het opstellen van de FMR een kwantitatieve risicoanalyse opgesteld. Deze vindt u in de volgende uitwerking.

Risicobereidheid

In 2024 heeft Thius nadrukkelijk stil gestaan bij haar risicobereidheid. Als maatschappelijke organisatie hanteren we een lage risicobereidheid, maar zijn we bereid aanvaardbare risico's te nemen bij het uitvoeren van onze kerntaak.

Onze risicobereidheid kan als volgt worden getypeerd:

Risicotype	Risicobereidheid	Toelichting
Strategisch risico	Gemiddeld	Beperkte risico's bij innovatieve projecten zijn acceptabel, mits er een pilotfase en evaluatiemomenten zijn.
Technologisch risico	Gemiddeld	Investeren in digitalisering (zoals klantportalen of datagedreven onderhoud) is mogelijk bij een duidelijke businesscase en geborgde privacy. Thius is volgend en geen koploper.
Financieel risico	Gemiddeld	We accepteren beperkte financiële risico's bij investeringen, zolang we binnen de normen van WSW en AW blijven.
Operationeel risico	Gemiddeld	Fouten in administraties, planningen of communicatie met huurders worden zoveel mogelijk voorkomen. We hanteren interne controles en protocollen.

Risicotype	Risicobereidheid	Toelichting
Reputatierisico	Laag	We beschermen onze reputatie actief. Voortdurende negatieve publiciteit wordt als onacceptabel beschouwd.
Veiligheid	Zeer laag	We zorgen voor een veilige woning en werkomgeving en accepteren geen risico's op dit vlak. Het wettelijk kader is ons uitgangspunt.
Compliance risico	Zeer laag	We handelen volgens wet- en regelgeving en stimuleren een open cultuur gericht op naleving.

Compliance en Integriteit

Bij Thius is naleving van wet- en regelgeving vanzelfsprekend. Vakmanschap, integriteit en gezond verstand vormen de basis van ons handelen. De compliancefunctie, onder leiding van de bedrijfsjurist en een multidisciplinair team, borgt dit via toezicht en interne kaders.

Integriteit heeft in 2025 extra aandacht gekregen via een onderzoek naar de werking van soft controls binnen Thius. In 2026 wordt bekeken of de aandachtspunten voldoende zijn opgepakt en wordt aangescherpt integriteitsbeleid vastgesteld.

5.2 Kwantitatieve risicoanalyse

Er is in de Leidraad van de Aw veel aandacht gevraagd voor kwantitatieve risicoanalyses. Hierbij worden gevoeligheidsanalyses, scenario's en varianten genoemd. In deze paragraaf worden deze analyses toegelicht.

Met behulp van Wals zijn deze kwantitatieve risicoanalyses uitgewerkt. Allereerst zijn gevoeligheden bepaald: 6 risico's zijn benoemd die effecten hebben op de vier kengetallen (ICR, Loan to Value, Solvabiliteit en Dekkingsratio) die door de AW/WSW gebruikt worden in het beoordelingskader. De Onderpand-ratio is niet meegenomen omdat eind 2022 Thius geen niet-geborgde leningen meer heeft en de onderpand-ratio dan (nagenoeg) gelijk is aan de dekkingsratio.

5.2.1. Gevoeligheidsanalyses

De volgende 6 gevoeligheden zijn benoemd:

- Prijsinflatie 1% hoger
- Looninflatie 1% hoger
- Bouwkosten 1% hoger
- Onderhoudslasten 1% hoger
- Marktindex 1% lager
- Lange rente 1% hoger

Elk van deze risico's is allereerst individueel vertaald in wijzigingen in de parameters in Wals. Daarna zijn de aangepaste parameters doorerekend in de financiële kengetallen. De ICR is een kasstromen kengetal terwijl de Solvabiliteit, Loan to Value en Dekkingsratio vermogenskengetallen zijn. Per ratio wordt kort een conclusie gegeven.

ICR

Kengetal	Gevoeligheid	Grenswaarde	Type grenswaarde	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ICR	Basis	1,4	Minimaal	2,6	2,34	2,19	1,92	1,82	1,98	1,98	1,9	1,73	1,84	1,82
ICR	Prijs +1%	1,4	Minimaal	2,6	2,35	2,22	1,99	1,94	2,15	2,2	2,18	2,07	2,24	2,29
ICR	Loon +1%	1,4	Minimaal	2,59	2,31	2,15	1,87	1,76	1,91	1,9	1,81	1,63	1,72	1,69
ICR	Bouw +1%	1,4	Minimaal	2,6	2,34	2,18	1,91	1,79	1,94	1,93	1,84	1,66	1,75	1,72
ICR	Onderhoud +1%	1,4	Minimaal	2,58	2,29	2,12	1,83	1,72	1,87	1,86	1,75	1,55	1,65	1,61
ICR	Markt -1%	1,4	Minimaal	2,6	2,34	2,19	1,92	1,82	1,97	1,97	1,89	1,72	1,83	1,81
ICR	Lange rente +1%	1,4	Minimaal	2,6	2,34	2,09	1,74	1,6	1,71	1,67	1,58	1,42	1,48	1,45

Zoals verwacht geeft de ratio ICR belangrijke aandachtspunten. De kritische grenzen worden bereikt door vooral de rente en de bouwindex. Dat is gezien de hoge investeringsopgaven vanuit de NPA ook logisch. Door de grote financieringsbehoefte is de begroting ook zeer gevoelig voor de renteverwachtingen.

Conclusie: De ICR is een belangrijk kengetal dat kritisch moet worden gevolgd. Met name de combinatie van hoge onderhoudskostenstijgingen en een hogere rente zijn een zwaar weer scenario.

Loan to Value

Kengetal	Gevoeligheid	Grenswaarde	Type grenswaarde	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
LTV	Basis	70	Maximaal	23,2	28,2	34,1	37	38,7	41	41	42	43,7	44,7	44,8
LTV	Prijs +1%	70	Maximaal	21,2	25,8	31,1	33,6	35	36,9	36,6	37,1	38,2	38,5	38,1
LTV	Loon +1%	70	Maximaal	23,8	29	35,1	38,1	39,9	42,4	42,5	43,7	45,5	46,7	47
LTV	Bouw +1%	70	Maximaal	23,2	28,3	34,4	37,4	39,3	41,9	42,2	43,5	45,5	47	47,5
LTV	Onderhoud +1%	70	Maximaal	25,3	30,9	37,4	40,7	42,7	45,4	45,5	46,8	48,9	50,2	50,8
LTV	Markt -1%	70	Maximaal	23,2	28,2	34,2	37	38,8	41,1	41,2	42,2	43,9	44,9	45,1
LTV	Lange rente +1%	70	Maximaal	23,2	28,2	34,2	37,2	39,1	41,6	41,9	43,2	45,1	46,5	47

Conclusie: Uit deze gevoeligheidsanalyse blijkt dat de Loan to Value uitkomsten nog ver verwijderd zijn van de kritische grens van 70% maximaal. De Loan to Value blijkt niet heel gevoelig voor wijzigingen in de parameters.

Solvabiliteit Beleidswaarde

Kengetal	Gevoeligheid	Grenswaarde	Type grenswaarde	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Solvabiliteit Beleidswaarde	Basis	30	Minimaal	70,3	67,3	62,2	59,4	57,2	55,4	55,7	54,8	53,5	52,6	52,5
Solvabiliteit Beleidswaarde	Prijs +1%	30	Minimaal	72,6	69,8	65,2	62,8	61	59,7	60,1	59,8	59	58,8	59,3
Solvabiliteit Beleidswaarde	Loon +1%	30	Minimaal	69,5	66,5	61,2	58,2	55,9	54	54,2	53,2	51,7	50,7	50,4
Solvabiliteit Beleidswaarde	Bouw +1%	30	Minimaal	70,2	67,1	61,9	59	56,5	54,6	54,6	53,5	51,7	50,4	50
Solvabiliteit Beleidswaarde	Onderhoud +1%	30	Minimaal	67,8	64,6	58,9	55,7	53,1	51	51,2	50,1	48,4	47,1	46,6
Solvabiliteit Beleidswaarde	Markt -1%	30	Minimaal	70,3	67,2	62,1	59,4	57,1	55,4	55,6	54,8	53,4	52,5	52,4
Solvabiliteit Beleidswaarde	Lange rente +1%	30	Minimaal	70,3	67,3	62,1	59,1	56,8	54,8	54,7	53,6	52	50,8	50,3

Conclusie: Uit deze gevoeligheidsanalyse blijkt dat de Solvabiliteit Beleidswaarde uitkomsten nog ver verwijderd zijn van de kritische grens van 30% minimaal. De Solvabiliteit Beleidswaarde blijkt niet heel gevoelig voor wijzigingen in de parameters.

Dekkingsratio

Kengetal	Gevoeligheid	Grenswaarde	Type grenswaarde	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Dekkingsratio	Basis	70	Maximaal	12,9	15,4	18,2	19,5	20	21	21	21,2	21,9	22,3	22,2
Dekkingsratio	Prijs +1%	70	Maximaal	12,9	15,4	18,2	19,4	19,9	20,8	20,6	20,6	21,1	21,2	20,8
Dekkingsratio	Loon +1%	70	Maximaal	13	15,4	18,3	19,6	20,2	21,2	21,2	21,5	22,2	22,7	22,7
Dekkingsratio	Bouw +1%	70	Maximaal	12,9	15,4	18,3	19,7	20,3	21,5	21,6	21,9	22,8	23,4	23,5
Dekkingsratio	Onderhoud +1%	70	Maximaal	13	15,5	18,4	19,6	20,3	21,4	21,4	21,7	22,5	23	23
Dekkingsratio	Markt -1%	70	Maximaal	13,4	15,9	18,9	20,2	20,8	21,9	21,8	22,1	22,8	23,3	23,2
Dekkingsratio	Lange rente +1%	70	Maximaal	12,9	15,6	18,8	20,3	21	22,2	22,3	22,6	23,5	24	24,1

Conclusie: Uit deze gevoeligheidsanalyse blijkt dat de Dekkingsratio uitkomsten nog ver verwijderd zijn van de kritische grens van 70% maximaal. De Dekkingsratio blijkt niet heel gevoelig voor wijzigingen in de parameters.

Conclusie overall gevoeligheidsanalyse

De ICR is het belangrijkste (meest gevoelige) kengetal dat kritisch moet worden gevolgd. De gevoeligheid van de ICR voor de lange rente is relatief groot. Met name de combinatie van hoge 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.

Op basis van de gevoeligheidsanalyses kan ook bepaald worden hoeveel risico Thius maximaal nog extra kan lopen in de operationele kasstromen, berekend vanuit begroting dus eind 2026. Dit bedraagt zo'n € 7.500.000,- in de operationele kasstroom. Dat betekent dus concreet dat de operationele kasstromen af mogen nemen naar ongeveer €8.600.000,- per jaar in 2026.

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 deze begroting zijn 3 scenario's doorgerekend. Het basisscenario is de begroting 2026. De uitgangspunten zijn gedeeld in de Kadernota. De basis voor de begroting zijn de parameters zoals die half 2025 zijn opgesteld door de AW/WSW. Daarnaast zien we dat de macro-economische omstandigheden wijzigen. Ortec geeft als specialist ieder kwartaal een macro-economische prognose.

5.2.2. Scenario's

De conclusie uit de vorige paragraaf is dat de ICR de ratio is dat 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 drie scenario's benoemd waarvan de effecten op de ICR zijn doorgerekend.

De drie scenario's zijn:

1. We hebben begin dit jaar veel onrust gehad door een voorgenomen huurbevriezing. In dit scenario worden de gevolgen van een huurbevriezing in 2027 doorgerekend.
2. De hoogte van het onderhoud is zeer relevant. We hebben verondersteld in deze FMR dat alleen de kosten van het verbeteren van woningen met label B naar A geclassificeerd moet worden als onderhoud. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de definitie voor ingrijpende verbouwingen (4 criteria, waarbij aan 3 van de 4 moet worden voldaan). Dit zal zowel fiscaal als jaarrekening technisch zeer goed onderhouden moeten worden. Zonder gebruik te maken van de definitie voor ingrijpende verbouwing is op voorcalculatiebasis ca. 1/3 deel onderhoud. Wat is het effect op de ICR als ca. 1/3 deel als onderhoud moet worden geclassificeerd?
3. Tot slot een zwaar weer scenario. De combinatie van een huurbevriezing, hogere onderhoudskosten bijvoorbeeld bij verduurzaming en een hogere rente vormen gezamenlijk dit Zwaar weer scenario.

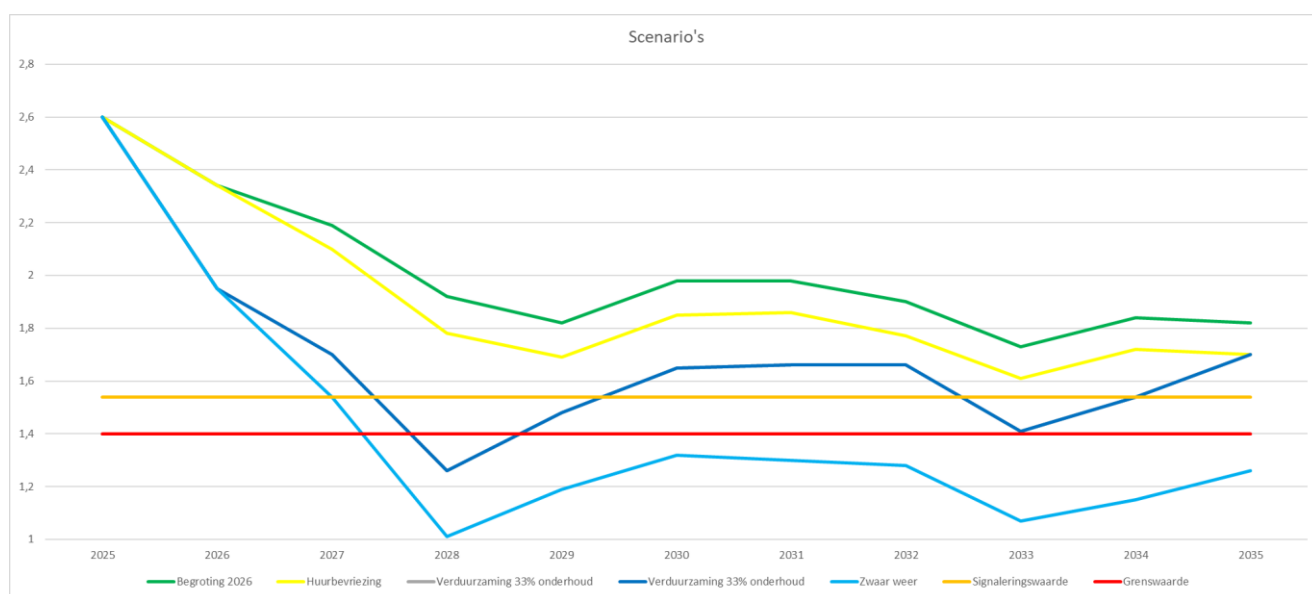
De uitkomsten zijn dan als volgt:

	Scenario	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Gemiddelde	Verschil
ICR	Begroting 2026	2,6	2,34	2,19	1,92	1,82	1,98	1,98	1,9	1,73	1,84	1,82	2,01	0,00
	Huurbevriezing	2,6	2,34	2,1	1,78	1,69	1,85	1,86	1,77	1,61	1,72	1,7	1,91	-0,10
	Verduurzaming 33% onderhoud	2,6	1,95	1,7	1,26	1,48	1,65	1,66	1,66	1,41	1,54	1,7	1,69	-0,32
	Zwaar weer	2,6	1,95	1,54	1,01	1,19	1,32	1,3	1,28	1,07	1,15	1,26	1,42	-0,59
	Signaleringswaarde	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54		
	Grenswaarde	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4		

Conclusie scenario's:

Een eenmalige huurbevriezing lijkt een beperkte invloed te hebben op de ICR. De ICR daalt bij een stijging van het onderhoudsdeel bij verduurzaming al in 2028 beneden de grenswaarde. Op langere termijn zien we daarna weer een lichte stijging en stabilisatie. Vooral in het zwaar weer scenario daalt de ICR structureel. Het volgen van de rente- en de beheersing van het onderhoud en verduurzaming zijn voor de langere termijn zeer belangrijk voor Thuis. De onderhoudskosten- en renteontwikkeling worden per tertiaal gerapporteerd in de T-rapportages.

De doorgerekende scenario's laten het volgende beeld zien in grafiekvorm:



5.2.3. Varianten

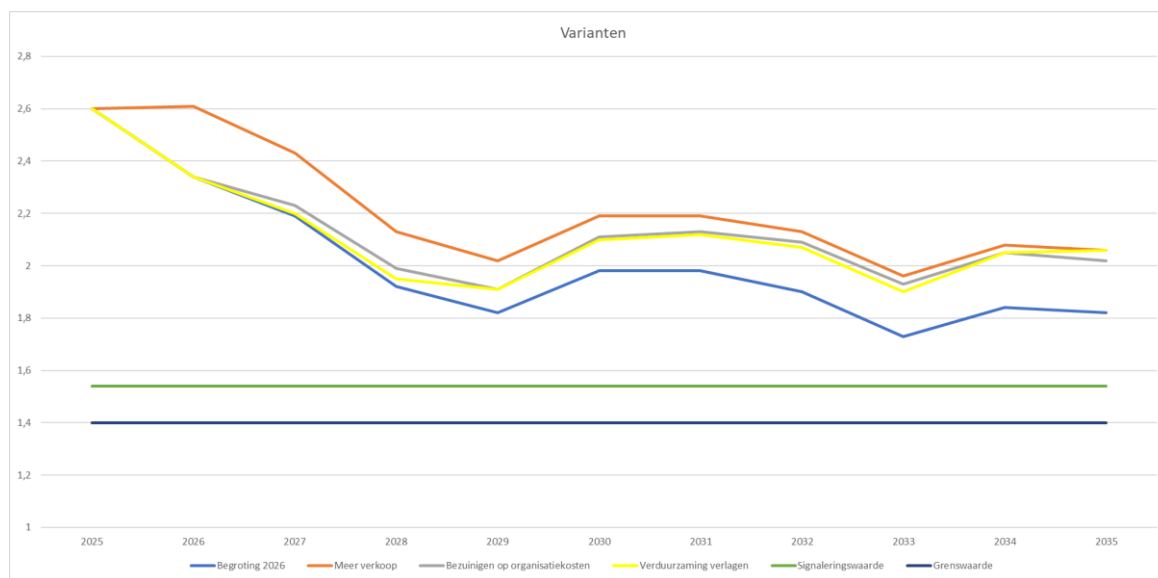
Tot slot vraagt de Aw ook nog varianten te benoemen en door te rekenen.

Bij varianten gaat het erom dat inzichtelijk wordt gemaakt welke alternatieven er zouden zijn voor de voorliggende begroting. De voorliggende begroting loopt al tegen de grenswaarden van de ICR aan. Er is in deze begroting voor gekozen om naar verwachting geheel te voldoen aan de NPA. In het basisscenario is in zekere zin al ingegrepen. De nieuwbouw is verlaagd van een probabilistische verwachting van de nieuwbouw naar een evenredig deel ontwikkelen van de NPA. Dit betekent ca. 370 woningen minder nieuwbouw. Het is mogelijk om verder met doelstellingen te schuiven. Drie varianten die benoemd kunnen worden zijn meer verkopen (verdubbelen verkoopprogramma in 10 jaar), bezuinigen op organisatiekosten (met ca. 2 miljoen per jaar) of het verlagen van de verduurzamingsopgave (tot 75% opgave). We hebben ervoor gekozen om deze drie varianten door te rekenen.

Deze varianten doorgerekend levert het volgende beeld op:

Kengetal	Varianten	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Gemiddelde	Vershil
ICR	Begroting 2026	2,6	2,34	2,19	1,92	1,82	1,98	1,98	1,9	1,73	1,84	1,82	2,01	0,00
	Meer verkoop	2,6	2,61	2,43	2,13	2,02	2,19	2,19	2,13	1,96	2,08	2,06	2,22	0,21
	Bezuinigen op organisatiekosten	2,6	2,34	2,23	1,99	1,91	2,11	2,13	2,09	1,93	2,05	2,02	2,13	0,12
	Verduurzaming verlagen	2,6	2,34	2,2	1,95	1,91	2,1	2,12	2,07	1,9	2,05	2,06	2,12	0,11
	Signaleringswaarde	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54		
	Grenswaarde	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4		

In grafiekvorm ziet dit er als volgt uit:



Conclusie van de doorrekening van de varianten is:

Er zijn mogelijke varianten die mogelijkheden bieden als de nood hoog wordt. De belangrijkste is het verhogen van de verkoop. Thuis heeft een netto groei die hoger is dan de NPA evenredig toebedeeld. Een andere mogelijkheid is bezuinigen op de organisatiekosten. Tot slot is het temporiseren van de verduurzamingsopgave nog een oplossing. Bij de uitvoering van deze varianten zal naar verwachting nog steeds aan de geactualiseerde NPA worden voldaan.

5. Rendementseis 2026

In het Investeringsstatuut vastgesteld in de RvC begin 2023 is het volgende afgesproken over de rendementseis voor investeringen in nieuwbouw:

- 1) De rendementseis wordt bepaald aan de hand van de WACC-methode en een mogelijke risico-opslag. WACC is de afkorting van Weighted average cost of capital, de Engelstalige benaming voor de gewogen gemiddelde kosten van het vermogen van een bedrijf.
- 2) Voor de berekening van de verhouding VV/TV gaan we uit van de waardering tegen historische kostprijs volgens de laatste jaarrekening (deze wordt bepaald door het eigen vermogen en het totaalvermogen te verlagen met de herwaarderingsreserve, deze verhouding ligt nu op 56,97% (2025: 57,20%). De rendementseis voor de lange termijn wordt bepaald op basis van de inschattingen in de laatste begroting. De eerste 10 jaar wordt gefinancierd tegen de 10 jaar swap inclusief opslag in overeenstemming met de Leidraad (overeenkomstig Financieringsstrategie). Voor de termijnen daarna wordt uitgegaan van 4 maal financieren op basis van 10 jaar swap met opslag, waarbij in overeenstemming met de Leidraad rekening wordt gehouden met ingroei naar het evenwichtspercentage.
- 3) Voor de REV bij sociaal-(woningen) gaan we uit van de lange termijinflatie zoals vastgesteld in de Leidraad en gebaseerd op de verwachting van de Autoriteit woningcorporaties.
- 4) Voor de bepaling of een project voldoet aan de rendementseis, wordt jaarlijks bij de begroting de rendementseis vastgesteld.

De berekening voor het jaar 2026 luidt dan als volgt (bedragen * 1.000):

Berekening Rendementseis voor jaar 2026						
Eigen vermogen (bron JR2024)						
Balanstotaal gewaardeerd op historische kostprijs				545.423		
Eigen vermogen op historische kostprijs				310.708		
Solvabiliteit op historische kostprijs				56,97%		
inflatieverwachting lange termijn				2,00%		
Risicovrije rentecurves (bron: WALIS economie)				Basis	Opslagen	Totaal
Rentepercentage jaar 1-10 (2026)				2,89%	0,75%	3,64%
Rentepercentage jaar 11-20 (2036)				3,15%	0,75%	3,90%
Rentepercentage jaar 21-30 (2046)				3,10%	0,75%	3,85%
Rentepercentage jaar 31-40 (2056)				3,10%	0,75%	3,85%
Rentepercentage jaar 41-50 (2066)				3,10%	0,75%	3,85%
Gemiddeld rentepercentage				3,07%	0,75%	3,82%
WACC 2024 (Rendementseis 2026)				2,78%		
Ter vergelijking						
Rendementseis 2025				2,54%		
Rente 50 jaar incl. opslag 31 oktober 2025				3,65%		
De rendementseis voor 2026 bedraagt dus 2,78%						

6. Bijlagen

Verdeelsleutels Functioneel Model

Afdeling	Functie	Uren	Verhuur en beheer	Onderhoud	Nieuwbouw verkocht	Verkoop	Leefbaarheid	Overig	Totaal
A100	Directeur-bestuurder	36	31%	31%	0%	11%	11%	17%	100%
A150	Adviseur P&O	36	50%	0%	0%	0%	0%	50%	100%
	Bedrijfsjurist	24	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	Directiesecretaresse	56	100%	0%	0%	0%	0%	100%	200%
	Medewerker Communicatie	56	100%	0%	0%	0%	0%	100%	200%
	Medewerker Facilitaire Zaken	36	50%	0%	0%	0%	0%	50%	100%
	Medewerker P&O	24	50%	0%	0%	0%	0%	50%	100%
	Medewerker Strategie & Beleid	56	100%	0%	0%	0%	0%	100%	200%
	Vacature: Medewerker data verwerking (staf)	24	50%	0%	0%	0%	0%	50%	100%
A200	Administratief medewerker								0%
	Consulent Bewonerszaken	332	450%	450%	0%	0%	0%	0%	900%
	Consulent Bijzonder Vastgoedbeheer	36	75%	0%	0%	25%	0%	0%	100%
	Consulent Sociaal Beheer	136	0%	0%	0%	0%	400%	0%	400%
	Manager Wonen								0%
	Verhuurconsulent	184	400%	0%	0%	0%	200%	0%	600%
	Wijkbeheerder	72	0%	0%	0%	0%	200%	0%	200%
	Vacature: Manager Wonen	36	61%	0%	0%	11%	11%	17%	100%
	Vacature: Consulent Bewonerszaken	28,8	52%	48%	0%	0%	0%	0%	100%
	Vacature: Wijkbeheerder	72	0%	0%	0%	0%	200%	0%	200%
A250	Functioneel Beheerder	60	81%	81%	0%	10%	10%	19%	200%
	Servicedeskmedewerker	36	39%	39%	0%	6%	6%	11%	100%
	Vacature: L. Coördinator ICT en proces	28	43%	43%	0%	4%	4%	7%	100%
A300	Adv. informatievoorziening en kwaliteitsborging	32	0%	100%	0%	0%	0%	0%	100%
	Bouwkundig Opzichter	72	0%	200%	0%	0%	0%	0%	200%
	Contractbeheerder	72	0%	200%	0%	0%	0%	0%	200%
	Kwaliteitsadviseur Vastgoed	28,8	0%	100%	0%	0%	0%	0%	100%
	Manager Vastgoed	36	0%	100%	0%	0%	0%	0%	100%
	Medewerker Bedrijfsbureau	36	0%	100%	0%	0%	0%	0%	100%
	Mutatieopzichter	36	50%	50%	0%	0%	0%	0%	100%
	Opzichter Niet Planmatig Onderhoud	144	0%	400%	0%	0%	0%	0%	400%
	Programmamanager Verduurzaming	32	0%	100%	0%	0%	0%	0%	100%
	Projectleider Verduurzaming	72	0%	200%	0%	0%	0%	0%	200%
	Projectmedewerker Verduurzaming	56	0%	200%	0%	0%	0%	0%	200%
	Projectondersteuner	32	0%	100%	0%	0%	0%	0%	100%
	Vakantiekraacht	20	0%	100%	0%	0%	0%	0%	100%
	Vacature: Verduurzaming	36	0%	100%	0%	0%	0%	0%	100%
	Vacature: Bouwkundig opzichter	36	0%	100%	0%	0%	0%	0%	100%
	Vacature: Projectleider	72	0%	200%	0%	0%	0%	0%	200%
A350	Allround Vakman	36	0%	81%	0%	0%	0%	19%	100%
A400	Manager Nieuwbouw	36	0%	100%	0%	0%	0%	0%	100%
	Projectleider Nieuwbouw	72	0%	200%	0%	0%	0%	0%	200%
	Projectontwikkelaar Nieuwbouw	72	0%	200%	0%	0%	0%	0%	200%
	Vacature: Projectleider Nieuwbouw	36	0%	100%	0%	0%	0%	0%	100%
	Vacature: Opzichter Nieuwbouw	36	0%	100%	0%	0%	0%	0%	100%
A450	Coördinator Bedrijfsadministratie	36	36%	36%	0%	11%	0%	17%	100%
	Manager Financiën	36	36%	36%	0%	11%	0%	17%	100%
	Medewerker Betalingen	8							0%
	Medewerker Crediteurenadministratie	24	75%	25%	0%	0%	0%	0%	100%
	Medewerker Huuradministratie	88	275%	25%	0%	0%	0%	0%	300%
	Medewerker Huurincasso	76	300%	0%	0%	0%	0%	0%	300%
	Medewerker Interne Controle	36	36%	36%	0%	17%	0%	11%	100%
	Medewerker Planning, Control & Fiscaliteiten	88	108%	108%	0%	25%	0%	58%	300%
	Projectcontroller	36	39%	39%	0%	0%	0%	22%	100%
	Salarisadministrateur	24	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	Vacature: Planning & control / projectcontrol	36	42%	42%	0%	0%	0%	17%	100%
Eindtotaal		2957,60	2928%	4169%	0%	130%	1041%	732%	9000%
		FTE 82,16	33%	46%	0%	1%	12%	8%	100%

Balans

Activa	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Vastgoedbeleggingen	1.303.964	1.478.193	1.520.255	1.595.873	1.641.789	1.694.023	1.750.260	1.786.102	1.846.537	1.898.161	1.954.988	2.005.551
DAEB vastgoed in exploitatie	1.189.674	1.348.751	1.377.952	1.445.280	1.507.764	1.565.101	1.621.199	1.650.661	1.711.076	1.760.729	1.817.008	1.869.420
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	68.103	72.879	67.819	78.900	83.630	84.789	88.537	89.630	91.104	93.395	95.211	97.649
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	41.638	42.964	42.482	41.792	39.815	40.027	39.368	40.771	39.880	39.422	38.013	35.348
Waarde woningen verkocht in koopgarant/-comfort	41.638	42.964	42.482	41.792	39.815	40.027	39.368	40.771	39.880	39.422	38.013	35.348
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	4.549	13.598	32.002	29.901	10.580	4.105	1.156	5.040	4.478	4.615	4.756	3.134
MVA ten dienste van exploitatie	4.322	4.576	6.185	7.766	7.452	7.211	6.949	6.668	6.366	6.045	5.724	5.402
MVA in ontw.- overig	1.250	1.250	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MVA in ontwikkeling aanv.	3.383	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andere deelnemingen	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
Latente belastingvorderingen	3.710	3.710	3.710	3.710	3.710	3.710	3.710	3.710	3.710	3.710	3.710	3.710
Vord.op maatsch. waarin deelgenomen	295	295	295	295	295	295	295	295	295	295	295	295
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Vaste activa	1.316.957	1.488.057	1.530.478	1.607.677	1.653.280	1.705.272	1.761.247	1.796.808	1.856.942	1.908.244	1.964.750	2.014.992
Huurdebiteuren	295	295	295	295	295	295	295	295	295	295	295	295
Overige voorraden	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
Latente belastingvorderingen	325	327	327	327	327	327	327	327	327	327	327	327
Overige vorderingen	1.619	512	512	512	512	512	512	512	512	512	512	512
Overlopende activa	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167
Overheid	172	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Liquide middelen	2.931	1.831	6.421	1.853	873	2.425	1.615	2.837	3.313	5.364	3.582	2.571
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Vlottende activa	5.532	3.156	7.746	3.178	2.198	3.750	2.940	4.162	4.639	6.689	4.907	3.896
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Totaal activa	1.322.490	1.491.213	1.538.224	1.610.855	1.655.477	1.709.021	1.764.187	1.800.970	1.861.580	1.914.933	1.969.657	2.018.887

Passiva	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Overige reserves	1.087.776	1.087.776	1.254.990	1.269.547	1.290.421	1.308.331	1.335.360	1.365.407	1.395.119	1.438.940	1.469.288	1.505.817
Jaarresultaat boekjaar	0	167.214	14.558	20.873	17.910	27.029	30.047	29.712	43.821	30.348	36.529	42.006
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Eigen vermogen	1.087.776	1.254.990	1.269.547	1.290.421	1.308.331	1.335.360	1.365.407	1.395.119	1.438.940	1.469.288	1.505.817	1.547.823
Voorzieningen	15.384	9.705	2.378	4.623	0	3.945	0	0	0	0	0	0
Voorziening onrendabele investeringen	15.384	9.705	2.378	4.623	0	3.945	0	0	0	0	0	0
Leningen o/g kredietinstellingen (langlopend)	148.722	166.773	195.220	251.656	282.645	304.149	334.367	343.745	353.264	385.690	396.342	376.309
Overige voorzieningen	527	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480
Overige schulden	10.551	10.213	9.874	9.536	9.198	8.859	8.521	8.182	7.844	7.506	7.167	6.829
Terugkoopverplichting koopgarant/-comfort	38.292	39.291	38.735	38.068	36.126	36.250	35.544	36.718	35.925	35.483	34.166	31.759
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Langlopende schulden	198.092	216.756	244.308	299.739	328.448	349.738	378.911	389.124	397.513	429.158	438.155	415.376
Leningen o/g kredietinstellingen (kortlopend)	11.698	1.449	10.451	7.733	9.735	10.737	10.239	7.042	15.211	6.464	15.466	45.368
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.727	2.964	1.714	1.714	1.714	1.714	1.714	1.714	1.714	1.714	1.714	1.714
Schulden tzv belastingen en premies soc.verz.en pensioenen	941	830	830	830	830	830	830	830	830	830	830	830
Overige schulden	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overlopende passiva	667	894	894	894	894	894	894	894	894	894	894	894
Opgelopen rente leningen o/g	3.201	3.309	3.939	4.901	5.525	5.803	6.192	6.247	6.479	6.585	6.780	6.883
Nog te betalen investeringskosten verbeteringen	0	0	4.163	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nog te betalen sloopkosten	0	316	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Kortlopende schulden	21.238	9.762	21.991	16.072	18.698	19.978	19.870	16.727	25.128	16.487	25.685	55.689
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Totaal passiva	1.322.490	1.491.213	1.538.224	1.610.855	1.655.477	1.709.021	1.764.187	1.800.970	1.861.580	1.914.933	1.969.657	2.018.887

Winst- en verliesrekening categoriaal

Resultatenrekening (categoriaal) - Geconsolideerd	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Huuropbrengsten	58.737	60.882	64.085	67.776	71.169	75.110	77.669	80.259	83.273	86.243	89.286
Huurinkomsten	59.330	61.497	64.732	68.460	71.887	75.868	78.453	81.069	84.114	87.114	90.188
Huurderving	-593	-615	-647	-685	-719	-759	-785	-811	-841	-871	-902
EPV	46	48	49	51	52	54	55	57	58	60	61
EPV	46	48	49	51	52	54	55	57	58	60	61
Netto verkoopresultaat bestaand bezit	3.052	3.494	2.897	1.043	3.227	3.558	3.144	3.442	3.535	3.249	2.117
Verkoop regulier	5.508	13.281	5.816	8.150	6.025	6.437	5.947	6.129	6.207	5.812	3.830
Verkoopopbrengst	5.103	13.406	5.935	8.282	6.148	6.568	6.068	6.254	6.334	5.931	3.908
Verkoopkosten	-73	-126	-119	-132	-123	-131	-121	-125	-127	-119	-78
Doorverkoopopbrengst regulier na terugkoop koopgarant/-comfort	483	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Doorverkoopkosten regulier na terugkoop koopgarant/-comfort	-5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terugkoop koopgarant/-comfort	-393	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terugkoopprijs koopgarant/-comfort	-391	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terugkoopkosten koopgarant/-comfort	-2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie vastgoed a.g.v. verkoop	-2.063	-9.786	-2.919	-7.107	-2.797	-2.879	-2.803	-2.687	-2.672	-2.563	-1.713
Geactiveerde productie	610	497	765	396	271	438	114	401	369	380	294
Geactiveerde productie nieuwbouw huur/aankoop	610	497	765	396	271	438	114	401	369	380	294
Overige bedrijfsopbrengsten	2.785	2.918	2.988	3.061	3.139	3.227	3.290	3.354	3.436	3.520	3.608
Overige bedrijfsopbrengsten	385	453	452	450	448	447	444	442	441	440	440
Opbrengsten servicecontracten	2.400	2.465	2.536	2.611	2.691	2.780	2.845	2.912	2.995	3.080	3.168
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Bedrijfsopbrengsten	65.231	67.839	70.783	72.326	77.858	82.387	84.272	87.512	90.671	93.452	95.367

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	-346	-391	-420	-413	-341	-361	-381	-401	-421	-421	-421
Afschrijvingen MVA t.d.v. exploitatie	-346	-391	-420	-413	-341	-361	-381	-401	-421	-421	-421
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-15.258	-25.768	-23.822	-24.730	-18.623	-18.367	-21.023	-14.078	-19.716	-19.072	-10.693
Resultaat sloop	-9.299	-1.846	418	-2.016	0	416	-9.682	0	0	0	3.134
Sloopopbrengsten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sloopkosten	-311	-339	0	-74	0	0	-491	0	0	0	0
Mutatie vastgoed a.g.v. sloop	-9.488	-1.507	0	-1.943	0	0	-9.191	0	0	0	0
Activering grondwaarde nieuwbouw huur & aankoop	501	0	418	0	0	416	0	0	0	0	3.134
Onrendabele investeringen	-5.959	-23.922	-24.240	-22.714	-18.623	-18.783	-11.342	-14.078	-19.716	-19.072	-13.827
Onrendabele investeringen bestaand bezit (berekend)	-2.178	-8.192	-5.803	-11.102	-10.864	-11.157	-11.342	-6.080	-12.564	-11.644	-6.117
Onrendabele top nieuwbouw (berekend)	-3.781	-15.731	-18.436	-11.612	-7.759	-7.626	0	-7.997	-7.152	-7.428	-7.710
Personeelslasten	-9.116	-9.260	-9.554	-9.878	-10.223	-10.578	-10.894	-11.220	-11.555	-11.901	-12.257
Lonen en salarissen	-5.008	-6.129	-6.324	-6.538	-6.766	-7.001	-7.211	-7.426	-7.648	-7.877	-8.112
Sociale lasten	-804	-964	-995	-1.028	-1.064	-1.101	-1.134	-1.168	-1.203	-1.239	-1.276
Pensioenlasten	-602	-758	-782	-809	-837	-866	-892	-918	-946	-974	-1.003
Overige personeelskosten	-532	-562	-580	-599	-620	-642	-661	-681	-701	-722	-744
Ingehuurd personeel	-2.170	-847	-874	-904	-935	-968	-996	-1.026	-1.057	-1.089	-1.121
Onderhoudslasten	-20.836	-23.117	-25.496	-26.942	-27.226	-26.041	-25.165	-27.528	-31.581	-29.987	-30.399
Planmatig onderhoud	-10.334	-13.775	-15.913	-18.456	-17.233	-15.701	-14.535	-17.188	-20.459	-18.367	-19.058
Klachtenonderhoud	-9.302	-7.129	-7.320	-7.560	-7.796	-8.085	-8.295	-8.513	-8.784	-9.063	-9.354
Uren eigen dienst	107	110	112	115	118	121	124	127	131	134	138
Onderhoud uit verbetering 'Woningverbeteringen inclusief leerprojecten'	-1.308	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Onderhoud uit verbetering 'EPA 1-stap (van B naar A)'	0	-490	-501	-1.041	-2.314	-2.375	-2.459	-1.953	-2.468	-2.692	-2.125
Onderhoud uit verbetering 'Complex 5219 Liendenlaan'	0	-1.832	-1.873	0	0	0	0	0	0	0	0
Bedrijfskosten	-2.866	-3.819	-3.379	-3.493	-3.615	-3.740	-3.852	-3.967	-4.086	-4.208	-4.334
Algemene kosten	-1.223	-1.948	-1.656	-1.712	-1.772	-1.833	-1.888	-1.944	-2.002	-2.062	-2.124
Huisvestingskosten	-264	-243	-251	-259	-268	-278	-286	-294	-303	-312	-322
Automatiseringskosten	-1.267	-1.512	-1.352	-1.397	-1.446	-1.496	-1.541	-1.587	-1.635	-1.684	-1.734
Bestuurskosten	-112	-117	-121	-125	-129	-133	-137	-142	-146	-150	-155
Belastingen	-3.877	-4.079	-4.292	-4.538	-4.756	-5.010	-5.128	-5.254	-5.424	-5.595	-5.775
Verzekeringen	-286	-262	-271	-281	-290	-301	-307	-313	-321	-330	-338
Overige bedrijfslasten	-3.148	-3.217	-3.230	-3.269	-3.369	-3.480	-3.563	-3.648	-3.751	-3.857	-3.968
Kosten servicecontracten	-2.661	-2.679	-2.701	-2.725	-2.808	-2.901	-2.969	-3.039	-3.125	-3.214	-3.306
Overige exploitatielasten	-343	-333	-342	-352	-363	-375	-384	-393	-404	-416	-428
Bijdrageheffing Aw	-44	-44	-46	-47	-48	-49	-50	-51	-52	-53	-55
Leefbaarheid	-100	-161	-140	-145	-150	-155	-160	-165	-170	-175	-180
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Bedrijfslasten	-55.735	-69.913	-70.463	-73.545	-68.444	-67.878	-70.315	-66.409	-76.855	-75.371	-68.186
Bedrijfsresultaat	9.496	-2.074	320	-1.219	9.414	14.509	13.957	21.103	13.816	18.080	27.181

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	171.450	26.974	32.723	32.771	33.151	32.999	34.380	42.287	36.005	39.743	37.856
Overige mutatie vastgoed in exploitatie	175.404	35.433	81.328	76.264	61.294	62.724	42.548	64.576	54.617	60.659	56.562
Mutatie a.g.v. verbeteringen	476	5.336	8.812	13.515	6.764	5.415	6.649	15.024	5.911	9.855	3.650
Mutatie a.g.v. nieuwbouw huur/aankoop	3.022	1.784	43.483	32.176	22.623	24.260	1.811	14.500	12.597	13.575	14.629
Autonome mutatie marktwaarde	171.906	28.313	29.033	30.573	31.907	33.049	34.088	35.053	36.108	37.228	38.283
Overboeking vanuit vastgoed in ontwikkeling	-7.754	-16.651	-88.231	-73.031	-50.619	-55.076	-20.700	-36.366	-38.328	-39.987	-32.533
Mutatie vastgoed in ontwikkeling	16.887	41.462	-19.732	-21.522	-14.274	-5.573	2.694	-562	137	141	-1.621
Mutatie nog te betalen investeringskosten verbeteringen	0	-4.163	4.163	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie nog te betalen sloopkosten	-316	316	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investeringskasstromen	-24.325	-54.266	-72.661	-51.508	-36.346	-49.504	-23.394	-35.804	-38.465	-40.128	-30.912
Kasstroom opstal nieuwbouw huur	-7.224	-34.352	-51.814	-26.297	-17.789	-29.278	-5.695	-20.056	-18.455	-19.019	-14.701
Kasstroom grond nieuwbouw huur	-13.068	-7.110	-3.657	0	-1.275	-1.354	0	0	0	0	0
Activering grondwaarde nieuwb huur	-501	0	-418	0	0	-416	0	0	0	0	-3.134
Kasstroom aankoop VoV	-877	-1.932	-1.891	-3.073	-944	-1.884	0	-2.020	-1.535	-2.309	-3.310
Kasstroom kosten verbetering 'Woningverbeteringen inclusief leerprojecten'	-2.655	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kasstroom kosten verbetering 'EPA 1-stap (van B naar A)'	0	-995	-1.018	-2.115	-4.697	-4.823	-4.993	-3.966	-5.011	-5.466	-4.315
Kasstroom kosten verbetering 'EPA 2-stappen (van C naar A)'	0	-4.486	-4.588	-7.763	-9.534	-9.515	-10.275	-8.511	-10.814	-11.094	-5.452
Kasstroom kosten verbetering 'EPA 3-stappen (van D naar A)'	0	-500	-1.023	-2.163	-2.106	-2.234	-2.430	-1.252	-2.649	-2.240	0
Kasstroom kosten verbetering 'EPA 4-stappen (van E naar A)'	0	-1.169	-2.703	-3.688	0	0	0	0	0	0	0
Kasstroom kosten verbetering 'EPA 5-stappen (van F naar A)'	0	-962	-1.967	-3.202	0	0	0	0	0	0	0
Kasstroom kosten verbetering 'EPA 6-stappen (van G naar A)'	0	-521	-1.294	-3.208	0	0	0	0	0	0	0
Kasstroom kosten verbetering 'Complex 5219 Liendenlaan'	0	-2.239	-2.289	0	0	0	0	0	0	0	0
Reeds gepresenteerde onrendabels	3.800	8.192	39.625	29.538	22.476	25.351	12.532	14.078	19.716	19.072	13.827
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	328	74	-23	-35	87	48	229	-99	-17	-91	-257
Waardeverandering woningen verkocht in Koopgarant/-comfort	1.327	-483	-690	-1.977	212	-659	1.403	-891	-458	-1.409	-2.664
Waardeverandering verplichting Koopgarant/-comfort	-999	556	667	1.942	-125	707	-1.174	793	442	1.317	2.407

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Rentebaten	18	10	6	7	12	16	20	29	38	38	23
Rentebaten liquide middelen	18	10	6	7	12	16	20	29	38	38	23
Rentelasten	-6.412	-7.121	-8.844	-10.560	-11.497	-12.431	-13.280	-13.714	-14.293	-15.193	-15.803
Rentelasten liquide middelen	-49	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentelasten leningen o/g	-6.363	-7.121	-8.844	-10.560	-11.497	-12.431	-13.280	-13.714	-14.293	-15.193	-15.803
Obligoheffing WSW	-43	-281	-343	-433	-488	-526	-575	-586	-615	-655	-688
Correctie rente uit financiering ultimo jaar	0	0	0	0	0	0	1	1	0	1	1
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Saldo financiële baten en lasten	-6.437	-7.391	-9.182	-10.986	-11.973	-12.940	-13.836	-14.271	-14.869	-15.809	-16.467
Vaste activa	-3.383	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie MVA in ontwikkeling aanv. (resultaat)	-3.383	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie Andere deelnemingen (resultaat)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie Latente belastingvorderingen (resultaat)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vlottende activa	-1.105	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie Latente belastingvorderingen (resultaat)	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie Overige vorderingen (resultaat)	-1.107	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vaste passiva	386	338	338	338	338	338	338	338	338	338	338
Mutatie Overige voorzieningen (resultaat)	47	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie Overige schulden (resultaat)	338	338	338	338	338	338	338	338	338	338	338
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Mutatie flexibele balansposten	-4.103	338	338	338	338	338	338	338	338	338	338
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Resultaat voor belasting	170.734	17.920	24.177	20.870	31.017	34.954	35.069	49.360	35.273	42.261	48.651
Te betalen VPB	-3.520	-3.362	-3.303	-2.960	-3.988	-4.907	-5.356	-5.538	-4.925	-5.732	-6.644
Rente uit financiering ultimo jaar	0	0	0	0	0	0	-1	-1	0	-1	-1
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Jaarresultaat	167.214	14.558	20.873	17.910	27.029	30.047	29.712	43.821	30.348	36.529	42.006

Kasstromen

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Kasstroom uit operationele activiteiten	11.588	9.970	9.377	9.164	9.197	11.782	12.966	12.161	10.361	12.599	12.874
Ontvangsten	61.587	63.858	67.127	70.894	74.372	78.407	81.033	83.698	86.805	89.861	92.978
Huur	58.737	60.882	64.085	67.776	71.169	75.110	77.669	80.259	83.273	86.243	89.286
Huurinkomsten	59.330	61.497	64.732	68.460	71.887	75.868	78.453	81.069	84.114	87.114	90.188
Huurderving	-593	-615	-647	-685	-719	-759	-785	-811	-841	-871	-902
EPV	46	48	49	51	52	54	55	57	58	60	61
EPV	46	48	49	51	52	54	55	57	58	60	61
Overige bedrijfsopbrengsten	2.785	2.918	2.988	3.061	3.139	3.227	3.290	3.354	3.436	3.520	3.608
Overige bedrijfsopbrengsten	385	453	452	450	448	447	444	442	441	440	440
Opbrengsten servicecontracten	2.400	2.465	2.536	2.611	2.691	2.780	2.845	2.912	2.995	3.080	3.168
Rentebaten	18	10	6	7	12	16	20	29	38	38	23
Rentebaten liquide middelen	18	10	6	7	12	16	20	29	38	38	23
Uitgaven	-49.998	-53.888	-57.750	-61.730	-65.176	-66.625	-68.067	-71.537	-76.445	-77.262	-80.104
Personeelskosten	-9.116	-9.260	-9.554	-9.878	-10.223	-10.578	-10.894	-11.220	-11.555	-11.901	-12.257
Lonen en salarissen	-5.008	-6.129	-6.324	-6.538	-6.766	-7.001	-7.211	-7.426	-7.648	-7.877	-8.112
Sociale lasten	-804	-964	-995	-1.028	-1.064	-1.101	-1.134	-1.168	-1.203	-1.239	-1.276
Pensioenlasten	-602	-758	-782	-809	-837	-866	-892	-918	-946	-974	-1.003
Overige personeelskosten	-532	-562	-580	-599	-620	-642	-661	-681	-701	-722	-744
Ingehuurd personeel	-2.170	-847	-874	-904	-935	-968	-996	-1.026	-1.057	-1.089	-1.121
Lasten onderhoud	-20.836	-23.117	-25.496	-26.942	-27.226	-26.041	-25.165	-27.528	-31.581	-29.987	-30.399
Planmatig onderhoud	-10.334	-13.775	-15.913	-18.456	-17.233	-15.701	-14.535	-17.188	-20.459	-18.367	-19.058
Klachtenonderhoud	-9.302	-7.129	-7.320	-7.560	-7.796	-8.085	-8.295	-8.513	-8.784	-9.063	-9.354
Uren eigen dienst	107	110	112	115	118	121	124	127	131	134	138
Onderhoud uit verbetering 'Woningverbeteringen inclusief leerprojecten'	-1.308	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Onderhoud uit verbetering 'EPA 1-stap (van B naar A)'	0	-490	-501	-1.041	-2.314	-2.375	-2.459	-1.953	-2.468	-2.692	-2.125
Onderhoud uit verbetering 'Complex 5219 Liendenlaan'	0	-1.832	-1.873	0	0	0	0	0	0	0	0
Bedrijfskosten	-2.866	-3.819	-3.379	-3.493	-3.615	-3.740	-3.852	-3.967	-4.086	-4.208	-4.334
Algemene kosten	-1.223	-1.948	-1.656	-1.712	-1.772	-1.833	-1.888	-1.944	-2.002	-2.062	-2.124
Huisvestingskosten	-264	-243	-251	-259	-268	-278	-286	-294	-303	-312	-322
Automatiseringskosten	-1.267	-1.512	-1.352	-1.397	-1.446	-1.496	-1.541	-1.587	-1.635	-1.684	-1.734
Bestuurskosten	-112	-117	-121	-125	-129	-133	-137	-142	-146	-150	-155
Belastingen	-3.877	-4.079	-4.292	-4.538	-4.756	-5.010	-5.128	-5.254	-5.424	-5.595	-5.775
Verzekeringen	-286	-262	-271	-281	-290	-301	-307	-313	-321	-330	-338
Obligatieheffing WSW	-43	-281	-343	-433	-488	-526	-575	-586	-615	-655	-688
Overige bedrijfskosten	-3.148	-3.217	-3.230	-3.269	-3.369	-3.480	-3.563	-3.648	-3.751	-3.857	-3.968
Kosten servicecontracten	-2.661	-2.679	-2.701	-2.725	-2.808	-2.901	-2.969	-3.039	-3.125	-3.214	-3.306
Overige exploitatielasten	-343	-333	-342	-352	-363	-375	-384	-393	-404	-416	-428
Bijdrageheffing Aw	-44	-44	-46	-47	-48	-49	-50	-51	-52	-53	-55
Leefbaarheid	-100	-161	-140	-145	-150	-155	-160	-165	-170	-175	-180
Rentelasten	-6.305	-6.491	-7.882	-9.936	-11.220	-12.041	-13.225	-13.482	-14.187	-14.997	-15.701
Rentelasten liquide middelen	-49	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentelasten leningen o/g	-6.256	-6.491	-7.882	-9.936	-11.220	-12.041	-13.225	-13.482	-14.187	-14.997	-15.701
VPB	-3.520	-3.362	-3.303	-2.960	-3.988	-4.907	-5.356	-5.538	-4.925	-5.732	-6.644

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Kasstroom uit (des)investeringen	-19.011	-42.828	-67.663	-43.137	-30.151	-42.312	-17.924	-29.374	-31.988	-34.036	-23.754
Verkoop	5.508	13.281	5.816	8.150	6.025	6.437	5.947	6.129	6.207	5.812	3.830
Verkoop regulier	5.508	13.281	5.816	8.150	6.025	6.437	5.947	6.129	6.207	5.812	3.830
Verkoopopbrengst	5.103	13.406	5.935	8.282	6.148	6.568	6.068	6.254	6.334	5.931	3.908
Verkoopkosten	-73	-126	-119	-132	-123	-131	-121	-125	-127	-119	-78
Doorverkoopopbrengst regulier na terugkoop koopgarant/-comfort	483	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Doorverkoopkosten regulier na terugkoop koopgarant/-comfort	-5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sloop	-311	-339	0	-74	0	0	-491	0	0	0	0
Sloopkosten	-311	-339	0	-74	0	0	-491	0	0	0	0
Sloopopbrengsten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verbetering bestaand bezit	-2.655	-10.873	-14.882	-22.139	-16.338	-16.572	-17.699	-13.729	-18.475	-18.800	-9.767
Kasstroom kosten verbetering 'Woningverbeteringen inclusief leerprojecten'	-2.655	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kasstroom kosten verbetering 'EPA 1-stap (van B naar A)'	0	-995	-1.018	-2.115	-4.697	-4.823	-4.993	-3.966	-5.011	-5.466	-4.315
Kasstroom kosten verbetering 'EPA 2-stappen (van C naar A)'	0	-4.486	-4.588	-7.763	-9.534	-9.515	-10.275	-8.511	-10.814	-11.094	-5.452
Kasstroom kosten verbetering 'EPA 3-stappen (van D naar A)'	0	-500	-1.023	-2.163	-2.106	-2.234	-2.430	-1.252	-2.649	-2.240	0
Kasstroom kosten verbetering 'EPA 4-stappen (van E naar A)'	0	-1.169	-2.703	-3.688	0	0	0	0	0	0	0
Kasstroom kosten verbetering 'EPA 5-stappen (van F naar A)'	0	-962	-1.967	-3.202	0	0	0	0	0	0	0
Kasstroom kosten verbetering 'EPA 6-stappen (van G naar A)'	0	-521	-1.294	-3.208	0	0	0	0	0	0	0
Kasstroom kosten verbetering 'Complex 5219 Liendenlaan'	0	-2.239	-2.289	0	0	0	0	0	0	0	0
Nieuwbouw huur	-20.293	-41.462	-55.471	-26.297	-19.064	-30.631	-5.695	-20.056	-18.455	-19.019	-14.701
Kasstroom opstal nieuwbouw huur	-7.224	-34.352	-51.814	-26.297	-17.789	-29.278	-5.695	-20.056	-18.455	-19.019	-14.701
Kasstroom grond nieuwbouw huur	-13.068	-7.110	-3.657	0	-1.275	-1.354	0	0	0	0	0
Aankoop	-877	-1.932	-1.891	-3.073	-944	-1.884	0	-2.020	-1.535	-2.309	-3.310
Kasstroom aankoop VoV	-877	-1.932	-1.891	-3.073	-944	-1.884	0	-2.020	-1.535	-2.309	-3.310
Aankoop woonegelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-393	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terugkoopprijs koopgarant/-comfort	-391	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terugkoopkosten koopgarant/-comfort	-2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Geactiveerde productie	610	497	765	396	271	438	114	401	369	380	294
Geactiveerde productie nieuwbouw huur/aankoop	610	497	765	396	271	438	114	401	369	380	294
Investeringen MVA ten dienste van exploitatie	-600	-2.000	-2.000	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	7.802	37.449	53.718	32.992	22.506	29.720	6.180	17.689	23.678	19.655	9.868
Nieuwe leningen o/g	0	38.898	64.169	40.725	32.241	40.457	16.420	24.730	38.889	26.119	25.335
Stortingen leningen o/g	19.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aflossingen leningen o/g	-11.698	-1.449	-10.451	-7.733	-9.735	-10.737	-10.239	-7.042	-15.211	-6.464	-15.466
Kasstroom uit mutatie (flexibele) balansposten	-1.480	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie langlopende activa excl. MVA	0	1.250	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie MVA in ontw.- overig (kasstroom)	0	1.250	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie Vord.op maatsch. waarin deelgenomen (kasstroom)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie kortlopende activa excl. liquide middelen	171	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie Overige voorraden (kasstroom)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie Huurdebiteuren (kasstroom)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie Overlopende activa (kasstroom)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie Overheid (kasstroom)	171	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie kortlopende passiva excl. kastekort	-1.651	-1.250	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie Schulden aan leveranciers en handelskredieten (kasstroom)	-1.763	-1.250	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie Schulden tzv belastingen en premies soc.verz.en pensioenen (kasstroom)	-111	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie Overige schulden (kasstroom)	-4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie Overlopende passiva (kasstroom)	227	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Toename geldmiddelen	-1.101	4.590	-4.568	-981	1.552	-810	1.223	476	2.051	-1.782	-1.011
Saldo liquide middelen primo jaar	2.931	1.831	6.421	1.853	873	2.425	1.615	2.837	3.313	5.364	3.582
Saldo liquide middelen ultimo jaar	1.831	6.421	1.853	873	2.425	1.615	2.837	3.313	5.364	3.582	2.571

Financiële kengetallen

FINANCIËLE RATIO'S	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ICR [min 1,4]		2,6	2,34	2,19	1,92	1,82	1,98	1,98	1,9	1,73	1,84	1,82
LTV beleidswaarde (%) [max 70%]	17,4	23,2	28,2	34,1	37	38,7	41	41	42	43,7	44,7	44,8
Solvabiliteit beleidswaarde (%) [min 30%]	76,2	70,3	67,3	62,2	59,4	57,2	55,4	55,7	54,8	53,5	52,6	52,5
Dekkingsratio (%) [max 70%]	14,4	12,9	15,4	18,2	19,5	20	21	21	21,2	21,9	22,3	22,2
Onderpandratio (%) [max 70%]	14,4	12,9	15,4	18,3	19,6	20,1	21,2	21,1	21,3	22	22,4	22,3
Geborgd schuldvolume (€ mld.) [max €3,5 mld.]	0,16	0,17	0,21	0,26	0,3	0,32	0,35	0,36	0,37	0,4	0,42	0,43
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ICR DAEB [min 1,4]		2,4	2,13	2,01	1,74	1,65	1,8	1,81	1,74	1,57	1,68	1,66
LTV beleidswaarde DAEB (%) [max 70%]	18,7	25,3	30,5	37,1	40,2	42	44,6	44,6	45,6	47,4	48,4	48,6
Solvabiliteit beleidswaarde DAEB (%) [min 30%]	78,7	73,2	69,9	64,5	61,5	59,2	57,2	57,5	56,6	55,2	54,2	53,9
Dekkingsratio DAEB (%) [max 70%]	15,2	13,6	16,1	19,2	20,5	21,1	22,2	22,1	22,3	23	23,4	23,3
Niet-DAEB	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Solvabiliteit beleidswaarde Niet-DAEB (%) [min 30%]	70,2	67,2	68	68,5	70,3	70,8	71,9	71,9	72,4	73,6	74,3	75,4

Basisgegevens

AANTALLEN IN EXPLOITATIE	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Aantal verhuurcontracten primo jaar	0	8.117	8.007	7.993	8.219	8.351	8.459	8.554	8.479	8.531	8.574	8.620
Aantal verhuurcontracten	0	8.117	8.007	7.993	8.219	8.351	8.459	8.554	8.479	8.531	8.574	8.620
Aantal sloop	0	-112	-4	0	-12	0	0	-73	0	0	0	0
Aantal verkopen	0	-14	-16	-14	-36	-13	-13	-12	-12	-11	-10	-7
Aantal aankoop VoV terug in verhuur	0	3	6	6	9	3	5	0	6	4	6	8
Aantal nieuwbouw huur	0	13	0	234	171	118	103	10	58	50	50	50
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Aantal verhuurcontracten ultimo jaar totaal	8.117	8.007	7.993	8.219	8.351	8.459	8.554	8.479	8.531	8.574	8.620	8.671
Aantal verhuurcontracten	8.117	8.007	7.993	8.219	8.351	8.459	8.554	8.479	8.531	8.574	8.620	8.671
Af: Aantal intramurale zorgcontracten	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230
Bij: Aantal intramurale zorgeenheden	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Aantal verhuureenheden ultimo jaar totaal	8.117	8.007	7.993	8.219	8.351	8.459	8.554	8.479	8.531	8.574	8.620	8.671
Aantal woongelegenheden totaal	7.278	7.209	7.200	7.426	7.580	7.688	7.783	7.717	7.769	7.812	7.858	7.909
Aantal zelfstandige woongelegenheden	7.245	7.176	7.167	7.393	7.547	7.655	7.750	7.684	7.736	7.779	7.825	7.876
Aantal onzelfstandige woongelegenheden	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
Aantal niet-woongelegenheden totaal	609	568	563	563	541	541	541	532	532	532	532	532
Aantal niet-woongelegenheden	609	568	563	563	541	541	541	532	532	532	532	532
Aantal zorgeenheden totaal	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230
Aantal woningen laagsegment	7.150	7.083	7.071	7.256	7.402	7.510	7.601	7.534	7.584	7.626	7.667	7.713
Aantal woningen middensegment	0	2	8	49	58	62	67	68	71	71	71	71
Aantal woningen hoogsegment	128	124	121	121	120	116	115	115	114	115	120	125
Aantal gewogen VHE's (kostenfactor) gedurende jaar totaal	7.595,54	7.550,61	7.504,71	7.633,91	7.785,74	7.888,66	8.033,74	8.020,84	8.012,94	8.060,44	8.104,94	8.153,44
Aantal gewogen VHE's (kostenfactor) gedurende jaar	7.595,54	7.550,61	7.504,71	7.633,91	7.785,74	7.888,66	8.033,74	8.020,84	8.012,94	8.060,44	8.104,94	8.153,44
Aantal gewogen VHE's (kostenfactor) ultimo jaar totaal	7.595,54	7.515,68	7.493,74	7.719,74	7.851,74	7.959,74	8.054,74	7.986,94	8.038,94	8.081,94	8.127,94	8.178,94
Aantal gewogen VHE's (kostenfactor) ultimo jaar	7.595,54	7.515,68	7.493,74	7.719,74	7.851,74	7.959,74	8.054,74	7.986,94	8.038,94	8.081,94	8.127,94	8.178,94

AANTALLEN VOV	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Aantal verkocht in koopgarant/-comfort primo jaar	0	131	127	121	115	106	103	98	98	92	88	82
Aantal verkocht in koopgarant	0	131	127	121	115	106	103	98	98	92	88	82
Aantal aan- en terugkoop	0	-4	-6	-6	-9	-3	-5	0	-6	-4	-6	-8
Aantal aankoop VoV terug in verhuur	0	-3	-6	-6	-9	-3	-5	0	-6	-4	-6	-8
Aantal terugkoop voor doorverkoop	0	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aantal terugkoop koopgarant	0	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Aantal verkocht in koopgarant/-comfort ultimo jaar	131	127	121	115	106	103	98	98	92	88	82	74
Aantal verkocht in koopgarant	131	127	121	115	106	103	98	98	92	88	82	74
Aantal doorverkoop regulier	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aantal doorverkoop regulier na terugkoop koopgarant	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AANTALLEN OVERIG												
Aantal mutaties	0	475	465	479	465	485	486	485	506	489	500	496
Verbetering 'Woningverbeteringen inclusief leerprojecten' (aantallen)	0	127	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verbetering 'EPA 1-stap (van B naar A)' (aantallen)	0	0	50	50	101	218	217	218	168	206	218	167
Verbetering 'EPA 2-stappen (van C naar A)' (aantallen)	0	0	110	110	181	216	209	219	176	217	216	103
Verbetering 'EPA 3-stappen (van D naar A)' (aantallen)	0	0	9	18	37	35	36	38	19	39	32	0
Verbetering 'EPA 4-stappen (van E naar A)' (aantallen)	0	0	23	52	69	0	0	0	0	0	0	0
Verbetering 'EPA 5-stappen (van F naar A)' (aantallen)	0	0	12	24	38	0	0	0	0	0	0	0
Verbetering 'EPA 6-stappen (van G naar A)' (aantallen)	0	0	7	17	41	0	0	0	0	0	0	0
Verbetering 'Complex 5219 Liendenlaan' (aantallen)	0	0	190	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Aantal verbeteringen	0	127	401	271	467	469	462	475	363	462	466	270

ENERGIE	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Warmtebehoefte (totaal)	109,5	108,99	106,57	101,37	94,67	91,04	87,37	84,64	82,89	79,88	77,36	76,45
Warmtebehoefte (DAEB)	109,14	108,67	106,27	101,4	94,84	91,2	87,69	85,02	83,23	80,11	77,52	76,6
Warmtebehoefte (Niet-DAEB)	119,82	118,28	115,25	100,42	89,99	86,36	78,06	73,32	72,63	72,55	72,28	71,56
Afstand tot isolatiestandaard (totaal)	38	37,38	34,98	29,85	23,27	19,69	16,06	13,32	11,58	8,54	6	5,04
Afstand tot isolatiestandaard (DAEB)	37,77	37,18	34,8	29,99	23,54	19,94	16,46	13,78	11,99	8,84	6,2	5,23
Afstand tot isolatiestandaard (Niet-DAEB)	44,75	43,18	40,24	26,23	15,84	12,55	4,49	-0,2	-0,62	-0,52	-0,45	-1,05
Energieprestatie (EP2) (totaal)	172,4	170,04	166,3	156,49	145,12	138,48	132,12	127,27	123,58	118,57	113,64	111,51
Energieprestatie (EP2) (DAEB)	171,94	169,64	165,9	156,79	145,49	138,75	132,57	127,81	123,96	118,75	113,59	111,34
Energieprestatie (EP2) (Niet-DAEB)	185,88	181,99	178,09	148,68	135,42	131,05	120,22	112,54	112,83	113,68	115,1	116,45
PARAMETERS	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Prijsinflatie (%)	3,1	3,16	3,04	2,83	2,95	2,94	2,86	2,41	2,41	2,41	2,41	2,41
Looninflatie (%)	6,58	5,03	3,53	3,18	3,39	3,49	3,47	2,99	2,99	2,99	2,99	2,99
Bouwindex (%)	2,24	4	3	2,26	2,83	2,92	3,14	3,06	3,06	3,06	3,06	3,06
Onderhoudsindex (%)	4,07	4	3	2,26	2,83	2,92	3,14	3,06	3,06	3,06	3,06	3,06
Marktindex (%)	10,93	6,5	3,77	3,37	3,11	3,17	3,44	3,56	3,51	3,19	2,89	2,67
Korte rente (%)	2,67	1,98	2,09	2,21	2,41	2,51	2,54	2,56	2,58	2,57	2,55	2,49
Opslag korte rente (%)	0,15	0,04	0,14	-0,08	0,07	0,16	0,21	0,24	0,28	0,27	0,25	0,19
Korte rente + opslag (%)	2,82	2,02	2,23	2,13	2,48	2,68	2,75	2,8	2,86	2,83	2,8	2,68
Lange rente (%)	2,39	2,8	2,89	2,95	3,01	3,06	3,08	3,16	3,16	3,16	3,16	3,16
Opslag lange rente (%)	0,82	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Lange rente + opslag (%)	3,21	3,55	3,64	3,7	3,76	3,81	3,83	3,91	3,91	3,91	3,91	3,91

Waardeverloop

MARKTWAARDE	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Marktwaaarde ultimo vorig jaar	0	1.257.777	1.421.630	1.445.771	1.524.180	1.591.394	1.649.891	1.709.736	1.740.291	1.802.180	1.854.124	1.912.220
Marktwaaarde ultimo vorig jaar	0	1.257.777	1.421.630	1.445.771	1.524.180	1.591.394	1.649.891	1.709.736	1.740.291	1.802.180	1.854.124	1.912.220
Mutatie a.g.v. verbeteringen	0	476	5.336	8.812	13.515	6.764	5.415	6.649	15.024	5.911	9.855	3.650
Mutatie a.g.v. verkoop	0	-2.063	-9.786	-2.919	-7.107	-2.797	-2.879	-2.803	-2.687	-2.672	-2.563	-1.713
Mutatie a.g.v. sloop	0	-9.488	-1.507	0	-1.943	0	0	-9.191	0	0	0	0
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Marktwaaarde primo jaar	0	1.246.703	1.415.674	1.451.663	1.528.645	1.595.360	1.652.427	1.704.392	1.752.627	1.805.419	1.861.416	1.914.156
Marktwaaarde primo jaar	0	1.246.703	1.415.674	1.451.663	1.528.645	1.595.360	1.652.427	1.704.392	1.752.627	1.805.419	1.861.416	1.914.156
Autonome mutatie marktwaaarde	0	171.906	28.313	29.033	30.573	31.907	33.049	34.088	35.053	36.108	37.228	38.283
Mutatie a.g.v. nieuwbouw huur/aankoop	0	3.022	1.784	43.483	32.176	22.623	24.260	1.811	14.500	12.597	13.575	14.629
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Marktwaaarde ultimo jaar voor classificatie	1.257.777	1.421.630	1.445.771	1.524.180	1.591.394	1.649.891	1.709.736	1.740.291	1.802.180	1.854.124	1.912.220	1.967.069
Marktwaaarde ultimo jaar voor classificatie	1.257.777	1.421.630	1.445.771	1.524.180	1.591.394	1.649.891	1.709.736	1.740.291	1.802.180	1.854.124	1.912.220	1.967.069
Mutatie a.g.v. classificatie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bijkomende marktwaaarde a.g.v. classificatie	0	659	545	0	225	466	0	199	540	451	782	1.254
Wegvallende marktwaaarde a.g.v. classificatie	0	-659	-545	0	-225	-466	0	-199	-540	-451	-782	-1.254
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Marktwaaarde ultimo jaar	1.257.777	1.421.630	1.445.771	1.524.180	1.591.394	1.649.891	1.709.736	1.740.291	1.802.180	1.854.124	1.912.220	1.967.069
Marktwaaarde ultimo jaar	1.257.777	1.421.630	1.445.771	1.524.180	1.591.394	1.649.891	1.709.736	1.740.291	1.802.180	1.854.124	1.912.220	1.967.069
ONDERBOUWING BELEIDSWAARDE												
Marktwaaarde	1.257.777	1.421.630	1.445.771	1.524.180	1.591.394	1.649.891	1.709.736	1.740.291	1.802.180	1.854.124	1.912.220	1.967.069
Marktwaaarde ultimo jaar	1.257.777	1.421.630	1.445.771	1.524.180	1.591.394	1.649.891	1.709.736	1.740.291	1.802.180	1.854.124	1.912.220	1.967.069
Afslag beschikbaarheid	-205.166	-321.932										
Afslag beschikbaarheid	-205.166	-321.932										
Afslag betaalbaarheid	-321.152	-344.807										
Afslag betaalbaarheid	-321.152	-344.807										
Afslag kwaliteit	-164.318	-279.410										
Afslag kwaliteit	-164.318	-279.410										
Afslag beheer	-6.464	-17.730										
Afslag beheer	-6.464	-17.730										
Afslag disconteringsvoet	361.920	267.097										
Afslag disconteringsvoet	361.920	267.097										
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Beleidswaarde	922.597	724.849	728.734	760.109	790.588	813.683	840.342	854.668	876.652	897.806	922.091	940.877
Beleidswaarde	922.597	724.849	728.734	760.109	790.588	813.683	840.342	854.668	876.652	897.806	922.091	940.877

BELEIDSWAARDE	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Beleidswaarde ultimo vorig jaar	0	922.597	724.849	728.734	760.109	790.588	813.683	840.342	854.668	876.652	897.806	922.091
Beleidswaarde ultimo vorig jaar	0	922.597	724.849	728.734	760.109	790.588	813.683	840.342	854.668	876.652	897.806	922.091
Mutatie a.g.v. verbeteringen	0	19	4.621	6.829	11.172	6.373	6.776	8.068	6.793	6.500	8.715	2.529
Mutatie a.g.v. verkoop	0	-908	-8.015	-1.237	-5.198	-1.120	-1.039	-957	-1.059	-927	-946	-689
Mutatie a.g.v. sloop	0	-5.420	-1.507	0	-498	0	0	-2.358	0	0	0	0
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Beleidswaarde primo jaar	0	916.288	719.948	734.326	765.585	795.841	819.420	845.095	860.402	882.225	905.575	923.930
Beleidswaarde primo jaar	0	916.288	719.948	734.326	765.585	795.841	819.420	845.095	860.402	882.225	905.575	923.930
Autonome mutatie beleidswaarde	0	-192.717	7.703	7.857	8.140	8.453	8.698	8.965	9.128	9.357	9.601	9.795
Mutatie a.g.v. nieuwbouw huur/aankoop	0	1.239	1.056	17.925	16.850	9.371	12.224	596	7.094	6.248	6.861	7.071
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Beleidswaarde ultimo jaar voor classificatie	922.597	724.811	728.707	760.109	790.575	813.665	840.342	854.655	876.625	897.830	922.037	940.797
Beleidswaarde ultimo jaar voor classificatie	922.597	724.811	728.707	760.109	790.575	813.665	840.342	854.655	876.625	897.830	922.037	940.797
Mutatie a.g.v. classificatie	0	38	27	0	13	18	0	12	28	-24	54	80
Bijkomende beleidswaarde a.g.v. classificatie	0	375	252	0	132	184	0	108	312	-184	503	670
Wegvallende beleidswaarde a.g.v. classificatie	0	-336	-225	0	-119	-165	0	-96	-284	161	-449	-590
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Beleidswaarde ultimo jaar	922.597	724.849	728.734	760.109	790.588	813.683	840.342	854.668	876.652	897.806	922.091	940.877
Beleidswaarde ultimo jaar	922.597	724.849	728.734	760.109	790.588	813.683	840.342	854.668	876.652	897.806	922.091	940.877
WOZ-WAARDE*	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
WOZ-waarde ultimo vorig jaar	0	1.894.494	2.018.882	2.228.250	2.444.221	2.586.725	2.716.200	2.845.336	2.928.969	3.057.502	3.194.870	3.337.642
Mutatie a.g.v. waardepeildatum	1.894.494	138.036	220.668	144.836	92.032	87.211	84.474	90.083	100.718	108.969	112.060	106.558
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
WOZ-waarde primo jaar	1.894.494	2.032.530	2.239.549	2.373.087	2.536.253	2.673.937	2.800.674	2.935.419	3.029.688	3.166.471	3.306.930	3.444.200
Mutatie a.g.v. (des)investeringen	0	-13.648	-11.299	71.134	50.472	42.264	44.662	-6.450	27.814	28.398	30.713	28.163
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
WOZ-waarde ultimo jaar	1.894.494	2.018.882	2.228.250	2.444.221	2.586.725	2.716.200	2.845.336	2.928.969	3.057.502	3.194.870	3.337.642	3.472.363
peildatum 1 januari t-1												
LEEGWAARDE												
Leegwaarde	1.950.872	2.063.527	2.142.775	2.300.564	2.427.088	2.551.270	2.684.205	2.775.743	2.902.717	3.025.187	3.144.502	3.257.887

Huursomstanden

HUURSOMSTANDEN	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Huursom ultimo vorig jaar	58.303	60.445	62.550	66.615	70.305	73.784	77.386	79.520	82.618	85.610	88.618
Effect oplevering nieuwbouw en aankoop 1e halfjaar	0	0	714	0	0	567	0	0	0	0	0
Effect verkoop/sloop	-571	-262	-109	-465	-95	-97	-544	-102	-88	-90	-64
Effect reguliere huurverhoging	2.259	1.913	1.680	2.003	2.089	2.186	2.265	2.180	2.132	2.092	2.166
Effect mutatie	315	377	335	364	323	333	319	287	306	312	307
Effect oplevering nieuwbouw en aankoop 2e halfjaar	139	77	1.445	1.787	1.162	613	94	733	641	694	731
Effect einde exploitatie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Huursom voor classificatie	60.445	62.550	66.615	70.305	73.784	77.386	79.520	82.618	85.610	88.618	91.758
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Huursom ultimo jaar *	60.445	62.550	66.615	70.305	73.784	77.386	79.520	82.618	85.610	88.618	91.758
Streefhuur ultimo vorig jaar		63.941	66.143	70.553	74.664	78.268	82.005	84.220	87.159	90.199	93.365
Beleidshuur ultimo vorig jaar	60.977	65.286	67.874	71.958	75.703	79.113	82.715	84.818	87.854	90.683	93.739
Maximale huur incl. opslag ultimo vorig jaar	98.071	100.657	103.714	110.305	116.229	121.613	127.204	130.633	135.041	139.607	144.353
Markthuur ultimo vorig jaar	4.040	4.306	4.352	7.528	8.907	10.754	12.710	13.212	14.489	15.692	16.986
Streefhuur ultimo jaar	63.941	66.143	70.553	74.664	78.268	82.005	84.220	87.159	90.199	93.365	96.455
Beleidshuur ultimo jaar	65.286	67.874	71.958	75.703	79.113	82.715	84.818	87.854	90.683	93.739	96.691
Maximale huur incl. opslag ultimo jaar	100.657	103.714	110.305	116.229	121.613	127.204	130.633	135.041	139.607	144.353	148.987
Markthuur ultimo jaar	4.306	4.352	7.528	8.907	10.754	12.710	13.212	14.489	15.692	16.986	18.334

PROCENTUELE HUURSOMSTIJGINGEN	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Reguliere huurverhoging (%)	3,91	3,18	2,66	3,03	2,98	2,94	2,95	2,74	2,58	2,45	2,45
Huurverhoging harmonisatie (%)	0,52	0,61	0,52	0,53	0,45	0,44	0,4	0,35	0,36	0,36	0,34
Reguliere huurstijging boven prijsinflatie (%)	0,81	0,02	-0,38	0,2	0,03	0	0,09	0,33	0,17	0,04	0,04
Huurverhoging DAEB											
Reguliere huurverhoging DAEB (%)	3,92	3,15	2,61	3	2,94	2,91	2,91	2,72	2,55	2,41	2,41
Huurverhoging harmonisatie DAEB (%)	0,55	0,6	0,52	0,55	0,46	0,45	0,42	0,38	0,39	0,37	0,35
Reguliere huurstijging boven prijsinflatie DAEB (%)	0,81	-0,01	-0,43	0,17	-0,01	-0,03	0,05	0,31	0,14	0	0
Huurverhoging zelfstandige woningen DAEB											
Reguliere huurverhoging zelfstandige woningen DAEB (%)	4,19	3,63	3,1	3,01	2,94	2,91	2,92	2,74	2,56	2,41	2,41
Huurverhoging harmonisatie zelfstandige woningen DAEB (%)	0,58	0,63	0,55	0,58	0,48	0,47	0,44	0,4	0,41	0,38	0,36
Reguliere huurstijging boven prijsinflatie zelfstandige woningen DAEB (%)	1,09	0,47	0,06	0,18	-0,01	-0,03	0,06	0,33	0,15	0	0
Huurverhoging onzelfstandige woningen DAEB											
Reguliere huurverhoging onzelfstandige woningen DAEB (%)	4,2	3,63	3,1	3,01	2,94	2,91	2,92	2,74	2,56	2,41	2,41
Reguliere huurstijging boven prijsinflatie onzelfstandige woningen DAEB (%)	1,1	0,47	0,06	0,18	-0,01	-0,03	0,06	0,33	0,15	0	0
Huurverhoging Niet-DAEB											
Reguliere huurverhoging Niet-DAEB (%)	3,85	3,74	3,53	3,42	3,51	3,5	3,45	3,06	3,04	3	3
Huurverhoging harmonisatie Niet-DAEB (%)	0,14	0,8	0,46	0,26	0,26	0,27	0,1	-0,13	-0,07	0,18	0,17
Reguliere huurstijging boven prijsinflatie Niet-DAEB (%)	0,75	0,58	0,49	0,59	0,56	0,56	0,59	0,65	0,63	0,59	0,59
Huurverhoging zelfstandige woningen Niet-DAEB											
Reguliere huurverhoging zelfstandige woningen Niet-DAEB (%)	4,14	3,95	3,7	3,59	3,67	3,66	3,61	3,24	3,2	3,15	3,15
Huurverhoging harmonisatie zelfstandige woningen Niet-DAEB (%)	0,19	1,09	0,63	0,34	0,33	0,34	0,13	-0,17	-0,09	0,23	0,22
Reguliere huurstijging boven prijsinflatie zelfstandige woningen Niet-DAEB (%)	1,04	0,79	0,66	0,76	0,72	0,72	0,75	0,83	0,79	0,74	0,74
Huurverhoging onzelfstandige woningen Niet-DAEB											
Reguliere huurstijging boven prijsinflatie onzelfstandige woningen Niet-DAEB (%)	-3,1	-3,16	-3,04	-2,83	-2,95	-2,94	-2,86	-2,41	-2,41	-2,41	-2,41
PARAMETERS											
Prijsinflatie vorig jaar (%)	3,1	3,16	3,04	2,83	2,95	2,94	2,86	2,41	2,41	2,41	2,41
Prijsinflatie 3-jaarsgemiddelde t-3 t/m t-1 (%)	5,8	3,63	3,1	3,01	2,94	2,91	2,92	2,74	2,56	2,41	2,41

Passendheidstoets

Passendheidstoets												
PERCENTAGES	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Percentage nieuwe verhuringen Goedkoop	0	3,7	4,1	2,9	2	2,3	2,9	2,5	2,5	2,2	0,8	1,6
Percentage nieuwe verhuringen NPA-grens	0	22	23	39,7	15,8	23,3	15,7	21,3	14,3	16,1	14,5	14,7
Percentage nieuwe verhuringen Betaalbaar 1-2 personen	0	0	4,8	5	2	2,3	3,3	3,6	5,4	3,8	4	3,2
Percentage nieuwe verhuringen Betaalbaar 3+ personen	0	60,4	59	40,2	51,1	61,3	56	61,7	56,6	55,6	56	58,4
Percentage nieuwe verhuringen Duur tot huurtoeslaggrens	0	13	7,7	5,4	28,4	8,8	20,6	8,9	19,7	20	21,7	19,7
Percentage nieuwe verhuringen Duur vanaf huurtoeslaggrens tot middenhuurgrens	0	0,2	0,2	5,9	0,2	0,9	0,6	0,9	0,6	0,8	0,8	0,6
Percentage nieuwe verhuringen Vanaf middenhuurgrens	0	0,7	1,7	0,9	0,5	1,1	0,9	1,1	1	1,4	2,2	1,8
Aantal nieuwe verhuringen door mutatie	0	424	417	428	418	440	440	437	461	446	452	452
Aantal mutaties Goedkoop	0	16	17	19	12	13	16	11	13	11	4	8
Aantal mutaties NPA-grens	0	95	94	88	77	98	85	85	74	80	73	74
Aantal mutaties Betaalbaar 1-2 personen	0	0	20	12	12	13	18	16	28	19	20	16
Aantal mutaties Betaalbaar 3+ personen	0	262	246	266	280	265	260	276	294	276	281	293
Aantal mutaties Duur tot huurtoeslaggrens	0	47	32	36	33	40	53	40	44	49	59	49
Aantal mutaties Duur vanaf huurtoeslaggrens tot middenhuurgrens	0	1	1	1	1	5	3	4	3	4	4	3
Aantal mutaties Vanaf middenhuurgrens	0	3	7	6	3	6	5	5	5	7	11	9
Aantal nieuwe verhuringen door nieuwbouw	0	13	0	234	171	118	103	10	58	50	50	50
Aantal nieuwbouw huur NPA-grens	0	1	0	175	16	32	0	10	0	0	0	0
Aantal nieuwbouw huur Betaalbaar 1-2 personen	0	0	0	21	0	0	0	0	0	0	0	0
Aantal nieuwbouw huur Betaalbaar 3+ personen	0	2	0	0	21	77	44	0	0	0	0	0
Aantal nieuwbouw huur Duur tot huurtoeslaggrens	0	10	0	0	134	9	59	0	58	50	50	50
Aantal nieuwbouw huur Duur vanaf huurtoeslaggrens tot middenhuurgrens	0	0	0	38	0	0	0	0	0	0	0	0
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Aantal nieuwe verhuringen totaal	0	437	417	662	589	558	543	447	519	496	502	502
Totaal nieuwe verhuringen	0	437	417	662	589	558	543	447	519	496	502	502
Aantal nieuwe verhuringen Goedkoop	0	16	17	19	12	13	16	11	13	11	4	8
Aantal nieuwe verhuringen NPA-grens	0	96	94	263	93	130	85	95	74	80	73	74
Aantal nieuwe verhuringen Betaalbaar 1-2 personen	0	0	20	33	12	13	18	16	28	19	20	16
Aantal nieuwe verhuringen Betaalbaar 3+ personen	0	264	246	266	301	342	304	276	294	276	281	293
Aantal nieuwe verhuringen Duur tot huurtoeslaggrens	0	57	32	36	167	49	112	40	102	99	109	99
Aantal nieuwe verhuringen Duur vanaf huurtoeslaggrens tot middenhuurgrens	0	1	1	39	1	5	3	4	3	4	4	3
Aantal nieuwe verhuringen Vanaf middenhuurgrens	0	3	7	6	3	6	5	5	5	7	11	9

VPB-onderbouwing

VPB-onderbouwing	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Resultaat voor belasting	170.734	17.920	24.177	20.870	31.017	34.954	35.069	49.360	35.273	42.261	48.651
Correctie fiscaal onderhoud uit verbetering	0	-2.521	-3.820	-6.608	-3.841	-3.877	-4.193	-3.222	-4.443	-4.400	-1.799
Onderhoud uit verbetering	1.308	2.322	2.375	1.041	2.314	2.375	2.459	1.953	2.468	2.692	2.125
Fiscaal onderhoud uit verbetering	-1.308	-4.843	-6.194	-7.650	-6.155	-6.253	-6.652	-5.175	-6.911	-7.092	-3.924
Netto verkoopresultaat bestaand bezit	-3.052	-3.494	-2.897	-1.043	-3.227	-3.558	-3.144	-3.442	-3.535	-3.249	-2.117
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-171.450	-26.974	-32.723	-32.771	-33.151	-32.999	-34.380	-42.287	-36.005	-39.743	-37.856
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	-328	-74	23	35	-87	-48	-229	99	17	91	257
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.258	25.768	23.822	24.730	18.623	18.367	21.023	14.078	19.716	19.072	10.693
Afschrijvingen MVA ten dienste van exploitatie	346	391	420	413	341	361	381	401	421	421	421
Mutatie flexibele balansposten	4.103	-338	-338	-338	-338	-338	-338	-338	-338	-338	-338
Overige fiscale correcties (divers)	-4.950	-1.500	-1.500	-1.500	-1.500	-1.500	-1.500	-1.500	-1.500	-1.500	-1.500
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Fiscaal resultaat voor ATAD	10.661	9.178	7.164	3.788	7.837	11.362	12.689	13.148	9.606	12.616	16.412
Correctie ATAD (beperking renteaftrek) *	2.983	3.853	5.638	7.684	7.620	7.659	8.071	8.318	9.482	9.600	9.341
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Fiscaal resultaat na ATAD	13.644	13.031	12.802	11.472	15.457	19.020	20.759	21.466	19.088	22.216	25.753
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Fiscaal resultaat na verliesverrekening	13.644	13.031	12.802	11.472	15.457	19.020	20.759	21.466	19.088	22.216	25.753
VPB-percentage	25,8	25,8	25,8	25,8	25,8	25,8	25,8	25,8	25,8	25,8	25,8
Te betalen VPB	3.520	3.362	3.303	2.960	3.988	4.907	5.356	5.538	4.925	5.732	6.644