

A man with dark curly hair and a beard, wearing a grey sweater with red and white stripes, is sitting at a table and looking at a laptop. A young girl with dark curly hair, wearing a yellow sweater, is sitting next to him, also looking at the laptop. They are in a bright, sunlit room with large windows in the background. The sun's rays are streaming in, creating a warm and inviting atmosphere. The background shows a modern interior with shelves and a vase of white flowers.

Voorjaarsnota: Strategische keuzes richting MJB 2027 en verder

6 juli 2026

thius

thuis bij thius

Opzet en samenvatting

Management samenvatting: proces

- De afgelopen weken is met het MT een gezamenlijk proces doorlopen om inzicht te krijgen in de gewenste inzet en beleidsmatige richting voor de MJB 2027 en verder. Deze voorjaarsnota bevat de hieruit volgende richting en analyse van de (financiële) mogelijkheden van Thius om deze richting te realiseren.
- Hiervoor heeft het MT in een drietal sessies stilgestaan bij de uitgangspositie, strategische keuzes en de knoppen die het heeft om op te sturen. Hieruit is een voorkeursvariant gedefinieerd richting de volgende MJB. Ook is op beschikbaarheid een flexibel model afgestemd om actief met kansen om te kunnen gaan.
- Het proces is ondersteund door Finance Ideas. Finance Ideas heeft de verschillende MT sessies voorbereid en begeleid. Keuzes zijn gemaakt door Thius en telkens onderling en door Finance Ideas bevestigd. De doorrekeningen zijn gemaakt door Thius, waarbij Finance Ideas heeft meegekeken en gecontroleerd op plausibiliteit.

Management samenvatting: inhoud

- ✚ We kiezen ervoor om onszelf in lijn met ons Ondernemingsplan verder in te zetten. Voor beschikbaarheid gaan we ons inzetten voor de bruto opgave vanuit de Woondeal. Netto groei (+ 700 woningen) blijft gelijk aan de MJB 2026 e.v., aangezien we rekening houden met meer sloopbehoefte dan eerder en flexibel sturen op verkopen ter financiering van de opgave en verbetering van aansluiting op de doelgroep. We handhaven het budget voor onze duurzaamheidsplannen voor de EGW. Huurbeleid wordt nog niet gewijzigd. In de organisatie houden we rekening met de moeite rond het vervangen van inhuur en met tijdelijke FTE-behoeften voor ontwikkeling van de organisatie.
- ✚ De uitkomsten laten zien dat de normen de komende 5 jaar op TI-niveau niet worden overschreden. In 2033 en 2034 vindt een tijdelijke onderschrijding plaats van de ICR, met ruim voldoende sturingsmogelijkheden. Het DPM van Thius staat onder druk.
- ✚ In dit document wordt verder stilgestaan bij ontwikkelingen en gekozen richtingen (wat, waarom, impact en risico's).

Externe ontwikkelingen

In de sector vinden diverse ontwikkelingen plaats met impact op de begroting van Thius, zoals:

🎲 In januari zijn de Nationale prestatieafspraken opnieuw doorerekend. Hieruit bleek een tekort van bijna € 20 miljard. Dit levert druk op de opgave en solidariteit. Solidariteit is niet toereikend meer als oplossing voor het tekort, ook bij volledige solidariteit binnen en tussen regio's. Er is momenteel geen sprake van een duurzaam prestatiemodel voor de sector.

🎲 Kamerbrief minister d.d. 5 juni 2026: "De uitwerking van het regeerakkoord op de financiële positie van woningcorporaties" bevat drie maatregelen om tekort NPA aan te pakken:

- 🎲 Verplichte inkomensafhankelijke huurverhoging
- 🎲 Faciliteit in VPB oplopend tot € 325 miljoen per jaar
- 🎲 Opheffen DAEB/niet-DAEB scheiding

Hiermee wordt nationaal het tekort (meer dan) gedicht na rekening te houden met grote mate van solidariteit. In analyses is nu primair gefocust op TI en nog geen rekening gehouden met effecten maatregel 1 en 2

- De wet regie volkshuisvesting is door beide Kamers goedgekeurd. De wet introduceert duidelijke kaders voor:
 - Betaalbaarheid van woningen (2/3 betaalbaar, waarvan 30% sociaal per regio)
 - Regionale samenwerking
 - Snellere procedures
 - Betere kansen voor urgent woningzoekenden
- In de *Leidraad Meerjarenbegroting en dPi2026* vraagt de Aw extra aandacht voor realistisch begroten, inzicht in duurzaam presteren, regionalisering van de opgaves en meer. De MJB dient rekening te houden met de Leidraad.

Ontwikkelingen regionaal/lokaal

- ❖ Schaalsprong: Gemeente Tiel heeft in de Woondeal 2.700 bruto woningen staan, maar wil groeien met 5.000 woningen. Voor de extra 2.300 woningen is 24% sociale huurwoningen ingerekend voor Thius en Kleurrijk Wonen samen (310 voor Thius). Tiel heeft zelf de ambitie om deze nog voor een deel te realiseren voor 2034. Wij schatten in dat deze ambitie te hoog gegrepen is en realisatie pas na 2035 plaats zal vinden.
- ❖ Met gemeente Tiel wordt ook gesproken over meer balans in de stad: een betere verdeling van sociale huurwoningen over de stad. Er zijn nu wijken met een hoger aandeel (>60%) sociale huurwoningen en een lager aandeel (<20%). Deze percentages mogen evenwichtiger verdeeld worden. Kansen daartoe worden in gezamenlijkheid in een afstemming met de Schaalsprong onderzocht.
- ❖ Regio Rivierenland werkt op verzoek van Provincie Gelderland (en die weer in opdracht van Min. VRO) aan het doortrekken van de Woondeal 2034 naar 2036. Hieruit zal naar verwachting een stijgende opgave voor nieuwbouw resulteren.
- ❖ Naast de bekende beperkingen van financiën en planologische procedures, gelden in ons werkgebied vooral netcongestie en spuitzoneering als beperkende factoren voor nieuwbouw.

Ontwikkelingen binnen Thius

- Verduurzamingsprogramma begint richting de uitvoering van eerste projecten te gaan. We zien hierin hogere uitgaven dan eerder voorzien, wat scherpe keuzes gaat vragen ten aanzien van de inzet.
- We zijn bezig met het opstellen van een strategische personeelsplanning (SPP). In het najaar verwachten we meer duidelijkheid hoe het traject van 'ist' naar 'soll' eruit ziet en welke inspanning en kosten dit vraagt.
- Recent is een aantal nieuwbouwprojecten opgestart, waarmee de productie goed op gang aan het komen is. Dit jaar zijn 10 woningen opgeleverd. Momenteel zijn 368 woningen in aanbouw, eind 2026 zijn 480 woningen in aanbouw.
- Het beheersbaar houden van de kosten van planmatig onderhoud wordt steeds belangrijker. Benchmarking en normontwikkeling spelen ook een grote rol in de beleidswaarde van ons vastgoed.
- Onze intensievere inzet op leefbaarheid legt ook de toenemende vraag bloot. Naar verwachting zal Thius de komende jaren meer (moeten) inzetten op o.a. aandachtsgroepen, woonfraude en participatie.

Nulvariant

Nulvariant MJB – gemaakte aanpassingen

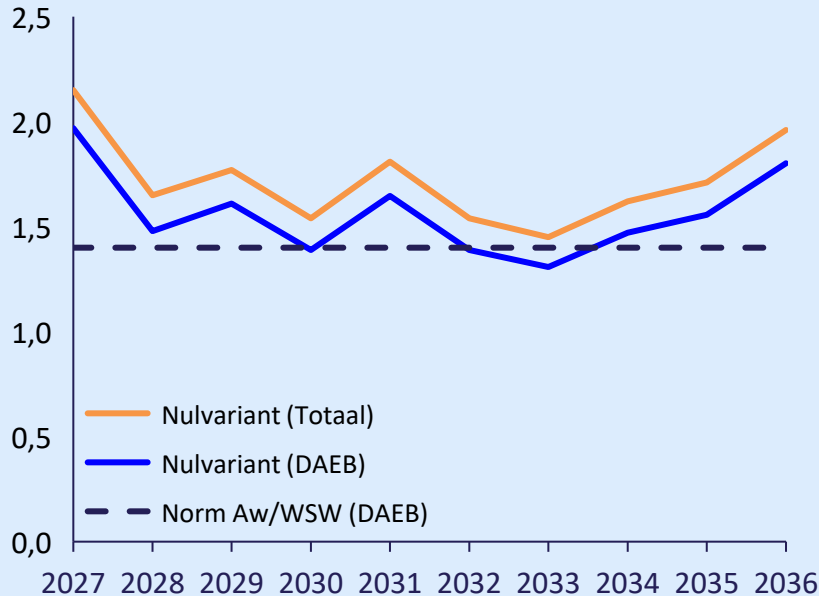
De nulvariant is het startpunt geweest voor de discussies en de verkenning van de mogelijkheden. In hoofdlijnen zijn de uitgangspunten voor de doorrekeningen van de nulvariant als volgt geweest:

- a. Wals versie 6.33 (inclusief boekjaarwissel);
- b. Meest actuele inschattingen van de parameters door Ortec (OFS 2026 Q2);
- c. Aansluiting balans op de *concept* jaarrekening 2025;
- d. Aansluiting van de Marktwaaarde en Beleidswaarde 2025 op de *concept* jaarrekening 2025;
- e. Update nieuwbouwprojecten (aantallen grotendeels in lijn met MJB gehouden, per saldo een extra netto groei ontstaan)
- f. Huurbeleid inclusief twee-hurenbeleid

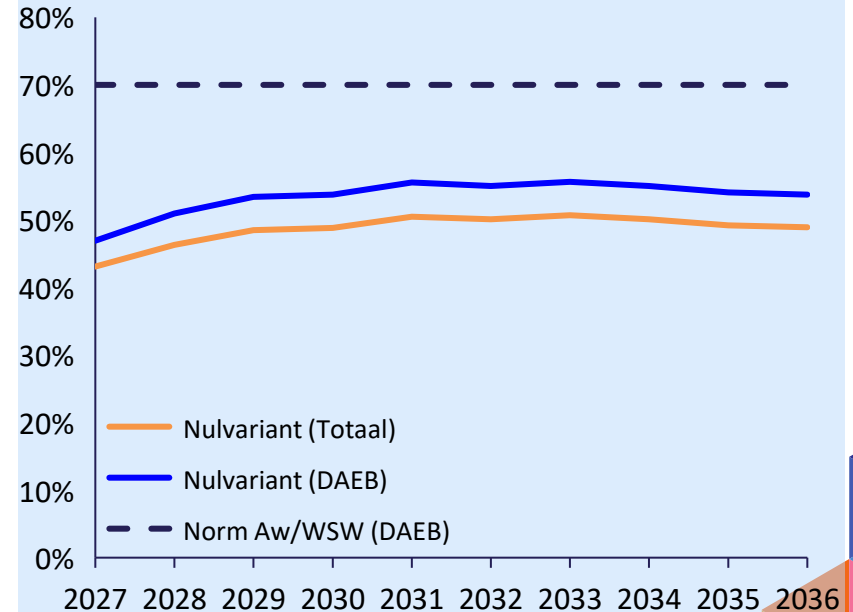


Nulvariant – uitkomsten

ICR



LTV



Strategische richting per thema

Inzet voorjaarsnota blijft in lijn met Ondernemingsplan

De uitgangspunten voor de voorjaarsnota zijn:

- 🏠 Volkshuisvestelijk zo veel als mogelijk de aansluiting bij het Ondernemingsplan 2024 – 2030 behouden;
- 🏠 Financieel binnen de kaders blijven voor een periode van 5 jaar, waarbij ICR het meest spannend is;
- 🏠 Proberen om financieel flexibiliteit te creëren om minder kwetsbaar te worden voor invloeden van buitenaf.

Op de volgende pagina's is dit verder gespecificeerd op gebieden uit het Ondernemingsplan.

1. Betrouwbare dienstverlening

Ten aanzien van het thema betrouwbare dienstverlening hanteren we de volgende uitgangspunten:

- 🎯 We gaan door met uitgezette koers en plannen die in gang zijn gezet.
- 🎯 We gaan niet bezuinigen op bestaande organisatie. We verwachten vanuit de strategische personeelsplanning extra inzet nodig te hebben om de organisatie te ontwikkelen.
- 🎯 We zien in de praktijk dat het vervangen van inhuur door vast structureel moeizamer loopt dan voorzien. We dienen dus rekening te houden met langer doorlopende inhuur.

Praktisch betekent dit dat we rekening houden met structureel € 750.000 extra organisatiekosten per jaar.

2. Beschikbaarheid – samenvattende tabel

Volgorde	Leidend uitgangspunt	Resultaat gemiddeld per jaar
1. Nieuwbouw (bruto)	Woondeal leidend	115
2. Aankoop	Deel VoV bestaand bezit naar verhuur, terugkoop deel nieuwbouw wordt regulier verkocht	2
3. Sloop	0,33% per jaar in lijn DPM instandhouding nationaal	-23 (inclusief deel ZOG)
4. Netto	+700 woningen in 10 jaar	+70
5. Verkoop	Resultant van netto en overige uitgangspunten, <i>bij meer groei door hogere nieuwbouw 2 extra per 3 nieuwbouw</i>	Circa 30 woningen

3. Betaalbaarheid

Een deel van het bezit is inmiddels buiten het twee-hurenbeleid geplaatst. We voorzien naar verwachting begin 2027 een verdere actualisatie van het huurbeleid, waar we in deze voorjaarsnota nog geen rekening mee houden. Hierin voorzien we de volgende richtingen:

- Vooral inzetten op hogere huren voor onze huurders die het wel kunnen betalen (en dus voldoende goedkope woningen behouden voor de primaire doelgroep);
- Duurzame woningen, zowel nieuw als bestaand, waar nog ruimte is tot aftoppingsgrenzen of bij secundaire doelgroep wel duurder maken, omdat sprake is van lagere/dalende energielasten (woonlastenbenadering);
- Meer woningen gaan verhuren op aftoppingsgrenzen bij zowel bestaande als nieuwbouw;
- Kijken naar de mogelijkheden om meer middenhuur aan te bieden.

4. Duurzaamheid

Bij de verduurzaming van de eengezinswoningen begint het ingezette programma te lopen. We zien hierin hogere kosten dan eerder voorzien, wat scherpe keuzes gaat vragen ten aanzien van de inzet. We kiezen ervoor het budget in eerste instantie niet te herzien. Dit betekent dat de voorjaarsnota uit zal blijven gaan van een budget van € 150 miljoen (€ 180 miljoen incl. indexaties). Dit wordt als volgt verwerkt:

- 📦 Budget wordt gespreid over de periode ingerekend t/m 2035;
- 📦 90% van het budget wordt als investeringskasstroom verwerkt, 10% operationeel. Dit betekent dat we actief gaan sturen op het toepassen van ingrijpende verbouwingen.
- 📦 Specifiekere richting wordt in een latere fase gegeven, wanneer we beter inzicht hebben in bijvoorbeeld kosten. Dit in lijn met de *notitie programmasturing* van 11 mei jl.

5. Wonen en zorg & 6. Leefbaarheid

Op het gebied van *Wonen & zorg* gaan we door met uitgezette koers en plannen die in gang zijn gezet.

Ten aanzien van *leefbaarheid* zetten we eveneens door op de bestaande koers en voorzien we geen majeure wijzigingen. In de verduurzamingsprojecten hebben we specifieke aandacht voor de leefbaarheid.

Voorkeursvariant

Voorkeursvariant – uitkomsten

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
ICR - TI	2,18	2,21	1,46	1,63	1,43	1,69	1,42	1,32	1,36	1,46	1,61
<i>Norm</i>	$\geq 1,40$	$\geq 1,40$	$\geq 1,40$	$\geq 1,40$	$\geq 1,40$	$\geq 1,40$	$\geq 1,40$	$\geq 1,40$	$\geq 1,40$	$\geq 1,40$	$\geq 1,40$
LTV - TI	28%	37%	40%	42%	43%	44%	44%	47%	49%	49%	49%
<i>Norm</i>	$\leq 70\%$	$\leq 70\%$	$\leq 70\%$	$\leq 70\%$	$\leq 70\%$	$\leq 70\%$	$\leq 70\%$	$\leq 70\%$	$\leq 70\%$	$\leq 70\%$	$\leq 70\%$
Solvabiliteit - TI	64%	60%	55%	54%	54%	53%	53%	50%	49%	48%	49%
<i>Norm</i>	$\geq 30\%$	$\geq 30\%$	$\geq 30\%$	$\geq 30\%$	$\geq 30\%$	$\geq 30\%$	$\geq 30\%$	$\geq 30\%$	$\geq 30\%$	$\geq 30\%$	$\geq 30\%$



Afkortingen

Verklaring afkortingen

- Aw = Autoriteit woningcorporaties
- DAEB = dienst van algemeen economisch belang
- dPi = de Prospectieve informatie
- DPM = duurzaam prestatiemodel
- EGW = eengezinswoning(en)
- FTE = full time equivalent (1 medewerker voor 36 uur/week)
- ICR = interest coverage ratio (rentedekkingsgraad)
- LTV = loan to value (verhouding schulden ten opzichte van waarde)
- Min. VRO = Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
- MJB = meerjarenbegroting
- MT = managementteam Thius
- NPA = Nationale prestatieafspraken
- SPP = strategische personeelsplanning
- TI = toegelaten instelling (stichting Thius)
- VoV = verkoop onder voorwaarden (w.o. Koopgarant)
- VPB = vennootschapsbelasting
- WSW = Waarborgfonds sociale woningbouw
- ZOG = zorg onroerend goed