

Stichting Thuisvester
verantwoording

2020



ACTIEF
In duurzaam wonen

Thuisvester

Jaarverslag 2020

Inhoudsopgave

Met 'gepaste trots' terugkijkend op 2020	5
1. Algemeen	6
1.1. Missie	6
1.2. Waar gaan we voor?	6
1.3. Kernactiviteiten en kerncijfers	6
2. Structuur	9
2.1. Organisatiestructuur	9
2.2. Juridische structuur	9
3. Maatschappelijke aspecten	10
3.1. De thema's	10
Wij zijn echt in contact	10
Wij zijn er klaar voor	11
We zijn er vroeg bij	12
We zijn cement voor samenleven	13
We zijn groen	14
We hebben goede woonoplossingen	15
3.2. Prestatieafspraken	16
3.3. Inbreng van bewoners	17
4. Organisatie	17
4.1. Personeel	17
5. Risico's en onzekerheden	18
5.1. Risicobeheersing	18
5.2. Tactische en operationele risico's	23
5.3. COVID-19	24
6. Financiële resultaten	24
6.1. Maatschappelijk vermogen	24
6.2. Marktwaaarde in verhuurde staat	25
6.3. Financiële resultaten	27
6.4. Verhuurderheffing	28
6.5. Financiële vooruitzichten	28
6.6. Beoordeling door toezichthouders	29
6.7. Financiering	29
6.8. Fiscale positie / vennootschapsbelasting	30
6.9. Verbonden ondernemingen 2020	30
7. Governance	31
7.1. Bestuur	31
7.2. Integriteit, transparantie en fraude	32
7.3. Bestuursbesluiten	33
7.4. Toekomst; komend verslagjaar	33
7.5. Verklaring	33
8. Verslag van de Raad van Toezicht	34
8.1. Kerntaak Raad van Toezicht	34
8.2. Governancecode	34
8.3. Commissies	34
8.4. Toezichtkader	35
8.5. Externe accountant en jaarstukken	35

8.6.	Samenstelling en mutaties	36
8.7.	Besluiten	36
8.8.	De Raad van Toezicht als werkgever	37
8.9.	Functioneren	38
8.10.	Zelfevaluatie en Visie op Toezicht	38
8.11.	Beloningsregeling Raad van Toezicht WNT/VTW	38
8.12.	Professionalisering en termijnen	38
	Jaarrekening 2020	41

Leeswijzer

In dit verslag verantwoordt Thuisvester haar maatschappelijke en financiële resultaten over 2020. De hoofdstukken 1 tot en met 8 vormen het volkshuisvestings- en bestuursverslag 2020.

Vanaf pagina 41 volgt de Jaarrekening 2020.

Samen met de accountantsverklaring en overige gegevens vormen zij de jaarstukken 2020 van Stichting Thuisvester.

Animatievideo en infographic

Wij vinden het belangrijk om onze bewoners en overige stakeholders op een toegankelijker manier te informeren over onze resultaten. In een animatievideo vertellen we het verhaal achter de cijfermatige verantwoording en maken we de balans over het afgelopen jaar op. In een infographic brengen we de resultaten over 2020 in beeld. Beiden plaatsen we vanuit transparantie op onze website en sociale mediakanalen.

Met 'gepaste trots' terugkijkend op 2020

Wat was het een bijzonder jaar, 2020. Het zal de geschiedenisboeken ingaan als het jaar waarin we als maatschappij enorm getroffen zijn door het coronavirus en we als samenleving collectief concessies hebben moeten doen. Daarentegen was het ook een jaar waar we er als organisatie echt konden- en moesten zijn voor onze huurders. We zijn van enorme toegevoegde waarde geweest en hebben als maatschappelijke organisatie echt het verschil kunnen maken en invulling kunnen geven aan de doelstellingen uit ons ondernemingsplan.

De inmiddels ruim 140 collega's hebben zich, los van de individuele beperkingen als gevolg van het coronavirus, volledig ingezet op het welbevinden van onze huurders. Zij hebben vanuit de bedoeling met het benodigde lef gedacht in oplossingen in plaats van belemmeringen. Er zijn weer een aantal nieuwe collega's gestart. Samen met collega's en partners gaan ze invulling geven aan de doelen uit het ondernemingsplan. We zijn een lerende organisatie die in beweging is. De hiermee samenhangende eigenschappen hielpen ons de continuïteit van onze dienstverlening te borgen.

Naast dat we ook dit jaar weer veel nieuwe bewoners hebben mogen verwelkomen zijn we er ondanks corona in geslaagd om echt in contact te zijn met al onze huurders. Om isolement te voorkomen hebben we op veel manieren contact gezocht met onze huurders. Waar maatwerk nodig was om betalings- en/of leefbaarheidsproblemen te voorkomen zijn we er geweest. Veel aandacht is er geweest voor de bewoners die ondersteuning- en begeleiding nodig hadden en nog hebben. Doordat we er vroeg bij waren konden we veel problemen kunnen voorkomen. De ingezette koers om in toenemende mate te gaan werken vanuit de leefbaarheidsopgaven heeft ons, maar vooral onze bewoners, geholpen om adequaat in te spelen op alle uitdagingen die op ons af zijn gekomen als gevolg van de corona pandemie.

Dit jaar hebben we circa 800 woningen verduurzaamd waarmee we de sectorconvenantdoelstelling om te komen tot een gemiddeld label B ruim gehaald hebben. We zijn overgegaan op een elektrisch autopark hebben we veel woningen voorzien van zonnepanelen. Bij renovatie en nieuwbouw zetten we vol in op circulariteit. In al onze kerngemeenten samen leverden we 125 nieuwe woningen op en transformeerden een kantoorpand naar zelfstandige woningen voor spoedzoekers. Met de gemeente Oosterhout zijn we gestart met het revitaliseren van een recreatiepark waar we onze eerste tijdelijke woningen gaan realiseren.

Op basis van de prestatieafspraken met onze gemeenten en huurdersverenigingen konden we woningen betaalbaar houden en gelijktijdig verduurzamen. In lijn met de ambitie uit onze ondernemingsplan hebben we grote stappen gezet op het gebied van samenwerking. Ondanks de fysieke afstand als gevolg van het corona virus hebben we de verbinding tussen alle maatschappelijke organisaties weten te verbeteren.

Trots ben ik op de hele organisatie. Samen hebben we ingezet op doorontwikkeling om nog beter in te kunnen spelen op de vraagstukken die er liggen. Denk aan: woning tekort, langer zelfstandig thuis wonen, de zorgkloof, segregatie vraagstukken, verdere individualisering en de toename van onbegrip voor uiteenlopende samenlevingsbeelden. Vanuit intrinsieke motivatie, betrokkenheid en gedragen verantwoordelijkheid hebben we invulling gegeven aan de ambities en blijven dit doen voor onze bewoners. Dit kunnen we omdat we, ondanks de enorme investeringen van afgelopen jaar, financieel gezond zijn. Zo kunnen we ook in 2021 gezamenlijke prestatieafspraken maken om samen de volgende stappen te zetten. Want we zijn van mening dat we alleen "samen" de toekomstige vraagstukken kunnen beantwoorden.

P.J.L. (Pierre) Hobbelen
Directeur / Bestuurder

1. Algemeen

1.1. Missie

Ons motto 'een betaalbaar thuis, voor nu én later' vat in de kern samen waar Thuisvester voor staat. Onze missie gaat over ons aandeel in het kunnen meedoen van mensen aan de samenleving. Onze woningen maar zeker ook onze professionals vormen daarbij de basis. We blijven onze woningen zo doelmatig en betaalbaar mogelijk beschikbaar houden voor onze bewoners en woningzoekenden. Onze kernwaarden 'leef, samen en duurzaam' geven aan hoe we dat doen.

1.2. Waar gaan we voor?

In ons ondernemingsplan 'Wij geven thuis' staan ambities die er toe doen en die we samen met huurders, huurdersvertegenwoordigers en partners geformuleerd en vertaald hebben naar zes thema's.

Wij zijn echt in contact
Wij hebben goede woonoplossingen
Wij zijn groen
Wij zijn er vroeg bij
Wij zijn cement voor samenleven
Wij zijn er klaar voor

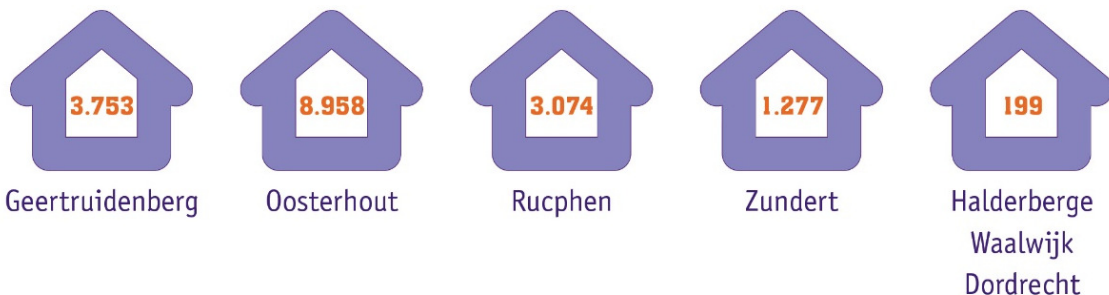
Per thema formuleerden we in het jaarplan welke stappen we wilden maken voor 2020.

1.3. Kernactiviteiten en kerncijfers

Kernactiviteiten en kerncijfers

Thuisvester beheert in Midden- en West-Brabant **17.261** verhuureenheden waarvan ruim 15.500 huurwoningen. In Geertruidenberg beheren we 3.753 verhuureenheden, in Oosterhout 8.958, in Rucphen 3.074 en in Zundert 1.277. Buiten ons werkgebied beheren we 199 verhuureenheden (voornamelijk 3 zorgcomplexen in de gemeenten Halderberge, Waalwijk en Dordrecht). Vanuit optimalisatie van onze datakwaliteit zijn sommige aantallen aangepast ten opzichte van voorgaande jaren.

Woningen in beheer = 17.264

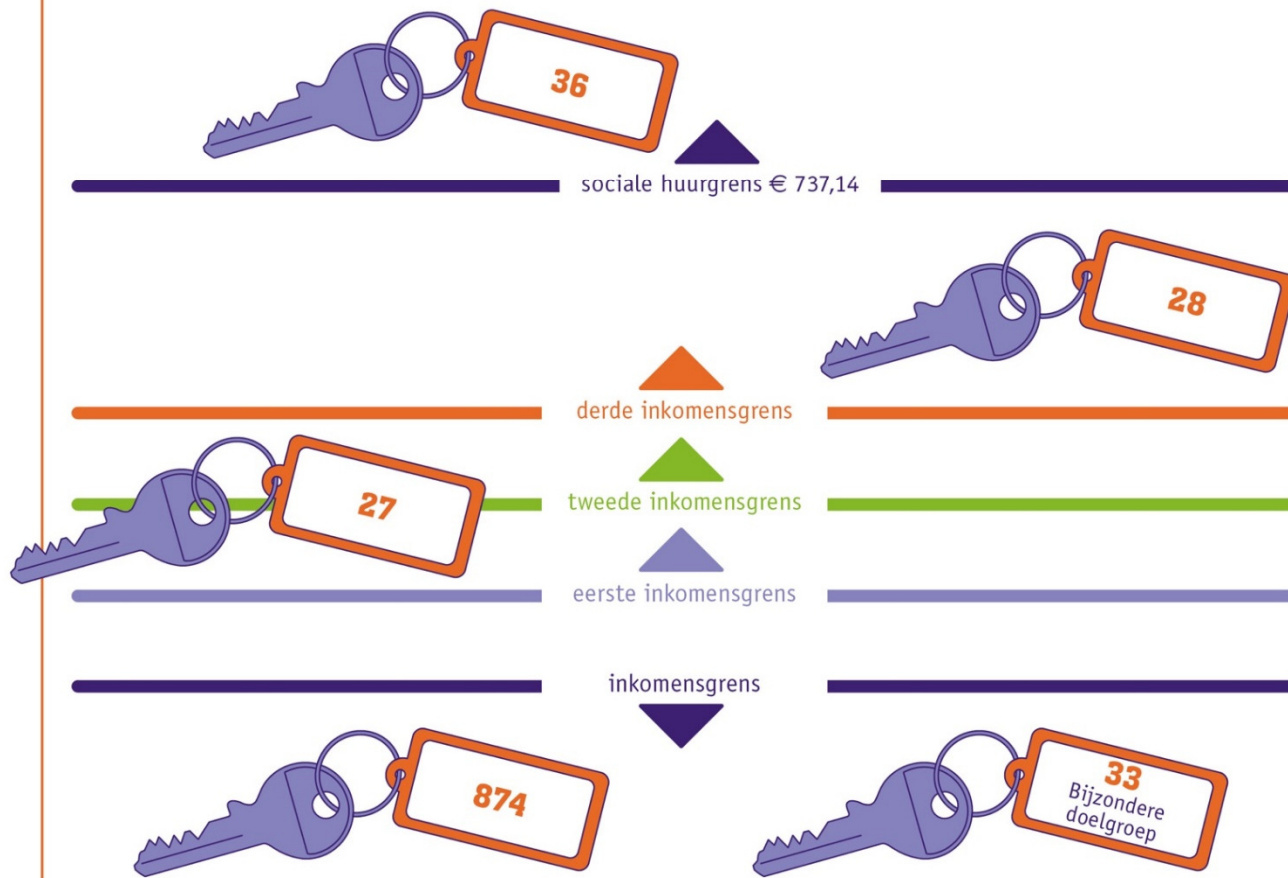


Woningen in Dordrecht

We richten ons met name op onze kerntaak – beheren, verhuren en bouwen van sociale huurwoningen.

In 2020 zijn er:

907 woningen opnieuw verhuurd onder de inkomensgrens waarvan 33 aan een bijzondere doelgroep, 27 woningen opnieuw verhuurd boven de eerste en tweede inkomensgrens, 28 woningen opnieuw verhuurd boven de derde inkomensgrens en 36 woningen verhuurd met een huurprijs boven de sociale huur grens (€ 737,14).



72 woningen op het Dudok-erf terug in beheer gekomen (en weer verkocht aan een toegelaten instelling)



55 woningen erbij gekregen door een fusie met de Antonetta Stichting

41 bewoners met een doorstroomurgentie die binnen een jaar gehuisvest moeten worden en **82** woningen toegewezen op basis van sociale urgentie Wonen.



Doorstroomurgentie



Sociale Urgentie Wonen



21 appartementen (1 ZOG-complex) aangekocht van TBV omdat deze buiten hun werkgebied lagen



1 woning aangekocht om blok woningen weer in bezit te krijgen om verduurzaming te vergemakkelijken



129 nieuwe huurwoningen opgeleverd



6 nieuwe appartementen door transformatie bedrijfspand aan de Mathildastraat in Oosterhout



157 woningen voorzagen we van 1.219 zonnepanelen

VERKOCHT

27 huurwoningen verkocht



Geertruidenberg



Oosterhout



Rucphen



Zundert



723 woningen verduurzaamd

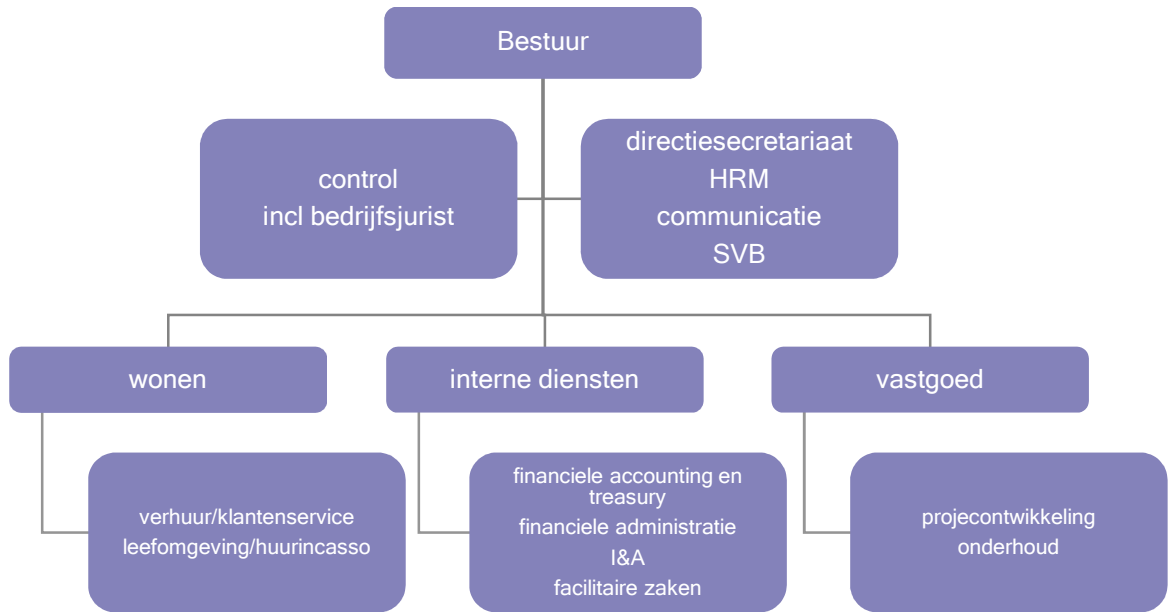
73 woningen gesloopt

In verband met herontwikkeling



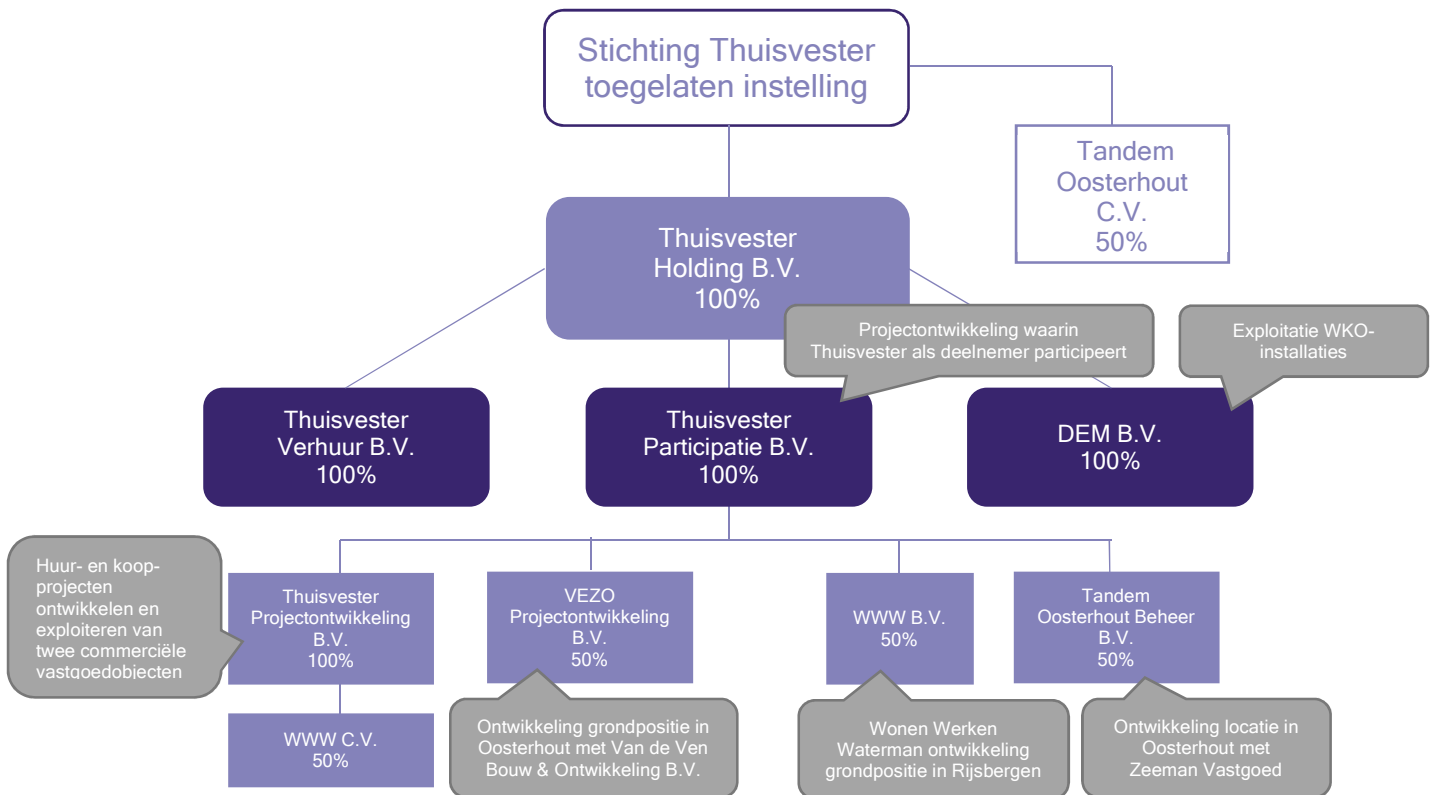
2. Structuur

2.1. Organisatiestructuur



Figuur 1 Organogram Thuisvester in 2020

2.2. Juridische structuur



Figuur 2. Juridische nevenstructuur Thuisvester 2020

3. Maatschappelijke aspecten

Bij de uitvoering van onze kerntaak hielden we rekening met alle aspecten van maatschappelijk verantwoord ondernemen. De algemene maatschappelijke aspecten zijn in dit jaarverslag opgenomen onder de thema's Wij zijn echt in contact en Wij zijn er klaar voor. De sociale aspecten onder We zijn er vroeg bij en We zijn cement voor samenleven. De duurzaamheidsaspecten zijn onder Wij zijn groen opgenomen en de economische aspecten onder Wij hebben goede woonoplossingen. In dit hoofdstuk lichten we per thema de ontwikkelingen toe.

3.1. De thema's

Wij zijn echt in contact

Belronde 80+ers

We waren na de uitbraak van Corona bezorgd over hoe het met onze bewoners van 80 jaar of ouder ging. We vroegen collega's of ze interesse hadden om de ruim 1800 bewoners te gaan bellen. Zo'n 60 collega's belden in 4 maanden tijd al deze bewoners. De meeste redden zich prima. Ze vertelden mooie verhalen over verdriet en eenzaamheid, over dankbaarheid en tevredenheid. Zo'n 10 % nam onze hulp graag aan.

Expert Teams Klant

Om bewoners op meer klantgerichte manier te benaderen en de medewerkers meer te betrekken bij klanttevredenheid zijn zes Expert Teams Klant opgericht. Zij analyseerden enquêtegegevens en vertaalden die naar acties. Ook initieerden zij verbeteracties voor de standaard processen.

Trouwe huurders

We wilden meer in contact komen met onze trouwe huurders. We inventariseerden hoeveel bewoners er langer dan 60 jaar huurden en bedachten een passend geschenk in overleg met familieleden. Het eerste geschenk is in verband met de Coronamaatregelen overhandigd door familie en werd zeer gewaardeerd. Begin 2021 reiken we geschenken uit aan bewoners die langer dan 60 huren. In 2021 werken we verder uit hoe we in contact komen met huurders die 25, 40 en 50 jaar een woning van ons huren.

Laaggeletterden

Uit onderzoeken bleek dat 1 op de 6 mensen moeite heeft met lezen, schrijven en/of rekenen waardoor meedoen aan de samenleving lastiger werd. We hebben een team opgericht dat erop toeziet dat we helder communiceren. Een deel van onze communicatiemiddelen is opnieuw bekeken en de komende jaren gaan we al onze communicatiemiddelen hierop screenen. Daarnaast trainden we onze medewerkers om alert te zijn op laaggeletterdheid onder bewoners. Als ze dat signaleren, ondersteunen zij deze persoon of zorgen ze voor een verwijzing naar de juiste hulpverlener.

In gesprek

Om meer in contact te komen met de bewoners bereiden we de 'Thuisgesprekken' en 'Luisterpanels' voor. Deze zijn door de Coronamaatregelen afgelast. In 2021 bekijken we opnieuw of het mogelijk is deze gesprekken te voeren.

Klachten

We zien het aantal klachten jaarlijks teruglopen. De klachtencoördinator ontving 42 klachten (53 in 2019 en 57 in 2018). We zijn steeds beter in staat klachten goed op te pakken, op te volgen of zelfs te voorkomen.

Geschillen

Uit 2 klachten is een geschil ontstaan. Na onderzoek van de dossiers en toelichting door de betrokken partijen heeft de geschillencommissie geconcludeerd dat Thuisvester goed gehandeld heeft. De geschillen zijn daardoor ongegrond verklaard. Per 1 oktober sloten we ons aan bij de Stedelijke Geschillencommissie Breda en namen we afscheid van de Geschillencommissie van Thuisvester.

Tevreden huurders

Klanttevredenheid wordt door KWH continu gemeten. Op veel van de meetonderdelen was de klantwaardering in 2020 verder gestegen, dit ondanks de beperkende maatregelen rond Corona. De gemiddelde score is in 2020 uitgekomen op een 7.9. Dit is 0,1 hoger dan in 2019.

Meetonderdeel	2019	2020
Woning zoeken	7,7	7,8
Nieuwe woning	7,7	7,9
Huur opzeggen	7,7	8,1
Reparaties	7,9	8,1
Onderhoud	8	7,9
Algemene dienstverlening	7,5	7,4

Tabel 1 KWH klanttevredenheidscijfers

Inkomensgrenzen en passend toewijzen

Thuisvester heeft als corporatie de verplichting om te voldoen aan de regelgeving rondom toewijzing naar inkomen (Staatssteun-regeling) en passend toewijzen.

- We wezen 94,52% toe aan de primaire doelgroep, woningzoekenden met een belastbaar inkomen tot € 39.055. Daarmee voldeden we aan de vastgestelde norm van minimaal 80%. Daarnaast wezen we 2,64% van de woningen toe aan de middeninkomens (€ 39.055 - € 43.574).
- We wezen 98,89% van onze woningen passend toe. Ook hier voldeden we aan de vastgestelde norm van minimaal 95%.

Wij zijn er klaar voor

De laatste jaren hebben we veel aandacht besteed aan 'efficiënt en effectief'. Waardevol, maar niet genoeg om alle ambities en doelen waar te maken. We moeten onszelf blijven ontwikkelen.

Een passende besturingsfilosofie en leiderschapsstijl

Een organisatie aansturen die vanuit standaarden en vanuit maatwerk kan acteren. Dat vraagt wat anders dan voorheen. Hoe we daarmee omgaan en hoe we dat organiseren, staat in onze besturingsfilosofie. De leiderschapsstijl is de uitvoering van deze filosofie. Dit jaar hebben we de benodigde vervolgstappen in deze ontwikkeling gezet en zijn we er in geslaagd om alle leidinggevende posities in te vullen.

Gefaciliteerde en verantwoordelijke medewerkers

Bij het anders werken, hoort dat medewerkers in middelen en competenties uitgerust zijn om hun werk te doen. We zijn aan de slag met het bepalen van talenten en drijfveren van medewerkers waardoor we talenten optimaal kunnen benutten. We gaan minder rigide om met functies en takenpakketten door ons functiehuis te herzien.

Een passende organisatie

We zijn in 2020 aan de slag gegaan met de kwalitatieve en kwantitatieve veranderingsopgave van de organisatie en de geformuleerde doelstellingen zodat de organisatie ook in staat is om de doelen uit ons ondernemingsplan te realiseren. We hebben een begin gemaakt met het zetten van stappen om naast de passende besturingsfilosofie te komen tot de gewenste inrichting en samenwerkingscultuur.

We zijn er vroeg bij

Eenzaam, zorgelijk en onzeker door Corona

In het continu tevredenheidsonderzoek voegden we na de uitbraak van Corona in april aanvullende vragen toe. Hieruit kwamen verontrustende cijfers naar voren; 16% voelt zich eenzamer, 23% maakt zich meer zorgen en 16% geeft aan dat het inkomen onzeker is of wordt. We kozen ervoor om in deze crisistijd toch huurverhoging door te voeren. Dat deden we omdat we ervan overtuigd zijn dat we onze huurders die het nodig hebben beter helpen met maatwerkoplossingen. Zo konden we de kleine ondernemers die vaak een object van Thuisvester huren de benodigde ondersteuning geven. Daarnaast bleven we investeren in nieuwe betaalbare huurwoningen en het verduurzamen van de bestaande woningen. Hiermee borgen we de betaalbaarheid structureel voor onze huurders.

Coronateam

Toen bleek dat Corona lang ging duren formeerden we een speciaal Coronateam. Hier konden bewoners terecht met hun vragen of zorgen. Ze luisterden naar verhalen en keken samen wat nodig was om verandering in de situatie te brengen en legden zo nodig contact met netwerkpartners.

Convenanten

Vroeg Eropaf

In de gemeenten Zundert en Rucphen tekenden we het convenant Vroeg Eropaf om mensen met schuldenproblematiek actief te bezoeken om ze zo vroeg mogelijk te bereiken en hulp te bieden. Bij complexe problematiek bleek de integrale samenwerking niet optimaal en zijn er afspraken gemaakt om informatie eerder te delen. Corona maakte het lastig mensen te bezoeken en men zocht naar alternatieven.

Schuldhulpverlening

In Oosterhout en Geertruidenberg stelden we een convenant op in verband met gegevensuitwisseling voor de aanpassing op de wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening per 1 januari 2021.

Buurtbemiddeling

In Oosterhout en Geertruidenberg ondertekenden we het convenant Buurtbemiddeling.

Effecten vroegsignalering

In samenwerking met de Vrienden van Novadic Kentron en de Radboud Universiteit Nijmegen onderzocht een afstudeer stagiair Sociaal Juridische dienstverlening de effecten van vroegtijdige signalering van verslaving en psychische kwetsbaarheid op de leefbaarheid van een gebouw of wijk. In 2021 willen we op basis van deze onderzoeksresultaten een toolkit ontwikkelen om signalen eerder op te vangen en op tijd door te verwijzen om zo overlast te voorkomen.

Optimaal gebruik oren en ogen in de wijk

Met al onze vaste aannemers en hun medewerkers hebben we gesprekken gevoerd over het signaleren van sociale aandachtspunten in de wijk. Met als doel eerder sociale knelpunten te signaleren en onze huurders in een zo vroeg mogelijk stadium te kunnen helpen.

Mass-partners

Met de Mass-partners in Oosterhout intensiveerden we de samenwerking. We namen deel aan een bijeenkomst waarin we voor vroegsignalering van problemen tot een integrale aanpak kwamen.

Langer zelfstandig thuis

Doorstroming

We voerden 71 maatwerkgesprekken met bewoners die (op termijn) moeite hebben met zelfstandig wonen. Daarin bespraken we diverse opties. Denk daarbij aan een woningaanpassing, verwijzing naar zorg- of welzijnsinstelling of doorstromingsurgentie aanvragen. In 2020 gaven we 41 doorstroomurgenties af.

Dubbele duurzaamheid

Bij renovatieprojecten spraken we met bewoners van 65 jaar en ouder over maatregelen die nodig zijn om langer zelfstandig te kunnen wonen en eventueel gelijk meegenomen kunnen worden bij renovatie.

Ons huis Ons Thuis

In de gemeente Geertruidenberg liep het project Ons huis Ons Thuis om inwoners na te laten denken over hoe ze langer zelfstandig thuis konden blijven wonen. De communicatie is stilgelegd omdat huisbezoeken niet mogelijk waren vanwege de Coronamaatregelen.

We zijn cement voor samenleven

Ondermijning

Een steeds groter deel van onze huurders zit geregeld in een kwetsbare positie en zijn daardoor vatbaarder voor manipulatie en beïnvloeding. Criminelen zoeken deze mensen op en dwingen hen om spullen op te slaan of een gedeelte van hun woning af te staan. Wij zijn verantwoordelijk voor een veilige woonsituatie en woongenot. Daarom maakten we een ondermijningsscan per gemeente en interviewden we collega's en netwerkpartners. Met Aedes, BZK en andere corporaties hadden we afstemming over een integrale gebiedsgerichte aanpak. Verder controleerde we preventief garageboxen en reed er een drugsinformatiebus door de wijken om awareness te creëren bij de bewoners. Ook intern gaven we awareness trainingen op dit gebied. In 2021 zijn we gastspreker op het landelijke congres dat gaat over ondermijning.

Onvrede over toewijzing

In de gemeente Rucphen stond het toewijzingssysteem onder druk. De algemene indruk was dat er te veel woningen werden toegewezen aan huurders van buiten de gemeente terwijl er wel genoeg behoefte was binnen de gemeente. Ondanks dat deze behoefte niet bleek uit de geregistreerde toewijzingen stelde de gemeente een huisvestingsverordening in. Woningzoekenden die maatschappelijke binding met gemeente Rucphen kunnen aantonen kregen daardoor voorrang op een deel van de huurwoningen. Samen met Huurdersvereniging Rucphen hebben we eind 2020 een onderzoek uitgezet onder de woningzoekenden in de gemeente Rucphen om te weten wat hun woonwensen zijn en hoe ze Klik voor Wonen ervaren. De meesten ervaren de werking van Klik voor Wonen als voldoende. Een deel vindt de regelgeving rondom passend toewijzen ingewikkeld. In 2021 bespreken we de resultaten met huurdersvereniging en gemeente.

Decentralisering uitstroom

De mensen die uit beschermd wonen of maatschappelijke opvang Breda en Bergen op Zoom komen moeten meer verspreid worden onder de omliggende gemeenten. Met zorgpartijen, gemeenten en woningcorporaties vonden inventarisatiegesprekken plaats. Er is een begin gemaakt om te komen tot een regionale verdeling en het opstellen van samenwerkingsafspraken. De verbinding tussen wonen en zorg staat hier centraal.

Denktank

Begin 2020 is de 'Denktank buurtgestuurd werken' opgericht in Oosterhout om initiatieven die in wijken ontstaan te faciliteren. Wij namen hieraan deel. Bij de presentatie aan de gemeenteraad bleek de focus nog te veel op de interne organisatie te liggen. In juli vond een gesprek plaats tussen burgemeester, wethouder en de leden van de denktank. Op een cruciaal punt, onafhankelijke bewonersondersteuning, kwam men niet tot elkaar en is de denktank gestopt. Inmiddels is er begonnen met wijkgericht werken. De gemeente stelde hiervoor wijkmakelaars aan en de gesprekken tussen bewoners en netwerkpartners lopen. Ook wij zijn integraal wijkgericht gaan werken. Door wijkteams te vormen en 2 coördinatoren vitale wijken aan te stellen.

We zijn groen

Energetisch verbeteringen

We zijn wederom in geslaagd om veel woningen te verduurzamen. Dit jaar zijn 723 woningen energetisch verbeterd waardoor we onze woningen meer dan een jaar eerder, dan de in het Energieakkoord vastgelegde afspraken, naar gemiddeld label B hebben gebracht.

Aantal huurwoningen	Plaats	Gemeente
158	St. Willebrord	Rucphen
14	Schijf	Rucphen
53	Sprundel	Rucphen
12	Zegge	Rucphen
400	Oosterhout	Oosterhout
58	Raamsdonk	Geertruidenberg
28	Raamsdonksveer	Geertruidenberg

Tabel 2 In 2020 energetisch verbeterde huurwoningen

Zonnepanelen

We voorzagen 157 woningen van 1.219 zonnepanelen. Daarnaast werkten we met Woonkwartier een uniek duurzaamheidsinitiatief uit. We richten hiervoor de zonnecoöperatie Uitonsdak op waaraan we onze hoogbouw daken beschikbaar stelden. Ruim 1.000 huurders konden lid worden van Uitonsdak. Door eenmalig €15 te betalen kunnen ze 15 jaar lang ± € 100 per jaar besparen op de energiebelasting. Door samen te werken zijn we erin geslaagd de woonlasten voor deze huurders aanzienlijk te verlagen.

CO2 uitstoot in combinatie met betaalbaarheid

We verbeterden niet alleen de CO2 uitstoot maar maakten ook een grote sprong in de betaalbaarheid. In lijn met de gemaakte meerjarenafspraken met onze huurdersverenigingen is de energetische verbetering uitgevoerd zonder extra huurverhoging waardoor we de woonlasten enorm hebben weten te verlagen.

The Natural Step (TNS)

Om tot gedeelde groene ambities te komen en stap voor stap in de goede richting te bewegen zijn we gestart met TNS. Dit is een wereldwijd toegepaste taal en methodiek om duurzaamheid verder te brengen. Inmiddels zijn duurzaamheidscriteria in onze standaarden opgenomen. Een aantal collega's wordt opgeleid tot TNS facilitator. Door Corona is de opleiding uitgesteld en later digitaal gegeven. Nog niet alle collega's zijn meegenomen en ook het brede stakeholdersprogramma is nog niet uitgezet.

Circulair productgebruik

We voerden pilots uit op het gebied van circulair gebruik. In een wooncomplex in Raamsdonksveer schilderden we met een biobased verf. Bij een energetisch project in Geertruidenberg pasten we als eerste in Nederland biobased lokaal geproduceerde gevelbeplating toe, waardoor de transportbelasting laag is. In St. Willebrord bereiden we een project voor waarbij we inzetten op een volledig circulair product.

Duurzame kilometers

We hebben ons autopark uitgebreid met elektrische auto's. Ook de bussen van onderhoudsdienst zijn vervangen door volledige elektrische bussen waarmee we het aantal duurzame kilometers sterk vergroten. Daarnaast stelden we een mobiliteitsbeleid vast om de zakelijke duurzame kilometers verder te vergroten.

We hebben goede woonoplossingen

Nieuwbouw

We leverden 129 huurwoningen op, transformeerden 1 gebouw naar 6 woningen en sloopten 73 woningen.

Project	Huurwoningen	Plaats	Gemeente
Contreie cluster 3 Het Slot	40	Oosterhout	Oosterhout
Slotjes Midden fase 3	40	Oosterhout	Oosterhout
Wim Boonsstraat	10	Raamsdonk	Geertruidenberg
Kloosterstraat (Schapendries)	16	Oosterhout	Oosterhout
Emmastraat 2	14	St. Willebrord	Rucphen
Tuinderij fase 1	9	Klein Zundert	Zundert

Tabel 3. In 2020 opgeleverde huurwoningen

Project	Huurwoningen	Plaats	Gemeente
Transformatie Mathildastraat	6	Oosterhout	Oosterhout

Tabel 4. Transformatie bedrijfspand naar huurwoningen

Project	Gesloopte woningen	Plaats	Gemeente
Rucphense Vaartkant 1 en 3	2	Rucphen	Rucphen
Kade 37 en 39	2	Rucphen	Rucphen
Wilhelminakanaal Noord 138 t/m 178	21	Oosterhout	Oosterhout
Johan de Wittstraat 2 t/m 48	24	Oosterhout	Oosterhout
Heinsiusstraat 1 t/m 47	24	Oosterhout	Oosterhout

Tabel 5. In 2020 gesloopte huurwoningen

Herontwikkeling

Flatgebouwen Oosterheide

De investering om de 216 appartementen aan de Strausshof, Palestrinalaan, Boerhavelaan, Ranonkelstraat en Anemoonstraat in Oosterhout op het gewenste duurzaamheidsniveau te krijgen is heel hoog is en zelfs dan zou het resultaat nog niet het gewenste niveau hebben. Daarom gaan we deze woningen in de toekomst slopen. In vijf bijeenkomsten informeerden we de bewoners hierover in een grote tent. We maakten opnames voor de bewoners die door Corona niet bij wilden of konden zijn.

Jongerencomplex de Burcht

De 60 appartementen van de Burcht in Oosterhout worden verduurzaamd. Op de bovenste verdieping komen er woningen bij kleine appartementen worden samengevoegd. Deze ingreep is te groot om in de woning te kunnen blijven wonen. In 2020 is een groot deel van de bewoners uit verhuisd. Tot aan de start van de werkzaamheden worden deze woning tijdelijk verhuurd.

Zorgcomplex Het Hoge Veer

Het intramurale zorgcomplex Het Hoge Veer gaan we op termijn geheel of gedeeltelijk slopen. De oude Hoge Veer locatie in Raamsdonksveer gaan we in de aankomende jaren herontwikkelen. Dit jaar zijn in voorbereiding hierop veel van de bewoners verhuisd naar het nieuwbouwcomplex Koninginnebastion in Geertruidenberg. De woningen worden tijdelijk verhuurd en jonge spoedzoekers,

Spoedzoekers

Mathildastraat Oosterhout

Eind 2020 hebben we ons eerste project voor spoedzoekers opgeleverd aan de Mathildastraat in Oosterhout. Dit betreft niet alleen een nieuwe woonvorm maar ook een nieuwe contractvorm (tijdelijk contract van 2 jaar) en nieuwe manier van woningverdeling (loting + intake). Dit project gaan we in 2021 goed monitoren en de ervaringen gebruiken voor andere projecten.

Verplaatsbare accommodaties op recreatiepark de Eekhoorn in Oosterhout

Samen met de gemeente Oosterhout en de eigenaar van recreatiepark de Eekhoorn ontwikkelden we een plan dat oplossingen biedt voor de multiproblematiek die speelde. In een zorgvuldig traject zochten we samen met GGD West-Brabant, Surplus Welzijn, MEE Plus, GGZ Breburg en de parkeigenaar een woonoplossing voor de 20 huishoudens die daar permanent woonden. Vanaf 2022 gaan we op het vrijgekomen deel 20 verplaatsbare accommodaties voor spoedzoekers plaatsen. Hier mogen ze maximaal 2 jaar met 2 personen wonen en daarna moeten ze doorstromen naar een reguliere huurwoning.

In 2021 werken we verschillende projecten uit voor spoedzoekers. Dit kan in de vorm van nieuwbouw, tijdelijke bouw of in bestaand bezit.

Verkoop Boerhavelaan

Het gebouw aan de Boerhavelaan in Oosterhout bestaat uit 21 huur- en 31 koopappartementen. Verduurzamen van dit gebouw bleek lastig zonder de medewerking van de Vereniging van Eigenaren. Thuisvester legde de bewoners verschillende keuzes voor. Kopen, verhuizen met vergoeding en urgentie of te blijven zonder energetische ingreep.

3.2. Prestatieafspraken

Betaalbaar wonen voor mensen met een laag inkomen voorop. Dat stond voorop in de prestatieafspraken van 2020 die we samen met huurdersorganisaties en gemeenten maakten. Daarnaast gingen de afspraken onder andere over duurzaamheid, beschikbaarheid van sociale huurwoningen en huisvesting van speciale

doelgroepen. De inbreng van de huurdersverenigingen had belangrijk gewicht bij het opstellen van deze afspraken. Tenslotte brengen zij de praktijkervaringen en de behoeften van huurders bijeen.

Concrete voorbeelden uit de prestatieafspraken van 2020 zijn:

- Woningen realiseren voor ouderen die zorgbehoevend zijn maar niet naar een zorginstelling kunnen.
- Op zoek gaan naar flexibele woonvormen die aansluiten op de woonbehoeften van de steeds diverser wordende doelgroep.
- Meer inzetten op het aanbieden van meer tijdelijke huurovereenkomsten.
- Op zoek gaan naar geschikte locaties voor uitbreiding
- Mogelijk maken de huurbetaling in mindering wordt gebracht op de uitkering als huurders dat willen.

3.3. Inbreng van bewoners

De inbreng van bewoners is georganiseerd via lokale huurdersverenigingen. Dit waren in 2020 de:

- Huurdersvereniging gemeente Geertruidenberg
- Huurdersvereniging Oosterhout (HVO)
- Huurdersvereniging gemeente Rucphen (HVR)
- Huurdersvereniging gemeente Zundert.
- Overgangscommissie SHBO.

De huurdersverenigingen betrokken we aan de voorkant bij de uitwerking van beleidszaken.

Belangrijkste onderwerpen waar in 2020 over is gesproken zijn:

- Prestatieafspraken
- Jaarverslag 2020
- Advies Jaarplan 2021
- Advies Huuraanpassing 2021
- Fusie Antonetta Stichting
- Pamflet Verhuurdersheffing
- Advies Algemene huurvoorwaarden

Daarnaast hielden we de klanttevredenheidscijfers van KWH nauwlettend in de gaten.

4. Organisatie

4.1. Personeel

In 2020 is het aantal fte opnieuw bekeken

Bezetting	Per 31-12-2019	Per 31-12-2020
Aantal FTE in dienst	106,55	116,91
Aantal medewerkers in dienst	123	132
Waarvan vrouwen	76	84
Waarvan mannen	47	48

Tabel 6. Bezetting in 2019 en 2020

5. Risico's en onzekerheden

5.1. Risicobeheersing

Vanaf 2019 is er binnen Thuisvester invulling gegeven aan het onderwerp integraal risicomanagement. Strategisch risicomanagement is een belangrijk onderdeel van integraal risicomanagement. Zowel het MT, het bestuur als de Raad van Toezicht zijn nauw betrokken geweest bij het samenstellen van de strategische risico's.

De volgende strategische risico's zijn in 2019 benoemd:

1. a. Veranderkracht en wendbaarheid organisatie (technologische ontwikkelingen)
b. Veranderkracht en wendbaarheid organisatie (maatschappelijke ontwikkelingen)
2. Imago corporatie (sector)
3. Polarisatie / tweedeling in onze maatschappij
4. Duurzaamheid
5. Samenwerking andere sociale partners
6. Integrale aanpak projecten (vastgoed en intern)
7. Ontwikkeling toetsingskader
8. Politiek klimaat
9. Datakwaliteit
10. (Keten)samenwerking/ outsourcing
11. Woningmarkt
12. Betaalbaarheidsrisico
13. Toenemende kosten / beperkte beschikbaarheid leveranciers

Elk jaar vindt er een evaluatiesessie plaats met betrokkene. Ook in 2020 heeft deze plaatsgevonden. In de evaluatiesessie worden strategische risico's herijkt en gewogen. De mate waarin een strategisch risico invloed heeft op het bereiken van de (strategische) doelstellingen van Thuisvester is van belang voor de weging en uiteindelijk voor de prioritering.

In 2020 heeft de weging geresulteerd in een prioritering van zeven strategische risico's die in dit hoofdstuk nader worden toegelicht. Naast een toelichting op de risico's wordt ook ingegaan op de beheersingsmaatregelen.

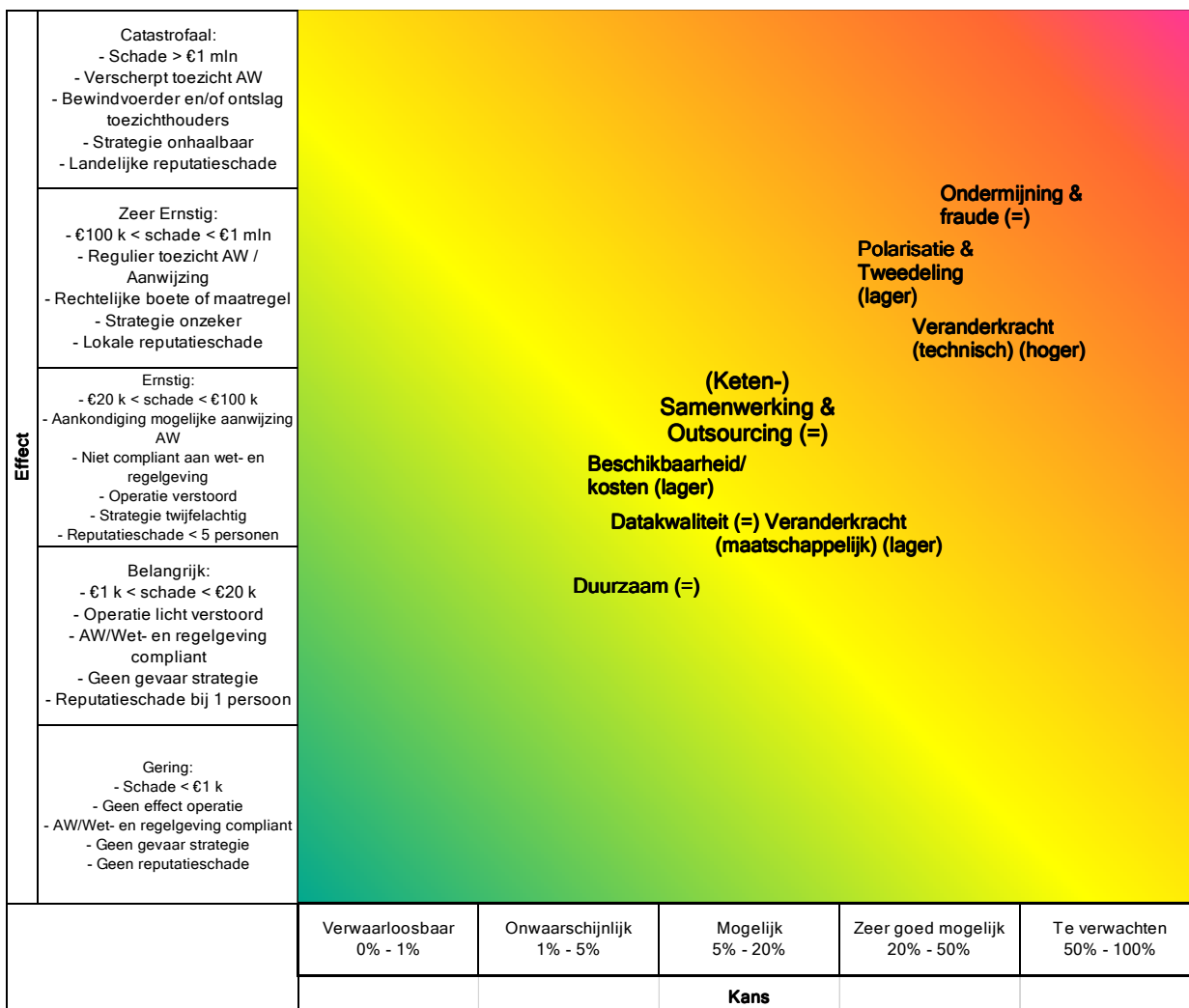
De evaluatie en weging in 2020 heeft niet geleid tot een verandering van de 7 geprioriteerde risico's in 2019:

1. Duurzaam,
2. Datakwaliteit
3. (Keten)samenwerking/ outsourcing
4. Beschikbaarheid en kosten leveranciers
5. Veranderkracht en wendbaarheid (maatschappelijk en technisch)
6. Polarisatie en tweedeling
7. Fraude en ondermijning

Wel is een ontwikkeling bij een aantal strategische risico's waarneembaar hetgeen vertaald is naar een verandering naar de kans en impact van het betreffende risico.

Deze ontwikkeling is in de volgende heatmap terug te vinden.

Eind 2020 is de stand van zaken rondom de belangrijkste strategische risico's als volgt samen te vatten:



Figuur 3 Heatmap strategische risico's voorjaar/najaar 2020 (=lager/hoger: verandering in beoordeling risico's in voorjaar t.o.v. najaar)

In 2019 is, als onderdeel van het integraal risicomanagement traject, aandacht besteed aan risicobereidheid. Vanuit verschillende perspectieven (klanten, vastgoed, organisatie enz.) is er inhoud gegeven aan de bijbehorende risicohouding. Op basis van de context van het ondernemingsplan is er sprake van een passende en gedifferentieerde risicohouding. Dit betekent dat vanuit elk perspectief een andere risicohouding mogelijk of nodig is. Hiermee is de eerste stap op het gebied van risicobereidheid gezet.

In 2021 zal de volgende stap plaatsvinden waarbij de risicobereidheid concreet wordt doorvertaald naar de organisatie en medewerkers van Thuisvester. Het begrip risicobereidheid krijgt daarmee betekenis voor organisatie en klanten. De mate waarin men bereid is risico te lopen wordt duidelijk vertaald naar de benodigde kaders en ruimte. De organisatie is daardoor nog beter in staat om de doelstellingen uit het ondernemingsplan beheersbaar te gaan realiseren vanaf 2021.

Risicohouding	
Ondernemingsplan ("growing concern") Klanten Vastgoed Organisatie	Neutraal
Basis op orde ("going concern") Wet- en regelgeving Financiën & Continuïteit	Mijdend

Figuur 4 Risicohouding Thuisvester

Op het gebied van de wet- en regelgeving en financiën & continuïteit is de risicohouding mijdend. Van bestaande wetgeving wordt niet afgeweken. De financiële indicatoren, afkomstig uit de statuten, worden gevolgd om de continuïteit van de organisatie te borgen. De doelstellingen van het ondernemingsplan leiden tot het nemen van een risico neutrale houding. De complexiteit van de externe omgeving noodzaakt een houding waarbij op een beheersbare wijze uitdagende doelstellingen worden gerealiseerd. Vastgoed als middel, organisatie als randvoorwaarde met als doel optimale klantwaardering. Het zoeken met elkaar naar een juiste balans tussen de bedoeling en interne beheersing is een continue interactief proces binnen Thuisvester. Dit sluit goed aan bij de het fundament van integraal risicomanagement: het regelmatig delen van doelstellingen en bijbehorende risico's met elkaar vanuit verschillende perspectieven.

Toelichting per strategisch risico

Strategisch Risico	Toelichting	Beheersmaatregelen
Duurzaam	Onvoldoende aandacht voor duurzaamheid leidt tot het niet tijdig bereiken van extern afgesproken doelstellingen m.b.t. de verduurzaming van ons bezit, onvoldoende ontwikkeling van ideeën en thema's in de bedrijfsvoering. Dat kan leiden tot imagoschade.	<ul style="list-style-type: none"> - Op portefeuille en complexniveau zijn duidelijke duurzaamheidsdoelstellingen vastgesteld. Periodiek wordt hierover gerapporteerd, afwijkingen worden met elkaar gedeeld en bijgestuurd. - The Natural Step is binnen Thuisvester in 2020 geïntroduceerd. Om het bewustzijn voor een integrale duurzaamheidsaanpak binnen Thuisvester te vergroten hebben 20 collega's deelgenomen aan The Natural Step (TNS) training. In 2021 wordt dit traject uitgebreid met de vervolgopleiding "facilitators". - Naast aandacht voor techniek wordt er ook volop ingezet om het bewustzijn met betrekking tot duurzaamheid van bewoners te stimuleren door inzet van duurzaamheidscoaches.

Datakwaliteit	Te weinig aandacht voor verbetering van datakwaliteit leidt tot te weinig focus op klantwaarde, niet voldoen aan wet- en regelgeving (externe verantwoording) en een slechter imago.	<ul style="list-style-type: none"> - Jaarlijks vinden er internal audits plaats op de kwaliteit van data. Het uitvoeren van internal audit is een maatregel om de kwaliteit van data periodiek te toetsten aan de eisen die hieraan gesteld worden. - Als beheersmaatregel voor bewaken van data kwaliteit is in 2020 data analytics ingezet. In 2021 wordt dit instrument verder doorontwikkeld en als middel ingezet om processen continue te optimaliseren en daarmee de kwaliteit van data te borgen. - Aandacht voor een duidelijke taak en rolverdeling tussen 1e en 2e lijn dient voor verbetering van de input van data in systemen te zorgen. In 2021 is hier extra aandacht voor. - Projectmatig is de aandacht verschoven naar de klantdata en daar heeft een nulmeting plaatsgevonden. Bottlenecks zijn geïdentificeerd en eerste maatregelen genomen.
(Keten-) samenwerking & outsourcing	<p>Het doel van ketensamenwerking is een efficiënte inzet van middelen en het behalen van gestelde doelen. Op den duur blijkt uit de praktijk dat er risico's kleven aan langdurige ketensamenwerking, zoals:</p> <ul style="list-style-type: none"> • afhankelijkheid leveranciers • uiteindelijk kostprijsverhogend • onvoldoende innovatief vermogen • ontbreken voldoende marktwerking 	<ul style="list-style-type: none"> - Regelmatig worden de kaders die van toepassing zijn op ketensamenwerking contracten geëvalueerd. Periodiek wordt hierover gerapporteerd. - Vanaf 2021 wordt jaarlijks één ketensamenwerkingsovereenkomst getoetst middels een onafhankelijke internal audit. Aanbevelingen worden binnen 6 maanden opgevolgd.
Beschikbaarheid & Kosten leveranciers	De toename van het aantal huishoudens leidt tot een extra vraag naar (huur)woningen. Deze toename van de vraag naar woningen heeft betekenis voor de beschikbaarheid van aannemers, de kostenontwikkeling en daarmee gevolgen voor de beschikbaarheid van huurwoningen.	<ul style="list-style-type: none"> - Gebruik maken van raamovereenkomsten, gebaseerd op een langdurig samenwerkingsverband waardoor de beschikbaarheid van leveranciers/aannemers tegen marktconforme tarieven is geborgd. - Gebruik maken van een onafhankelijke kosten deskundige waardoor marktconforme toetsing van tarieven geborgd is.
Veranderkracht en wendbaarheid (maatschappelijk)	Onvoldoende vermogen van de organisatie om ons aan te passen aan de veranderende maatschappij ontwikkelingen bedreigt op termijn	- Het begin 2020 vastgestelde organisatieplan is uitgerold. Deels zijn vacatures ingevuld, deels loopt de werving of wordt deze gestart;

	<p>onze continuïteit. We glijden af als aantrekkelijk werkgever en kunnen onze taken moeilijker uitvoeren, terwijl we “de beste woningcorporatie” willen zijn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Het merendeel van de rolprofielen is uitgewerkt; de nieuwe structuur is ingevoerd per 1 september. Aandacht voor goede taakverdeling, afstemming tussen collega's en over de afdelingen heen is nodig; - Extra aandacht in 2020 voor resultaten van medewerkers onderzoek en deze vertalen in concrete actiepunten.
<p>Veranderkracht en wendbaarheid (technisch)</p>	<p>Onvoldoende digitale vaardigheid en oog voor de snelle ontwikkelingen (bijvoorbeeld op het gebied van big data en data-analytics) kan leiden tot inefficiënte en ineffectieve oplossingen voor onze huurders en in de bedrijfsvoering.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Positionering afdeling I&A in samenwerking met kwaliteitsmanagement (inzake inzet digitalisering en data science) heeft in 2020 extra aandacht gekregen. In 2021 wordt het positioneringsvraagstuk afgerond. - Het jaarplan van I&A wordt in 2021 verder opgepakt met het oog op verbetering digitale vaardigheid van de organisatie.
<p>Polarisatie en tweedeling</p>	<p>De huidige ontwikkeling van onze maatschappij laat een toename zien van polarisatie en tweedeling. Dit heeft ook zijn weerslag op de diversiteit en problematiek bij onze huurders.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Door gebruik te maken van een leefbaarheidsmonitor hebben we continue inzicht in de samenstelling en behoeften van onze huurders. Onze dienstverlening wordt op basis van dit inzicht op maat aangepast. Diversiteit in onze dienstverlening naar huurders is daardoor toegenomen. - De Raad van Toezicht heeft een Maatschappelijke Commissie ingesteld om vraagstukken op dit gebied ook zelf beter te kunnen adresseren.
<p>Fraude en ondermijning</p>	<p>Ondermijning en fraude leiden tot problemen in wijken met segregatie als gevolg. Dat belemmert Thuisvester in het bereiken van de maatschappelijke doelstellingen uit het ondernemingsplan.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Periodiek staat ondermijning op de agenda van de Raad van Toezicht - Een functionaris met de titel consulent ondermijning is in 2020 ingesteld met als doel begeleiding en bewustwording van collega's en externe partners verbeteren om de kwetsbare huurders beter te herkennen en op te zoeken. Deze functie wordt in 2021 geëvalueerd. - Binnen Thuisvester hebben workshops in 2020 plaatsgevonden met als doel om een cultuur te bevorderen van openheid, transparantie en veiligheid.

Tabel 7. Strategische risico's

5.2. Tactische en operationele risico's

In onderstaande tabel is per risico onderdeel een toelichting en de beheersingsmaatregel opgenomen.

Operationeel risico	Toelichting	Beheersingsmaatregel
Projectbeheersing	Nieuwbouw en renovatieprojecten kunnen in de tijd aan verandering onderhevig zijn. Het risico bestaat dat planning en budgetten overschreden kunnen worden.	Toevoeging risicoparagraaf bij investeringsbesluiten in verband met integrale benadering. Het opstellen van risico analyses in de projecten portefeuille (projectenboek). Periodieke rapportages en herijking inzet business controller vastgoed functie zorgt voor continue bewaking van projectbudgetten.
Monitoring en bijsturing meerjarenbegroting	Het risico bestaat dat de uitvoering onvoldoende volgens begroting verloopt.	Gebruik maken van scenario analyses. Inzet van periodieke rapportages (kwartaal in 2020 en tertiaal in 2021) incl. monitoring en verschillenanalyse. Herpositionering van control functie met directe koppeling aan vastgoed, wonen en overige diensten.
Financieel risico	Toelichting	Beheersingsmaatregel
Ontwikkeling rente	Invloed van mogelijke rentestijging in de toekomst op de rentekosten en financierbaarheid van investeringsprojecten.	Thuisvester heeft een treasury statuut en een financieringsstrategie waardoor ongunstige ontwikkeling van de rentestand worden geminimaliseerd. Het jaarlijks renterisico (< 15%) blijft binnen de WSW norm.
Derivaten	Het risico dat er onvoldoende rekening is gehouden met de data omtrent herziening en afloop van de derivaten.	In de meerjarenbegroting is rekening gehouden met de financiële consequenties van de herziening en afloop van de derivaten.
Compliance risico	Toelichting	Beheersingsmaatregel
Verantwoording en toezicht	Als gevolg van de introductie van de OOB-status neemt de aandacht voor interne beheersing toe en daarmee ook de eisen die worden gesteld aan governance.	In 2020 is extra aandacht gegeven aan het opstellen van onafhankelijke internal audits. De formalisatie en professionalisering van de derde lijn wordt in 2021 verder ingevuld.

Tabel 8. Beheersingsmaatregelen

Vooruitblik

In 2021 evalueren en beoordelen we wederom de strategische risico's en de risicobereidheid op het niveau van management, bestuur en Raad van Toezicht.

5.3. COVID-19

In het voorjaar van 2020 kwamen we als samenleving terecht in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Dit had ook impact op onze huurders, stakeholders en organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen, na overleg met collega-corporaties en Aedes. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en zoveel mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren.

Deze crisis zal in de toekomst gevolgen hebben. Bijvoorbeeld ten aanzien van ons investeringsprogramma, waarbij we ook sterk afhankelijk zijn van anderen zoals ontwikkelaars, bouwers, gemeenten en in het geval van verduurzaming van onze bestaande woningen, ook onze huurders. Op het moment van schrijven is nog altijd onduidelijk wat die gevolgen zullen zijn. De huidige inschatting is dat dit voor ons niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen.

In het voorjaar van 2020 hebben we scenario-analyses gemaakt over de te verwachten daling van de huuropbrengsten, omdat huurders in financiële problemen zouden kunnen komen. Per balansdatum blijven de dalingen ruim binnen de vorig jaar ingeschatte bandbreedtes. We verwachten geen significante structurele negatieve gevolgen voor de huurinkomsten. Waar huurders in problemen komen zorgen we ervoor dat we maatwerk leveren om deze op te lossen. Daarnaast proberen we zoveel als mogelijk onze onderhouds- en investeringsactiviteiten door te laten gaan. Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast.

De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers. Daarnaast hebben we niet direct te maken met een liquiditeitsrisico. Aantrekken van liquiditeiten is nu en naar verwachting komend jaar ook geen probleem. Ook een mogelijke rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op onze kasstromen.

De grootste risico's lijken op dit moment waardedaling van activa, uitval van medewerkers, vertraging van bouw- en verduurzamingsprojecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud en langere leegstand van verhuurde eenheden. Maar dat lijken vooralsnog geen factoren die kunnen leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit. Mede gelet op de maatregelen van de Nederlandse overheid die haar beleid erop richt om de economische gevolgen van de crisis zoveel mogelijk te beperken. Uiteraard vernieuwen we onze scenario's periodiek als daartoe aanleiding bestaat, zodat we zo goed mogelijk zicht houden op de gevolgen van de corona-crisis.

6. Financiële resultaten

6.1. Maatschappelijk vermogen

Het eigen vermogen per 31 december 2020 bedroeg € 1.595 miljoen (€ 1.479 miljoen per 31 december 2019) en bestond uit een gerealiseerd vermogen van € 446 miljoen en nog te realiseren vermogen ter hoogte van € 1.149 miljoen.

6.2. Marktwaaarde in verhuurde staat

We waardeerden ons bezit tegen marktwaaarde in verhuurde staat op basis van het vastgestelde handboek “marktwaaarde in verhuurde staat”. Doordat we eigen beleid hanteerde ten opzichte van de uitgangspunten uit het handboek (zoals huurbeleid, onderhoudsbeleid, beheerkosten en het niet verkopen van bezit), week de reële waarde van het bezit af ten opzichte van de marktwaaarde. Deze afwijkingen werden in mindering gebracht op het eigen vermogen en leidden zodoende tot het maatschappelijk vermogen. De marktwaaarde per 31 december 2020 bedroeg € 2.222 miljoen.

Volkshuisvestelijke bestemming

We vroegen geen marktconforme huren, maar hanteerden vanuit de volkshuisvestelijke doelstelling ons eigen streefhuurbeleid dat lager lag dan de marktconforme huren. Onze verkoopportefeuille was gering in omvang waardoor er een afslag op de marktwaaarde plaats vond.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde in verhuurde staat

Dit jaar kenmerkte zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2019. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in. De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van de waardestijging in de markt door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee geven we invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Volgens de voorschriften vanuit de Woningwet moeten we het vastgoed waarden tegen marktwaaarde in verhuurde staat. De marktwaaarde van het vastgoed muteert van € 2.088 miljoen eind 2019 naar een marktwaaarde van € 2.222 miljoen eind 2020. Deze stijging van € 134 miljoen is voornamelijk het gevolg van de algemene waardeontwikkeling.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaaarde in verhuurde staat, omdat de beleidswaarde de marktwaaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde stijgt met 9% ten opzichte van de beleidswaarde 2019. Dit volgt vooral de stijging die ook zichtbaar is bij de marktwaardering. Daarnaast vallen de stappen beschikbaarheid en betaalbaarheid huur positief uit voor de eindwaarde van de beleidswaarde.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap. Tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening. De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid.

We wijken af van de normbedragen voor wat betreft onderhoud en beheerkosten. We hebben een hogere onderhoudsnorm omdat we de woningen kwalitatief in een goede staat wilden houden en de leefbaarheid van de woningen wilden vergroten. Dit vergde meer dan marktconforme inspanningen vanuit een lange termijn beleggersperspectief en de overeengekomen duurzaamheidsinspanningen. Daarnaast hadden we

vanuit onze volkshuisvestelijke taak meer uitgaven voor beheer (o.a. woningtoewijzing, verantwoordingen, leefbaarheid). Deze kosten waren in lijn met de sectorcijfers en zijn niet in de marktwaarde doorgerekend.

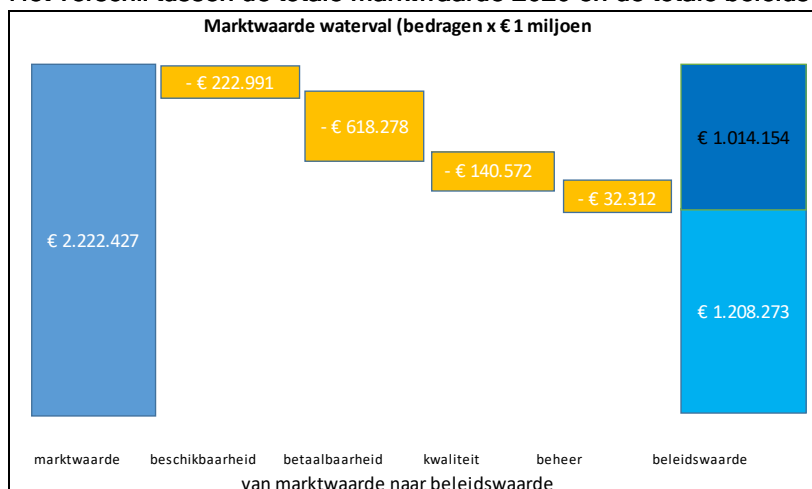
(Bedragen x € 1.000)	2020	Afslag %	2019	Afslag %	Vershil
Marktwaarde	2.222.427		2.088.383		134.044
Beschikbaarheid	-222.991	-10%	-203.490	-10%	-19.501
Betaalbaarheid	-618.278	-28%	-643.704	-31%	25.426
Kwaliteit	-140.572	-6%	-105.355	-5%	-35.217
Beheer	-32.312	-1%	-24.493	-1%	-7.819
Beleidswaarde	1.208.273		1.111.341		96.932

Tabel 9. Beleidswaarde/marktwaarde

Toelichting op de verschillen:

- De stijging van de marktwaarde komt met name door:
 - Voorraadmutaties (verkoop, sloop, nieuwbouw), € 11 miljoen;
 - Mutatie objectgegevens (o.a. WOZ-waarde, wws punten, mutatiegraad), € 95 miljoen;
 - Aanpassingen parameters Handboek Marktwaardering, € 2 miljoen;
 - Parameter aanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen, € 26 miljoen.
- Voor de beschikbaarheid is in 2020 een afslag genomen van € 223 miljoen tegen een afslag in 2019 van € 203 miljoen. Qua percentage (afslag) is er geen verschil.
- De afslag betaalbaarheid is in 2020 iets lager dan in 2019, dit komt door aanpassing van de streefhuren.
- De afslag kwaliteit is voor 2020 iets gestegen ten opzichte van 2019. Dit wordt veroorzaakt door inrekening van een hogere onderhoudsnorm gebaseerd op de begroting voor de komende 15 jaar.
- De afslag beheer is iets gestegen door het opnemen van een iets hogere beheernorm per woning ten opzichte van 2019. Deze is gebaseerd op de richtlijnen voor de berekening van het ministerie van Binnenlandse Zaken, Autoriteit woningcorporaties en Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Het verschil tussen de totale marktwaarde 2020 en de totale beleidswaarde 2020:



Figuur 5. Verschil totale marktwaarde en totale beleidswaarde

Worden deze effecten vertaald in getallen, dan ziet dit er als volgt uit:

(Bedragen x€ 1.000)		
Eigen vermogen marktwaarde		1.595.374
- Volkshuisvestelijke bestemming (aanpassing huren en door exploiteren)	-841.270	
- Bedrijfsmatige bestemming	-172.884	
Maatschappelijke bestemming		-1.014.154
Eigen vermogen (gebaseerd op beleidswaarde)		581.220

Tabel 10 marktwaarde

De maatschappelijke bestemming van het eigen vermogen (rekening gehouden met belastingen) bedraagt € 1.014 miljoen.

6.3. Financiële resultaten

Het resultaat van Thuisvester:

(bedragen * €1.000)	2020	2019
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	55.943	61.122
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.066	- 856
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	5.481	2.503
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	97.572	217.143
Netto resultaat overige activiteiten	- 300	289
Overige organisatiekosten	- 2.910	- 2.728
Leefbaarheid	- 1.754	- 1.485
Bedrijfsresultaat	155.098	275.988
Saldo financiële baten en lasten	- 26.322	- 27.951
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	- 12.614	- 3.059
Resultaat deelnemingen	- 90	- 341
Resultaat na belastingen	116.072	244.637

Tabel 11. financiële resultaten

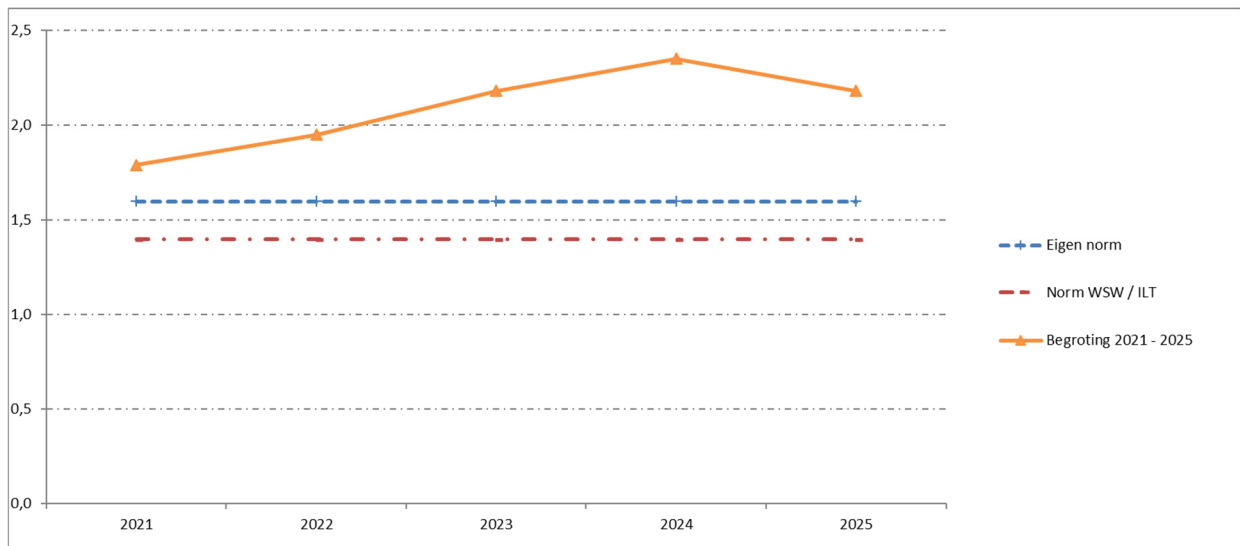
De daling van het resultaat na belastingen ten opzichte van 2019 is te verklaren door een fors lagere waardeverandering van de vastgoedportefeuille. Het resultaat in 2019 werd met name beïnvloed door aanpassingen in het Handboek Marktwaardering. Deze aanpassingen hadden een positief resultaatverschil van € 87 miljoen als gevolg. In 2020 waren er geen grote wijzigingen in het Handboek en was het resultaat als gevolg van aanpassing van het Handboek € 2 miljoen positief. Hierdoor wordt het resultaat van 2020 niet in de mate beïnvloed als in 2019 het geval was.

6.4. Verhuurderheffing

Dit jaar hebben we een bedrag van ca. € 12,3 miljoen betaald aan verhuurderheffing die oploopt tot ca. € 15 miljoen in 2025. Hierbij is geen rekening gehouden met de eventuele kortingen die er zijn door betaalbare nieuwbouwwoningen te realiseren en/of de woningen te verduurzamen.

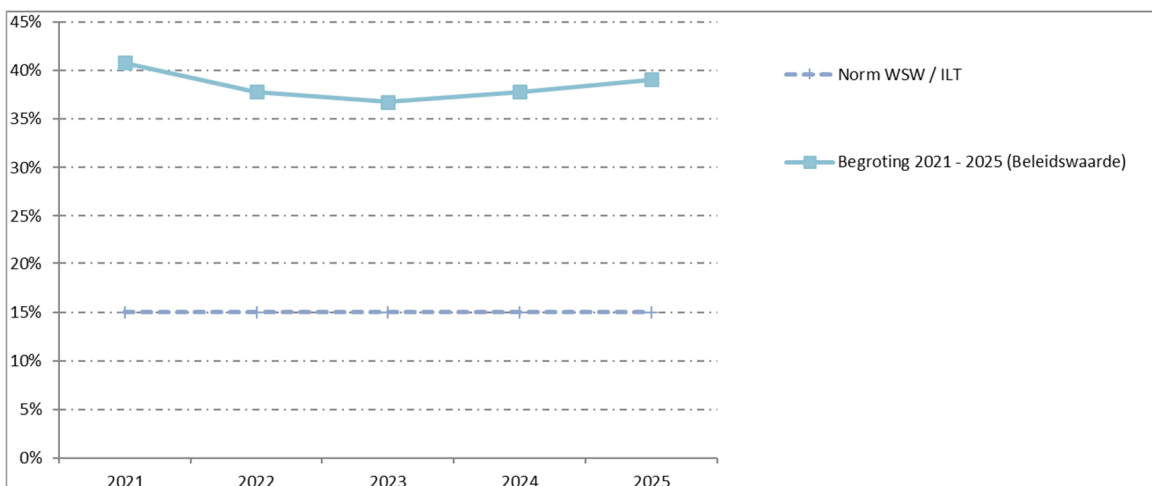
6.5. Financiële vooruitzichten

We baseren ons financiële beleid in belangrijke mate op normen voor liquiditeit (kasstromen) en solvabiliteit (eigen/vreemd vermogen). Voor de liquiditeit en kasstromen is dat de rentedekkingsgraad en de normen die het WSW stelt aan de kasstromen, inclusief de aflossingsfictie. De rentedekkingsgraad (ICR) geeft aan in welke mate de rentelasten uit de operationele kasstromen kunnen worden voldaan. De minimumnorm die we daarvoor hanteren is 1,6. De norm vanuit het WSW/ILT bedraagt 1,4. In boekjaar 2020 was de realisatie 1,7 (2019; 2,5). Voor 2021 - 2025 beweegt deze zich op basis van de meerjarenbegroting tussen 1,8 en 2,4.



Figuur 6. Ontwikkeling ICR

Om te bewaken dat we ook op langere termijn aan de verplichtingen kunnen blijven voldoen is er vanuit WSW/ILT een minimumpercentage vastgesteld voor de solvabiliteit (op basis van beleidswaarde) van 15%. De solvabiliteit over 2020 bedroeg op basis van de eigen grondslagen 67,9% (2019: 66,7%). Deze beweegt zich in 2021 - 2025 op basis van de meerjarenbegroting tussen 39% en 41%. We bewaakten vermogensverhoudingen door loan to value (verhouding tussen omvang leningenportefeuille en waarde vastgoed op basis van beleidswaarde). De norm die we hiervoor hanteerden bedraagt maximaal 85%. Over 2020 was deze 53,0% (2019: 56,2%). In de meerjarenbegroting beweegt deze zich, tussen 60% en 63%.



Figuur 7: ontwikkeling solvabiliteit

6.6. Beoordeling door toezichhouders

We voldeden aan de regels en normen die de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stelt. De solvabiliteit op basis van het volkshuisvestelijk vermogen op korte termijn was voldoende en er was voldoende vermogen beschikbaar om risico's en structurele betalingsverplichtingen af te dekken. Op beide onderdelen ontvingen we van AW een positieve beoordeling in 2020. Van het WSW ontvingen we in 2020 de borgbaarheidsverklaring voor de jaren 2020 t/m 2022 waardoor we de geplande investeringen konden doen in het gehele jaar 2020. Het WSW heeft de financiële positie beoordeeld als 'Overall stabiel'.

6.7. Financiering

In 2020 is voor een bedrag van € 24,8 miljoen aan leningen aangetrokken. Per balansdatum is een bedrag aan leningen geborgd door het WSW van € 644 miljoen (inclusief het niet opgenomen deel (€ 6 miljoen) van Lening Variabele Hoofdsom ter hoogte van € 7,5 miljoen). De gemiddelde gewogen rentevoet bedraagt per 31 december 2020 3,36% (2019: 3,49%). De gemiddelde gewogen looptijd tot einde lening bedraagt 21,6 jaar, ten opzichte van 21,1 jaar in 2019.

Derivaten en swaps

Corporaties hebben geld geleend om woningen te kunnen bouwen waardoor zij afhankelijk zijn van de rentestand. Zij proberen de onzekerheden bij het lenen van geld te beperken en hebben daarvoor 'verzekeringen' afgesloten, ook bekend als 'derivaten'. De totale waarde van onze leningenportefeuille waarvan het renterisico is afgedekt met derivaten bedroeg per 31 december 2020 € 34 miljoen (ca. 5,3% van de totale leningenportefeuille). De totale marktwaarde van de derivaten zelf bedroeg per 31 december 2020 € 4,2 miljoen negatief.

Embedded derivaten

We hebben twee zogenaamde 'extendible' leningen van elk € 10 miljoen met ingangsdata in 2008 en 2009. In deze leningen van BNG is contractueel aan BNG het recht gegeven om vanaf de herzieningsdata in 2024 en 2025 een in het contract vastgelegde jaarlijkse rente te gaan ontvangen. Uitoefening van dit recht door de geldgever geeft ons te zijner tijd de plicht om dan de rente te gaan betalen tot de contractuele afloopdata in 2053 en 2054. Als de geldgever daar geen gebruik van maakt moeten we het schuldrestant op de renteherzieningsdata in 2024 en 2025 volledig aflossen. De RJ-richtlijn schrijft voor dat deze embedded derivaten afgescheiden moeten worden van het basiscontract. Ultimo 2020 was deze waarde € 28,2 miljoen

negatief (2019: € 21,6 miljoen negatief). Hierdoor is in 2020 € 6,6 miljoen ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht, veroorzaakt door de lagere marktrente en kortere looptijd.

6.8. Fiscale positie / vennootschapsbelasting

We zijn gebonden aan de door ons ondertekende vaststellingsovereenkomst (VSO II), waarin de fiscale rekenregels door de Belastingdienst zijn gepresenteerd. Over het boekjaar 2020 wordt een fiscale winst gerealiseerd.

6.9. Verbonden ondernemingen 2020

We hebben verbindingen met andere rechtspersonen (zie juridische structuur pag. 9). De hieruit voortvloeiende activiteiten vinden allemaal plaats op het terrein van en in het belang van de volkshuisvesting. In de statuten van de stichting is omwille van controle en transparantie het toezicht op deze deelnemingen geregeld zoals geldt voor Thuisvester zelf.

Geconsolideerd

Stichting Thuisvester (de toegelaten instelling), Duurzame Energie Molenweer B.V
Thuisvester Holding B.V., Thuisvester Verhuur B.V, Thuisvester Participatie B.V. en Thuisvester Projectontwikkeling B.V.

Niet geconsolideerd

VEZO Ontwikkelingscombinatie B.V, Tandem Oosterhout C.V., Tandem Oosterhout Beheer B.V., WWW C.V. en WWW B.V.

(cijfers in € x 1.000)

Nevenstructuur Verbonden partijen en cijfers 2020	Resultaat na belastingen	Omzet	Eigen vermogen	Geplaatst en gestort kapitaal	Langlopende schulden	Kort lopende schulden
Thuisvester Holding B.V	192	-	2.307	36	9.401	1.405
Duurzame Energie Molenweer B.V	-201	394	-543	36	454	334
Thuisvester Verhuur B.V.	-3	-	-40	18	43	2
Thuisvester Participatie B.V.	464	-	4.489	18	20.371	-
Thuisvester Projectontwikkeling B.V	1.303	643	23.634	18	5.227	400
VEZO Ontwikkelingscombinatie B.V.	-192	-	-2.944	18	-	5.410
Wonen Werken Waterman B.V.	-1	20	-9	20	-	17
Wonen Werken Waterman C.V	-	509	923	3.110	-	63
Tandem Oosterhout Beheer B.V	-1	-	1	7	-	-
Tandem Oosterhout Beheer C.V	14	3.758	-256	18	-	1.152

Tabel 12 enkelvoudige cijfers van verbindingen en rechtspersonen per 31 december 2019 weergegeven

Naast de genoemde verbonden ondernemingen kwalificeert ook Klik voor Wonen als verbonden onderneming. Thuisvester heeft zitting in de deelnemersraad en het bestuur van deze stichting, samen met vijf andere verhuurders. Thuisvester heeft geen belang in Klik voor Wonen en wordt niet meegeconsolideerd. Klik voor Wonen is een elektronisch verdeelsysteem voor beschikbare huurwoningen in de woonregio's waarin de zeven verhuurders, waaronder Thuisvester, actief zijn. In 2020 werden door Klik voor Wonen 4.187 woningen verhuurd. De relevante gegevens van Klik voor Wonen als verbonden onderneming van Thuisvester voor deze jaarstukken zijn (in € x 1):

- Resultaat na belastingen:	€ -17.491
- Omzet:	€ 865.866
- Eigen vermogen:	€ 671.142
- Langlopende schulden:	€ -
- Kortlopende schulden:	€ 119.768

7. Governance

7.1. Bestuur

Het statutair bestuur van Stichting Thuisvester wordt gevormd door de heer P.J.L. (Pierre) Hobbelen (1970). Als eenhoofdig bestuurder is hij verantwoordelijk voor de continuïteit en de aansturing van de organisatie.

Bestuursreglement

Het bestuur werkt volgens een door de Raad van Toezicht goedgekeurd bestuursreglement. Uitgangspunt daarbij zijn de algemene beginselen van good governance zoals opgenomen in de Wet, de Aedescode en de principes van de Governancecode Woningcorporaties 2020.

Nevenfuncties

Het bestuur bekleedde geen onverenigbare nevenfuncties. Eventuele nieuwe nevenfuncties worden altijd voorgelegd aan de Raad waardoor het bestuur zonder belangenverstrengeling kan blijven besturen.

In het kalenderjaar 2020 was de bestuurder:

- lid van de Raad van Advies van Avans Hogeschool 'infra en bouw' (onbezoldigd).
- voorzitter van het samenwerkingsverband DeaWeb en de Brabantse Duurzaamheids Alliantie (BDA) (onbezoldigd). Dit zijn samenwerkingsverbanden van woningcorporaties in de regio Midden- en West-Brabant. Zij richten zich op kennisdeling en gezamenlijke inkoop van diensten op het gebied van duurzame energie.
- lid klankbordgroep 'duurzaamheid' Aedes, RES West-Brabant en bouwplatform Noord-Brabant (onbezoldigd).

Permanente Educatie

De bestuurder volgde diverse cursussen, trainingen en opleidingen op het gebied van governance, nieuwe vormen van ketenintegratie en -samenwerking en besturingsfilosofie. Hiermee zijn 42 permanente educatiepunten (PE) behaald. De bestuurder voldeed daarmee ruim aan het PE punten criterium van de Nederlandse Vereniging van Bestuurders van Woningcorporaties (NVBW) en Aedes (minimaal 108 PE-punten, te behalen in 3 jaar; van 1 januari 2018 tot eind 2020).

Bestuurder	Aantal PE punten 2018	Aantal PE punten 2019	Aantal PE punten 2020	Totaal PE punten 2018-2020
Pierre Hobbelen	130	20	42	192

Tabel 13 Overzicht PE punten bestuurder

Wet Normering Topinkomens (WNT)

De WNT is van toepassing op Stichting Thuisvester en viel gezien het inwonersaantal van de bijbehorende gemeenten in bezoldigingsklasse klasse G met een maximum van € 189.000,- in 2020.

Beloningen

De Raad van Toezicht stelt op advies van de Remuneratiecommissie de beloning van het bestuur vast. De bezoldiging is verantwoord en toegelicht in de jaarrekening op pagina 142.

7.2. Integriteit, transparantie en fraude

Integriteitsbeleid

Thuisvester actualiseerde en versterkte het integriteitsbeleid en benoemde een functionaris integriteit. Die fungeerde tevens als interne vertrouwenspersoon naast de externe vertrouwenspersoon. Omgaan met integriteitskwesaties is intern opnieuw onder de aandacht gebracht. Management, bestuur en Raad van Toezicht onderschrijven expliciet het belang van integriteit. In een themabijeenkomst werden, onder begeleiding van een extern deskundige, integriteitsdilemma's met elkaar behandeld en besproken.

Gedragscode

De Gedragscode en bijbehorende Meldprocedure zijn in 2020 geactualiseerd. Deze documenten en communicatie over de interne en externe Vertrouwenspersoon, de Integriteitscommissie, de aanstelling van een Compliance Officer en Meldingen vormen een randvoorwaarde om 'integriteit' verder onder de aandacht van medewerkers te brengen en te houden, zodat vertrouwen en bespreekbaar maken van dilemma's en mogelijke integriteitskwesaties verder wordt vergroot. Daarnaast draagt duidelijkheid en zichtbaarheid over de Vertrouwenspersoon en Compliance Officer bij aan de toegankelijkheid om intern te melden.

Melding integriteitsschending

De voorzitter van de Raad van Toezicht ontving via de externe vertrouwenspersoon in het verslagjaar een anonieme melding van mogelijke integriteitsschendingen bij Thuisvester. Zoals de Klokkenluidersregeling voorschrijft is een onderzoek ingesteld dat uitgevoerd is door een extern onderzoeksbureau. Het onderzoek is in het eerste kwartaal van 2021 afgerond. Uit het onderzoek is gebleken dat er geen sprake is van vermeende of mogelijke integriteitsschendingen bij Thuisvester.

Verlengen inschrijfduur Klik voor Wonen

Begin 2019 is na onderzoek gebleken dat de inschrijfduur in het woonruimtebemiddelingssysteem Klik voor Wonen van 61 woningzoekenden zonder rechtmatige grondslag was aangepast. Onmiddellijk is het beleid en de techniek aangepast om herhaling te voorkomen. Bij een groot deel is de manipulatie tijdig ontdekt en is de inschrijfduur aangepast naar de oorspronkelijke inschrijfduur. Hierover is uitvoerig gerapporteerd in het jaarverslag 2019. In de gevallen waar feitelijk sprake is geweest van een vermoeden van onrechtmatige woningtoewijzing heeft Thuisvester in 2020 de gang naar de rechter gemaakt.

Gerechtelijke civiele procedure gestart

De onrecht toegewezen woningen waren ook van andere woningcorporaties die bij KlikvoorWonen aangesloten zijn. Woningcorporaties moeten zorgen voor een eerlijke woonverdeling en tolereren uiteraard niet dat woningen onrecht toegewezen worden. Zij verzochten de betreffende woningzoekenden in 2019 en 2020 de huurovereenkomst vrijwillig op te zeggen. Mede op verzoek van de Autoriteit Woningcorporaties en in samenwerking met de betrokken woningcorporaties zijn daarna gerechtelijke civiele procedures gestart met als doel de huurovereenkomsten met deze woningzoekenden te beëindigen. Deze zijn in de eerste helft van 2020 gestart bij de rechtbank Zeeland-West-Brabant en grotendeels schriftelijk gevoerd. In december 2020 en januari 2021 hebben enkele zittingen plaatsgevonden. In februari 2021 is vonnis gewezen. De kantonrechter stelde de betrokken woningcorporaties in het gelijk en de huurovereenkomsten

met de betreffende huurders werden vernietigd. De kantonrechter oordeelde dat de betreffende bewoners de woningen moeten verlaten.

7.3. Bestuursbesluiten

Het bestuur neemt zijn besluiten en legt deze vast in een besluitregister. Waar vereist vergadert de Raad van Toezicht over goedkeuring van de genomen bestuursbesluiten, op grond van de statuten, reglementen, bevoegdheden en de Woningwet. Bij het opstellen van de meerjarenbegroting 2021 en verder zijn er verschillende meerjarige rekenaarsscenario's in beeld gebracht om weloverwogen besluiten te kunnen nemen.

Bestuursbesluiten

De belangrijkste bestuursbesluiten in 2020 hadden betrekking op:

- Jaarstukken 2019 en nevenstructuur;
- Begroting 2021 en meerjarenraming 2021-2025 (inclusief Treasuryjaarplan en het (des-)investeringsmandaat bij de (des-)investeringsbegroting 2021 en nevenstructuur;
- Actualisering investeringsafwegingskader nieuwbouw;
- Kwartaalrapportages (4e kwartaal 2019 en 1e, 2e en 3e kwartaal 2020) en de kwartaalgewijze rapportages inzake de interne controle van de bedrijfsvoering;
- Scenario analyse Coronacrisis
- De uitvoering van het ondernemingsplan 2018-2022 "Wij geven thuis".
- Herijking van de strategische bedrijfs- en omgevingsrisico's;
- Instemming met de regionale intentieovereenkomst tussen corporaties West- en Hart van Brabant, gericht op collegiale ondersteuning;
- Jaarlijkse huuraanpassing en de huursombenadering;
- Selectie en gunning van projecten en ontwikkeling van grondposities;
- Diverse disposities van gronden en onroerend goed;
- Overzichten van voorgenomen activiteiten, respectievelijk prestatieafspraken met de kerngemeenten;
- Fusie met Antonetta Stichting.

In de vergaderingen van de Raad van Toezicht zijn diverse actuele thema's mening vormend besproken die op verzoek van de Raad door het bestuur zijn voorbereid. Tevens maakte het bestuur gebruik van de klankbordrol van de Raad van Toezicht ter voorbereiding op de begroting 2021.

7.4. Toekomst; komend verslagjaar

In 2021 voeren we ons ondernemingsplan 2019 - 2022 'Wij geven thuis' verder uit. We gaan primair aandacht besteden aan betaalbaarheid, beschikbaarheid, sociale- en leefbaarheidsproblematiek, ondermijning en we pakken wijken gebiedsgericht aan. Daarnaast gaan we verschillende vastgoedprojecten ontwikkelen en uitvoeren en blijven we investeren in de woningkwaliteit en de verduurzaming. Ook vindt de vierjaarlijkse visitatie plaats en bereiden we de volgende ondernemingsplanperiode (2023 - 2026) voor. Hiervoor starten we met herijking van de portefeuillestrategie en een strategische omgevingsoriëntatie. Onder begeleiding van een extern bureau gaan we op zoek naar een toekomstbestendige vorm en werkwijze rond stakeholdersinvloed. Hier betrekken we de huurdersverenigingen bij.

7.5. Verklaring

Het bestuur verklaart dat alle middelen in het belang van de volkshuisvesting zijn ingezet en dat er geen transacties zijn geweest met tegenstrijdige belangen.

P.J.L. (Pierre) Hobbelen
Directeur / Bestuurder

8. Verslag van de Raad van Toezicht

8.1. Kerntaak Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten van Stichting Thuisvester zijn omschreven en nader uitgewerkt zijn in het Reglement Raad van Toezicht. De Raad van Toezicht:

- zag er op toe dat Thuisvester zich inspande om de maatschappelijke doelstellingen te bereiken;
- beoordeelde of er binnen de geldende regels en kaders werd gehandeld;
- bevorderde de verbinding met de regio en stakeholders;
- hield toezicht op het functioneren van het bestuur;
- was verantwoordelijk voor benoeming, schorsing, ontslag en arbeidsvoorwaarden van bestuur;
- stond het bestuur met raad ter zijde;
- onderhield contact met huurdersverenigingen en andere belanghebbenden;
- zag toe op het risicomangement en de interne beheersing;
- volgde nauwgezet de algemene gang van zaken;
- heeft leden van de Raad van Toezicht (her)benoemd.

8.2. Governancecode

De Governancecode Woningcorporaties 2020 is voor de Raad van Toezicht leidend; de 5 principes worden onderschreven en de bepalingen worden toegepast. De Raad analyseerde samen met het bestuur de per 1 januari 2020 aangepaste Governancecode Woningcorporaties 2020. Ze bespraken in hoeverre aan bepalingen werd voldaan en waar aanscherping nodig was en verwerkte die in dit jaarverslag.

Volgens het reglement Raad van Toezicht gaf de Raad specifieke invulling aan onderstaande onderdelen:

- De openbare nevenfuncties van de Raad in het maatschappelijk verkeer of van een andere strekking zijn vermeld in dit jaarverslag.
- De formulering betreffende familierelaties tot in de tweede graad is door Thuisvester niet strikt toegepast, omdat het in de plaatselijke setting van het werkgebied onvermijdelijk is dat familieleden tot in de tweede graad zakelijke relaties met Thuisvester hebben.

8.3. Commissies

De Raad van Toezicht werkt met separate commissies. De commissies adviseren de Raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de Raad voor. De Raad stelde een nieuwe Maatschappelijke Commissie in die aansluit bij het 'Drie Kamer-model' dat meer vanuit de klantbenadering werkt. Deze commissie zoekt meer verdieping vanuit maatschappelijk perspectief ter voorbereiding op de Raadsvergadering.

- De Maatschappelijke Commissie buigt zich over thema's op het gebied van volkshuisvesting, portefeuillebeleid, participatie en leefbaarheid. Zij vergaderden 2 keer.
- De Auditcommissie buigt zich over thema's op het gebied van financiën en vastgoedinvesteringen en vergaderde 5 keer ter voorbereiding op de Raadsvergaderingen. Daarnaast overlegde de Auditcommissie nog 2 keer over het investeringsafwegingskader, datakwaliteit, de accountant en energetische verbetering niet-DAEB portefeuille.
- De Remuneratiecommissie bereidt de besluitvorming en uitvoering voor met betrekking tot het functioneren van de leden van de Raad en het bestuur. Zij heeft het remuneratiegesprek met de bestuurder voorbereid en uitgevoerd aan de hand van een aangepaste werkwijze. Ook adviseerde ze de Raad over de bezoldiging van de bestuurder. Daarnaast heeft de remuneratiecommissie de

herbenoeming van één van de raadsleden voorbereid en uitgevoerd ten behoeve van besluitvorming door de Raad.

- De Selectiecommissie wordt ingesteld op het moment van voorziene vacature(s) in de Raad van Toezicht. Per 1 januari 2021 treden twee nieuwe leden toe tot de Raad. De Selectiecommissie bereidde de besluitvorming en de uitvoering voor onder begeleiding van een gespecialiseerd extern werving- en selectiebureau.

8.4. Toezichtkader

Het toezichtkader voor de Raad van Toezicht werd gevormd door:

- Afspraken met belanghebbenden zoals de prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties.
- De taakverdeling tussen de Raad en het bestuur zoals vastgelegd in de statuten, waarbij de Woningwet, de reglementen en het Burgerlijk Wetboek zijn gevolgd.
- De strategische beleidscyclus bestaande uit het ondernemingsplan, de jaarplannen, de investeringsbegroting 2020, het Treasuryjaarplan 2020, kwartaalrapportages 2020 en jaarverslag 2019.
- De normen voor financiële continuïteit op de korte en lange termijn: positieve operationele kasstromen volgens de systematiek van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW); een eigen norm voor de ICR van minimaal 1,6 en een DSCR van minimaal 1, respectievelijk een minimale solvabiliteit van 25% volgens de systematiek van de Autoriteit Woningcorporaties en een LTV van maximaal 65%.
- Goedkeuringsbevoegdheid van de Raad bij de besluiten van het bestuur die buiten het mandaat van de statuten en reglementen of van het jaarplan vallen.
- Een set met beleidsdocumenten waarin de kaders voor vastgoed- en financiële sturing zijn vastgelegd in het investeringsstatuut, reglement financieel beheer en beleid en het portefeuillebeleid.
- Het nieuwe investeringsafwegingskader.
- De besturings- en toezichtstructuur op de deelnemingen.
- Nieuwe wet- en regelgeving.

8.5. Externe accountant en jaarstukken

De Raad van Toezicht gaf opdracht voor de controle van de jaarstukken 2020 aan accountant EY. Zij legden verantwoording af over de door hen in 2020 verrichte controlewerkzaamheden. De werkzaamheden en de samenwerking met EY is door de Raad positief beoordeeld.

Vanaf het boekjaar 2021 zal de controle van de jaarstukken niet meer door EY plaatsvinden. Zij zijn dan acht jaar controlerend accountant geweest (2013 - 2020). Dit is de maximale termijn (8 jaar) zoals in het reglement van de Raad van Toezicht is opgenomen. Deze termijn is korter dan in de Governancecode Woningcorporaties 2020 is opgenomen. Daarin staat een termijn van 10 jaar. Thuisvester heeft ervoor gekozen om niet het reglement van de Raad van Toezicht aan te passen.

Eind november 2020 is gestart met de meervoudige selectie voor een nieuwe controlerende accountant. Dit selectietraject bestond uit:

- Vaststellen criteria en weging voor de keuze van een extern accountant
- Vaststellen uit te nodigen accountantskantoren voor offerte
- Voorstellen accountantskantoren ontvangen
- Eerste selectie van accountantskantoren (uitnodigen 2/3 kantoren voor presentatie aan de Auditcommissie
- Keuze van kantoor
- Introductiegesprek Auditcommissie, bestuur en werkorganisatie
- Start werkzaamheden

Uit dit selectietraject is op advies van de Auditcommissie PWC als nieuwe accountant benoemd door de Raad van Toezicht.

8.6. Samenstelling en mutaties

Statutair moet de Raad van Toezicht van Stichting Thuisvester bestaan uit minimaal 5 en maximaal 7 leden. Ieder lid van de Raad behartigt één of meer kennisgebieden. In 2020 bestond de Raad uit 5 leden en hebben er geen mutaties plaatsgevonden.

- De heer Waterink is sinds 1 januari 2019 voorzitter van de Raad en lid van de Renumeratiecommissie.
- Mevrouw Bekker vervult sinds 1 januari 2019 de functie van vicevoorzitter van de Raad en voorzitter van de Renumeratiecommissie. Daarnaast was mevrouw Bekker gedurende het verslagjaar lid van de Maatschappelijke Commissie.
- De heer Heijnsbroek was in 2020 voorzitter van de Auditcommissie en huurderscommissaris.
- Mevrouw Jansen van den Tillaart was lid van de Auditcommissie en huurderscommissaris.
- Mevrouw Prins was tot 1 september 2020 lid van de Auditcommissie en is daarna voorzitter van de Maatschappelijke Commissie geworden. Tevens was mevrouw Prins namens de Raad aanspreekpunt voor de ondernemingsraad van Thuisvester.
- Na twee zittingstermijnen zijn, volgens de Statuten, per 31 december 2020 de heren Waterink en Heijnsbroek afgetreden. De Raad van Toezicht en het bestuur spreken hun dank en waardering uit voor de inzet en constructieve en plezierige samenwerking met de heren Waterink en Heijnsbroek in de afgelopen acht jaar.
- Per 1 januari 2021 zijn na een zorgvuldig proces de heren Kapteijns en Van der Luijt benoemd tot nieuwe raadsleden van de Raad van Toezicht van Stichting Thuisvester.
- Mevrouw Bekker is met ingang van 1 januari 2021 voorzitter van de Raad van Toezicht en lid van de Remuneratiecommissie. Mevrouw Jansen van den Tillaart is per 1 januari 2021 vice voorzitter en voorzitter van de Remuneratiecommissie. En de heer Van der Luijt is per 1 januari 2021 voorzitter van de Auditcommissie.
- Gedurende het verslagjaar heeft de Raad van Toezicht de keuze gemaakt om naast de Auditcommissie te gaan werken met een Maatschappelijke Commissie. Mevrouw Prins is per 1 september 2020 voorzitter van de Maatschappelijke Commissie en de heer Kapteijns is met ingang van 1 januari 2021 lid van de Maatschappelijke Commissie.

8.7. Besluiten

De Raad van Toezicht keurt besluiten goed op het gebied van financiën, beleid, organisatie, projectontwikkeling, vastgoedsturing en belanghouders. De belangrijkste thema's zijn nader toegelicht in het bestuursverslag.

Financiën

De Raad van Toezicht nam kennis van de kwartaalrapportages 2020. De Auditcommissie besprak de interne controle rapportages met de controller. De Raad gaf goedkeuring aan:

- de jaarstukken 2019, de begroting en het jaarplan 2021, de meerjarenbegroting 2021-2025, de (des-) investeringsbegroting, het Treasuryjaarplan voor 2021;
- de prestatieafspraken 2021 met de kerngemeenten; Oosterhout, Geertruidenberg, Zundert en Rucphen;
- projectgebonden mandaten aan het bestuur om de geplande (des)investeringen binnen de aangegeven kaders te kunnen uitvoeren;
- het interne IC/ Auditplan 2020

Projectontwikkeling en verduurzaming

De Raad van Toezicht gaf goedkeuring aan:

- concrete projecten (zoals EBM projecten en project Mathildastraat, Oosterhout),
- energetische verbeteringen (onder meer in de niet-DAEB portefeuille)
- aankoop- en verkooptransacties (binnen respectievelijk buiten de vier kerngemeenten).
- ondertekening van de raamovereenkomst van de Brabantse Duurzaamheidsalliantie.

De Raad staat positief tegenover de intentieverklaring regionale ondersteuning.

Organisatie

De Raad van Toezicht onderschreef de voorgenomen organisatiekanteling (organisatie inrichting, basis op orde brengen en cultuurverandering) en volgde de ontwikkelingen vanuit haar rol nauwgezet.

Contact met belanghouders

De huurderscommissarissen hebben regelmatig contact met de huurdersverenigingen. In het najaar is Coronaproof een externe bijeenkomst voor de huurdersverenigingen met de Raadsleden georganiseerd. De remuneratiecommissie sprak in het kader van de (her)benoeming van raadsleden en remuneratie bestuurder meerdere malen met vertegenwoordigers van de huurdersverenigingen en ondernemingsraad. Eén van de raadsleden was 2 keer aanwezig bij de overlegvergadering van de ondernemingsraad. De hele Raad van Toezicht voerde in september het jaarlijkse gesprek met de ondernemingsraad.

Themabijeenkomsten

De Raad van Toezicht besteedde in 2 themabijeenkomsten aandacht aan actuele onderwerpen als ondermijning, leefbaarheidsmonitor, integriteit, crisiscommunicatie en social media. Ook in 2021 zal de Raad opnieuw aandacht besteden aan een aantal actuele thema's, mogelijk gecombineerd met werkbezoek(en). Door Corona gingen de projectbezoeken dit jaar niet door.

Fusie stichting Antonetta

De Raad van Toezicht gaf goedkeuring aan de fusie met de Antonetta Stichting per 30 juni 2020.

Reglementen

Alle reglementen zijn afgestemd en geactualiseerd op onder meer de huidige bestuursstructuur van Thuisvester en vigerende wet- en regelgeving, zoals de Governancecode 2020 en huidige OOB regelgeving. Hierbij is rekening gehouden met de huidige werkpraktijk en de gewenste werkwijze. De Raad van stelde op 16 september en 25 november de volgende reglementen vast: het reglement Raad van Toezicht, Bestuursreglement, reglement Maatschappelijke Commissie, reglement Auditcommissie, reglement Remuneratiecommissie en reglement Selectiecommissie.

8.8. De Raad van Toezicht als werkgever

De Raad van Toezicht zorgde voor een goed functionerend bestuur. De bestuurder zette zijn competenties volledig ten dienste van de corporatie in. De Raad beoordeelde het functioneren van de bestuurder aan de hand van een aangepaste werkwijze. De inhoud en het proces van de nieuwe opzet van het remuneratiegesprek met de bestuurder is door de Raad en bestuur vastgesteld. Doel van deze opzet is om een meer gedeeld beeld te krijgen over de besturing, bestuurscultuur en wijze van samenwerken van het bestuur met interne en externe stakeholders. Ter voorbereiding op het remuneratiegesprek met de bestuurder, voerde de remuneratiecommissie, afzonderlijke gesprekken met de huurdersverenigingen, de ondernemingsraad, het managementteam en de controller. Eindconclusie is dat de Raad en alle andere partijen tevreden waren over het functioneren en de inzet van de bestuurder. Deze werkwijze is als constructief en waardevol beoordeeld en de Raad heeft besloten dit in 2021 voort te zetten.

De Raad handhaafde het uitgangspunt met betrekking tot het beloningsbeleid van het bestuur. De beloning is passend en binnen de wettelijke normen van de WNT. De remuneratiecommissie besprak de

uitgangspunten met de bestuurder en paste ze toe. Voor de Raad zelf golden ook de kaders zoals aangegeven door de VTW. De toets op de uitvoering ervan was onderdeel van het interne controleplan.

De Raad zag geen aanleiding tot het doen van meldingen als bedoeld in artikel 29 van het BTIV en er zijn geen interventies gedaan.

8.9. Functioneren

Alle leden van de Raad van Toezicht zijn onafhankelijk zoals de Governancecode Woningcorporaties 2020 voorschrijft. De Raad was zo samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook, onafhankelijk en kritisch konden functioneren en hun taak naar behoren konden vervullen. De leden hadden geen nevenfuncties die tegenstrijdig waren met het belang van Thuisvester, Hierdoor konden de leden op onafhankelijke wijze tot hun oordeel komen. De Raad hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid en nodigde iedereen nadrukkelijk uit zich tot hen te wenden als daartoe aanleiding was. De Raad had een aantal keer overleg met de Ondernemingsraad en huurdersorganisaties en er was een directe lijn met de controller.

De Raad vergaderde 5 keer regulier. Te weten op 5 februari, 15 april, 9 juni, 14 september en 25 november, met voorafgaand een overleg van de Auditcommissie en met ingang van 1 september ook van de Maatschappelijke Commissie. Daarnaast had de Raad nog twee themabijeenkomsten waarbij de thema's ondermijning, leefbaarheidsmonitor, integriteit, crisiscommunicatie en social media zijn behandeld.

8.10. Zelfevaluatie en Visie op Toezicht

De Raad van Toezicht voerde onder begeleiding van een extern bureau een zelfevaluatie uit aan de hand van de Governancecode 2020 en de daarop gebaseerde vragenlijst. Ter voorbereiding voerden het bureau gesprekken met alle individuele leden van de Raad, de bestuurder, controller en bestuurssecretaris. Het daaruit ontstane beeld, de gemaakte afspraken en gedefinieerde actiepunten zijn in een verslag weergegeven. De afspraken en de actiepunten zijn ook opgenomen in de jaarplanning en actiepuntenlijst en worden door de Raad verder opgepakt.

8.11. Beloningsregeling Raad van Toezicht WNT/VTW

Volgens de WNT is de maximumbezoldiging van toezichthouders gerelateerd aan het maximumsalaris van de bestuurders, te weten maximaal 10% voor een lid en maximaal 15% voor de voorzitter. De Vereniging van Toezichthouders van Woningcorporaties (VTW) stelde op basis hiervan eigen beroepsregels op. Te weten binnen de bezoldigingsklasse G; maximaal € 14.550,- voor de raadsleden respectievelijk maximaal € 21.800,- voor de voorzitter). Deze zijn lager dan de bezoldigingsmaxima WNT. De Raad van Toezicht past sinds 2018 de bezoldiging aan conform de aanpassingen vanuit de VTW.

8.12. Professionalisering en termijnen

De leden van de Raad van Toezicht ontwikkelden hun deskundigheid actief door deel te nemen aan activiteiten van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Daarnaast bezochten ze relevante congressen/seminars en netwerkbijeenkomsten. Hiervoor zijn permanente educatie punten behaald die hierna per lid zijn aangegeven.

G. (Gert-Jan) Waterink

Positie:	Voorzitter Raad van Toezicht (vanaf 1 januari 2019) Vice voorzitter remuneratiecommissie (vanaf 1 januari 2019)
Benoemingsperiode:	1e benoemingsperiode; 14 februari 2013 - 31 december 2016 Herbenoemingsperiode; 1 januari 2017 - 31 december 2020

Tijdstip eerste benoeming: 14 februari 2013
Kennisgebied: Zorg en welzijn, leefbaarheid en share- en stakeholders (overheid)
Hoofdfunctie: Eigenaar Waterink Advies en Interim Management
Nevenfuncties: Voorzitter Raad van Commissarissen Woningstichting Leusden (WSL)
Lid Raad van Toezicht Marente, Voorhout, Lid Raad van Toezicht Het Spectrum, Dordrecht en Lid Raad van Toezicht Savant Zorg, Helmond

PE-punten 2017: 8 punten
PE-punten 2018: 22 punten
PE-punten 2019: 5 punten
PE-punten 2019: 5 punten

M.C.C. (Marga) Bekker

Positie: Vice voorzitter Raad van Toezicht (vanaf 1 januari 2019)
Voorzitter remuneratiecommissie (vanaf 1 januari 2019)

Benoemingsperiode: 1 januari 2019 - 31 december 2022
Tijdstip eerste benoeming: 1 januari 2019
Kennisgebied: Belanghouders, governance, vastgoedontwikkeling en -beheer en volkshuisvesting

Hoofdfunctie: Eigenaar Bestuur Advies in Beeld
Nevenfuncties: Voorzitter Raad van Toezicht Vivent, Den Bosch (tot 1 april 2020)
Vice voorzitter Raad van Commissarissen Havensteder, Rotterdam
Vice voorzitter Raad van Commissarissen Woonbedrijf SWS.Hhvl, Eindhoven en lid Audit adviescommissie UWV (per 1 maart 2020)

PE-punten 2017: 13 punten
PE-punten 2018: 39 punten
PE-punten 2019: 34 punten
PE-punten 2020: 21,5 punten

B. (Bram) Heijnsbroek

Positie: Lid Raad van Toezicht (vanaf 1 januari 2013)
Voorzitter Auditcommissie (vanaf 1 januari 2019)
Huurderscommissaris (vanaf 1 januari 2013)

Benoemingsperiode: 1e benoemingsperiode: 1 januari 2013 - 31 december 2016
Herbenoemingsperiode: 1 januari 2017 - 31 december 2020
Tijdstip eerste benoeming: 1 januari 2013; benoemd op voordracht van de huurderskoepel CIZO in 2012

Kennisgebied: Huurdersbelangen, financiën en volkshuisvestingsaangelegenheden
Hoofdfunctie: Zelfstandig ondernemer, dga bij Maatschappelijk Financier, Arnhem
Nevenfuncties: Lid Raad van Toezicht De Wever, Tilburg
Lid Raad van Toezicht LPS-Brabantse Wal, Bergen op Zoom (per 29-10-2020)

PE-punten 2017: 11 punten
PE-punten 2018: 21,5 punten
PE-punten 2019: 8 punten
PE-punten 2020: 8 punten

A.H.A.J. (Alice) Jansen-van den Tillaart

Positie: Lid Raad van Toezicht (vanaf 15 februari 2017)
Lid Auditcommissie (vanaf 15 februari 2017)
Huurderscommissaris (vanaf 15 februari 2017)

Benoemingsperiode: 15 februari 2017 - 14 februari 2021
Tijdstip eerste benoeming: 15 februari 2017; benoemd op voordracht van de huurderskoepel CIZO in 2017
Kennisgebied: Financiën en control, huurdersbelangen, integriteit en governance
Hoofdfunctie: Consultant/ Associate Accent Organisatie Advies, Baarn
Nevenfuncties: --
PE-punten 2017: 16 punten
PE-punten 2018: 25 punten
PE-punten 2019: 14 punten
PE-punten 2020: 13 punten

M.M.C. (Marieke) Prins

Positie; Lid Raad van Toezicht (vanaf 1 januari 2019)
Lid Auditcommissie (tot 1 september 2020)
Voorzitter Maatschappelijke Commissie (vanaf 1 september 2020)
Benoemingsperiode: 1 januari 2019 - 31 december 2022
Tijdstip eerste benoeming: 1 januari 2019
Kennisgebied: Volkshuisvesting, publiek vastgoed, organisatiekunde en governance
Hoofdfunctie: Eigenaar Marieke Prins, Organisatie-advies in Publiek Vastgoed, Tilburg
Nevenfuncties: Vice voorzitter Raad van Commissarissen, voorzitter Remuneratiecommissie en voorzitter Audit/ vastgoedcommissie bij woningcorporatie Zayaz, Den Bosch
Bestuursvoorzitter Jazzpodium Paradox, Tilburg
PE-punten 2017: 9 punten
PE-punten 2018: 10 punten
PE-punten 2019: 9 punten
PE-punten 2020: 18 punten

Jaarrekening 2020
Stichting Thuisvester

	Pagina
Geconsolideerde jaarrekening	43
Geconsolideerde balans	44
Geconsolideerde winst- en verliesrekening	46
Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat	47
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	48
Grondslagen van waardering in de geconsolideerde jaarrekening	50
Grondslagen geconsolideerde balans	57
Grondslagen geconsolideerd resultaat	73
Grondslagen geconsolideerd kasstroomoverzicht	77
Toelichting op de geconsolideerde balans	78
Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	112
Toelichting op het geconsolideerde kasstroomoverzicht	125
Enkelvoudige jaarrekening	127
Enkelvoudige balans	128
Enkelvoudige winst- en verliesrekening	130
Enkelvoudig kasstroomoverzicht	131
Grondslagen op de enkelvoudige jaarrekening	133
Toelichting op de enkelvoudige balans	135
Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening	144
Gebeurtenissen na balansdatum	153
Enkelvoudige balans DAEB	155
Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB	157
Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB	158
Enkelvoudige balans Niet-DAEB	160
Enkelvoudige winst- en verliesrekening Niet-DAEB	162
Enkelvoudig kasstroomoverzicht Niet-DAEB	163
Ondertekening jaarrekening	165
Overige gegevens	166
Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming	166
Controleverklaring	167

**GECONSOLIDEERDE
Jaarrekening 2020
Stichting Thuisvester**

Geconsolideerde BALANS per 31 december 2020 (vóór resultaatbestemming)

ACTIVA	Ref.	31-12-2020	31-12-2019
VASTE ACTIVA			
<u>Vastgoedbeleggingen</u>			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.	2.024.880.799	1.898.652.139
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.	197.545.957	189.614.741
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.	52.256.500	53.235.875
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.	20.728.898	24.122.165
		<u>2.295.412.154</u>	<u>2.165.624.920</u>
<u>Materiële vaste activa</u>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	5.	5.537.276	5.752.398
<u>Financiële vaste activa</u>			
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	6.	813.498	791.971
Andere deelnemingen	7.	1.545.282	1.545.773
Latente belastingvordering(en)	8.	12.859.306	16.074.306
Leningen u/g	9.	494.286	494.420
		<u>15.712.372</u>	<u>18.906.470</u>
Som der vaste activa		2.316.661.802	2.190.283.788
VLOTTENDE ACTIVA			
<u>Voorraden</u>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	10.	767.854	509.337
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	11.	2.388.907	4.616.539
Overige voorraden	12.	37.448	43.421
		<u>3.194.209</u>	<u>5.169.297</u>
<u>Vorderingen</u>			
Huurdebiteuren	13.	1.837.010	1.876.988
Overheid	14.	21.589	89.964
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	15.	392.794	1.439.303
Belastingen en premies sociale verzekeringen	16.	281.532	-
Overige vorderingen	17.	52.850	2.203
Overlopende activa	18.	791.463	1.149.009
		<u>3.377.238</u>	<u>4.557.467</u>
<u>Liquide middelen</u>	19.	<u>32.895.324</u>	<u>14.794.530</u>
Som der vlottende activa		39.466.771	24.521.294
TOTAAL ACTIVA		2.356.128.573	2.214.805.082

PASSIVA	Ref.	31-12-2020	31-12-2019
GROEPSVERMOGEN			
Herwaarderingsreserve	20.	1.149.429.178	1.039.148.545
Overige reserve	21.	329.872.937	195.516.138
Resultaat boekjaar	22.	116.072.101	244.637.432
		<u>1.595.374.216</u>	<u>1.479.302.115</u>
VOORZIENINGEN			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	23.	23.081.198	17.639.041
Overige voorzieningen	25.	519.316	522.460
		<u>23.600.514</u>	<u>18.161.501</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Schulden/leningen overheid	26.	14.943.783	15.343.505
Schulden/leningen kredietinstellingen	27.	617.393.171	600.267.561
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	28.	49.534.100	51.294.339
Overige schulden	29.	28.287.857	21.655.026
		<u>710.158.911</u>	<u>688.560.431</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan overheid	30.	818.028	2.073
Schulden aan kredietinstellingen	27A.	8.074.112	7.346.318
Schulden aan leveranciers	31.	4.962.004	4.881.936
Belastingen en premies sociale verzekeringen	32.	2.173.570	5.546.227
Schulden ter zake van pensioenen	33.	114.560	-
Overlopende passiva	35.	10.852.658	11.004.481
		<u>26.994.932</u>	<u>28.781.035</u>
TOTAAL PASSIVA		2.356.128.573	2.214.805.082

Geconsolideerde WINST- en VERLIESREKENING over 2020

	Ref.	2020	2019
Huuropbrengsten	36.	112.880.470	110.361.225
Opbrengsten servicecontracten	37.	5.029.657	4.504.522
Lasten servicecontracten	38.	-5.624.054	-4.236.131
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	39.	-5.216.173	-4.914.891
Lasten onderhoudsactiviteiten	40.	-31.969.177	-25.975.966
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	41.	-19.157.973	-18.616.852
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		55.942.750	61.121.907
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	42.	5.550.113	3.834.741
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	43.	-4.207.068	-4.349.678
Toegerekende organisatiekosten	44.	-236.237	-168.664
Toegerekende financieringskosten	45.	-40.593	-172.086
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		1.066.215	-855.687
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	46.	23.019.771	10.765.501
Toegerekende organisatiekosten	47.	-328.248	-293.259
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	48.	-17.210.473	-7.969.365
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		5.481.050	2.502.877
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	49.	-17.840.402	-2.091.801
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	50.	114.418.969	218.146.375
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV	51.	993.721	1.088.604
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		97.572.288	217.143.178
Opbrengsten overige activiteiten	52.	91.416	592.660
Kosten overige activiteiten	53.	-391.277	-303.172
Netto resultaat overige activiteiten		-299.861	289.488
Overige organisatiekosten	54.	-2.910.071	-2.727.992
Leefbaarheid	55.	-1.754.114	-1.485.304
Waardeveranderingen financiële vaste activa effecten, verplichtingen, derivaten	56.	-6.614.080	-6.837.854
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	57.	805.457	582.362
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	58.	223.583	388.776
Rentelasten en soortgelijke kosten	59.	-20.736.928	-22.084.268
Saldo financiële baten en lasten		-26.321.968	-27.950.984
Resultaat voor belastingen		128.776.289	248.037.483
Belastingen	60.	-12.614.254	-3.059.185
Resultaat deelnemingen	61.	-89.934	-340.866
Netto resultaat na belastingen		116.072.101	244.637.432

Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat 2020

	2020	2019
Netto resultaat na belastingen	116.072.101	244.637.432
Herwaardering financiële vaste activa	-	-
Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen (als onderdeel van het groepsvermogen)	-	-
Totaalresultaat	116.072.101	244.637.432

Geconsolideerd KASSTROOMOVERZICHT over 2020

	2020	2019
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren	112.721.055	109.718.604
Vergoedingen	4.502.357	4.842.949
Overige bedrijfsontvangsten	105.044	74.394
Renteontvangsten	82.726	278.702
Saldo ingaande kasstromen	<u>117.411.182</u>	<u>114.914.649</u>
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	-7.682.321	-7.699.471
Onderhoudsuitgaven	-29.352.006	-24.721.177
Overige bedrijfsuitgaven	-18.606.113	-16.489.196
Rente-uitgaven	-21.427.236	-21.099.697
Verhuurderheffing	-12.252.249	-11.829.435
Sectorspecifieke heffing	-84.945	-100.396
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-151.174	-662.647
Erfpacht	-1.388	-1.850
Vennootschapsbelasting	-13.342.892	2.000
Saldo uitgaande kasstromen	<u>-102.900.324</u>	<u>-82.601.869</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	14.510.858	32.312.780
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontv. bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	15.774.963	6.371.000
Verkoopontv. bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	1.902.500	1.003.139
Verkoopontv. woongelegenheden VOV na inkoop in dPi periode DAEB	245.000	-
Verkoopontv. woongelegenheden VOV na inkoop in dPi periode niet-DAEB	5.634.834	4.463.949
Verkoopontv. nieuwbouw, woon- en niet woongeleg (incl. grond) DAEB	-	20.082
Verkoopontv. nieuwbouw, woon- en niet woongeleg (incl. grond) niet-DAEB	4.922.559	5.737.924
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	<u>28.479.856</u>	<u>17.596.094</u>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-19.273.851	-12.471.471
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	-1.963.831	-3.112.749
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-17.558.365	-29.719.373
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	-101.887	-103.256
Aankoop woon- en niet woongelegenheden DAEB	-200.164	-10.639.556
Aankoop woon- en niet woongelegenheden Niet-DAEB	-	-687.544
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden Niet-DAEB	-333.104	-418.395

Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop DAEB	-181.000	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop niet-DAEB	-3.598.215	-3.254.275
Investeringen overig DAEB	-417.517	-642.101
Investeringen overig niet-DAEB	-	-3.802
Externe kosten bij verkoop DAEB	-220.700	-139.940
Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	-100.199	-20.193
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-43.948.833	-61.212.655
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-15.468.977	-43.616.561
FVA		
Ontvangsten verbindingen	1.667.740	-
Uitgaven verbindingen	-129.175	-704.272
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	1.538.565	-704.272
Kasstroom uit (des)investeringen	-13.930.412	-44.320.833
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	24.800.000	14.000.000
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-6.883.399	-9.173.489
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB-investeringen	-396.253	-249.081
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	17.520.348	4.577.430
Mutatie liquide middelen	18.100.794	-7.430.623
Liquide middelen per 1-1	14.794.530	22.225.153
Liquide middelen per 31-12	32.895.324	14.794.530
Mutatie liquide middelen	18.100.794	-7.430.623

GRONDSLAGEN van waardering in de geconsolideerde jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Stichting Thuisvester is statutair gevestigd in Oosterhout, Mathildastraat 52, 4901 HC en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 20024594.

De activiteiten worden verricht vanuit vestigingen in de gemeenten Oosterhout, Geertruidenberg, Zundert en Rucphen.

Regelgeving

Stichting Thuisvester heeft de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT') en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016)' in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 23 juni 2021.

Activiteiten van de groep

Stichting Thuisvester is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Zij streeft daarbij naar het bevorderen van een goede huisvesting voor mensen met lagere en middeninkomens in de regio West- en Midden-Brabant.

Continuïteit van de activiteiten

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting, waarbij de risico's inzake COVID-19 in het jaarverslag (hoofdstuk 5.3) kort zijn benoemd.

Coronavirus

In het voorjaar van 2020 kwamen we als samenleving terecht in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Dit had ook impact op onze huurders, stakeholders en organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen, na overleg met collega-corporaties en Aedes. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en zoveel mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren.

Deze crisis zal in de toekomst gevolgen hebben. Bijvoorbeeld ten aanzien van ons investeringsprogramma, waarbij we ook sterk afhankelijk zijn van anderen zoals ontwikkelaars, bouwers, gemeenten en in het geval van verduurzaming van onze bestaande woningen, ook onze huurders. Op het moment van schrijven is nog altijd onduidelijk wat die gevolgen zullen zijn. De huidige inschatting is dat dit voor ons niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen.

In het voorjaar van 2020 hebben we scenario-analyses gemaakt over de te verwachten daling van de huuropbrengsten, omdat huurders in financiële problemen zouden kunnen komen. Per balansdatum blijven de dalingen ruim binnen de vorig jaar ingeschatte bandbreedtes. We verwachten geen omvangrijke negatieve gevolgen voor de huurinkomsten. Waar huurders in problemen komen zorgen we ervoor dat we maatwerk leveren om deze op te lossen. Daarnaast proberen we zoveel als mogelijk onze onderhouds- en investeringsactiviteiten door te laten gaan. Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast.

De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers. Daarnaast hebben we niet direct te maken met een liquiditeitsrisico. Aantrekken van liquiditeiten is nu en naar verwachting komend jaar ook geen probleem. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op onze kasstromen. De grootste risico's lijken op dit moment waardedaling van activa, uitval van medewerkers, vertraging van bouw- en verduurzamingsprojecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud en langere leegstand van verhuurde eenheden. Maar dat lijken vooralsnog geen factoren die kunnen leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit. Mede gelet op de maatregelen van de Nederlandse overheid die haar beleid erop richt om de economische gevolgen van de crisis zoveel mogelijk te beperken. Uiteraard vernieuwen we onze scenario's periodiek als daartoe aanleiding bestaat, zodat we zo goed mogelijk zicht houden op de gevolgen van de corona-crisis.

Juridische fusie Antonetta Stichting

Stichting Thuisvester (verkrijgende partij) is op 29 juni 2020 door middel van een juridische fusie samengegaan met Antonetta Stichting (verdwijnde partij) te Raamsdonksveer. De fusie heeft plaatsgevonden conform RJ 216.603, zonder koopsom. De fusie wordt ingevolge RJ 216.605 aangemerkt als een samensmelting van belangen zodat conform RJ 216.3 de zogenaamde "pooling of interests"-methode dient te worden toegepast. Bij toepassing van de "pooling of interests"-methode worden de activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen conform RJ 216.607 tegen hun bestaande boekwaarde opgenomen. De activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen, alsmede hun baten en lasten over het boekjaar waarin de voeging wordt gerealiseerd en over ter vergelijking toegevoegde voorgaande boekjaren, zijn op grond van RJ 216.303 in de jaarrekening van de gecombineerde entiteit opgenomen als ware de voeging vanaf het begin van die boekjaren reeds een feit was, dus per 1 januari 2020. De vergelijkende cijfers over 2019 zijn tevens aangepast en opgenomen in de geconsolideerde resultatenrekening.

In totaal heeft Thuisvester 55 DAEB-woningen erbij gekregen door de fusie. De marktwaarde van het overgenomen vastgoed bedraagt ca. € 6 miljoen. Antonetta Stichting had haar activiteiten volledig gefinancierd met eigen vermogen.

Schattingen en aannames

Bij de bepaling van de waardering van het vastgoed op fusiedatum heeft het bestuur van Thuisvester diverse schattingen gemaakt die van belang zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. De waarde van het vastgoed was ultimo 2019 gebaseerd op basis van historische kostprijs minus afschrijvingen. Om de marktwaarde van het vastgoed te bepalen, heeft Thuisvester onder andere gebruik gemaakt van de door Antonetta Stichting beschikbaar gestelde gegevens. Op basis van deze data is de historische kostprijs van het overgenomen vastgoed herrekend naar de marktwaarde in verhuurde staat. De overgenomen verhuureenheden zijn omgerekend volgens de basisvariant en met gebruikmaking van de marktwaardeberekenningsmodule waarin Thuisvester al haar berekeningen maakt.

De transactie is als volgt in de jaarrekening verwerkt:

Herziene balans per 1 januari 2019:

<i>In Euro's</i>	<i>Stichting Thuisvester</i>	<i>Antonetta Stichting</i>	<i>fusie effect</i>	<i>Per 1 januari 2019</i>
Vastgoedbeleggingen	1.904.179.130	949.598	5.028.060	1.910.156.788
Financiële vaste activa	13.503.331	-	-	13.503.331
Vlottende activa	40.263.044	628.376	-	40.891.420
Totaal activa	1.957.945.505	1.577.974	5.028.060	1.964.551.539
Eigen vermogen	1.228.088.198	1.548.425	5.028.060	1.234.664.683
Voorzieningen	24.048.867	-	-	24.048.867
Langlopende schulden	677.785.590	-	-	677.785.590
Kortlopende schulden	28.022.850	29.549	-	28.052.399
Totaal passiva	1.957.945.505	1.577.974	5.028.060	1.964.551.539

Herziene samenstelling van de winst- en verliesrekening over 2019:

<i>In Euro's</i>	<i>Stichting Thuisvester</i>	<i>Antonetta Stichting</i>	<i>fusie effect</i>	<i>2019</i>
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	60.873.152	248.755	-	61.121.907
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-855.687	-	-	-855.687
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.502.877	-	-	2.502.877
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	216.790.572	-121.664	474.270	217.143.178
Netto resultaat overige activiteiten	288.530	958	-	289.488
Overige organisatiekosten en leefbaarheid	-4.160.082	-53.214	-	-4.213.296
Saldo financiële baten en lasten	-28.001.449	50.465	-	-27.950.984
Belastingen	-3.059.185	-	-	-3.059.185
Resultaat deelnemingen	-340.866	-	-	-340.866
Resultaat na belastingen	244.037.862	125.300	474.270	244.637.432

Herziene openingsbalans per 1 januari 2020:

<i>In Euro's</i>	<i>Stichting Thuisvester</i>	<i>Antonetta Stichting</i>	<i>fusie effect</i>	<i>Per 1 januari 2020</i>
Vastgoedbeleggingen	2.165.043.252	831.736	5.502.330	2.171.377.318
Financiële vaste activa	18.906.470	-	-	18.906.470
Vlottende activa	23.659.218	862.076	-	24.521.294
Totaal activa	2.207.608.940	1.693.812	5.502.330	2.214.805.082
Eigen vermogen	1.472.126.060	1.673.725	5.502.330	1.479.302.115
Voorzieningen	18.161.501	-	-	18.161.501
Langlopende schulden	688.560.431	-	-	688.560.431
Kortlopende schulden	28.760.948	20.087	-	28.781.035
Totaal passiva	2.207.608.940	1.693.812	5.502.330	2.214.805.082

Herziene samenstelling van het kasstroomoverzicht over 2019:

<i>In Euro's</i>	<i>Stichting Thuisvester</i>	<i>Antonetta Stichting</i>	<i>Samengevoegd</i>
Huren	109.400	318	109.718
Vergoedingen	4.825	17	4.842
Overige bedrijfsopbrengsten	73	2	75
Rente-ontvangsten	240	39	279
Saldo ingaande kasstromen	114.538	376	114.914
Personeelsuitgaven	7.700	-	7.700
Onderhoudsuitgaven	24.693	28	24.721
Overige Bedrijfsuitgaven	16.379	110	16.489
Rente-uitgaven	21.099	1	21.100
Sector specifieke heffing	100	-	100
Verhuurderheffing	11.826	3	11.829
Leefbaarheid	663	-	663
Erfpacht / Vpb	-	-	-
Saldo uitgaande kasstromen	82.460	142	82.602
Kasstromen uit (des)investeringen	-44.317	-4	-44.321
Kasstromen uit Financieringsactiviteiten	4.578	-	4.578
Mutatie geldmiddelen	-7.661	230	-7.431

Wijziging Rtiv artikel 14a definities onderhoud en verbetering en de verwerking daarvan

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie

Met ingang van boekjaar 2020 moet Stichting Thuisvester de aangepaste definitie van hetgeen onder 'onderhoud' respectievelijk 'verbetering' dient te worden verstaan toepassen volgens het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt. Stichting Thuisvester had deze gewijzigde wet- en regelgeving al toegepast in de jaarrekening 2019, zodat voor de jaarrekening 2020 geen sprake is van een stelselwijziging. Er is eveneens geen impact op de beleidswaarde 2020, aangezien de nieuwe definities van onderhoud en verbetering al zijn toegepast in de beleidswaarde 2019 zoals opgenomen in de definitieve jaarrekening 2019.

Voorzieningen contante waarde

Stichting Thuisvester waardeerde haar voorzieningen in 2019 op nominale waarde. In lijn met de herziene RJ252 zijn de voorzieningen waarvan het tijdseffect materieel is en de looptijd langer is dan één jaar in de jaarrekening 2020 verwerkt tegen contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen. Afhankelijk van onder meer de omvang van de voorziening, de looptijd en de disconteringsvoet is bepaald of het effect van de tijdswaarde materieel is. Voor de voorziening voor onrendabele investeringen heeft het tijdseffect en de disconteringsvoet geen materiële impact en/of is de looptijd niet langer dan één jaar. Deze voorziening is overeenkomstig voorgaand jaar gewaardeerd tegen nominale waarde. Er is sprake van een stelselwijziging maar deze heeft geen financiële impact op de cijfers.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van de groep zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de geconsolideerde jaarrekening in toekomstige jaren. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Lijst van kapitaalbelangen

Stichting Thuisvester staat aan het hoofd van een groep van rechtspersonen.

Een overzicht van gegevens vereist op grond van artikel 2:379 en 2:414 BW is onderstaand opgenomen:

<i>Geconsolideerde maatschappijen:</i>	<i>Hoofdactiviteit</i>
Thuisvester Holding B.V.	Houdstermaatschappij
Thuisvester Verhuur B.V.	Verhuur
Thuisvester Participatie B.V.	Houdstermaatschappij
Thuisvester Projectontwikkeling B.V.	Projectontwikkeling
Duurzame Energie Molenweer B.V.	Dienstverlening

Alle maatschappijen zijn statutair gevestigd in Oosterhout. Het deelnemingspercentage is 100%.

<i>Niet-geconsolideerde maatschappijen (cf. RJ217.601 ≤ 50%)</i>	<i>Deelnemingspercentage (2019/2020)</i>
VEZO Ontwikkelingscombinatie B.V. te Sprundel	50% (joint-venture)
WonenWerkenWaterman B.V. te Sprundel	50% (joint-venture)
WonenWerkenWaterman C.V. te Oosterhout	50% (joint-venture)
Tandem Oosterhout Beheer B.V. te Oosterhout	50% (joint-venture)
Tandem Oosterhout C.V. te Oosterhout	50% (joint-venture)

Deze maatschappijen voeren activiteiten uit op het gebied van projectontwikkeling of bouwmanagement en -advies.

Consolidatiegrondslagen

In de geconsolideerde jaarrekening zijn opgenomen de financiële gegevens van Stichting Thuisvester en haar groepsmaatschappijen per 31 december van het boekjaar. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen en vennootschappen waarin beslissende zeggenschap kan worden uitgeoefend. Hierbij worden mede in aanmerking genomen de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten indien deze economische betekenis hebben.

De groepsmaatschappijen worden integraal geconsolideerd vanaf de datum waarop overheersende zeggenschap op de groepsmaatschappij is verkregen. De groepsmaatschappijen worden niet meer in de consolidatie opgenomen vanaf de datum waarop geen sprake meer is van overheersende zeggenschap. De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden volgens uniforme grondslagen van waardering en resultaatbepaling vastgesteld.

Resultaten uit transacties met en tussen groepsmaatschappijen worden volledig geëlimineerd.

Het aandeel van derden is afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht. Het aandeel van derden in het groepsvermogen betreft het aandeel van derden in het eigen vermogen van de groepsmaatschappijen. Het aandeel van derden in het resultaat van groepsmaatschappijen wordt in de winst- en verliesrekening in mindering gebracht op het groepsresultaat.

Indien de aan het aandeel van derden toerekenbare verliezen, het aandeel van derden in het eigen vermogen van de groepsmaatschappijen overtreffen, komt het verschil, alsmede eventuele verdere verliezen, volledig ten laste van Stichting Thuisvester, tenzij en voor zover de houder van het aandeel derden de verplichting heeft, en in staat is, om die verliezen voor haar rekening te nemen. Als de groepsmaatschappijen vervolgens weer winst maken, komen die winsten volledig ten gunste van Stichting Thuisvester totdat de door Stichting Thuisvester voor haar rekening genomen verliezen zijn gerecupereerd.

Joint ventures

Joint ventures worden niet meegeconsolideerd. De joint ventures worden verwerkt volgens de nettovermogenswaarde methode.

Fusies

Een fusie wordt volgens de pooling of interests-methode verwerkt. De transactie wordt dan in de jaarrekening over het boekjaar verwerkt tegen de boekwaarden zoals deze reeds waren opgenomen in de jaarrekening van overgenomen partij, geharmoniseerd naar de grondslagen van de overnemende partij. De vergelijkende cijfers zijn aangepast zoals voorgeschreven door de pooling of interests-methode.

Saldere

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

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

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan.

Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Derivaten en hedge accounting.

Geconsolideerde grondslagen voor waardering van activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

1. en 2. (DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geassocieerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel' en de hierop volgende transacties tussen de 'DAEB-tak' en de 'niet-DAEB-tak', rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

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

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

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

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed

Stichting Thuisvester hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is). Voor bedrijfsmatig vastgoed, zorgvastgoed, maatschappelijk vastgoed, standplaatsen en woonwagens hanteert Stichting Thuisvester verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de (niet-)DAEB tak.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingsmethodes. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van minimaal 15 jaar.

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

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen'. Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Daarnaast is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening

Uitgaven na eerste verwerking

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen vastgoed in exploitatie, zoals verduurzaming, waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, is beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Bij investeringen in bestaande complexen is sprake van een verlieslatend contract indien de kostprijs van de investering hoger is dan de stijging van de marktwaarde van het complex (zie bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde')). Hiervoor wordt een voorziening voor onrendabele investeringen gevormd voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt. De afwaardering van de bestede kosten en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en is voldaan aan de activeringscriteria op basis van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 zoals hieronder beschreven. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' zal worden behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

Onderhoud

De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, danwel complex - in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond - in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven. De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginsel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

Verbetering

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan, De verbetering wordt als investering aangemerkt.

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijkhandleiding dienen daarbij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen

uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- de nieuwbouwgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen; en
- een ingrijpende verbouwing

Ingrijpende verbouwing

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, danwel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. De corporatie werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (assetmanagement) van de corporatie. Hierbij is het streven dat de lange termijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan de volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, danwel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen tien jaar hoeven te worden aangepakt.

De hiervoor genoemde criteria zijn limitatief, waarbij toegestaan wordt om met argumenten een ingrijpende verbouwing te beschouwen als aan 3 van de 4 criteria wordt voldaan. Wanneer dat zo is dan dient de corporatie te kunnen onderbouwen waarom redelijkerwijs niet aan het laatste criterium is voldaan, maar er toch sprake is van een ingrijpende verbouwing.

Bovenstaande betekent dat de corporatie voor de aanpak een investeringsafweging heeft gemaakt en er redelijkerwijs geen sprake meer is van terugbrengen in oude of vergelijkbare staat van het vastgoed. Het complex voldoet na de aanpak aan de hedendaagse kwaliteitsstandaarden. Mocht niet aan bovenstaande criteria zijn voldaan, dan is er geen sprake van een ingrijpende verbouwing en geldt voor alle bouwdeelelementen de reguliere lijn uit dit memo zoals toegelicht onder het kopje 'Onderscheid onderhoud en verbeteringen'.

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie zijn in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 verwerkt. Hierop zijn de definities voor onderhoud en beheer zoals hierboven beschreven van toepassing. Daarbij worden onderhoudsuitgaven verwerkt in het resultaat en uitgaven die kwalificeren als verbetering als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed.

Herwaarderingsreserve

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

De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de vastgoedbeleggingen in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2020 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van de regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door Stichting Thuisvester zijn overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting.

Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

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

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

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

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

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

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

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

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

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Als de sleuteloverdracht heeft plaatsgevonden gaan de gerealiseerde nieuwbouweenheden over naar de balanspost Vastgoedbeleggingen om door Stichting Thuisvester verhuurd te worden aan derden.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) zijn aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Stichting Thuisvester bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Stichting Thuisvester hanteert in haar beleid een streefhuurpercentage voor DAEB-woningen van 72,5% en voor Niet-DAEB woningen 76% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst- en verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De onderhoudsnorm is bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjarenonderhoudsbegroting. De termijn is 15 jaar.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Stichting Thuisvester en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de winst- en verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihil waardering. De beleidswaarde van bedrijfsonroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en zorg onroerend goed is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Stichting Thuisvester heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	2020	2019
Streefhuur % van de maximaal redelijke huur DAEB	69,1%	68,8%
Streefhuur % van de maximaal redelijke huur Niet-DAEB	74,7%	74,7%
Norm onderhoud per eenheid per jaar	€ 1.950	€ 1.782
Norm beheerslasten per eenheid per jaar	€ 833	€ 811

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

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

Materiële vaste activa

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, verminderd met eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdende met de restwaarde. De volgende verwachte gebruiksduur zijn gehanteerd:

- bedrijfsterreinen: geen afschrijving
- bedrijfsgebouwen: 40-50 jaar
- verbouwing bedrijfsgebouwen: 10-50 jaar
- automatisering: 5 jaar
- bedrijfsauto's: 5 jaar
- installaties: 5-10 jaar
- inventaris kantoor: 5-10 jaar

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

Voor de op 1 januari 2019 aanwezige activa is de overgangsbepaling van RJ212.806 toegepast, hetgeen betekent dat de kosten van groot onderhoud in de boekwaarde van het actief worden opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van dan vervangen bestanddelen wordt dan als desinvestering aangemerkt en ineens ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Voor materiële vaste activa verworven ná 1 januari 2019 worden belangrijke bestanddelen (inclusief groot onderhoud) met een verschillende gebruiksduur van elkaar onderscheiden en worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

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

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengstwaarde. Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. Winsten of verliezen bij afstoting of buitengebruikstelling van een vastgoedbelegging zijn bepaald als het verschil tussen de netto opbrengst en de boekwaarde van het actief, en deze winsten of verliezen zijn verwerkt in de winst- en verliesrekening.

Financiële vaste activa

6. Vorderingen

De verstrekte vorderingen op en leningen aan deelnemingen alsmede de overige verstrekte vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst- en verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

7. Andere deelnemingen

Niet geconsolideerde deelnemingen waarin de groep invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Voor de bepaling of sprake is van invloed van betekenis worden de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten, indien deze economische betekenis hebben, mede in aanmerking genomen.

Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de groep in de netto-vermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen en haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening, verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst- en verliesrekening wordt het aandeel van de groep in het resultaat van de deelnemingen opgenomen. Indien en voor zover de vennootschap niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen.

Het aandeel van de groep in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en -verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingen van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

Na toepassing van de vermogensmutatiemethode bepaalt de groep of het noodzakelijk is om voor de deelneming een verlies wegens bijzondere waardevermindering op te nemen. De vennootschap bepaalt op elke balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn dat de deelneming een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Als dat het geval is, berekent Stichting Thuisvester het bedrag aan bijzondere waardevermindering als zijnde het verschil tussen de realiseerbare waarde en de boekwaarde van de deelneming. Dit bedrag verantwoordt zij in de winst- en verliesrekening.

Indien de waarde van de deelneming volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Hierbij worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of gedeeltelijk voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening opgenomen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen contante waarde.

Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

De deelnemingen waarop Stichting Thuisvester geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid uitoefent, worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs minus eventuele bijzondere waardeverminderingen. Het dividend wordt als resultaat aangemerkt en verwerkt onder de financiële baten en lasten.

8. Latente belastingvorderingen

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

Vorraden

10. Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

11. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Dit betreft vastgoed in aanbouw voor verkoop dat nog niet verkocht is (onderhanden werk). De waardering is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is gebaseerd op de verwachte verkoopprijs onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onder deze post zijn verder grondposities zonder concrete bouwbestemming opgenomen, waarvan besloten is tot afstoting. De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde.

12. Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

13. t/m 18. Vlottende vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen onder de vlottende activa opgenomen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

19. Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite - zij het eventueel met opoffering van rentebaten - ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Bijzondere waardevermindering van financiële activa

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

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een voorheen opgenomen waardevermindering wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst- en verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

Bij aandelen gewaardeerd tegen kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het financiële actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de actuele vermogenskostenvoet voor een soortgelijk actief. Een voorheen opgenomen waardevermindering wordt teruggenomen indien het wegnemen van de indicatie van een bijzondere waardevermindering objectief waarneembaar is.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

23. t/m 25. Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de groep op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde materieel is, worden de voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde disconteringsvoet na belastingen is 2,52% (2019: 2,62%) en geeft zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weer.

Op het moment dat het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

23. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) en nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie), waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen (stijging van de) marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Daarnaast wordt deze voorziening gevormd voor bijzondere waardeveranderingen inzake nieuwbouwwoningen in ontwikkeling die bij oplevering aan derden worden overgedragen onder een 'verkoop onder voorwaarden' regeling.

Voorziening latente belastingen

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf belastingen over de winst of het verlies.

Voorziening pensioenen

De aan de pensioenuitvoerder (SPW als bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporatiesector) te betalen premie wordt als last in de winst- en verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Voor verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie wordt een voorziening opgenomen, indien per balansdatum sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer, het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen noodzakelijk is en er een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van de verplichting. De voorziening voor additionele verplichtingen aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de contante waarde als het effect van de tijdswaarde van geld materieel is (waarbij de disconteringsvoet vóór belastingen de marktrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties weergeeft).

Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als de groep beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor de groep leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

25. Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor respectievelijk jubileumuitkeringen aan personeel, loopbaanontwikkeling, juridische geschillen en voor arbeidsongeschiktheid.

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

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen.

De voorziening juridische geschillen dient ter dekking van de financiële afwikkeling van uit lopende juridische procedures en ingediende claims voortvloeiende verplichtingen en is gewaardeerd tegen contante waarde. De voorziening is opgenomen voor de beste schatting van het bedrag dat noodzakelijk is om de verplichtingen af te wikkelen. Er vinden nog onderhandelingen plaats over de omvang van de uiteindelijke verplichtingen zodat de uitkomsten hiervan aanleiding kunnen geven tot het bijstellen van de gevormde voorziening.

De voorziening voor arbeidsongeschiktheid heeft betrekking op het gedurende twee jaar doorbetalen van de lonen en salarissen (inclusief werkgeverslasten) van het per balansdatum naar verwachting voor langere tijd arbeidsongeschikt personeel. Aan arbeidsongeschikt personeel betaalde bedragen worden ten laste van deze voorziening gebracht. De voorziening wordt gewaardeerd tegen contante waarde.

26. t/m 29. Langlopende schulden

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

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

Voor de waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar paragraaf Vastgoed verkocht onder voorwaarden van dit hoofdstuk.

30. t/m 35. Kortlopende schulden

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

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

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

Geamortiseerde kostprijs

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

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de balansdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingsmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

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

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

Derivaten en hedge accounting

Indien in enig contract zodanige bepalingen en afspraken zijn opgenomen die voldoen aan de kenmerken van een derivaat ('embedded derivaat') stelt Stichting Thuisvester vast of deze bepalingen en afspraken van het contract afgescheiden dienen te worden; afscheiding vindt plaats als:

- er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract; en
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat; en
- het samengestelde instrument niet tegen reële waarde wordt gewaardeerd met verwerking van de reële waardeveranderingen in het resultaat.

Het afgescheiden derivaat wordt gewaardeerd in overeenstemming met onderstaande grondslagen. In bepaalde huurcontracten is een huurprijsindexatieformule met referentie aan prijsindexcijfers opgenomen; geconcludeerd is dat geen sprake is van een af te scheiden derivaat.

Derivaten aangehouden voor hedging doeleinden

De rentevoet van lopende en in de toekomst te verwachten zeer waarschijnlijke financieringen is variabel van aard en gebaseerd op 3-maands Euribor. In de analyse van de financiële risico's heeft Stichting Thuisvester het risico van renteschommelingen onderkend en geconcludeerd dat dit deels, binnen de hiertoe intern vastgestelde beoordelingssystematiek, te mitigeren is door het afdekken met derivaten. Voor deze derivaten past Stichting Thuisvester kostprijs-hedge accounting op basis van generieke documentatie met vastlegging van:

- de algemene hedgestrategie, hoe de hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedgerelaties;
- de in het soort hedgerelatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities.

De waardering en resultaatbepaling is als volgt:

- op moment van eerste waardering wordt de reële waarde van het derivaat bepaald; over het algemeen is de uitkomst daarvan een nihil-waarde en wordt geen actief- of passiefpost op de balans opgenomen.
- de vervolgwwaardering geschiedt tegen kostprijs of lagere marktwaarde waarbij een lagere waarde in geval van een effectieve hedge relatie voor de waardering en resultaatbepaling niet in aanmerking wordt genomen.
- Op moment van eerste waardering alsmede tussentijds bij aanpassing van de contractuele afspraken met betrekking tot het derivaat en/of het afgedekte renterisico van de betreffende lening wordt bepaald of sprake is van ineffectiviteit. Daartoe wordt beoordeeld of het referentiebedrag van het derivaat niet groter is dan de omvang van de lening alsmede dat de kritische kenmerken zoals omvang, looptijd, renteherzieningsdata, momenten van betaling van rente en aflossing, basis voor de rentevoet en dergelijke van het derivaat en het afgedekte renterisico aan elkaar gelijk zijn.
- Indien de kritische kenmerken niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is dit een indicatie dat de hedge relatie een ineffectief deel bevat die door middel van de dollar offset methode wordt berekend.
- Indien en voor zover de ineffectiviteit per balansdatum op cumulatieve basis in een verlies resulteert, wordt de ineffectiviteit verwerkt in de winst- en verliesrekening van het betreffende boekjaar. Blijkt op een later moment dat het cumulatieve verlies wegens ineffectiviteit is afgenomen dan wordt deze afname ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Kostprijs-hedge-accounting wordt beëindigd indien:

- het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst- en verliesrekening is verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt.
- de hedge-relatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge accounting. Indien de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedgeresultaten als volgt plaats:
 - o indien de verwachte transactie naar verwachting nog plaatsvindt, wordt hedge accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, blijft afhankelijk van de situatie off balance of op de balans.
 - o Indien de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge

effectief buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst- en verliesrekening overgebracht.

Overige derivaten

Overige derivaten met een andere onderliggende waarde dan beursgenoteerde aandelen of obligaties (waaronder embedded derivatives), worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere reële waarde. In geval de reële waarde negatief is, wordt dit negatieve bedrag volledig opgenomen. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten. Baten en lasten worden in de winst- en verliesrekening verwerkt zodra de derivaten aan een derde worden overgedragen of een (terugname van een) bijzondere waardevermindering ondergaan.

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle, of nagenoeg alle, risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Leasing

Stichting Thuisvester beoordeelt bij het afsluiten van een overeenkomst of de overeenkomst een lease bevat. Een overeenkomst bevat een lease indien deze in ruil voor een vergoeding aan de wederpartij de zeggenschap gedurende de overeengekomen gebruikperiode over het gebruik van een geïdentificeerd actief aan Stichting Thuisvester verleent.

De groep als lessee

In geval van financiële leasing (waarbij de voor- en nadelen verboden aan de eigendom van het lease-object geheel, of nagenoeg geheel, door de lessee worden gedragen) worden het lease-object en de daarmee samenhangende schuld bij het aangaan van de overeenkomst in de balans verwerkt tegen de reële waarde van het lease-object op het moment van het aangaan van de leaseovereenkomst of, indien dit lager is, tegen de contante waarde van de minimale leasebetalingen. De initiële directe kosten van de lessee worden opgenomen in de eerste verwerking van het actief. De leasebetalingen worden gesplitst in rentelasten en aflossing van de uitstaande verplichtingen, waarmee een constante rentevoet wordt bereikt over de resterende netto-verplichting. Indien leasebetalingen van reeds lopende leasecontracten als gevolg van de impact van Covid-19, gedurende een beperkte periode worden verminderd, worden vrijgesteld van betaling dan wel worden uitgesteld, wordt de netto-leaseverplichting verlaagd met de contante waarde van de wijziging van de betalingen gebaseerd op de oorspronkelijke rentevoet. Deze verlaging wordt als bate in de winst- en verliesrekening verwerkt over de periode waarop de verlaging betrekking heeft.

Het geactiveerde lease-object wordt afgeschreven over de kortste termijn van de leaseperiode of de gebruiksduur van het object, in geval er geen redelijke zekerheid is dat de lessee aan het einde van de leaseperiode eigenaar wordt.

In geval van operationele leasing worden de leasebetalingen lineair over de leaseperiode ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Kortstondige vermindering of vrijstelling van betaling van reeds lopende leasecontracten als gevolg van de impact van Covid-19 zijn toegerekend aan de periode waarop de vermindering of vrijstelling betrekking heeft.

Geconsolideerde grondslagen voor de bepaling van het RESULTAAT

Algemeen

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

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

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

36. Huuropbrengsten

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

37. en 38. Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

39. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord, waaronder toegerekende lasten voor personeel en afschrijvingen.

Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit. De groep neemt een verplichting op als de groep zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt de groep de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

40. Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. Met ingang van boekjaar 2019 verwerkt Stichting Thuisvester "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Zie toelichting en grondslagen bij rubriek Vastgoed in exploitatie.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangepane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

41. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

42. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten.

43. t/m 45. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

De lasten van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat en rente in het kader van financiering worden hieronder verantwoord.

46. t/m 48. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed. Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

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

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

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

49. t/m 51. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Dit bevat ook waardeverminderingen die zijn ontstaan door nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en woningverbetering. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed, bestemd voor verkoop in het verslagjaar. Ook kunnen waardeveranderingen het gevolg zijn van aangepaste inschattingen van de totaal geprognosticeerde stichtingskosten en/of marktwaarde (stijging) van het te ontwikkelen of te verbeteren vastgoed.

52. en 53. Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koude opslaginstallatie (WKO), beheer voor derden en VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten en erfpachtopbrengsten toegerekend.

54. Overige organisatiekosten

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

55. Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling en schuldsaneringen.

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

56. t/m 59. Rentebaten en rentelasten

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

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

60. Belastingen

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

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

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Het belastingtarief en de fiscale wetgeving gehanteerd om het bedrag te bepalen, zijn vastgesteld dan wel er is materieel toe besloten op balansdatum. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaatsgevonden op basis van de netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben. De rentebaten of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

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

61. Aandeel in resultaat van deelnemingen

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

Grondslagen voor het geconsolideerde KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de onder de vlottende activa opgenomen effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

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

De verwerving van groepsmaatschappijen en de ontvangsten uit hoofde van de vervreemding van groepsmaatschappijen zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. Conform het wettelijk voorgeschreven model zijn deze opgenomen op de regels “ontvangsten” en “uitgaven verbinden” en “ontvangsten” en “uitgaven overig”. De in deze groepsmaatschappijen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankoopprijs respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

TOELICHTING op de geconsolideerde BALANS per 31 december 2020

VASTE ACTIVA

Vastgoedbeleggingen

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
1. DAEB vastgoed in exploitatie	2.024.880.799	1.898.652.139
2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie	197.545.957	189.614.741
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	52.256.500	53.235.875
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	20.728.898	24.122.165
	<u>2.295.412.154</u>	<u>2.165.624.920</u>

Een overzicht van de vastgoedbeleggingen is onderstaand opgenomen:

	1. DAEB vastgoed in exploitatie		2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Boekwaarde 1 januari	1.898.652.139	1.641.051.861	189.614.741	181.089.026
<i>Mutaties:</i>				
Opleveringen	19.024.395	6.638.849	-	-
Initiële verkrijgingen	2.596.894	10.639.556	-	32.663
Latere uitgaven	15.735.774	38.112.557	84.355	460.883
Desinvesteringen	-12.197.534	-4.389.488	-1.305.364	-531.197
Sloop	-4.819.711	-3.605.962	-	-643.966
Herclassificatie	1.387.569	1.442.399	-1.387.569	-1.442.399
Overige mutaties	-395.456	-	-468.348	-
Waardemutatie marktwaarde	104.896.729	208.762.367	11.008.142	10.649.731
Totaal van de mutaties	<u>126.228.660</u>	<u>257.600.278</u>	<u>7.931.216</u>	<u>8.525.715</u>
Boekwaarde 31 december	<u>2.024.880.799</u>	<u>1.898.652.139</u>	<u>197.545.957</u>	<u>189.614.741</u>
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	1.074.709.018	981.165.856	80.974.982	71.287.005
	3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Boekwaarde 1 januari	53.235.875	54.225.080	24.122.165	27.944.688
<i>Mutaties:</i>				
Opleveringen	-	-	-19.024.395	-6.638.849
Investeringen	-	-	20.045.555	10.171.581
Desinvesteringen	-4.678.417	-4.460.292	-4.314.784	-5.543.103
Herclassificatie	-	-	-	-1.093.435
Waardemutatie marktwaarde	3.699.042	3.471.087	-	-
Afwaardering/afboekingen	-	-	-99.643	-718.717
Totaal van de mutaties	<u>-979.375</u>	<u>-989.205</u>	<u>-3.393.267</u>	<u>-3.822.523</u>
Boekwaarde 31 december	<u>52.256.500</u>	<u>53.235.875</u>	<u>20.728.898</u>	<u>24.122.165</u>

De opleveringen zijn verantwoord tegen kostprijs of lagere marktwaarde. Onroerend goed kan gedurende het boekjaar van kwalificatie wisselen, van DAEB naar niet-DAEB of andersom, deze mutaties zijn verantwoord onder herclassificaties. Onder de desinvesteringen zijn de verkopen gedurende het boekjaar verantwoord.

1. DAEB vastgoed in exploitatie en 2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

	31-12-2020	31-12-2019	Waarderingsvariant
	€	€	€
Eengezinswoningen	1.323.353.239	1.237.766.559	basis
Meergezinswoningen	667.512.544	632.665.181	basis
Studentenwoningen	701.628	819.174	basis
Overig (o.a. standplaatsen)	1.116.177	1.044.280	basis
Bedrijfsmatig onroerend goed	20.727.593	20.042.345	full
Maatschappelijk onroerend goed	10.462.248	10.970.762	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	174.481.530	155.259.546	full
Zorgvastgoed (extramuraal)	11.236.950	16.426.362	basis
Parkeren	12.834.847	13.272.671	basis
	<u>2.222.426.756</u>	<u>2.088.266.880</u>	

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexploitatie- en een uitpondscenario.

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

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

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

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van onderstaande macro-economische parameters (input). Ten behoeve van de vergelijkbaarheid zijn de macro-economische parameters in de waardering ultimo 2019 eveneens toegelicht, maar enkel in geval deze parameters afwijken van de waardering ultimo 2020:

Parameters	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
woongelegenheden							
Prijsinflatie	2,60%	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,50%	2,50%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,40%	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	7,10%	7,00%	4,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud doorexploteerscenario

EGW doorexploteerscenario						
Bouwjaarklasse/Grootte	< 1940	>= 1940<1960	>= 1960<1975	>=1975< 1990	>= 1990<2005	>=2005
<40	1.282	1.259	1.261	1.267	1.260	1.254
>=40 < 60	1.434	1.398	1.389	1.382	1.378	1.368
>= 60 < 80	1.531	1.488	1.480	1.465	1.463	1.451
>= 80 < 100	1.630	1.581	1.579	1.557	1.558	1.544
>= 100 < 120	1.854	1.789	1.750	1.756	1.756	1.738
>= 120	1.928	1.858	1.865	1.821	1.830	1.810

MGW doorexploteerscenario						
Bouwjaarklasse/Grootte	< 1940	>= 1940<1960	>= 1960<1975	>=1975< 1990	>= 1990<2005	>=2005
<40	1.091	1.141	1.159	1.176	1.242	1.245
>=40 < 60	1.162	1.203	1.241	1.255	1.315	1.317
>= 60 < 80	1.269	1.297	1.352	1.360	1.414	1.415
>= 80 < 100	1.416	1.430	1.493	1.492	1.541	1.540
>= 100 < 120	1.549	1.549	1.624	1.616	1.661	1.658
>= 120	1.645	1.634	1.724	1.711	1.761	1.747

Zelfstandige studenteneenheden doorexploteerscenario						
Bouwjaarklasse/Grootte	< 1940	>= 1940<1960	>= 1960<1975	>=1975< 1990	>= 1990<2005	>=2005
<40	1.142	1.127	1.123	1.172	1.211	1.210
>=40 < 60	1.223	1.204	1.206	1.264	1.322	1.319
>= 60 < 80	1.333	1.309	1.316	1.380	1.456	1.452
>= 80 < 100	1.425	1.394	1.400	1.469	1.561	1.555
>= 100 < 120	1.529	1.491	1.497	1.572	1.682	1.674
>= 120	1.625	1.581	1.590	1.671	1.796	1.787

Onzelfstandige studenteneenheden doorexploiteerscenario						
Bouwjaarklasse/Grootte	< 1940	>= 1940<1960	>= 1960<1975	>=1975< 1990	>= 1990<2005	>=2005
<40	353	355	365	377	410	420
>=40 < 60	667	645	664	675	746	760
>= 60 < 80	846	817	835	840	933	944
>= 80 < 100	1.156	1.114	1.128	1.120	1.256	1.261
>= 100 < 120	1.205	1.160	1.179	1.169	1.306	1.311
>= 120	1.230	1.184	1.204	1.193	1.330	1.335

Extramurale zorgeenheden doorexploiteerscenario						
Bouwjaarklasse/Grootte	< 1940	>= 1940<1960	>= 1960<1975	>=1975< 1990	>= 1990<2005	>=2005
<40	1.039	1.107	1.113	1.210	1.391	1.395
>=40 < 60	1.129	1.183	1.195	1.288	1.460	1.464
>= 60 < 80	1.241	1.281	1.297	1.385	1.550	1.553
>= 80 < 100	1.356	1.382	1.392	1.473	1.633	1.634
>= 100 < 120	1.475	1.486	1.495	1.569	1.722	1.722
>= 120	1.580	1.578	1.588	1.656	1.803	1.802

Instandhoudingsonderhoud uitpondscenario

EGW uitpondscenario						
Bouwjaarklasse/Grootte	< 1940	>= 1940<1960	>= 1960<1975	>=1975< 1990	>= 1990<2005	>=2005
<40	622	604	558	541	519	526
>=40 < 60	699	670	617	577	543	559
>= 60 < 80	752	715	653	599	558	580
>= 80 < 100	807	763	689	622	572	601
>= 100 < 120	929	867	772	673	606	650
>= 120	971	904	798	690	618	665

MGW uitpondscenario						
Bouwjaarklasse/Grootte	< 1940	>= 1940<1960	>= 1960<1975	>=1975< 1990	>= 1990<2005	>=2005
<40	434	496	480	471	533	545
>=40 < 60	475	531	515	500	558	573
>= 60 < 80	536	585	565	540	590	610
>= 80 < 100	619	658	628	588	629	655
>= 100 < 120	694	724	685	633	665	697
>= 120	749	772	729	668	693	730

Achterstallig onderhoud

Achterstallig onderhoud of onderhoudsgebreken moeten worden betrokken bij de waardering van de woongelegenheden. Achterstallig onderhoud zijn kosten die het gevolg zijn van onvoldoende onderhoud of van externe omstandigheden (dalende grondwaterstand, aardbevingen) die een direct gevaar vormen voor de elementaire bouwprestaties en voor het op lange termijn doorexploiteren van de huurwoning. Dit kan onder meer betrekking hebben op funderingsproblemen en asbest dat moet worden verwijderd. Het gaat hierbij dus niet om instandhoudingsonderhoud, dat bedoeld is om een eenheid in eenzelfde technische en bouwkundige staat te houden. Bij 1 complex is sprake van achterstallig onderhoud volgens de definitie van het Handboek Marktwaardering 2020. In de marktwaarde is hier rekening mee gehouden. Dit is een afwijking ten opzichte van de marktwaardering 2019. Toen werd er bij 2 complexen rekening gehouden met achterstallig onderhoud.

<i>Type verhuureenheid</i>	<i>Beheerkosten per jaar per verhuureenheid</i>
EGW	€ 458
MGW	€ 450
Studenteneenheid	€ 423
Zorgeenheid	€ 415
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2020, uitgedrukt in een percentage van de WOZ), peildatum 1-1-2019	0,08%

	2021	2022	2023	2024	2025 t/m 2036	2037 en verder
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,526%	0,527%	0,501%	0,502%	0,502%	0,501%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,20%	1,20%	1,00%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%
Mutatiekans bij doorexploiteren	7,29%	7,29%	7,29%	7,29%	7,29%	7,29%
Mutatiekans bij uitpanden	6,31%	6,31%	6,31%	6,31%	6,31%	6,31%
Disconteringsvoet bij doorexploiteren	6,49%	6,49%	6,49%	6,49%	6,49%	6,49%
Disconteringsvoet bij uitpanden	7,06%	7,06%	7,06%	7,06%	7,06%	7,06%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544 (2019: € 531) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% (2019: 3%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

De parameters voor BOG-MOG-ZOG en parkeerplaatsen zijn gehanteerd voor de komende jaren:

	BOG (excl. BTW)	MOG	ZOG
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	€ 5,80	€ 7,00	€ 9,30
Mutatieonderhoud per m ² bvo	€ 9,70	€ 11,80	€ 11,80
Beheerkosten % van de markthuurlast	3,00%	2,00%	2,50%
Disconteringsvoet	5,86%	5,86%	5,86%
Overdrachtskosten	7,00%	7,00%	7,00%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2020, uitgedrukt in een percentage van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,34%

Type parkeergelegenheid

	<i>Bedrag</i>
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 54
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 179
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 28
Beheerkosten - garagebox	€ 39
Disconteringsvoet	6,98%
Overdrachtskosten	7,00%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2020, uitgedrukt in een percentage van de WOZ)	0,23%

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt een gedeelte van de onroerende zaken in exploitatie ten behoeve van BOG/MOG/ZOG (met uitzondering van extramuraal) en overig getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, conform het handboek marktwaarde in verhuurde staat. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Stichting Thuisvester en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit Woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

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

Bij de gehanteerde vrijheidsgraden is zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij het document 'Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen. De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

Schematische vrijheid

Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast. Ten aanzien van het object gelegen aan de Hertogstraat (complex S168.07) te Sprundel, is er sprake van dat de reële huur niet de reële marktwaarde van het pand kan bepalen. Hier is sprake van een vergoeding aan het begin van de huurperiode.

Markthuurstijging

Deze vrijheidsgraad is toegepast. De markthuurstijging is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuurstijging conform de basisversie.

Exit yield

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis het model van taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten komt.

Leegwaarde(stijging)

Deze vrijheidsgraad is toegepast. De leegwaarde is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde leegwaarde.

Disconteringsvoet

Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van nagebootste beleggingstransacties aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie geeft dan de modelmatig bepaalde disconteringsvoet.

Mutatie- en verkoopkans

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Ten aanzien van de onderhoudslasten is aangesloten bij de Handboeknormen. Hier wordt onderscheid gemaakt in BOG (exclusief btw), MOG (inclusief btw) en Intramurale zorg (hogere norm inclusief btw).

Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Exploitatiescenario

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van de waardering van haar vastgoed gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde [1]	
			x €1.000	In % van de marktwaarde
Huurverhoging	Volgt uit handboek 2020	+ 2 %	109.000	4,90 %
Disconteringsvoet	Volgt uit handboek 2020	+ 2 %	-322.000	-14,47 %
Mutatiegraad	Volgt uit handboek 2020	+ 2 %	130.000	5,87 %
Exit yield	Volgt uit handboek 2020	+ 2 %	675.000	30,37 %
Onderhoud	Volgt uit handboek 2020	€ 100	-13.000	-0,57 %

De verloopstaat van de marktwaarde

	(bedragen * € 1.000)	Percentage
Marktwaarde 31-12-2019	2.088.267	100,00%
- voorraadmutaties	11.002	0,53%
- mutatie objectgegevens	95.338	4,57%
- Methodische wijzigingen handboek en software	1.832	0,09%
- Parameteraanpassingen	25.988	1,24%
Totaal marktwaarde 31-12-2020	2.222.427	106,43%

De marktwaarde is in 2020 met 6% toegenomen, waarbij de effecten hierboven zijn toegelicht.

Beleidswaarde

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

(in duizenden euro's)	2020	2019
Woningen (EGW/MGW)	983.760	903.458
Bedrijfsmatig onroerend goed	20.343	20.042
Maatschappelijk onroerend goed	10.462	10.971
Studentenhuisvesting	446	819
Zorgvastgoed (intramuraal)	174.482	155.259
Zorgvastgoed (extramuraal) (ZOG)	5.345	6.474
Parkeergelegenheden	13.435	14.317
Totaal	1.208.273	1.111.341
Marktwaarde in verhuurde staat van DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2.222.427	2.088.267
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	1.014.154	977.518

⁽¹⁾ Het effect op de reële waarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters blijven gelijk)

	2020 (Bedragen in duizenden €)	2019 (Bedragen in duizenden €)	Aantal eenheden 2020	Aantal eenheden 2019
Marktwaaarde Thuisvester	2.216.669	2.081.933	17.216	17.261
Marktwaaarde voormalig Antonetta	5.758	6.334	55	55
Totaal marktwaaarde	2.222.427	2.088.267	17.271	17.316
Beleidswaarde Thuisvester	1.205.919	1.109.068	17.216	17.261
Beleidswaarde voormalig Antonetta	2.354	1.681	55	55
Totaal Beleidswaarde	1.208.273	1.110.749	17.271	17.316

Bepaling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen. In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. De *Wet eenmalige huurverlaging* is in december 2020 door de Eerste Kamer aangenomen, deze wet heeft geen materiele impact op de Beleidswaarde.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Stichting Thuisvester en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Stichting Thuisvester. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Stichting Thuisvester hanteert voor haar DAEB woningen een streefhuurbeleid van 72,5%. Om te zorgen dat slaagkansen van verschillende inkomensdoelgroepen zoveel mogelijk gelijk zijn, topt Thuisvester daarna voor een deel van haar woningen de huurprijs nog eens af. Hierdoor komt het gemiddelde streefhuurpercentage voor DAEB woningen op 69,1% te liggen. Het streefhuurbeleid voor Niet-DAEB woningen is 76%.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Stichting Thuisvester hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaaarde:
 - a. € 1.950 per woonelegenheden
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Stichting Thuisvester hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaaarde:
 - a. € 833 per woonelegenheden

De beleidswaarde van bedrijfsonroerend goed, maatschappelijk onroerende goed en zorgonroerend goed is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

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

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

De beleidswaarde is voor het eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden.

Uitgangspunten beleidswaarde

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF-berekening van de marktwaarde voor woongelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexploiteren. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waarden en de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen.

De belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen zijn (voor zover ze afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat) hieronder weergegeven:

Stap	Gehanteerd in reële waarde	Afwijking n.a.v. stap x € 1.000	Effect op marktwaarde In % van de reële waarde
Stap 0:	marktwaarde in verhuurde staat	2.222.427	100%
Stap 1:	beschikbaarheid	- 222.991	- 10%
Stap 2:	betaalbaarheid huur	- 618.278	- 28%
Stap 3:	kwaliteit	- 140.573	- 6%
Stap 4:	beheer	<u>- 32.312</u>	<u>- 1%</u>
	Beleidswaarde	1.208.273	55%

Onderstaand is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op de beleidswaarde:

Gevoeligheidsanalyse	Gehanteerde parameter uitgangspunt	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Beleidswaarde in 2020	Effect op Beleidswaarde 2019
Beleidswaarde volgens jaarrekening			€ 1.208.272.947	
Beheerlasten	€ 833	€ 100 hoger	€ 1.170.645.617	€ -37.627.330
Streefhuur per maand	€ 609,72	€ 25 hoger	€ 1.228.769.529	€ 20.496.582
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.950	€ 100 lager	€ 1.246.677.474	€ 38.404.527

Zekerheden en beperkingen

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen als niet uit de balans blijvende verplichtingen. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard.

In 2014 is op vordering van het WSW aan het WSW een volmacht gegeven voor onbepaalde duur. Met de volmacht kan het WSW zonder verdere tussenkomst van Stichting Thuisvester hypothecaire zekerheid vestigen op het overgrote deel van de opstallen en gronden van Thuisvester.

WOZ-waarde sociaal en commercieel vastgoed

De geschatte waarde van het sociaal vastgoed gebaseerd op de meest recente WOZ bedraagt: € 2,7 miljard (2019: € 2,5 miljard). De WOZ waarde van het commercieel vastgoed bedraagt € 0,2 miljard (2019: € 0,2 miljard).

Verstreckte zekerheden

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

Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van Stichting Thuisvester betreffende de door het WSW geborgde financiering.

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

Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Stichting Thuisvester heeft voor de eerstkomende 5 jaar een verkoopplan opgesteld waarin 185 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 37 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 6,7 miljoen en de boekwaarde op basis van marktwaarde € 4,4 miljoen.

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De post herclassificatie uit het verloopoverzicht betreft:

- De in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die de bestemming hebben gekregen te worden doorverkocht zonder voorwaarden en ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht; deze woningen zijn geherclassificeerd naar 'Vorraden' tegen verkrijgingsprijs, zijnde de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting; de woningen zijn onder de 'Vorraden' opgenomen als vastgoed bestemd voor verkoop en worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere verwachte opbrengstwaarde.
- De in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die in hetzelfde boekjaar zijn doorverkocht zonder voorwaarden; herclassificatie vindt plaats met als kostprijs van de verkoop de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting; de opbrengstwaarde minus de kostprijs van deze woningen is in het resultaat verantwoord onder de post Resultaat verkoop vastgoedportefeuille.
- Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van het handboek. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening.

Gedurende 2020 zijn geen woningen (2019: 0 woningen) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Daarnaast zijn in 2020 geen woningen in ontwikkeling welke onder een VOV-regeling zijn verkocht.

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2020 267 (2019: 292). Tevens zijn ultimo 2020 geen woningen (2019: 0 woningen) verantwoord die bestemd zijn voor verkoop onder voorwaarden.

Thuisvester heeft twee soorten VOV-regelingen: met terugkoopplicht voor Thuisvester, de zgn. MGE-regeling en met terugkooprecht voor Thuisvester, de zgn. Slimmer Kopen regeling.

Bij recente contracten geldt een korting van 15% - 20% en een waardedeling van 1 - 1,5 (dus 32,5%/67,5% - 37,5%/62,5%). Thuisvester heeft ook eerdere contracten gesloten met hogere kortingen (tot 35%) en een waardedeling van 50%/50%.

Op grond van de terugkoopplicht/recht zijn 22 woningen teruggekocht en is door 3 eigenaren de terugkoopplicht/recht afgekocht.

De MGE-portefeuille wordt gewaardeerd voor de actuele (markt)waarde, met inachtneming van de contractuele bepalingen rondom de verplichte of verwachte terugkoop.

De actuele waarde is eind 2020 bepaald door een taxateur. De taxateur heeft vervolgens voor de totale portefeuille een leegwaardeprijs bepaald o.a. op basis van markttransacties.

Op basis van de leegwaarde is per woning een berekening gemaakt van de verwachte terugkoopprijs. Daarbij is tevens rekening gehouden met een genormeerde vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen en aankoopkosten.

Onderstaande tabel geeft de aantallen weer van de omvang van de portefeuille. Daarbij zijn de gegevens van Thuisvester Projectontwikkeling B.V. meegeconsolideerd.

Aantallen

	31-12-2020	31-12-2019
MGE-regeling	158	177
Slimmer kopen	109	115
	<u>267</u>	<u>292</u>
Waarvan Stichting Thuisvester	239	258
Waarvan Thuisvester Projectontwikkeling	28	34
Totaal aantal eenheden	<u>267</u>	<u>292</u>

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

In deze post zijn strategische grondaankopen ad € 6,4 miljoen (2019: € 8,1 miljoen) begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Zodra de grondposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt herrubricering plaats naar de betreffende actiefposten.

Zie voor een nadere toelichting van de off balance verplichting de Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen inzake (na)betalingverplichtingen grondposities.

Materiële vaste activa

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	<i>Terreinen en gebouwen</i>	<i>Automatisering</i>	<i>Inventaris en installaties</i>	<i>Bedrijfsauto's</i>	<i>Totaal</i>
<i>Stand 1 januari</i>					
Aanschafwaarde	6.895.238	7.255.538	630.396	148.555	14.929.727
Cum. afschrijvingen en waardeverminderingen	<u>-1.681.518</u>	<u>-6.781.940</u>	<u>-567.058</u>	<u>-146.813</u>	<u>-9.177.329</u>
Boekwaarde 1 januari	5.213.720	473.598	63.338	1.742	5.752.398
Investerings	76.811	265.809	-	-	342.620
Desinvesteringen	-	-	-	-116.909	-116.909
Afschrijvingen desinvesteringen	-	-	-	116.909	116.909
Afschrijvingen	<u>-321.521</u>	<u>-220.122</u>	<u>-15.906</u>	<u>-193</u>	<u>-557.742</u>
Totaal van de mutaties	-244.710	45.687	-15.906	-193	-215.122
<i>Stand 31 december</i>					
Aanschafwaarde	6.972.049	7.521.347	630.396	31.646	15.155.438
Cum. afschrijvingen en waardeverminderingen	<u>-2.003.039</u>	<u>-7.002.062</u>	<u>-582.964</u>	<u>-30.097</u>	<u>-9.618.162</u>
Boekwaarde 31 december	4.969.010	519.285	47.432	1.549	5.537.276

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde. Het kantoorgebouw wordt als geheel en niet naar componenten afgeschreven aangezien de invloed van het verschil in afschrijving op het resultaat en vermogen verwaarloosbaar is.

De volgende verwachte gebruiksduur zijn gehanteerd:

- bedrijfsterreinen: geen afschrijving
- bedrijfsgebouwen: 40-50 jaar
- verbouwing bedrijfsgebouwen: 10-50 jaar
- automatisering: 5 jaar
- bedrijfsauto's: 5 jaar
- installaties: 5-10 jaar
- inventaris kantoor: 5-10 jaar

Actuele waarde

De WOZ-waarde van de kantoorpanden bedraagt € 3,7 miljoen. De boekwaarde bedraagt € 5,0 miljoen.

Buitengebruik gestelde materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

Stichting Thuisvester heeft geen vastgoed tijdelijk buitengebruik gesteld (2019: € nihil).

Zekerheden

Er zijn geen zekerheden gesteld.

Financiële vaste activa

6. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	Boekwaarde 1 jan. 2020	Nieuwe leningen	Aflossingen	Resultaat deelneming	Boekwaarde 31 dec. 2020
VEZO ontwikkelingscombinatie B.V.	791.971	117.350	-	-95.823	813.498
Totaal	<u>791.971</u>	<u>117.350</u>	<u>-</u>	<u>-95.823</u>	<u>813.498</u>

	Boekwaarde 1 jan. 2019	Nieuwe leningen	Aflossingen	Resultaat deelneming	Boekwaarde 31 dec. 2019
VEZO ontwikkelingscombinatie B.V.	758.746	127.583	-	-94.358	791.971
Totaal	<u>758.746</u>	<u>127.583</u>	<u>-</u>	<u>-94.358</u>	<u>791.971</u>

Onder de 'Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen' is een lening opgenomen aan de joint-venture VEZO Ontwikkelingscombinatie B.V. De lening is niet opeisbaar en loopt tot 31 december 2029. De rente op deze lening bedraagt 4,68%. Op deze vordering is de negatieve waarde van de deelneming in mindering gebracht.

7. Andere deelnemingen

Het verloop van deze post is als volgt:

	Boekwaarde 1 jan. 2020	Aan-/ verkopen	Resultaat	Her- rubricering	Boekwaarde 31 dec. 2020
Tandem Oosterhout Beheer B.V.	773	-	-491	-	282
Tandem Oosterhout C.V.	-	-	-	-	-
VEZO	-	-	-	-	-
Ontwikkelingscombinatie B.V.	-	-	-	-	-
WonenWerkenWaterman B.V.	-	-	-	-	-
WonenWerkenWaterman C.V.	1.545.000	-	-	-	1.545.000
Totaal	<u>1.545.773</u>	<u>-</u>	<u>-491</u>	<u>-</u>	<u>1.545.282</u>

	Boekwaarde 1 jan. 2019	Aan-/ verkopen	Resultaat	Her- rubricering	Boekwaarde 31 dec. 2019
ZAB B.V.	33.160	-33.160	-	-	-
Tandem Oosterhout Beheer B.V.	1.445	-	-672	-	773
Tandem Oosterhout C.V.	-	-	-	-	-
VEZO	-	-	-	-	-
Ontwikkelingscombinatie B.V.	-	-	-	-	-
WonenWerkenWaterman B.V.	-	-	-	-	-
WonenWerkenWaterman C.V.	1.475.000	70.000	-	-	1.545.000
Totaal	<u>1.509.605</u>	<u>36.840</u>	<u>-672</u>	<u>-</u>	<u>1.545.773</u>

De post deelnemingen (joint-ventures inbegrepen) betreft een kapitaalstorting in WonenWerkenWaterman C.V. en het 50% belang in Tandem Oosterhout Beheer B.V. Het 33 1/3% belang in ZAB B.V. is in 2019 verkocht. De waarde van de deelnemingen Tandem Oosterhout C.V., VEZO Ontwikkelingscombinatie B.V. en WonenWerkenWaterman B.V. is negatief en in mindering gebracht op de aanwezige vordering met deze deelneming.

8. Latente belastingvorderingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De latenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde, gebruik makend van een disconteringsvoet van 2,52% (2019: 2,62%). De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

a. Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie

Ten aanzien van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde.

Voor het totale waarderingsverschil ultimo 2020 is de passieve latentie, gezien de zeer lange periode waarna deze zal worden afgewikkeld, tegen een contante waarde van € nihil opgenomen. Wel zijn er actieve latenties opgenomen voor de kortlopende waarderingsverschillen ten aanzien van de verkoopvijver en afschrijvingspotentieel.

Dit vindt zijn uiting in het waarden van tijdelijke verschillen op 361 woongelegenheden die in de komende tien jaar, naar verwachting, worden verkocht (conform de goedgekeurde meerjarenbegroting). Anderzijds in de waardering van afschrijvingspotentieel voor de woningen waarbij in de komende 10 jaar fiscaal meer kan worden afgeschreven dan commercieel nog kunnen worden afgeschreven.

b. Leningen o/g en u/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting respectievelijk -vordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

c. Derivaten

In de jaarrekening is voor de gewaardeerde derivaten (afgescheiden embedded derivaten of derivaten waarbij geen kostprijs hedge-accounting is toegepast) een verschil tussen de waardering die de fiscus toepast en de waardering als toegepast in de jaarrekening. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de derivaten en is tegen contante waarde verantwoord.

Stand latente belastingvorderingen tot waardering gebracht

Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

	2019	2019
	€	€
Boekwaarde 1 januari	16.074.306	10.740.280
Mutatie ten laste van het resultaat	-3.215.000	-
Mutatie ten gunste van het resultaat	-	5.334.026
Boekwaarde per 31 december	12.859.306	16.074.306

De latente belastingvorderingen opgenomen in de geconsolideerde balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de geconsolideerde winst- en verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

	Balans		Winst- en verliesrekening	
	2020	2019	2020	2019
• Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van compensabele verliezen	-	-	-	-3.077.222
• Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van leningen	1.367.511	1.259.253	108.258	-21.068
• Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van verkopen	1.375.816	3.897.945	-2.522.129	1.086.313
• Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van derivaten	4.491.009	2.710.970	1.780.039	924.294
• Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van afschrijvingspotentieel	5.624.970	8.206.138	-2.581.168	6.421.709
Totale latente belastingvordering	12.859.306	16.074.306	-3.215.000	5.334.026

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2020:

	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	25% en contant gemaakt
Waarde verkoopvijver	22.153.377	28.281.770	-6.128.393	1.375.816
Waarde (dis)agio leningen o/g en u/g	-	6.535.845	-6.535.845	1.367.511
Waarde derivaten	28.168.155	-	-28.168.155	4.491.009
Waarde afschrijvingspotentieel	-	25.212.199	-25.212.199	5.624.970
				<u>12.859.306</u>

Verloop latente belastingvorderingen tot waardering gebracht

De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 2,52% (2019: 2,62%). De looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingverplichtingen varieert van 1 tot 34 jaar (2019: idem). Van de voorziening wordt een bedrag van € 1.349.657 (2019: € 2.189.517) naar verwachting binnen 1 jaar gerealiseerd. Niet alle tijdelijke waarderingsverschillen zijn in de balans opgenomen vanwege het langlopende karakter en de contante waardering. Daarnaast is er geen actieve latentie gevormd voor de niet aftrekbare ATAD rente ad € 11,1 miljoen, aangezien Thuisvester verwacht deze niet te kunnen realiseren.

9. Leningen u/g

Het verloop in 2020 is als volgt:

	Startersrenteregeling €
Stand 1 januari 2020	494.420
Aflossingen	-134
Boekwaarde per 31 december	<u>494.286</u>

Het verloop in 2019 is als volgt:

	<u>Startersrenteregeling</u>
	€
Stand 1 januari 2019	494.700
Aflossingen	-280
Boekwaarde per 31 december	<u>494.420</u>

Rekening/courant Stichting Volkshuisvesting Nederland (SvN)

Met de Startersrenteregeling wordt, via Social Finance N.V. (samenwerkingsverband van deelnemende woningcorporaties), gedurende 10 jaar 20% van de maandelijks hypotheekrente voorgesloten aan de koper. De eigenaar betaalt dit voorschot terug bij woningverkoop of aan het einde van de looptijd van de hypotheek van 30 jaar. De Startersrenteregeling wordt afgesloten met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Er zijn in 2020 9 woningen (tot en met 2019: 9 woningen) verkocht met behulp van de Startersrenteregeling. Thuisvester participeert vanaf 2012 hierin.

VLOTTENDE ACTIVA

Voorraden

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
10. Vastgoed bestemd voor verkoop	767.854	509.337
11. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	2.388.907	4.616.539
12. Overige voorraden	37.448	43.421
Totaal	<u>3.194.209</u>	<u>5.169.297</u>

10. Vastgoed bestemd voor verkoop

De post 'Vastgoed bestemd voor verkoop' bestaat uit teruggekochte woningen met een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. Indien noodzakelijk heeft afwaardering naar lagere marktwaarde plaatsgevonden.

Toelichting met betrekking tot sociaal en commercieel vastgoed bestemd voor verkoop

Ter zake van het vastgoed in exploitatie (gerubriceerd onder Vastgoedbeleggingen) dat op basis van een door de toegelaten instelling opgesteld verkoopplan in de komende 5 jaar bestemd is voor verkoop, wordt hierna een toelichting gegeven op de boekwaarde en de verwachte opbrengstwaarde gesplitst naar het komend jaar en daaropvolgende 4 jaar.

Verwachte verkopen sociaal vastgoed	Aantal	Boekwaarde 31 december 2020	Verwachte opbrengstwaarde
2021	-	-	-
2022 tot en met 2025		-	-
Totaal		<u>-</u>	<u>-</u>

Verwachte verkopen commercieel vastgoed	Aantal	Boekwaarde 31 december 2020	Verwachte opbrengstwaarde
2021	4	767.854	1.094.000
2022 tot en met 2025	-	-	-
Totaal		767.854	1.094.000

11. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Deze post bestaat uit:

	2020	2019
	€	€
Boekwaarde 1 januari onderhanden werk	4.616.539	7.744.032
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	300.737	195.710
Desinvesteringen	-2.528.369	-4.333.264
Van langlopend deel MVA in ontwikkeling	-	1.010.114
Afboekwaardering/afboekingen	-	-53
Totaal van de mutaties	-2.227.632	-3.127.493
Boekwaarde 31 december onderhanden werk	2.388.907	4.616.539

12. Overige voorraden

Betreft de voorraad onderhoudsmaterialen in de magazijnen en servicewagens.

Vorderingen	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
13. Huurdebiteuren	1.837.010	1.876.988
14. Overheid	21.589	89.964
15. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	392.794	1.439.303
16. Belastingen en premies sociale verzekeringen	281.532	-
17. Overige vorderingen	52.850	2.203
18. Overlopende activa	791.463	1.149.009
Totaal	3.377.238	4.557.467

Van de vorderingen heeft € nihil een looptijd langer dan één jaar.

13. Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstelkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen.

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Saldo huurdebiteuren ultimo boekjaar	2.540.126	2.546.451
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-703.116	-669.463
Totaal	<u>1.837.010</u>	<u>1.876.988</u>

Voor de daartoe in aanmerking komende posten zijn de geëigende invorderingsmaatregelen getroffen. Voor de verwachte oninbaarheid is een voorziening gevormd. De voorziening wordt bepaald op basis een schatting van de inbaarheid per type vordering. De voorziening nam toe. Dit wordt veroorzaakt doordat er meer oudere oninbare bedragen zijn. De afboekingen van huurdebiteuren in 2020 bedraagt € 435.000 (2019: € 440.623).

14. Overheid

Het saldo vorderingen op gemeenten betreft voornamelijk nog af te wikkelen kosten van aanpassingen van woningen. Een voorziening wordt niet nodig geacht.

15. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De vorderingen zijn direct opeisbaar. Er zijn buiten de onderliggende eigendomsverhoudingen geen aanvullende zekerheden gesteld. Over deze vorderingen is geen rente berekend.

Het saldo vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Tandem Oosterhout C.V.	358.215	1.393.258
Tandem Oosterhout Beheer B.V.	-	1.267
VEZO ontwikkelingscombinatie B.V.	34.202	18.860
WonenWerkenWaterman	377	25.918
Totaal	<u>392.794</u>	<u>1.439.303</u>

16. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Vennootschapsbelasting	281.532	-
Totaal	<u>281.532</u>	<u>-</u>

De post vennootschapsbelasting betreft de naar verwachting te vorderen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten. Voor de berekening van de vennootschapsbelastinglast wordt verwezen naar de toelichting zoals opgenomen bij 60. Belastingen.

17. Overige vorderingen

Het saldo van de overige vorderingen is:

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Debiteuren koopwoning	52.850	2.203
Totaal	52.850	2.203

18. Overlopende activa

Het saldo overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Nog af te wikkelen projectkosten	-	87.048
Overlopende rente deposito's en overige tegoeden	394.197	394.197
Vooruitbetaalde rente en aflossing leningen	-	316.680
Overige posten	397.266	351.084
Totaal	791.463	1.149.009

De overige posten betreft met name vooruitbetaalde kosten en vooruitbetaalde rente voor 2021.

19. Liquide middelen

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Kas	354	34
Bank	32.869.970	14.714.496
Deposito's	25.000	80.000
Totaal	32.895.324	14.794.530

De deposito's opgenomen onder de liquide middelen zijn direct opeisbaar. Een bedrag van € 25.000 (2019: € 80.000) staat niet ter vrije beschikking door het aanhouden van bankgaranties voor uit te voeren werkzaamheden.

Groepsvermogen

Het groepsvermogen bedraagt per balansdatum € 1.595.374.216 (2019: € 1.479.302.115).

Voor een toelichting op het groepsvermogen wordt verwezen naar de toelichting op de enkelvoudige balans.

Voorzieningen

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
23. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	23.081.198	17.639.041
32. Voorziening latente belastingverplichtingen	-	-
24. Voorziening reorganisatiekosten	-	-
25. Overige voorzieningen	519.316	522.460
Totaal	<u>23.600.514</u>	<u>18.161.501</u>

23. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	€
Stand per 1 januari 2019	23.519.295
Vrijval	-2.214.303
Aanwending	-3.665.951
Stand per 31 december 2019	<u>17.639.041</u>
Stand per 1 januari 2020	17.639.041
Dotatie	13.280.521
Aanwending	-7.838.364
Stand per 31 december 2020	<u>23.081.198</u>

Toevoeging aan de voorziening hangt samen met de besluitvorming over projecten, nieuwe projecten of herprogrammering. De voorziening is overwegend langlopend van aard. De voorziening wordt ingezet ter dekking van onrendabele investeringen in DAEB-vastgoed.

25. Overige voorzieningen

De overige voorzieningen en het verloop ervan in het boekjaar is als volgt:

	Jubileum- uitkeringen	Loopbaan- ontwikkeling	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2020	221.798	300.662	522.460
Dotatie	-	18.757	18.757
Vrijval	-21.901	-	-21.901
Stand per 31 december 2020	<u>199.897</u>	<u>319.419</u>	<u>519.316</u>
Waarvan:			
Looptijd < 1 jaar	35.251	35.000	70.251
Looptijd > 5 jaar	111.327	-	111.327

Uitgaande van het personeelsbestand per 31 december 2020 en rekening houdend met o.a. blijfkans is een berekening gemaakt van de te verwachte uitgaven voor jubileumuitkeringen in de toekomst. Dit bedrag is contant gemaakt en voorzien.

De CAO Woondiensten geeft iedere werknemer recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Dit recht is naar rato van de diensttijd en arbeidsduur bepaald. De voorziening is contant gevormd. Deze personele voorzieningen zijn langlopend van aard.

Langlopende schulden

	2020			
	Rente	> 5 jaar	> 1 jaar	Totaal
	%	€	€	€
26. Schulden/leningen overheid	3,36	7.303.489	8.943.783	14.943.783
27. Schulden/leningen kredietinstellingen	3,36	517.427.491	617.393.171	617.393.171
28. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		-	-	49.534.100
29. Overige schulden		28.287.857	28.287.857	28.287.857
Totaal		553.018.837	654.624.811	710.158.911

	2019			
	Rente	> 5 jaar	> 1 jaar	Totaal
	%	€	€	€
26. Schulden/leningen overheid	3,49	13.711.593	15.343.504	15.343.505
27. Schulden/leningen kredietinstellingen	3,49	511.787.926	600.267.561	600.267.561
28. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		-	-	51.294.339
29. Overige schulden		21.655.026	21.655.026	21.655.026
Totaal		547.154.545	637.266.091	688.560.431

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden. Voor de toelichting van deze schuld wordt verwezen naar de toelichting op kredietinstellingen.

Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar het hoofdstuk Financiële Instrumenten.

26. en 27. Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Stand 1 januari	615.611.066	609.965.718
Bij: nieuwe leningen	24.800.000	14.000.000
Af: kortlopend deel	-8.074.112	-7.346.318
Af: aflossingen	-	-1.008.334
Stand 31 december	632.336.954	615.611.066

Naast deze leningen is ultimo 2020 geen financiering aangetrokken met uitgestelde stortingen in 2021.

Zekerheden

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is € 644 miljoen (2019: € 626 miljoen) geborgd door het WSW, waarvan € 6 miljoen nog niet opgenomen is. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Stichting Thuisvester in 2014 een volmacht aan het WSW gegeven voor onbepaalde duur. Met de volmacht kan het WSW zonder verdere tussenkomst van Stichting Thuisvester hypothecaire zekerheid vestigen op het overgrote deel van de opstallen en gronden van Thuisvester.

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe systeem.

Gemiddeld gewogen rentevoet

De gemiddeld gewogen rentevoet per balansdatum bedraagt per 31 december 2020 3,36% (Thuisvester 31 december 2019: 3,49%). Dit is inclusief de in 2020 betaalde rente op de derivaten. De daling van de rentevoet wordt veroorzaakt door het afsluiten van nieuwe leningen met een lager rentepercentage. De gemiddeld gewogen rentevoet wordt als volgt berekend:
{Totaal individuele schuldrestanten * rentepercentage}/Totale schuldrestant leningportefeuille.

De gemiddeld gewogen looptijd tot einde lening bedraagt 21,6 jaar (Thuisvester 2019: 21,1 jaar).

De gemiddeld gewogen looptijd tot renteconversiedatum bedraagt 5,4 jaar (Thuisvester 2019: 6,3 jaar).

Aflossingen 2021 en looptijd

In 2021 zal € 14,1 miljoen aan aflossingen worden betaald.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 1.069,0 miljoen (incl. extendible leningen) (in 2019: € 970,3 miljoen (incl. extendible leningen)). De marktwaarde van de leningenportefeuille is bepaald op basis van de rentecurve per 31 december 2020. Bij de bepaling van de marktwaarden zijn geen opslagen op de rentecurve toegepast.

Obligo WSW

Deelnemers aan het WSW zijn voor af te geven c.q. afgegeven garanties verplicht een obligo aan te houden. Thuisvester heeft per balansdatum een bedrag aan leningen geborgd via het WSW groot € 644 miljoen, waarvan € 6,0 miljoen niet opgenomen Lening Variabele Hoofdsom. Het hiervoor aan te houden obligo bedraagt € 24,6 miljoen.

28. Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

	31-12-2020	31-12-2019
Stand 1 januari	€	€
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	44.086.284	48.432.242
Waardevermindering/vermeerderingen	7.208.055	4.640.718
Boekwaarde	<u>51.294.339</u>	<u>53.072.960</u>
<i>Mutaties</i>		
Teruggekochte woningen	-4.463.427	-4.345.958
Opwaarderingen	2.703.188	2.567.337
Totaal mutaties	<u>-1.760.239</u>	<u>-1.778.621</u>
Stand 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	39.622.857	44.086.284
Waardevermindering/vermeerderingen	9.911.243	7.208.055
Totaal	<u>49.534.100</u>	<u>51.294.339</u>

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting.

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 267 woningen (2019: 292 woningen), waarvan 73 huurwoningen uit bestaand bezit (2019: 76) en 194 nieuwbouwkooptwoningen (2019: 216).

29. Overige schulden	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Waarborgsommen	119.702	100.951
Derivaten (inclusief afgescheiden embedded derivaten)	28.168.155	21.554.075
Totaal	28.287.857	21.655.026

De overige langlopende schulden betreffen de waarborgsommen voor shortstay- en commerciële (niet-DAEB) huurwoningen, commerciële ruimten en handzenders voor parkeergarages.

Embedded derivaat in leningen

Stichting Thuisvester heeft twee zogenaamde 'extendible' leningen van elk € 10 miljoen met ingangsdata in 2008 en 2009. In deze leningen is aan de geldgever (BNG) contractueel het recht gegeven om vanaf de herzieningsdata in 2024 en 2025 een in het contract vastgelegde jaarlijkse rente te gaan ontvangen. Uitoefening van dit recht door de geldgever geeft Stichting Thuisvester te zijner tijd de plicht om de rente vanaf die jaren te gaan betalen tot de contractuele afloopdata in 2053 en 2054. Als de geldgever geen gebruik maakt van dit recht, moet Stichting Thuisvester het schuldrestant van € 20 miljoen op de renteherzieningsdata in 2024 en 2025 volledig aflossen. Het rentepercentage bedraagt 4,75%.

De richtlijn schrijft voor dat de in deze leningen besloten embedded derivaten afgescheiden dienen te worden van het basiscontract. Waardering van deze derivaten heeft plaatsgevonden tegen de lagere reële waarde. De lagere reële waarde is per 1 januari 2020 bepaald op € 21,6 miljoen negatief. Ultimo 2020 was deze waarde € 28,2 miljoen negatief. Hierdoor is in 2020 € 6,6 miljoen ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Dit wordt veroorzaakt door de rente.

Interest rate swap

De totale marktwaarde van de totale derivatenportefeuille bedraagt per 31 december 2020 € 4,2 miljoen negatief, inclusief € 0,44 miljoen opgelopen rente (2019: € 5,6 miljoen negatief incl. € 0,46 miljoen opgelopen rente). Doordat kostprijs hedge-accounting wordt toegepast ten aanzien van de interest rate swaps wordt de marktwaarde niet opgenomen in de balans en worden waardemutaties niet verwerkt in het resultaat. Voor derivaten die niet voldoen aan de voorwaarden van kostprijs hedge-accounting en naar lagere reële waarde worden afgewaardeerd, wordt bij een negatieve reële waarde, een schuld opgenomen ter grootte van die negatieve reële waarde. Voor een specificatie van deze schuld wordt verwezen naar paragraaf Financiële instrumenten.

Kortlopende schulden	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
30. Schulden aan overheid	818.028	2.073
27A. Schulden aan kredietinstellingen	8.074.112	7.346.318
31. Schulden aan leveranciers	4.962.004	4.881.936
32. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.173.570	5.546.227
33. Schulden terzake van pensioenen	114.560	-
35. Overlopende passiva	10.852.658	11.004.481
	26.994.932	28.781.035

30. Schulden aan overheid

Er zijn geen zekerheden gesteld.

27A. Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Kortlopend deel langlopende schulden	8.074.112	7.346.318
Totaal	8.074.112	7.346.318

31. Schulden aan leveranciers

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Schulden aan leveranciers	4.962.004	4.881.936
Totaal	4.962.004	4.881.936

32. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Vennootschapsbelasting	-	3.662.106
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	272.476	199.619
Omzetbelasting	1.901.094	1.684.502
Totaal	2.173.570	5.546.227

33. Schulden ter zake van pensioenen

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Schulden ter zake van pensioenen	114.560	-
Totaal	114.560	-

35. Overlopende passiva

De overlopende passiva zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Niet vervallen rente	7.597.824	8.409.101
Vooruit ontvangen huren	849.820	725.918
Verplichting vakantiedagen	392.697	337.581
Nog af te wikkelen projectkosten	169.926	-
Nog te verrekenen service- en stookkosten	4.092	-
Overige overlopende passiva	1.838.299	1.531.881
Totaal	10.852.658	11.004.481

Onder de overige overlopende passiva zijn opgenomen kosten 2020 waarvan de factuur pas in 2021 is ontvangen.

Financiële instrumenten

Algemeen

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

De primaire financiële instrumenten van de groep, anders dan derivaten, dienen ter financiering van de operationele activiteiten van de groep of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Tevens gaat de groep transacties aan in derivaten, met name renteswaps, om het renterisico af te dekken dat ontstaat uit de operationele en financieringsactiviteiten van de groep. Het beleid van de groep is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

Doelstellingen risicobeheer

In het treasurystatuut staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van de risico's.

De financiële instrumenten voldoen aan de kaders. In het statuut is het gebruik van afscherpende instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen en defensief van aard zijn. In het treasurystatuut liggen de uitgangspunten voor het gebruik vast en de toegestane rentederivaten.

Een aantal uitgangspunten zijn:

1. Het gebruik van derivaten wordt beperkt tot het gebruik van rentederivaten.
2. Rentederivaten waarvoor in het treasuryjaarplan of een uitzonderingsvoorstel geen mandaat of goedkeuring is gegeven door de Raad van Toezicht mogen niet worden afgesloten.
3. Speculatief handelen in rentederivaten, zonder dat sprake is van bestaande of toekomstige financieringsbehoeften of renterisico's is niet toegestaan.
4. De interne organisatiestructuur voor de aanschaf en gebruik van financiële derivaten is vastgelegd in het treasurystatuut. In principe schaft Stichting Thuisvester geen nieuwe derivaten meer aan. Bepaald is, dat mocht dit wel aan de orde zijn, er vanuit functiescheiding er een voorstel wordt opgesteld door de afdeling Financiën, waarover wordt geadviseerd door een professionele externe treasury-adviseur. Het voorstel en het advies worden getoetst door de Controller van Stichting Thuisvester en ter vaststelling voorgelegd aan het bestuur. Expliciet is vastgelegd in het treasurystatuut dat de aanschaf van derivaten goedkeuring vereist van de Raad van Toezicht van Stichting Thuisvester, met advies van de Auditcommissie.
5. Actuele kennis en interne professionaliteit vanuit het perspectief van een niet-professionele belegger van functionarissen binnen Stichting Thuisvester op het gebied van derivaten is geborgd binnen de afdeling Financiën en binnen de afdeling Control. Er wordt gebruik gemaakt van een externe treasury-adviseur die deelneemt aan de financiële commissie en beschikt over een relevante AFM-vergunning.

Hedge strategie

Risico's van wijzigingen in de rente afdekken met derivaten.

Type hedge

Kostprijs-hedge accounting op basis van individuele leningen. Kostprijs-hedge accounting wordt toegepast op basis van de aansluiting de kritische kenmerken van de instrumenten met de financieringen. Deze kenmerken zijn terug te vinden in de originele documenten.

Afgedekte positie

Stichting Thuisvester dekt de variabiliteit in kasstromen voortvloeiende uit toekomstige rentebetalingen gerelateerd aan de huidige leningen af. Hierbij worden de kasstromen van de rentebetalingen van de afgesloten leningen afgedekt.

Hedge instrumenten

Stichting Thuisvester heeft op 31 december 2020 een portefeuille van 5 swapcontracten bij ABN-AMRO (payer Interest Rate Swaps).

Overzicht derivatenportefeuille in 2020:

Hoofdsom €	Datum start	Datum einde	Vaste rente	Frequentie Vaste rente	Frequentie Var. rente	Marktwaarde € 31-12-2020
6.000.000	1-9-2008	1-9-2024	3,865%	12 maanden	3 maanden	-1.011.567
9.000.000	1-9-2009	1-9-2022	3,895%	12 maanden	3 maanden	-713.198
9.000.000	1-12-2009	1-12-2023	3,930%	12 maanden	3 maanden	-1.231.901
5.000.000	1-1-2008	1-1-2022	4,465%	12 maanden	6 maanden	-489.036
5.000.000	1-7-2008	1-7-2023	4,485%	12 maanden	6 maanden	-760.664
34.000.000						-4.206.366

In alle contracten betaalt Stichting Thuisvester een vaste rente en ontvangt zij de 3 of 6 maands Euribor. In 2020 is de totale hoofdsom afgedekt. Doordat kostprijs hedge-accounting wordt toegepast ten aanzien van de interest rate swaps wordt de marktwaarde niet opgenomen in de balans en worden waardemutaties niet verwerkt in het resultaat.

De reële waarde van de renteswaps is bepaald door een contante waardeberekening met als disconteringsvoet de 1 maands Euribor die op 31 december 2020 gelijk is aan -0,57%. Met het eigen kredietrisico (DVA) is geen rekening gehouden.

Marktrisico

Een woningcorporatie loopt risico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder de financiële vaste activa en effecten. De risico's kunnen worden beperkt door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen. Thuisvester heeft op balansdatum geen effecten en loopt derhalve geen risico.

Valutarisico

Thuisvester gaat alleen transacties aan in euro's en loopt geen valutarisico.

Prijrisico

Een woningcorporatie loopt risico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder financiële vaste activa en effecten en prijrisico over de rente, namelijk renteprijrisico voor vastrentende leningen (zie volgende paragraaf). Thuisvester heeft geen effecten en loopt derhalve geen risico.

Renterisico

Renterisico is in algemene termen gedefinieerd als het totale bedrag of de totale (restant) hoofdsom waarover in een bepaald jaar een nu nog onbekend nieuw rentepercentage betaald zal gaan worden. Stichting Thuisvester kent twee definities voor het renterisico. De eerste definitie meet het renterisico van de portefeuilles van leningen, beleggingen en rentederivaten. De tweede definitie meet het (bedrijfseconomische) renterisico van de totale exploitatie.

Het renterisico volgens de eerste definitie is de som van:

- het bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar;
- de restant hoofdsom aan rentetypisch langlopende leningen (= leningen met een rentetypische looptijd langer dan 1 jaar) die in een jaar een renteaanpassing krijgen en
- de restant hoofdsom aan variabel rentende financiering (= leningen met een rentetypische looptijd korter dan 1 jaar) die in een jaar minimaal één renteaanpassing krijgt.

De geldende definitie van het renterisico van het WSW is gelijk aan de hiervoor genoemde eerste definitie van Stichting Thuisvester (norm is maximaal 15%).

Als gevolg van de in het verleden genomen maatregelen blijft het renterisico in de jaren 2021 tot en met 2025 binnen deze norm. De maatregelen passen binnen de kaders van het treasurystatuut.

Stichting Thuisvester loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder de financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Stichting Thuisvester het risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Stichting Thuisvester risico's over de marktwaarde.

Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot het renterisico gecontracteerd. Met betrekking tot de langlopende schulden (leningen) heeft Stichting Thuisvester renteswaps afgesloten, waarbij zij vaste rente betaalt en een variabele rente ontvangt. Het doel van deze derivaten is het mitigeren van renterisico's.

Er is geen sprake van toezichtsbelemmerende bepalingen in onze contracten, omdat daarin geen directe verwijzingen naar de artikelen 41 en/of 43 BBSH of 70a t/m 70l van de Woningwet zijn opgenomen (brieven minister Wonen en Rijksdienst d.d. 7 juni 2013, resp. Aedes 19 juni 2013, CFV 10 oktober 2013). In 2014 heeft Stichting Thuisvester hieromtrent de bestuursverklaring aan het toenmalige CFV verstrekt.

Renterisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Ter beoordeling van het renterisico dat de groep loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden in euro's:

2020	Renteklasse						Totaal
	(vastrentende leningen)						
Restant looptijd	tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	>7%	
1-5 jr	9.929.729	21.375.000	15.000.000	-	-	182.032	46.486.761
6-10 jr	37.237.749	22.800.000	15.000.000	8.487.192	-	-	83.524.941
11-15 jr	1.978.290	24.340.201	15.000.000	-	-	-	41.318.491
16-20 jr	39.500.000	12.763.591	24.000.000	-	-	-	76.263.591
>20 jr	87.736.898	52.743.233	196.837.151	-	-	-	337.317.282
Totaal	176.382.666	134.022.025	265.837.151	8.487.192	-	182.032	584.911.066

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,36% per balansdatum.

Rentekasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

De contractuele renteherzieningsdata of aflossingsdata indien laatstgenoemde eerder liggen en de effectieve rentevoet van de zowel in de balans als niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van de groep waarover rentekasstroomrisico wordt gelopen, luiden als volgt in euro's, c.q. in %:

2020	(variabel rentende leningen)						gemiddeld gewogen effectieve rente
	<=1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	>5 jaar	
Financiële passiva							
Leningen overheid	-	-	-	-	-	-	
Leningen kredietinst	-	5 mln.	5 mln.	44 mln.	-	1,5 mln.	
Bruto-positie	-	5 mln.	5 mln.	44 mln.	-	1,5 mln.	
Renteswap (variabel naar vast)	-	14 mln.	14 mln.	6 mln.	-	-	0,03%
Netto positie	-	-9 mln.	-9 mln.	38 mln.	-	1,5 mln.	

De effectieve rentevoet van de financiële instrumenten gegroepeerd onder variabele rentevoet wordt herzien binnen een jaar. De renteherzieningsdata van de variabel rentende lening en de renteswaps om deze variabele rente om te zetten naar vast, zijn afzonderlijk opgenomen. De andere financiële instrumenten van de groep zijn niet in de bovenstaande tabel opgenomen, omdat ze niet rentedragend zijn en daardoor niet aan renterisico onderhevig zijn.

Beschikbaarheidsrisico

Vanwege het risico van beschikbaarheid van voldoende geborgde financiering hanteert Thuisvester bij de besluitvorming over de projecten de randvoorwaarde dat een definitieve beslissing pas genomen kan worden als de toegang tot financiering is gewaarborgd.

Financieringsrisico

Voor de beschikbaarheid van financiering tegen gunstige voorwaarden is Thuisvester, in lijn met de gehele corporatiesector, sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel van het WSW.

Kredietrisico

De groep heeft richtlijnen opgesteld om de omvang van het kredietrisico bij elke financiële instelling en huurdebiteur te beperken. Bovendien bewaakt de groep voortdurend haar vorderingen en hanteert de groep een strikte aanmaningsprocedure. Door de bovenstaande maatregelen is het kredietrisico voor de groep minimaal. Het maximale kredietrisico aangaande vorderingen, liquide middelen en niet in de balans opgenomen financiële activa is weergegeven onder de desbetreffende toelichtingen. Het maximale kredietrisico aangaande derivaten is weergegeven onder de toelichting op de hedges. Binnen de groep zijn geen belangrijke concentraties van kredietrisico's.

Bankopslagrisico

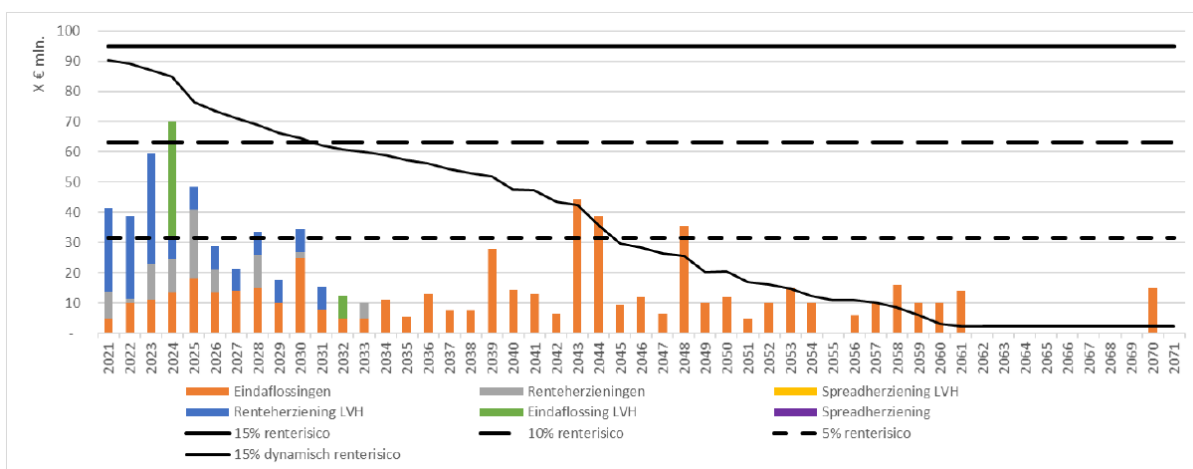
Thuisvester heeft geen basisrenteleningen in haar portefeuille opgenomen. Derhalve loopt zij geen bankopslagrisico.

Liquiditeitsrisico

Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst. In de liquiditeitsbegrotingen wordt rekening gehouden met beperkte beschikbaarheid van liquide middelen waaronder bankgaranties en margin calls met betrekking tot afgesloten derivaten. Voor een toelichting van de liquiditeitsrisico's van de renteswaps wordt verwezen naar de toelichting hierop.

Overzicht herfinanciering- en renteherziening

Onderstaand schema geeft inzicht in de opbouw van de vervalkalender van de leningportefeuille v.w.b. eindaflossingen en rente- en spreadherzieningen per 1 januari 2021:



Overzicht verwachte toekomstige ontwikkeling van de kasstromen (DAEB & Niet DAEB-sector, Stichting Thuisvester):

	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
Saldo primo jaar	12.074	-54.492	-129.721	-142.560	-195.887	
Saldo operationeel	17.061	20.095	24.449	27.535	24.929	114.069
Saldo (des)investeringen	-81.556	-81.812	-22.733	-26.377	-17.739	-230.217
Saldo financiering	-2.071	-13.512	-14.555	-54.485	-19.929	-104.552
Mutaties	-66.566	-75.229	-12.839	-53.327	-12.739	-220.700
Saldo ultimo jaar	-54.492	-129.721	-142.560	-195.887	-208.626	

Het borgingsplafond geeft de financieringsruimte weer op basis van de geborgde leningenportefeuille. Het borgingsplafond is voor 2021 vastgesteld op € 694,2 miljoen (gebaseerd op de brief van het WSW d.d. 11 mei 2020 met daarin het borgingsplafond afgegeven voor 2020, 2021 en 2022).

Deze is gebaseerd op een verwachte eindstand van 2020 van € 652,3 miljoen (incl. gedeelte LVH die nog niet volledig opgenomen is). De totale leningenportefeuille is per ultimo jaar € 646,0 miljoen inclusief € 2,7 miljoen ongeborgd en € 6,0 miljoen niet opgenomen Lening Variabele Hoofdsom. Het afgegeven borgingsplafond was toereikend voor 2020.

Reële waarde per categorie financiële derivaten

De waardering van een swap bestaat uit drie delen: de dirty price, de clean price en de opgelopen rente. De in deze jaarrekening toegelichte marktwaarde betreft de dirty price.

Voor de toelichting van de marktwaarde van de leningenportefeuille en embedded derivaten wordt verwezen naar 26. en 27. Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen en 29. Overige schulden. Voor de overige financiële instrumenten wijkt de reële waarde niet materieel af van de waarde, zoals opgenomen is, in de jaarrekening.

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Investeringsverplichtingen

Per balansdatum is de groep met meerdere bouwondernemingen een realisatieovereenkomst aangegaan inzake de herontwikkeling van 7 nieuwbouwprojecten. Het betreft de bouw van 284 huurwoningen. De totale investering bedraagt naar huidig inzicht € 44,4 miljoen (2019: € 32,6 miljoen), waarvan € 16,1 miljoen (2019: € 5,5 miljoen) onrendabel. Het onrendabele deel is in de jaarrekening verwerkt. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van één tot vijf jaar na balansdatum.

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw van woningen voor een totaalbedrag van € 44,4 miljoen (2019: € 32,6 miljoen), zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorziening in de jaarrekening.

(Na)betalingverplichtingen (grond)posities

Bij de aanschaf van enkele grondposities zijn er in het verleden afspraken gemaakt met betrekking tot nabetalingsverplichting, afhankelijk of een project daadwerkelijk tot uitvoering zal komen. Het betreft hier de volgende afspraken zoals gemaakt door Stichting Thuisvester of haar groepsmaatschappijen:

Bij de Bovendonksestraat te Hoeven zijn contractueel afspraken gemaakt over indien een onherroepelijke woonbestemming is verkregen en de opdracht wordt verstrekt tot het bouw- en woonrijp maken is een nabetalingsverplichting van € 2.468.000 k.k. Dit wordt niet voorzien.

Met de verkopende partij van de locatie Molenstraat/Baileyterrein in Oosterhout is een nabetalingsafspraken overeengekomen. De omvang hangt af van de werkelijke grondopbrengst en is geraamd op € 50.000.

Een derde partij realiseert 38 huurwoningen en 15 vrije sector op de locatie Hofstede in Rucphen.

Thuisvester zal de 38 huurwoningen in exploitatie nemen als sociale huurwoning. Indien Thuisvester of haar rechtsopvolger(s) binnen 15 jaar nadat de sociale huurwoningen zijn opgeleverd, de woningen anders gebruikt dan voor sociale verhuur, is een vergoeding aan de Gemeente verschuldigd van € 90 per m². Deze vergoeding zal jaarlijks worden geïndexeerd.

Samenwerking met derden

Stichting Thuisvester werkt samen met BNG Gebiedsontwikkeling (BNG GO) binnen het samenwerkingsverband WonenWerkenWaterman BV/CV. Daarbinnen worden grondposities ontwikkeld voor woningbouw c.q. bedrijventerrein in Rijsbergen. Stichting Thuisvester en Thuisvester Projectontwikkeling B.V. zijn eigenaar van enkele grondposities die zijn ingebracht en in eigendom zijn overgedragen aan het samenwerkingsverband.

Stichting Thuisvester werkt samen met Zeeman Vastgoed binnen het samenwerkingsverband Tandem Oosterhout BV/CV. Daarbinnen worden grondposities ontwikkeld voor woningbouw in Oosterhout.

Stichting Thuisvester koopt woningen van Tandem Oosterhout C.V., die de Stichting gaat verhuren als sociale huurwoning.

Bankgaranties

Ten gunste van de gemeente Oosterhout is een garantie gesteld voor nakoming verplichtingen uit hoofde van de anterieure overeenkomst 'Woningbouwlocatie Maalderijstraat te Oosterhout' (looptijd 5 jaar na een onherroepelijk bestemmingsplan, € 25.000).

Onderhoudsverplichtingen

De groep is per einde boekjaar voor een bedrag van € 11,2 miljoen onderhouds- en renovatieverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2021 en 2022 zullen worden uitgevoerd.

Voor een aantal complexen zijn prestatiecontracten met derden afgesloten inzake periodiek schilderwerk. De totale contractsom bedraagt € 0,8 miljoen (2019: € 0,6 miljoen), de looptijden van de contracten variëren van 1 tot 5 jaar.

Overige verplichtingen

Voor investeringen in automatisering is Stichting Thuisvester een verplichting aangegaan van € 112.500.

Leaseverplichtingen

Thuisvester heeft als lessee operationele leasecontracten voor 22 (bedrijfs)auto's afgesloten. De toekomstige leasebetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

(in duizenden euro's)	2020	2019
periode < 1 jaar	242	63
1 jaar <= periode <= 5 jaar	862	346
periode > 5 jaar	-	11
Totaal	1.104	420

In 2020 is een totaalbedrag van € 63.014 aan leasebetalingen in de winst-en-verliesrekening verwerkt bestaande uit:

(in duizenden euro's)	2020	2019
Minimale leasebetalingen	63	33
Voorwaardelijke leasebetalingen	-	-
Totaal	63	33

Daarnaast heeft Thuisvester een leaseovereenkomst voor diverse multifunctionele printers en kopieermachines. De overeenkomst eindigt in 2023. De jaarlijkse contractverplichting (incl. verbruik) bedraagt € 34.000 en is gebaseerd op het aantal gebruikers.

Uiteenlopende interpretatie huurovereenkomst

Een zorgorganisatie heeft in 2010 een huurcontract met Stichting Thuisvester afgesloten. Over dit huurcontract is een geschil ontstaan over een deel van de betaalde huurpenningen van ca. € 1,1 miljoen over de jaren 2012 tot en met 2020. Ter voorkoming van een gerechtelijke procedure is er eind 2020 gestart met een mediation traject onder begeleiding van AAG. Tijdens dit mediation traject is het dossier beoordeeld en in gezamenlijkheid is het geschil opgelost in het voorjaar 2021. Voor Stichting Thuisvester betekent het dat Thuisvester bereid is om een aantal gewenste functionele aanpassingen te realiseren en te bekostigen. Dit ten behoeve van de resterende contractperiode. De omvang hiervan is nog niet bekend. Partijen zijn overeengekomen dat er geen correcties worden doorgevoerd met terugwerkende kracht over de betaalde huurpenningen over de periode 2012-2020.

Obligo WSW

Kortheidshalve wordt verwezen naar de toelichting zoals opgenomen bij de balanspost 26./27. Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen.

Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid

Thuisvester vormt met haar 100% deelnemingen een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de Stichting en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

Saneringsheffing

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2021-2025 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2021 tot en met 2025 van jaarlijks 1,0% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden (DAEB en niet-DAEB). Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht Thuisvester dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

- 2021: € 1.101.000
- 2022: € 1.099.000
- 2023: € 1.095.000
- 2024: € 1.095.000
- 2025: € 1.101.000

Toelichting op de geconsolideerde WINST- en VERLIESREKENING over 2020

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

36. Huuropbrengsten

	2020	2019
	€	€
Woningen en woongebouwen DAEB	93.704.895	93.108.327
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	7.590.277	7.414.998
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	10.244.280	8.497.589
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	2.685.145	2.827.989
Af:		
Huurderving wegens leegstand	-1.266.686	-1.438.879
Huurderving wegens huurgewenning/sociaal beheer	-3.682	-34.072
Huurderving wegens oninbaarheid	-73.759	-14.727
Totaal huuropbrengsten	112.880.470	110.361.225

Gespecificeerd naar gemeente:

	2020	2019
	€	€
Gemeente Dordrecht	587.740	661.913
Gemeente Geertruidenberg	23.442.417	23.787.555
Gemeente Halderberge	174.141	170.585
Gemeente Oosterhout	59.076.462	56.892.193
Gemeente Rucphen	19.629.373	19.091.609
Gemeente Waalwijk	748.272	719.977
Gemeente Zundert	9.222.065	9.037.393
Totaal huuropbrengsten	112.880.470	110.361.225

De huren zijn met name toegenomen door de jaarlijkse huurverhogingen, de oplevering van de nieuwbouwwoningen en de huurharmonisatie bij verhuizingen. De huren van DAEB vastgoed worden bij mutatie gemiddeld geharmoniseerd tot 68,8% op basis van gedifferentieerd streefhuurbeleid. Het streefhuurbeleid voor Niet-DAEB woningen is 76%.

De totale huurderving bedraagt 1,18% (voor Thuisvester 2019: 1,33%). Dit is inclusief de huurderving a.g.v. projectmatige verbetering, sloop en verkoopleegstand.

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2020 bedroeg 2,89% (1 juli 2019: 2,05%). Voor het DAEB-bezit betrof dit 2,92% (1 juli 2019: 2,03%) en voor het niet-DAEB-bezit 2,67% (1 juli 2019: 2,15%).

In het kader van de huursombenadering is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 2,55% (2019: 1,89%).

37. Opbrengsten servicecontracten

	2020	2019
	€	€
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	5.151.724	4.611.338
Af: Derving wegens oninbaarheid	- 122.067	- 106.816
Totaal opbrengst servicecontracten	5.029.657	4.504.522

De vergoedingen voor leveringen en diensten is toegenomen als gevolg van:

- opleveringen nieuwbouw
- verhoging van de voorschotten
- doorbelasting van de huismeesterkosten

Het betreft hier vergoedingen die de huurders boven de (netto) huurprijs betalen voor onder andere gasverbruik, stroomverbruik en schoonmaakkosten. De vergoedingen zijn berekend op basis van geraamde kosten en worden jaarlijks met de huurders afgerekend op basis van de werkelijke kosten.

Diverse complexen in Raamsdonksveer en Oosterhout zijn in eerdere jaren aangesloten op de warmte-koude opslaginstallatie. Deze worden geëxploiteerd door een 100%-dochteronderneming van Stichting Thuisvester. De betreffende woningen worden op deze wijze voorzien van warm water, verwarming en koeling.

38. Lasten servicecontracten

	2020	2019
	€	€
Servicecontracten	4.878.207	3.446.633
Toegerekende organisatiekosten	745.847	789.498
Totaal servicecontracten	5.624.054	4.236.131

39. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2020	2019
	€	€
Heffing Aw	84.945	82.536
Saneringsheffing	-	-
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	257.371	306.984
Toegerekende organisatiekosten	4.240.110	3.874.389
Overig	633.747	650.982
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	5.216.173	4.914.891

Grondslagen voor de toegerekende organisatiekosten

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

Toerekening organisatiekosten

De lasten betreffende niet direct toerekenbare kosten voor de gehele groep betreffen:

	2020	2019
	€	€
Lonen en salarissen	7.697.550	7.304.192
Overige personeelskosten	3.464.802	2.980.822
Afschrijvingen op materiële vaste activa	552.782	834.646
Automatiseringskosten	1.676.363	1.149.060
Algemene beheer-, administratie- en advieskosten	650.771	554.398
Overige beheerskosten	494.746	486.830
Huisvestingskosten	284.244	224.592
Verzekeringen	117.754	129.722
Totaal niet direct toerekenbare kosten	<u>14.939.012</u>	<u>13.664.262</u>
Organisatiekosten toegerekend aan:		
Lasten servicecontracten	745.847	789.498
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	4.240.110	3.874.389
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.169.014	3.124.186
Overige directe lasten exploitatie bezit	640.713	598.575
Lasten behorende tot nettoresultaat vastgoed in ontwikkeling	254.925	191.995
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	57.352	58.487
Lasten behorende tot waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.726.610	1.534.028
Lasten behorende tot overige activiteiten	105.578	107.414
Overige organisatiekosten	2.371.668	2.025.978
Leefbaarheid	1.627.195	1.359.712
Totaal niet direct toerekenbare kosten	<u>14.939.012</u>	<u>13.664.262</u>

De Niet direct toerekenbare kosten namen per saldo toe met € 1.275.000 door meer inleen van tijdelijke krachten, hogere werving- en selectiekosten, meer externe ICT ondersteuning, uitbreiding applicatielandschap en hogere licentiekosten door uitbreiding bezit. De uitsplitsing naar organisatieonderdeel (in fte) is conform de opgenomen indeling onder Lonen en salarissen.

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2019: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten.

	2020	2019
Lasten servicecontracten	5,53%	5,38%
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	27,65%	27,43%
Lasten onderhoudsactiviteiten	22,48%	23,95%
Overige directe lasten exploitatie bezit	4,58%	4,68%
Lasten behorende tot nettoresultaat vastgoed in ontwikkeling	1,06%	0,99%
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,44%	0,49%
Lasten behorende tot waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12,05%	11,45%
Lasten behorende tot overige activiteiten	0,81%	0,90%
Overige organisatiekosten	14,11%	14,09%
Leefbaarheid	11,29%	10,64%
Totaal niet direct toerekenbare kosten	100,00%	100,00%

Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen voor de gehele groep betreffen:

	2020	2019
	€	€
Salarissen	5.767.961	5.493.120
Sociale lasten	972.254	965.189
Pensioenen	957.335	845.883
Totaal lonen en salarissen	7.697.550	7.304.192

Bij de groep waren in 2020 gemiddeld 133 personen in dienst (2019: 123 personen). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2020 gemiddeld 116,91 (2019: 106,55). Deze werknemers waren in 2020 allen in Nederland en allen voor Stichting Thuisvester werkzaam (2019: idem). In de nevenstructuur zijn geen personen in dienst. De uitsplitsing naar organisatieonderdeel (in fte) is als volgt:

	2020	2019
Bestuur	1,00	1,00
Financiën en control	15,67	14,67
Exploitatie en onderhoud	69,55	67,47
Projectontwikkeling	8,44	6,05
Verkoop	0,89	0,89
Leefbaarheid	4,78	3,89
Overig	16,58	12,58
Totaal	116,91	106,55

Conform de CAO Woondiensten zijn de salarissen in 2020 niet verhoogd.

De organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, onderhoud, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

Sociale lasten

De sociale lasten bestaan uit het werkgeversdeel in de sociale lasten (WW, zorgverzekeringswet, WAO en ziekteverzekering) voor het personeel in dienst van Thuisvester.

Pensioenlasten

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

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van Stichting Thuisvester
- Stichting Thuisvester is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval is een verplichting tot bijstorting of recht op teruggave/premiekorting. Derhalve is geen voorziening opgenomen.

De pensioenlasten bestaan uit het werkgeversaandeel vroegpensioen, pensioenpremie en arbeidsongeschiktheidspensioen voor het personeel in dienst van Thuisvester.

Thuisvester is aangesloten bij het bedrijfstakpensioenfonds SPW, dat conform de CAO Woondiensten de toegezegd-pensioenregeling uitvoert. Thuisvester heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen, anders dan hogere toekomstige premies ingeval van een tekort bij het pensioenfonds.

De beleidsdekkingsgraad van SPW bedraagt eind 2020 109,4% (2019: 113,2%). De vereiste beleidsdekkingsgraad is eind 2020 126,6%. SPW heeft dus een reservecort. Jaarlijks dient SPW een herstelplan in bij de toezichthouder waarmee ze aantonen dat ze verwachten ruim binnen de gestelde termijn van 10 jaar weer te beschikken over het wettelijk vereiste vermogen.

Het herstel moet vooral komen uit het beleggingsrendement, naar verwachting zal dit herstelplan niet leiden tot aanvullende premieheffing. Zolang het vereiste eigen vermogen niet is bereikt moet jaarlijks een nieuw herstelplan worden ingediend. De ontwikkelingen op de financiële markten blijven onzeker waardoor het SPW stelt niet te kunnen zeggen hoe de dekkingsgraad van het fonds zich in 2021 verder zal ontwikkelen.

Afschrijvingen

De afschrijvingslasten voor de gehele groep betreffen:	2020	2019
	€	€
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van eigen exploitatie	552.782	834.646
Totaal afschrijvingen	552.782	834.646

De uitsplitsing naar organisatieonderdeel (in fte) is conform opgenomen indeling onder Lonen en salarissen.

40. Lasten onderhoudsactiviteiten	2020	2019
	€	€
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	14.113.135	12.565.842
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	15.125.131	10.898.392
Correctie toegerekende uren onderhoud/doorbelast	-438.103	-612.454
Toegerekende organisatiekosten	3.169.014	3.124.186
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	31.969.177	25.975.966

De post is nader te verdelen in:	2020	2019
	€	€
Planmatig en projectmatig onderhoud	15.125.131	10.898.392
Contractonderhoud	5.494.731	4.518.377
Verhuisonderhoud	5.652.955	5.578.379
Reparatieverzoeken	2.266.975	2.198.041
Overig onderhoud	698.474	271.045
Correctie toegerekende uren onderhoud/doorbelast aan derden	-438.103	-612.454
Toegerekende organisatiekosten	3.169.014	3.124.186
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	31.969.177	25.975.966

Ten opzichte van 2019 is sprake van een toename van de onderhoudslasten, welke voornamelijk zijn veroorzaakt door een toename van het vervangen van keukens, badkamers en CV ketels. Vanaf 2018 is Thuisvester gaan werken met raamovereenkomsten met haar aannemers waardoor het contractonderhoud is toegenomen. Stichting Thuisvester kent een eigen onderhoudsdienst. In de diverse soorten onderhoud zijn de doorbelaste uren hiervan meegenomen. De werkelijke personeels- en overheadkosten van deze dienst zijn in de jaarrekening verantwoord onder de kostencategorieën, met name salarissen.

41. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2020	2019
	€	€
Onroerende zaakbelasting/waterschapslasten en rioolrecht	5.233.934	5.087.521
Verzekeringskosten	373.900	545.096
VVE bijdragen	597.854	538.364
Verhuurderheffing	12.252.249	11.847.296
Toegerekende organisatiekosten	700.036	598.575
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	19.157.973	18.616.852

De kosten zijn toegenomen, omdat in 2020 de OZB-lasten en de verhuurderheffing is gestegen.

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

42. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling, heeft betrekking op de volgende projecten:

	2020	2019
	€	€
Project Vissenberg	236.389	-
Project Centrumplan	569.339	-
Project Hofstede	1.022.494	-
Project Heistraat	675.690	-
Project Prinsenstraat	1.344.700	-
Project Buntweg	525.000	-
Project Contreie	-	5.000
Project Bergse Slot	-	361.485
Project Wilhelminastraat	-	25.193
Project Emmastraat	-	1.376.443
Project Slotjes Midden	1.128.626	29.172
Project Koninginnebastion	-	1.100.001
Project Beltmolen	47.875	497.842
Project overig	-	439.605
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u>5.550.113</u>	<u>3.834.741</u>

43. Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling

Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling, hebben betrekking op de volgende projecten:

	2020	2019
	€	€
Project Vissenberg	101.020	-
Project Centrumplan	336.204	-
Project Hofstede	954.556	-
Project Heistraat	600.037	-
Project Prinsenstraat	1.283.941	-
Project Buntweg	324.348	-
Project Contreie	-	5.000
Project Bergse Slot	-	220.365
Project Wilhelminastraat	-	12.284
Project Emmastraat	-	1.309.261
Project Slotjes Midden	555.877	29.172
Project Koninginnebastion	-	2.197.941
Project Marisse	-	74.401
Project Beltmolen	49.090	507.418
Project overig	1.995	-6.164
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u>4.207.068</u>	<u>4.349.678</u>

44. Toegerekende organisatiekosten

	2020	2019
	€	€
Toegerekende organisatiekosten	236.237	168.664
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>236.237</u>	<u>168.664</u>

De toegerekende organisatiekosten aan projectontwikkelactiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat, welke in 2019 is herijkt naar aanleiding van aangepaste richtlijnen vanuit SBR-wonen. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, onderhoud, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

45. Toegerekende financieringskosten

De toegerekende financieringskosten hebben betrekking op:

	2020	2019
	€	€
Project Centrumplan	40.593	-
Project Emmastraat	-	172.086
Totaal toegerekende financieringskosten	<u>40.593</u>	<u>172.086</u>

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

46/47 en 48. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)

	2020	2019
	€	€
Verkoopopbrengst bestaand bezit	17.476.677	6.582.500
Af:		
Verkoopkosten	-166.402	-152.052
Toegerekende organisatiekosten	-45.771	-38.192
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-13.502.898	-4.920.685
Resultaat in winst- en verliesrekening	<u>3.761.606</u>	<u>1.471.571</u>

De verkoopopbrengst betreft 27 verkochte verhuureenheden en 1 bedrijfsonroerend goed binnen de kerngemeenten van Thuisvester en een appartementencomplex met 74 verhuureenheden buiten de kerngemeenten van Thuisvester (2019: 38 woningen). De door verkoop in 2020 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen bedraagt € 2.430.981. De gemiddelde verkoopopbrengst per verkochte woningen uit het bestaande bezit bedraagt € 160.336 (2019: € 173.224).

Verkoop koopwoningen (voorraad)

In het boekjaar zijn geen koopwoningen verkocht (2019: geen).

Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)

De verkoopopbrengst betreft 17 na terugkoop verkochte VOV-woningen (2019: 14 woningen).

	2020	2019
	€	€
Verkoopopbrengst teruggekochte VOV-woningen	5.543.094	4.183.001
Af:		
Verkoopkosten	-104.494	-82.720
Toegerekende organisatiekosten	-11.581	-20.295
Boekwaarde (marktwaaarde op terugkoopmoment minus contractuele korting)	-3.707.575	-3.048.680
Resultaat in winst- en verliesrekening	<u>1.719.444</u>	<u>1.031.306</u>

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

49. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
	€	€
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	99.643	771.165
Afwaardering vastgoed in exploitatie bij sloop	3.916.479	3.179.812
Dotatie/vrijval voorziening onrendabele investeringen	13.280.521	-2.374.723
Afwikkeling nagekomen kosten	543.759	458.885
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	56.662
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>17.840.402</u>	<u>2.091.801</u>

50. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
	€	€
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	-11.008.142	-10.649.731
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	-104.896.729	-208.762.367
Toegerekende organisatiekosten	1.485.902	1.265.723
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>-114.418.969</u>	<u>-218.146.375</u>

51. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2020	2019
	€	€
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-3.696.909	-3.655.941
Waardeveranderingen terugkoopverplichting vastgoed VOV	2.703.188	2.567.337
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	<u>-993.721</u>	<u>-1.088.604</u>

Netto resultaat overige activiteiten

52. Opbrengsten overige activiteiten

	2020	2019
	€	€
Opbrengsten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstall.	170.050	156.278
Opbrengsten uit hoofde van fusie (o.a. verrekening rentepercentage tussen moment van sluiten overeenkomst en de daadwerkelijke effectuering)	-	530.481
Overige opbrengsten	26.944	13.315
Toegerekende organisatiekosten	-105.578	-107.414
Totaal opbrengsten overige activiteiten	<u>91.416</u>	<u>592.660</u>

53. Kosten overige activiteiten

	2020	2019
	€	€
Kosten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	391.277	303.172
Totaal kosten overige activiteiten	<u>391.277</u>	<u>303.172</u>

54. Overige organisatiekosten

	2020	2019
	€	€
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	47.566	118.756
Bestuurs- en toezichtskosten	143.044	130.879
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	320.687	410.586
Advieskosten	27.107	41.798
Toegerekende organisatiekosten	2.371.667	2.025.973
Totaal overige organisatiekosten	<u>2.910.071</u>	<u>2.727.992</u>

De toegerekende organisatiekosten aan overige organisatiekosten volgen uit de kostenverdeelstaat, welke in 2019 is herijkt naar aanleiding van aangepaste richtlijnen vanuit SBR-wonen. In 2020 is € 48.910 uitgegeven aan fusiekosten.

55. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten laten zich uitsplitsen als zijnde:	2020	2019
	€	€
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	126.919	125.592
Toegerekende organisatiekosten	1.627.195	1.359.712
Totaal leefbaarheid	<u>1.754.114</u>	<u>1.485.304</u>

Als kosten van leefbaarheid zijn verantwoord de kosten volgens de definitie van de Autoriteit woningcorporaties.

Saldo financiële baten en lasten

	2020	2019
	€	€
56. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	-6.614.080	-6.837.854
57. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	805.457	582.362
58. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	223.583	388.776
59. Rentelasten en soortgelijke kosten:		
- rente op leningen kredietinstellingen en overheid	-18.824.721	-20.094.229
- borgstellingsvergoeding en overige rentelasten	-1.912.207	-1.990.039
Totaal financiële baten en lasten	<u>-26.321.968</u>	<u>-27.950.984</u>

Onder de waardeveranderingen is verantwoord de toename van de marktwaarde van de embedded derivaat (zie post 29. en 56.).

De renteopbrengsten van vaste activa namen af vanwege een lagere activering van rente. Dit hangt samen met het afgenomen investeringsvolume.

De rentelasten namen af doordat nieuwe leningen worden afgesloten met een lager rentepercentage. De gemiddelde rentevoet per balansdatum bedraagt 3,36% (2019: 3,49%).

60. Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen en de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst- en verliesrekening

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

	2020	2019
	€	€
Acute belastingen boekjaar	-8.695.874	-8.415.214
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	-703.380	22.003
Mutatie latente belastingen	-3.215.000	5.334.026
Totaal belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	<u>-12.614.254</u>	<u>-3.059.185</u>

Voor het jaar 2020 is sprake van een fiscale winst. Onderstaand wordt een overzicht gepresenteerd van de opbouw van het fiscale resultaat van de fiscale eenheid. Stichting Thuisvester draagt de gehele belastinglast van de fiscale eenheid. Tot deze fiscale eenheid behoren niet de minderheidsdeelnemingen en de joint-ventures.

Commercieel resultaat vóór vennootschapsbelasting en vóór resultaat deelnemingen	128.783.309
Af:	
Fiscale afschrijving op VHE's	5.785.625
Fiscale afschrijving op agio leningen O/G	762.086
Correctie onderhoud	-
Correctie waardeveranderingen	97.378.708
Correctie opbrengst verkopen	5.723.954
Bij:	
Opwaardering WOZ waarde	5.093.470
Gemengde kostenafrek	22.471
Niet aftrekbare kosten	4.677.702
Niet-aftrekbare rente (ATAD)	5.924.918
Mutatie compensabel verlies	-
Belastbaar bedrag	<u>34.851.497</u>
Belasting bedrag 16,5% over € 200.000	33.000
Belasting bedrag 25% over het meerdere	8.662.874
Totaal	<u>8.695.874</u>

Thuisvester is sinds 2008 belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Over 2008 tot en met 2011 zijn de fiscale winsten toegevoegd aan de Herbestedingsreserve. Vanaf 2012 is dit niet meer toegestaan. De aangiften tot en met 2017 zijn definitief vastgesteld. Over 2020 is een positief fiscaal resultaat behaald. Hierover is vennootschapsbelasting berekend. De hoogte van het compensabele verlies per 31 december 2020 bedraagt € nihil.

Aansluiting toepasselijk en effectief belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2019: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen bedraagt 9,8% (2019: 1,2%).

Het verschil tussen het effectieve belastingtarief en het statutaire belastingtarief wordt grotendeels verklaard door de herwaardering van de latenties. Daarnaast heeft de toekomstige wijziging van het statutaire vennootschapsbelastingtarief invloed op het verschil. Zie onderstaande tabel voor een cijfermatige toelichting:

Effectieve belastingdruk (in x € 1.000)	Grondslag 2020	Vpb 25%	%	Grondslag 2019	Vpb 25%	%
Commercieel resultaat voor Belastingen	128.783		25,0%	248.037		25,0%
Nominale belastingdruk		32.196			62.009	
<i>Aansluitposten</i>						
Correctie verzilverd wonen		6	0,0%		0	0,0%
Beperkt aftrekbare kosten		6	0,0%		6	0,0%
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek		-1	0,0%		-3	0,0%
Deelnemingsvrijstelling		22	0,0%		85	0,0%
Niet gewaarde latentie inzake niet-aftrekbare rente (ATAD I)		1.481	1,2%		1.288	0,5%
True-up (correctie vpb voorgaande jaren)		703	0,5%		-22	0,0%
Impact tariefswijziging op latenties		-2.221	-1,7%		-1.197	-0,5%
Contante waardering latenties		-19.578	-15,2%		-59.107	-23,8%
Totale belastinglast		12.614	9,8%		3.059	1,2%

61. Aandeel in resultaat van deelnemingen

	2020	2019
	€	€
Resultaat deelneming VEZO Ontwikkelingscombinatie B.V.	-95.823	-94.358
Resultaat deelneming FZVW Ontwikkelingscombinatie B.V.	-	-160.420
Resultaat deelneming Wonen Werken Waterman B.V.	-639	-1.237
Resultaat deelneming ZAB B.V.	-	-33.160
Resultaat deelneming Tandem Oosterhout Beheer B.V.	-491	-672
Resultaat deelneming Tandem Oosterhout C.V.	7.019	-51.019
Totaal resultaat deelnemingen	<u>-89.934</u>	<u>-340.866</u>

Toelichting op het geconsolideerde kasstroomoverzicht over 2020

Samenstelling geldmiddelen:

Geldmiddelen per 31 december 2019 van de groep	14.794.530
Balansmutatie geldmiddelen in 2020	18.100.794
Liquide middelen per 31 december 2020	32.895.324

Van de per 31 december 2020 aanwezige geldmiddelen is € 32.870.324 (2019: € 14.714.530) vrij beschikbaar.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM VOOR DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Woningcorporatie Vestia

Vestia kan haar taken voor huurders en gemeenten pas weer waarmaken, als haar financiële probleem structureel opgelost is. Daarvoor zijn bijdragen nodig van het ministerie van BZK, de toezichthouder en het waarborgfonds. Branchevereniging Aedes heeft hiervoor samen met Vestia een plan gemaakt. Het voorstel bestaat in hoofdlijn uit drie elementen:

1. bijdrage van andere corporaties;
2. splitsing van Vestia in drie corporaties;
3. bijdragen van het ministerie van BZK, toezichthouder Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het voorstel voor de bijdrage van andere corporaties houdt in dat collega-corporaties de hoge rentelast van Vestia structureel verlagen door dure leningen van Vestia te ruilen met eigen marktconforme leningen. Thuisvester is akkoord gegaan met dit voorstel. De grootte van de financiële impact op de leningenportefeuille van Thuisvester is nog niet bekend. De verwachting is dat dit in de loop van 2021 of 2022 bekend is, maar geen materiële impact heeft.

**Enkelvoudige
Jaarrekening 2020**
Stichting Thuisvester

Enkelvoudige BALANS per 31 december 2020 (vóór resultaatbestemming)

ACTIVA	Ref.	31-12-2020	31-12-2019
VASTE ACTIVA			
<u>Vastgoedbeleggingen</u>			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.	2.024.880.799	1.898.652.139
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.	196.945.704	189.022.927
Onr. zaken verkocht onder voorwaarden	3.	46.817.750	47.159.625
Vastg. in ontw. bestemd voor eigen expl.	4.	20.728.898	24.122.165
		<hr/>	<hr/>
		2.289.373.151	2.158.956.856
<u>Materiële vaste activa</u>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	5.	5.537.276	5.752.398
<u>Financiële vaste activa</u>			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	6.	2.307.298	2.115.540
Vorderingen op groepsmaatschappijen	7.	9.401.124	9.401.124
Latente belastingvordering(en)	8.	12.859.306	16.074.306
Leningen u/g	9.	494.286	494.420
		<hr/>	<hr/>
		25.062.014	28.085.390
Som der vaste activa		2.319.972.441	2.192.794.644
VLOTTENDE ACTIVA			
<u>Voorraden</u>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	10.	426.326	313.964
Vastg. in ontw. bestemd voor de verkoop	11.	-	1.093.435
Overige voorraden	12.	37.448	43.421
		<hr/>	<hr/>
		463.774	1.450.820
<u>Vorderingen</u>			
Huurdebiteuren	13.	1.703.014	1.869.479
Overheid	14.	21.589	89.964
Vorderingen op groepsmaatschappijen	15.	1.652.217	938.113
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		-	521.831
Belastingen en premies sociale verzekeringen	16.	281.532	-
Overige vorderingen	17.	52.850	2.203
Overlopende activa	18.	370.703	707.172
		<hr/>	<hr/>
		4.081.905	4.128.762
<u>Liquide middelen</u>	19.	25.021.996	9.253.014
Som der vlottende activa		29.567.675	14.832.596
TOTAAL ACTIVA		2.349.540.116	2.207.627.240

PASSIVA	Ref.	31-12-2020	31-12-2019
EIGEN VERMOGEN			
Herwaarderingsreserve	20.	1.149.429.178	1.039.148.545
Overige reserve	21.	329.872.937	195.516.138
Resultaat boekjaar	22.	116.072.101	244.637.432
		<hr/>	<hr/>
		1.595.374.216	1.479.302.115
VOORZIENINGEN			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	23.	21.987.863	16.545.706
Overige voorzieningen	25.	519.316	522.460
		<hr/>	<hr/>
		22.507.179	17.068.166
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Schulden/leningen overheid	26.	14.943.783	15.343.505
Schulden/leningen kredietinstellingen	27.	617.393.171	600.267.561
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	28.	44.306.753	45.329.038
Overige schulden	29.	28.287.857	21.655.026
		<hr/>	<hr/>
		704.931.564	682.595.130
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan overheid	30.	818.028	2.073
Schulden aan kredietinstellingen	27A.	8.074.112	7.346.318
Schulden aan leveranciers	31.	4.936.437	4.834.591
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen		86.427	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	32.	1.912.709	5.550.454
Schulden terzake van pensioenen	33.	114.560	-
Overlopende passiva	35.	10.784.884	10.928.393
		<hr/>	<hr/>
		26.727.157	28.661.829
TOTAAL PASSIVA		2.349.540.116	2.207.627.240

Enkelvoudige WINST- en VERLIESREKENING over 2020

	Ref	2020	2019
Huuropbrengsten	36.	112.804.551	110.287.169
Opbrengsten servicecontracten	37.	4.865.234	4.322.347
Lasten servicecontracten	38.	-5.592.053	-4.216.163
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	39.	-5.216.173	-4.914.891
Lasten onderhoudsactiviteiten	40.	-31.979.518	-25.975.966
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	41.	-19.155.247	-18.614.754
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		55.726.794	60.887.742
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	42.	3.921.149	3.336.899
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	43.	-2.773.017	-3.785.214
Toegerekende organisatiekosten	44.	-236.237	-168.664
Toegerekende financieringskosten	45.	-40.593	-172.086
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		871.302	-789.065
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	46.	21.898.872	10.080.501
Toegerekende organisatiekosten	47.	-306.933	-278.984
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	48.	-16.494.699	-7.457.091
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		5.097.240	2.344.426
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	49.	-17.840.402	-1.982.691
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	50.	114.410.530	218.189.688
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportef VOV	51.	800.140	890.209
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		97.370.268	217.097.206
Opbrengsten overige activiteiten	52.	14.337	562.080
Kosten overige activiteiten	53.	-	-
Netto resultaat overige activiteiten		14.337	562.080
Overige organisatiekosten	54.	-2.862.506	-2.662.455
Leefbaarheid	55.	-1.754.114	-1.485.304
Waardeverand. financ. vaste activa, effecten, verpl en deriv	56.	-6.614.080	-6.837.854
Opbrengsten vorderingen die tot vaste activa behoren en eff	57.	805.457	582.362
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	58.	534.101	722.126
Rentelasten en soortgelijke kosten	59.	-20.701.222	-22.049.416
Saldo financiële baten en lasten		-25.975.744	-27.582.782
Resultaat voor belastingen		128.487.577	248.371.848
Belastingen	60.	-12.614.254	-3.059.185
Resultaat deelnemingen	61.	198.778	-675.231
Resultaat na belastingen		116.072.101	244.637.432

Enkelvoudig KASSTROOMOVERZICHT over 2020

Operationele activiteiten	2020	2019
Ontvangsten:		
Huren	112.683.973	109.681.608
Vergoedingen	4.299.018	4.648.090
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	105.044	74.394
Renteontvangsten	82.726	278.702
Saldo ingaande kasstromen	117.170.761	114.682.794
Uitgaven:		
Erfpacht	-1.388	-1.850
Personeelsuitgaven	-7.682.321	-7.699.471
Onderhoudsuitgaven	-29.228.294	-24.590.161
Overige bedrijfsuitgaven	-18.183.165	-15.896.220
Rente-uitgaven	-21.386.118	-21.070.190
Verhuurderheffing en sectorspecifieke heffing	-12.337.194	-11.929.831
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-151.174	-662.647
Vennootschapsbelasting	-13.342.892	2.000
Saldo uitgaande kasstromen	-102.312.546	-81.848.370
Kasstroom uit operationele activiteiten	14.858.215	32.834.424
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	15.774.963	6.371.000
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	1.902.500	1.003.139
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode DAEB	245.000	-
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode niet-DAEB	4.296.925	3.783.904
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenh. (incl. grond) DAEB	-	20.082
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenh. (incl. grond) niet-DAEB	3.129.401	5.116.806
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	25.348.789	16.294.931
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-21.237.682	-16.882.383
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-17.660.252	-29.822.629
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	-200.164	-11.327.100
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-2.898.801	-2.537.332

Investerings overig	-417.517	-645.903
Externe kosten bij verkoop	-320.898	-160.133
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-42.735.314	-61.375.480
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-17.386.525	-45.080.549
FVA		
Ontvangsten verbindingen	1.094.490	-
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-317.546	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	776.944	-
Kasstroom uit (des)investeringen	-16.609.581	-45.080.549
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	24.800.000	14.000.000
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-6.883.399	-9.173.489
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB-investeringen	-396.253	-249.081
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	17.520.348	4.577.430
Mutatie liquide middelen	15.768.982	-7.668.695
Liquide middelen per 1-1	9.253.014	16.921.709
Liquide middelen per 31-12	25.021.996	9.253.014
Liquide middelen per 1-1	9.253.014	16.921.709
Liquide middelen per 31-12	25.021.996	9.253.014
Mutatie liquide middelen	15.768.982	-7.668.695

GRONDSLAGEN op de enkelvoudige jaarrekening

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de enkelvoudige jaarrekening

Algemeen

De corporatie heeft de enkelvoudige jaarrekening voor het jaar dat eindigt op 31 december 2020 opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek en aanvullende vereisten uit hoofde van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2020). De jaarrekening is opgemaakt op 23 juni 2021.

Voor de grondslagen voor de waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat, wordt verwezen naar de grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

Activiteiten van de corporatie

Voor de toelichting van de activiteiten van de corporatie wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

Continuïteit van de activiteiten

Voor de toelichting van de continuïteit van de activiteiten wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

Lijst van kapitaalbelangen

Voor de toelichting van de lijst van kapitaalbelangen wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de corporatie in de nettovermogenswaardes vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen en haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen, zoals vermeld in deze jaarrekening, verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst- en verliesrekening wordt het aandeel van de corporatie in het resultaat van de deelnemingen in groepsmaatschappijen opgenomen. Indien en voor zover de corporatie niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Haar aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en -verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingen van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

Na toepassing van de vermogensmutatiemethode bepaalt Stichting Thuisvester of het noodzakelijk is om voor de deelneming een verlies wegens bijzondere waardevermindering op te nemen. Stichting Thuisvester bepaalt op elke balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn dat de deelneming een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Als dat het geval is, berekent zij het bedrag aan bijzondere waardevermindering, als zijnde het verschil tussen de realiseerbare waarde en de boekwaarde van de deelneming. Dit bedrag verantwoordt zij in de winst- en verliesrekening.

Indien de waarde van de deelneming volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Hierbij worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening opgenomen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de contante waarde.

Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen nettovermogenswaarde gewaardeerd worden, worden proportioneel verantwoord.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

In de enkelvoudige jaarrekening wordt een financieel instrument geassocieerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

Herwaarderingsreserve

Bij de herwaardering is rekening gehouden met de invloed van belastingen op vermogen en resultaat.

Opbrengsten

Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het aandeel van de rechtspersoon in het door de deelneming behaalde resultaat.

TOELICHTING op de enkelvoudige BALANS per 31 december 2020

De toelichting op de enkelvoudige balans is beperkt tot die posten die afwijken van de corresponderende posten in de geconsolideerde balans.

VASTE ACTIVA

Het verloopoverzicht van de post Vastgoedbeleggingen is als volgt:

	2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2020	2019
	€	€
Boekwaarde 1 januari	189.022.927	180.453.899
<i>Mutaties:</i>		
Initiële verkrijgingen	-	32.663
Latere uitgaven	84.355	460.883
Desinvesteringen	-1.305.364	-531.197
Sloop	-	-643.966
Herclassificatie	-1.387.569	-1.442.399
Overige mutaties	-468.348	-
Waardemutatie marktwaarde	10.999.703	10.693.044
Totaal van de mutaties	<u>7.922.777</u>	<u>8.569.028</u>
Boekwaarde 31 december	<u>196.945.704</u>	<u>189.022.927</u>
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	80.974.982	71.287.005
	3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	
	2020	2019
	€	€
Boekwaarde 1 januari	47.159.625	47.993.042
<i>Mutaties:</i>		
Desinvesteringen	-3.559.042	-3.772.792
Waardemutatie marktwaarde	3.217.167	2.939.375
Totaal van de mutaties	<u>-341.875</u>	<u>-833.417</u>
Boekwaarde 31 december	<u>46.817.750</u>	<u>47.159.625</u>

Het verloopoverzicht van de post Financiële vaste activa is als volgt:

6. Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	Boekwaarde 1 jan. 2020	Aan-/ verkopen	Resultaat	Her- rubricering	Boekwaarde 31 dec. 2020
Thuisvester Holding B.V.	2.115.540	-	191.758	-	2.307.298
Totaal	<u>2.115.540</u>	<u>-</u>	<u>191.758</u>	<u>-</u>	<u>2.307.298</u>

Stichting Thuisvester heeft een 100%-belang in Thuisvester Holding B.V.

7. Vorderingen op groepsmaatschappijen

	Boekwaarde 1 jan. 2020	Nieuwe leningen	Aflossingen	Waarde- dalingen	Boekwaarde 31 dec. 2020
Thuisvester Holding B.V.	9.401.124	-	-	-	9.401.124
Totaal	<u>9.401.124</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9.401.124</u>

Onder de Vorderingen op groepsmaatschappijen is een lening ad € 9.401.124 (2019: € 9.401.124) opgenomen met een vaste rente van 4,75%. De einddatum van de lening is 31 december 2029.

VLOTTENDE ACTIVA

Het verloopoverzicht van de post Vlottende activa is als volgt:

10. Vastgoed bestemd voor verkoop

De post 'Vastgoed bestemd voor verkoop' bestaat uit teruggekochte woningen met een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. Indien noodzakelijk heeft afwaardering naar lagere marktwaarde plaatsgevonden.

Toelichting met betrekking tot sociaal en commercieel vastgoed bestemd voor verkoop

Ter zake van het vastgoed in exploitatie (gerubriceerd onder Vastgoedbeleggingen) dat op basis van een door de toegelaten instelling opgesteld verkoopplan in de komende 5 jaar bestemd is voor verkoop, wordt hierna een toelichting gegeven op de boekwaarde en de verwachte opbrengstwaarde gesplitst naar het komend jaar en daaropvolgende 4 jaar.

Verwachte verkopen commercieel vastgoed	Aantal	Boekwaarde 31 december 2020	Verwachte opbrengstwaarde
2021	<u>2</u>	<u>426.326</u>	<u>544.000</u>
2022 tot en met 2025	-	-	-
Totaal		<u>426.326</u>	<u>544.000</u>

13. Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstelkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen.

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Saldo huurdebiteuren ultimo boekjaar	2.402.205	2.534.668
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-699.191	-665.189
Totaal	1.703.014	1.869.479

Voor de daartoe in aanmerking komende posten zijn de geëigende invorderingsmaatregelen getroffen. Voor de verwachte oninbaarheid is een voorziening gevormd. De voorziening wordt bepaald op basis een schatting van de inbaarheid per type vordering. De voorziening nam toe. Dit wordt veroorzaakt doordat er meer oudere oninbare bedragen zijn. Hierdoor is de voorziening toegenomen. De afboekingen van huurdebiteuren in 2020 bedraagt € 435.000 (2019: € 440.623).

15. Vorderingen op groepsmaatschappijen

De vorderingen zijn direct opeisbaar. Er zijn buiten de onderliggende eigendomsverhoudingen geen aanvullende zekerheden gesteld. Over deze vorderingen is geen rente berekend.

Het saldo vorderingen op groepsmaatschappijen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Thuisvester Holding B.V.	1.337.440	890.887
Duurzame Energie Molenweer B.V.	223.366	47.199
Thuisvester Projectontwikkeling B.V.	91.411	27
Totaal	1.652.217	938.113

18. Overlopende activa

Het saldo overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Nog af te wikkelen projectkosten	-	87.048
Vooruitbetaalde rente en aflossing leningen	-	316.680
Overige posten	370.703	303.444
Totaal	370.703	707.172

De overige posten betreft met name vooruitbetaalde kosten voor 2021.

19. Liquide middelen

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Kas	354	34
Bank	24.996.642	9.172.980
Deposito's	25.000	80.000
Totaal	<u>25.021.996</u>	<u>9.253.014</u>

De deposito's opgenomen onder de liquide middelen zijn direct opeisbaar. Een bedrag van € 25.000 (2019: € 80.000) staat niet ter vrije beschikking door het aanhouden van bankgaranties voor uit te voeren werkzaamheden.

EIGEN VERMOGEN

Het eigen vermogen en resultaat volgens de enkelvoudige jaarrekening zijn gelijk aan het eigen vermogen en resultaat volgens de geconsolideerde jaarrekening. Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
20. Herwaarderingsreserve	<u>1.149.429.178</u>	<u>1.039.148.545</u>
21. Overige reserve	329.872.937	195.516.138
Resultaat boekjaar	116.072.101	244.637.432
	<u>1.595.374.216</u>	<u>1.479.302.115</u>

Per 31 december 2020 is in totaal € 1.149 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2019: € 1.039 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs, inclusief het effect van belastinglatenties. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (waarbij rekening gehouden is met belastingen) is een bedrag van € 1.014 miljoen (2019: € 973 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting Thuisvester. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijk onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Het verloop van de post Herwaarderingsreserve is als volgt:

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Commercieel vastgoed in exploitatie
	€	€
Stand per 1 januari 2019	791.717.187	66.838.489
Realisatie naar overige reserve	182.727.389	-2.134.520
Stand per 31 december 2019	<u>974.444.576</u>	<u>64.703.969</u>
Stand per 1 januari 2020	974.444.576	64.703.969
Realisatie naar overige reserve	93.874.333	16.406.300
Stand per 31 december 2020	<u>1.068.318.909</u>	<u>81.110.269</u>
Bruto herwaarderingsreserve	1.074.709.055	80.974.982
Belastingdruk	-6.390.146	135.287
Netto herwaarderingsreserve	<u>1.068.318.909</u>	<u>81.110.269</u>

De herwaarderingsreserve sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten, inclusief het effect van belastinglatenties.

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

Het verloop van de post Overige reserve is als volgt:

	2020	2019
	€	€
Stand 1 januari	195.516.138	323.997.847
Resultaat vorig boekjaar	244.637.432	52.111.160
Realisatie van herwaarderingsreserve	-110.280.633	-180.592.869
Stand 31 december	<u>329.872.937</u>	<u>195.516.138</u>

Het resultaat boekjaar is als volgt:

	2020	2019
	€	€
Stand 1 januari	244.637.432	52.111.160
<i>Mutaties</i>		
Resultaatbestemming	-244.637.432	-52.111.160
Jaarresultaat	116.072.101	244.637.432
Stand 31 december	<u>116.072.101</u>	<u>244.637.432</u>

Het eigen vermogen per 31 december 2020 bedraagt € 1.595 miljoen (€ 1.479 miljoen per 31 december 2019) waarbij het vastgoed is gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat.

Het eigen vermogen 2020 bestaat uit gerealiseerd vermogen € 446 miljoen en nog te realiseren vermogen ter hoogte van € 1.149 miljoen.

Stichting Thuisvester zal nooit het volledige deel van het eigen vermogen gaan realiseren. De reden is tweeledig en leidt tot het maatschappelijk vermogen:

- Volkshuisvestelijke bestemming
- Bedrijfsmatige bestemming

Volkshuisvestelijke bestemming

Een uitgangspunt uit het handboek marktwaarde in verhuurde is dat er marktconforme huren worden gehanteerd. Stichting Thuisvester hanteert geen marktconforme huren, maar past vanuit haar volkshuisvestelijke doelstelling haar eigen streefhuurbeleid toe. Deze streefhuren liggen lager dan de marktconforme huren.

Daarnaast wordt de marktwaarde berekend op basis van door exploiteren en een uitpondscenario. De hoogste van de twee betreft het waarderingsbedrag. In de meeste gevallen geeft het uitpondscenario de hoogste waarde. Echter het uitponden wordt door Stichting Thuisvester maar in erg beperkte mate gehanteerd. De verkoopportefeuille van Stichting Thuisvester is gering in omvang. Hierdoor vindt er een afwaardering op de marktwaarde plaats.

Bedrijfsmatige bestemming

Voor het berekenen van de marktwaarde worden normbedragen gehanteerd. Stichting Thuisvester hanteert in haar eigen exploitatiebeleid andere normbedragen voor wat betreft onderhoud en beheerkosten. Stichting Thuisvester heeft een hogere onderhoudsnorm dan in het handboek benoemd wordt. De reden is dat Thuisvester meer dan marktconforme inspanningen doet om de woning kwalitatief in een goede staat te houden en de leefbaarheid van de woning te vergroten. Daarnaast heeft Stichting Thuisvester vanuit haar volkshuisvestelijke taak meer uitgaven voor beheer (o.a. woningtoewijzing, verantwoordingen, leefbaarheid). Deze hogere uitgaven houden we wel in lijn met de sector. Deze hogere kosten worden niet in de marktwaarde doorgerekend.

Worden bovenstaande effecten vertaald in getallen, dan ziet dit er als volgt uit:

	2020	2019
	€	€
Stand 1 januari	195.516.138	323.997.847
Resultaat vorig boekjaar	244.637.432	52.111.160
Realisatie van herwaarderingsreserve	-110.280.633	-180.592.869
Stand 31 december	<u>329.872.937</u>	<u>195.516.138</u>

(Bedragen x€ 1.000)		
Eigen vermogen marktwaarde		1.595.374
- Volkshuisvestelijke bestemming (aanpassing huren en door exploiteren)	-841.270	
- Bedrijfsmatige bestemming	-172.884	
Maatschappelijke bestemming		-1.014.154
Eigen vermogen (gebaseerd op beleidswaarde)		581.220

De maatschappelijke bestemming van het eigen vermogen (rekening gehouden met belastingen) bedraagt € 1.014 miljoen.

Bestemming van het resultaat 2020

Het bestuur stelt aan de Raad van Toezicht voor het resultaat over het boekjaar 2020 ad € 116.072.101 positief als volgt te bestemmen:

- het resultaat over het boekjaar 2020 ten gunste van de overige reserves te brengen

De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt met uitzondering van het niet-gerealiseerde resultaat ten gunste van de herwaarderingsreserve.

Bestemming van het resultaat 2019

De Raad van Toezicht heeft het jaarverslag/volkshuisvestingsverslag en het overzicht overige gegevens goedgekeurd en de jaarrekening 2019 vastgesteld op 9 juni 2020.

Het resultaat ad € 244.637.432 positief wordt toegevoegd aan de Overige reserves.

De resultaatbestemming is verwerkt in 2020.

VOORZIENINGEN

23. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	€
Stand per 1 januari 2019	22.586.380
Vrijval	-2.374.723
Aanwending	-3.665.951
Stand per 31 december 2019	<u>16.545.706</u>
Stand per 1 januari 2020	16.545.706
Dotatie	13.280.521
Aanwending	-7.838.364
Stand per 31 december 2020	<u>21.987.863</u>

Toevoeging aan de voorziening hangt samen met de besluitvorming over projecten, nieuwe projecten of herprogrammering. De voorziening is overwegend langlopend van aard. De voorziening wordt ingezet ter dekking van onrendabele investeringen in DAEB-vastgoed.

LANGLOPENDE SCHULDEN

28. Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

	31-12-2020	31-12-2019
Stand 1 januari	€	€
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	38.737.567	42.374.880
Waardevermindering/vermeerderingen	6.591.471	4.378.596
Boekwaarde	<u>45.329.038</u>	<u>46.753.476</u>
<i>Mutaties</i>		
Teruggekochte woningen	-3.404.223	-3.637.313
Opwaarderingen	2.381.938	2.212.875
Totaal mutaties	<u>-1.022.285</u>	<u>-1.424.438</u>
Stand 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	35.333.344	38.737.567
Waardevermindering/vermeerderingen	8.973.409	6.591.471
Totaal	<u>44.306.753</u>	<u>45.329.038</u>

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting.

Aantallen

	31-12-2020	31-12-2019
MGE-regeling	130	143
Slimmer kopen	109	115
	<u>239</u>	<u>258</u>

KORTLOPENDE SCHULDEN

31. Schulden aan leveranciers

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Schulden aan leveranciers	4.936.437	4.834.591
Totaal	<u>4.936.437</u>	<u>4.834.591</u>

Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De schulden zijn direct opeisbaar. Er zijn buiten de onderliggende eigendomsverhoudingen geen aanvullende zekerheden gesteld. Over deze schulden is geen rente berekend.

Het saldo schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Tandem Oosterhout C.V.	125.564	-
VEZO Ontwikkelingscombinatie B.V.	-34.202	-
WonenWerkenWaterman C.V.	-3.422	-
WonenWerkenWaterman B.V.	-1.513	-
Totaal	86.427	-

32. Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Vennootschapsbelasting	-	3.662.106
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	272.476	199.619
Omzetbelasting	1.640.233	1.688.729
Totaal	1.912.709	5.550.454

35. Overlopende passiva

De overlopende passiva zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Niet vervallen rente	7.597.824	8.409.101
Vooruit ontvangen huren	849.820	725.313
Verplichting vakantiedagen	392.697	337.581
Nog af te wikkelen projectkosten	169.926	-
Nog te verrekenen service- en stookkosten	4.092	-
Overige overlopende passiva	1.770.525	1.456.398
Totaal	10.784.884	10.928.393

Onder de overige overlopende passiva zijn opgenomen kosten 2020 waarvan de factuur pas in 2021 is ontvangen.

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Aansprakelijkheid

Voor alle Nederlandse groepsmaatschappijen heeft Stichting Thuisvester aansprakelijkstellingen afgegeven ingevolge artikel 2:403 BW. Het totaal aan schulden van deze groepsmaatschappijen bedraagt € 5.495.122 (2019: € 6.084.507).

Stichting Thuisvester is hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingverplichtingen van de Nederlandse groepsmaatschappijen die deel uitmaken van de fiscale eenheid. Het totaal aan belastingverplichtingen van deze groepsmaatschappijen bedraagt € 260.861 (2019: € -4.227) waarvan € nihil (2019: € nihil) latente verplichtingen betreffen.

Toelichting op de enkelvoudige WINST- en VERLIESREKENING over 2020

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

36. Huuropbrengsten

	2020	2019
	€	€
Woningen en woongebouwen DAEB	93.704.895	93.108.327
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	7.584.409	7.409.257
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	10.244.280	8.497.589
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	2.615.094	2.759.674
Af:		
Huurderving wegens leegstand	-1.266.686	-1.438.879
Huurderving wegens huurgewenning/sociaal beheer	-3.682	-34.072
Huurderving wegens oninbaarheid	-73.759	-14.727
Totaal huuropbrengsten	112.804.551	110.287.169

Gespecificeerd naar gemeente:

	2020	2019
	€	€
Gemeente Dordrecht	587.740	661.913
Gemeente Geertruidenberg	23.442.417	23.787.555
Gemeente Halderberge	168.273	164.844
Gemeente Oosterhout	59.032.049	56.848.905
Gemeente Rucphen	19.603.735	19.066.582
Gemeente Waalwijk	748.272	719.977
Gemeente Zundert	9.222.065	9.037.393
Totaal huuropbrengsten	112.804.551	110.287.169

Voor een toelichting op de huuropbrengsten wordt verwezen naar de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

37. Opbrengsten servicecontracten

	2020	2019
	€	€
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	4.987.301	4.429.163
Af: Derving wegens oninbaarheid	- 122.067	- 106.816
Totaal opbrengst servicecontracten	4.865.234	4.322.347

Voor een toelichting op de opbrengsten servicecontracten wordt verwezen naar de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

38. Lasten servicecontracten

	2020	2019
	€	€
Servicecontracten	4.846.206	3.426.665
Toegerekende organisatiekosten	745.847	789.498
Totaal servicecontracten	5.592.053	4.216.163

40. Lasten onderhoudsactiviteiten	2020	2019
	€	€
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	14.123.476	12.565.842
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	15.125.131	10.898.392
Correctie toegerekende uren onderhoud/doorbelast	-438.103	-612.454
Toegerekende organisatiekosten	3.169.014	3.124.186
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	31.979.518	25.975.966

De post is nader te verdelen in:	2020	2019
	€	€
Planmatig en projectmatig onderhoud	15.125.131	10.898.392
Contractonderhoud	5.494.731	4.518.377
Verhuisonderhoud	5.652.955	5.578.379
Reparatieverzoeken	2.273.288	2.198.041
Overig onderhoud	702.502	271.045
Correctie toegerekende uren onderhoud/doorbelast aan derden	-438.103	-612.454
Toegerekende organisatiekosten	3.169.014	3.124.186
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	31.979.518	25.975.966

Voor een toelichting op de lasten onderhoudsactiviteiten wordt verwezen naar de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

41. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2020	2019
	€	€
Onroerende zaakbelasting/waterschapslasten en rioolrecht	5.231.208	5.085.424
Verzekeringskosten	373.900	545.095
VVE bijdragen	597.854	538.364
Verhuurderheffing	12.252.249	11.847.296
Toegerekende organisatiekosten	700.036	598.575
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	19.155.247	18.614.754

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

42. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling, heeft betrekking op de volgende projecten:

	2020	2019
	€	€
Project Centrumplan	569.339	-
Project Hofstede	1.022.494	-
Project Heistraat	675.690	-
Project Buntweg	525.000	-
Project Contreie	-	5.000
Project Bergse Slot	-	361.485
Project Wilhelminastraat	-	25.193
Project Emmastraat	-	1.376.443
Project Slotjes Midden	1.128.626	29.172
Project Koninginnebastion	-	1.100.001
Project overig	-	439.605
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	3.921.149	3.336.899

43. Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling

Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling, hebben betrekking op de volgende projecten:

	2020	2019
	€	€
Project Centrumplan	336.204	-
Project Hofstede	954.556	-
Project Heistraat	600.037	-
Project Buntweg	324.348	-
Project Contreie	-	5.000
Project Bergse Slot	-	220.365
Project Wilhelminastraat	-	12.284
Project Emmastraat	-	1.309.261
Project Slotjes Midden	555.877	29.172
Project Koninginnebastion	-	2.197.941
Project overig	1.995	11.191
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u>2.773.017</u>	<u>3.785.214</u>

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

46/47 en 48. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)

	2020	2019
	€	€
Verkoopopbrengst bestaand bezit	17.476.677	6.582.500
Af:		
Verkoopkosten	-166.402	-152.052
Toegerekende organisatiekosten	-45.771	-38.192
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-13.502.898	-4.920.685
Resultaat in winst- en verliesrekening	<u>3.761.606</u>	<u>1.471.571</u>

Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)

	2020	2019
	€	€
Verkoopopbrengst teruggekochte VOV-woningen	4.422.195	3.498.001
Af:		
Verkoopkosten	-83.179	-68.445
Toegerekende organisatiekosten	-11.581	-20.295
Boekwaarde (marktwaarde op terugkoopmoment minus contractuele korting)	-2.991.801	-2.536.406
Resultaat in winst- en verliesrekening	<u>1.335.634</u>	<u>872.855</u>

Voor een toelichting op de verkoopopbrengst vastgoedportefeuille wordt verwezen naar de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**50. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

	2020	2019
	€	€
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	-10.999.703	-10.693.044
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	-104.896.729	-208.762.367
Toegerekende organisatiekosten	1.485.902	1.265.723
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>-114.410.530</u>	<u>-218.189.688</u>

51. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2020	2019
	€	€
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-3.182.078	-3.103.084
Waardeveranderingen terugkoopverplichting vastgoed VOV	2.381.938	2.212.875
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	<u>-800.140</u>	<u>-890.209</u>

Netto resultaat overige activiteiten**52. Opbrengsten overige activiteiten**

	2020	2019
	€	€
Opbrengsten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstall.	92.971	125.698
Opbrengsten uit hoofde van fusie (o.a. verrekening rentepercentage tussen moment van sluiten overeenkomst en de daadwerkelijke effectuering)	-	530.481
Overige opbrengsten	26.944	13.315
Toegerekende organisatiekosten	-105.578	-107.414
Totaal opbrengsten overige activiteiten	<u>14.337</u>	<u>562.080</u>

54. Overige organisatiekosten

	2020	2019
	€	€
Bestuurs- en toezichtskosten	143.044	130.879
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	320.687	410.586
Advieskosten	27.107	95.012
Toegerekende organisatiekosten	2.371.668	2.025.978
Totaal overige organisatiekosten	<u>2.862.506</u>	<u>2.662.455</u>

Saldo financiële baten en lasten

	2020	2019
	€	€
56. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	-6.614.080	-6.837.854
57. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	805.457	582.362
58. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	534.101	722.126
59. Rentelasten en soortgelijke kosten:		
- rente op leningen kredietinstellingen en overheid	-18.824.721	-20.094.229
- borgstellingsvergoeding en overige rentelasten	-1.876.501	-1.955.187
Totaal financiële baten en lasten	<u>-25.975.744</u>	<u>-27.582.782</u>

61. Aandeel in resultaat van deelnemingen

	2020	2019
	€	€
Resultaat deelneming Thuisvester Holding B.V.	191.758	-624.212
Resultaat deelneming Tandem Oosterhout C.V.	7.020	-51.019
Totaal resultaat deelnemingen	<u>198.778</u>	<u>-675.231</u>

Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen**Bestuurders**

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies (incl. werkgeversdeel), kostenvergoedingen en ter beschikking stelling van een auto), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, jubileumuitkeringen, VUT- en prepensioenuitkeringen) en uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling en haar dochter- en groepsmaatschappijen zijn gekomen bedragen € 172.088 (2019: € 468.131 inclusief gewezen bestuurder) en is naar individuele bestuurder als volgt gespecificeerd (in euro's):

	P.J.L. Hobbelen	
	2020	2019
Periodiek betaalde beloning	148.778	138.685
Beloning betaalbaar op termijn	23.310	21.580
Uitkering bij beëindiging dienstverband (WNT)	-	-
Wettelijke transitievergoeding (niet WNT)	-	-
Totaal	<u>172.088</u>	<u>160.265</u>

Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling en haar dochter- en groepsmaatschappijen zijn gekomen bedragen € 80.000 (2019: € 77.300) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

	Bezoldiging		Adviesvergoeding		Totaal	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
B. Heijnsbroek, lid	14.550	14.050	-	-	14.550	14.050
G.J. Waterink, voorzitter	21.800	21.100	-	-	21.800	21.100
A.H.A.J. Jansen- van den Tillaart	14.550	14.050	-	-	14.550	14.050
M. Prins	14.550	14.050	-	-	14.550	14.050
M. Bekker	14.550	14.050	-	-	14.550	14.050
Totaal	80.000	77.300	-	-	80.000	77.300

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door Stichting Thuisvester aan bestuurders en commissarissen verstrekt.

Wet Normering Topinkomens

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Stichting Thuisvester van toepassing zijnde regelgeving. Toegelaten instellingen vallen bij algemene maatregel van bestuur onder de strekking van de WNT. Voor topfunctionarissen van toegelaten instellingen geldt daarnaast een aanvullende regeling zoals opgenomen in de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. Op grond van de WNT en deze regeling dienen de individuele inkomensgegevens van topfunctionarissen te worden gerapporteerd.

Het bezoldigingsmaximum in 2020 voor Stichting Thuisvester is € 189.000 (het WNT-maximum voor woningcorporaties, klasse G). Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

Bezoldiging topfunctionarissen

Voor directeur-bestuurder Pierre Hobbelen (1,0 fte) geldt de WNT-2 norm met een maximum van € 189.000 (bezoldigingsklasse G). De totale beloning van Pierre Hobbelen overschrijdt in 2020 de WNT-2 norm niet.

Bezoldiging topfunctionarissen

Gegevens 2020 bedragen x € 1	P.J.L. Hobbelen
Functiegegevens	bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 148.778,34
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 23.309,76
Bezoldiging totaal	€ 172.088,10
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 189.000,00
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

Gegevens 2019 bedragen x € 1	P.J.L. Hobbelen
Functiegegevens	bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking	Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 138.684,96
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 21.579,60
Bezoldiging totaal	€ 160.264,56
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 183.000,00

De binnen onze organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionarissen met een dienstbetrekking hebben geen dienstbetrekking bij meerdere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris (die zijn aangegaan met ingang van 1 januari 2018).

Toezichthoudende topfunctionarissen

De leden van de Raad van Toezicht ontvingen in 2020 € 18.900 per lid. De beloning van de voorzitter bedraagt in 2020 € 28.350. De beloningen van de leden van de Raad van Toezicht en de voorzitter zijn verhoogd ten opzichte van 2019. De beloning van de leden van de Raad van Toezicht valt onder de eigen regels van de Vereniging van Toezichthouders van Woningcorporaties. Daarvoor gelden maximale beloningsbedragen van € 18.900 (voor een lid), resp. € 28.350 (voor de voorzitter). De beloningen bleven derhalve binnen de voor de WNT geldende maxima van de VTW-norm in euro's.

Gegevens 2020 Bedragen x € 1	M. Bekker	B. Heijnsbroek	A. Jansen	M. Prins	G.J. Waterink
Functiegegevens 2	Lid	Lid	Lid	Lid	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01-01 / 31-12	01-01 / 31-12

Bezoldiging					
Bezoldiging 3	€ 14.550,00	€ 14.550,00	€ 14.550,00	€ 14.550,00	€ 21.800,00
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 4	€ 18.900,00	€ 18.900,00	€ 18.900,00	€ 18.900,00	€ 28.350,00
Onverschuldigd betaald en nog niet terug- ontvangen bedrag 5	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan 6	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling 7	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2019 Bedragen x € 1	M. Bekker	B. Heijnsbroek	A. Jansen	M. Prins	G.J. Waterink
Functiegegevens 2	Lid	Lid	Lid	Lid	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01-01 / 31-12	01-01 / 31-12
Bezoldiging					
Bezoldiging 3	€ 14.050,00	€ 14.050,00	€ 14.050,00	€ 14.050,00	€ 21.100,00
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 4	€ 18.300,00	€ 18.300,00	€ 18.300,00	€ 18.300,00	€ 27.450,00

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2020 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten (incl. omzetbelasting) van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt voor de groep, in euro's:

2020	Ernst & Young Accountants LLP	Overig
Onderzoek van de jaarrekening	<hr/> 202.658	<hr/>
Andere controleopdrachten		
Adviesdiensten op fiscaal terrein		
Andere niet-controlediensten		
2019		
Onderzoek van de jaarrekening	205.120	
Andere controleopdrachten		
Adviesdiensten op fiscaal terrein		
Andere niet-controlediensten		

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2020 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2020 zijn verricht.

Gebeurtenissen na balansdatum (enkelvoudige jaarrekening)

Zie de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Stichting Thuisvester onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Stichting Thuisvester bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel') met name uit vastgoedbeleggingen, grondposities en onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Grondslagen voor de splitsing

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzonderlijke primaire overzichten zijn:

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel', zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar bedrijfsonroerend goed, maatschappelijk onroerend goed, zorg onroerend goed en dure sociale huurwoningen;
- Ten aanzien van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn woningen uit nieuwbouwprojecten gekwalificeerd als niet-DAEB en woningen uit bestaand bezit als DAEB;
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie;
- Alle deelnemingen van Stichting Thuisvester zijn geclassificeerd als zijnde niet-DAEB;
- In de DAEB-tak van Stichting Thuisvester is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak). Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening;
- De belastinglatenties zijn toegerekend op basis van de soort latenties en de daarbij behorende kwalificatie in de jaarrekening;
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten zijn volledig geclassificeerd als zijnde niet-DAEB;
- Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende 'gesplitste' kasstromen;
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed;
- Voor overige opbrengsten en kosten, heeft Stichting Thuisvester een verdeelsleutel toegepast op basis van verhuureenheden;
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst- en verliesrekeningen.

Enkelvoudige balans DAEB tak per 31 december 2020

(voor resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2020	31-12-2019
VASTE ACTIVA		
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.024.880.799	1.898.652.139
Onr. zaken verkocht onder voorwaarden	6.455.000	6.205.000
Vastg. in ontw. bestemd voor eigen expl.	13.488.842	17.127.689
	<hr/>	<hr/>
	2.044.824.641	1.921.984.828
<u>Materiële vaste activa</u>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	5.537.276	5.752.398
<u>Financiële vaste activa</u>		
Latente belastingvordering(en)	11.781.074	12.530.996
Netto vermogenswaarde Niet-DAEB	164.996.440	149.307.947
Vorderingen op groepsmaatschappijen	67.878.669	69.705.927
	<hr/>	<hr/>
	244.656.183	231.544.870
Som der vaste activa	2.295.018.100	2.159.282.096
VLOTTENDE ACTIVA		
<u>Vorraden</u>		
Overige voorraden	37.448	43.421
	<hr/>	<hr/>
	37.448	43.421
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	1.703.014	1.869.479
Overheid	21.589	89.964
Belastingen en premies sociale verzekeringen	918.070	-
Overige vorderingen	52.850	2.203
Overlopende activa	370.703	707.172
	<hr/>	<hr/>
	3.066.226	2.668.818
<u>Liquide middelen</u>	<hr/>	<hr/>
	13.029.725	5.621.246
Som der vlottende activa	16.133.399	8.333.485
TOTAAL ACTIVA	2.311.151.499	2.167.615.581

PASSIVA	31-12-2020	31-12-2019
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	1.149.429.178	1.039.148.545
Overige reserve	329.872.937	195.516.138
Resultaat boekjaar	116.072.101	244.637.432
	<hr/>	<hr/>
	1.595.374.216	1.479.302.115
	<hr/>	<hr/>
VOORZIENINGEN		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	21.987.863	16.545.706
Overige voorzieningen	519.316	522.460
	<hr/>	<hr/>
	22.507.179	17.068.166
	<hr/>	<hr/>
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden/leningen overheid	14.943.783	15.343.505
Schulden/leningen kredietinstellingen	617.393.171	600.267.561
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	6.004.563	5.884.564
Overige schulden	28.287.857	21.655.026
	<hr/>	<hr/>
	666.629.374	643.150.656
	<hr/>	<hr/>
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	818.028	2.073
Schulden aan kredietinstellingen	8.074.112	7.346.318
Schulden aan leveranciers	4.936.437	4.834.591
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.912.709	4.983.269
Schulden terzake van pensioenen	114.560	-
Overlopende passiva	10.784.884	10.928.393
	<hr/>	<hr/>
	26.640.730	28.094.644
	<hr/>	<hr/>
TOTAAL PASSIVA	2.311.151.499	2.167.615.581

Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB tak over 2020

	2020	2019
Huuropbrengsten	102.799.600	100.569.237
Opbrengsten servicecontracten	4.547.948	4.054.878
Lasten servicecontracten	-5.160.014	-3.888.114
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.877.379	-4.617.669
Lasten onderhoudsactiviteiten	-29.993.747	-24.387.585
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-18.335.954	-18.055.899
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	48.980.454	53.674.848
Toegerekende organisatiekosten	-217.906	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-217.906	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.344.177	6.018.501
Toegerekende organisatiekosten	-206.047	-180.821
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-12.378.534	-4.389.488
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.759.596	1.448.192
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-17.840.402	-1.446.907
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	103.738.346	207.723.304
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportef VOV	125.250	116.250
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	86.023.194	206.392.647
Opbrengsten overige activiteiten	-40.425	443.248
Netto resultaat overige activiteiten	-40.425	443.248
Overige organisatiekosten	-2.632.233	-2.522.516
Leefbaarheid	-1.638.510	-1.393.659
Waardeverand. financ. vaste activa, effecten, verpl en deriv	-6.614.080	-6.837.854
Opbrengsten vorderingen die tot vaste activa behoren en eff	805.591	582.642
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.171.787	2.478.739
Rentelasten en soortgelijke kosten	-20.701.222	-22.049.416
Saldo financiële baten en lasten	-24.337.924	-25.825.889
Resultaat voor belastingen	109.896.246	232.216.871
Belastingen	-9.512.638	-5.962.331
Resultaat Niet-DAEB bedrijf	15.688.493	18.382.892
Resultaat na belastingen	116.072.101	244.637.432

Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB tak 2020

(in duizenden euro's)

Operationele activiteiten	2020	2019
Ontvangsten:		
Huren	102.727	99.856
Vergoedingen	4.014	4.369
Overige bedrijfsontvangsten	72	75
Renteontvangsten	2.187	2.511
Saldo ingaande kasstromen	<u>109.000</u>	<u>106.811</u>
Uitgaven:		
Erfpacht	-1	-2
Personeelsuitgaven	-7.120	-7.216
Onderhoudsuitgaven	-27.375	-23.199
Overige bedrijfsuitgaven	-16.828	-13.771
Rente-uitgaven	-21.386	-21.070
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-80	-97
Verhuurderheffing	-12.013	-11.828
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-141	-641
Vennootschapsbelasting	-12.776	2
Saldo uitgaande kasstromen	<u>-97.720</u>	<u>-77.822</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	11.280	28.989
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	15.775	6.371
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	245	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenh. (incl. grond)	-	20
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	<u>16.020</u>	<u>6.391</u>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-19.274	-12.472
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-17.558	-29.723
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	-200	-10.640
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-181	-
Investering overig	-418	-642
Externe kosten bij verkoop	-221	-140
Overheveling naar DAEB/niet-DAEB	-1.387	-2.086
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	<u>-39.239</u>	<u>-55.703</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	<u>-23.219</u>	<u>-49.312</u>

FVA

Ontvangsten aflossingen	1.827	6.945
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	1.827	6.945
Kasstroom uit (des)investeringen	-21.392	-42.367

Financieringsactiviteiten**Ingaand**

Nieuwe door WSW geborgde leningen	24.800	14.000
-----------------------------------	--------	--------

Uitgaand

Aflossing door WSW geborgde leningen	-6.883	-9.174
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB-investeringen	-396	-249

Kasstroom uit financieringsactiviteiten	17.521	4.577
--	---------------	--------------

Mutatie liquide middelen	7.409	-8.801
---------------------------------	--------------	---------------

Liquide middelen per 1-1	5.621	14.422
--------------------------	-------	--------

Liquide middelen per 31-12	13.030	5.621
----------------------------	--------	-------

Liquide middelen per 1-1	5.621	14.422
--------------------------	-------	--------

Liquide middelen per 31-12	13.030	5.621
----------------------------	--------	-------

Mutatie liquide middelen	7.409	-8.801
---------------------------------	--------------	---------------

Enkelvoudige balans niet-DAEB tak per 31 december 2020
(voor resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2020	31-12-2019
VASTE ACTIVA		
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	196.945.704	189.022.927
Onr. zaken verkocht onder voorwaarden	40.362.750	40.954.625
Vastg. in ontw. bestemd voor eigen expl.	7.240.056	6.994.476
	<hr/> 244.548.510	<hr/> 236.972.028
 <u>Financiële vaste activa</u>		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	2.307.298	2.115.540
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	9.401.124	9.401.124
Latente belastingvordering(en)	1.078.232	3.543.310
Leningen u/g	494.286	494.420
	<hr/> 13.280.940	<hr/> 15.554.394
 Som der vaste activa	 257.829.450	 252.526.422
 VLOTTENDE ACTIVA		
<u>Vorraden</u>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	426.326	313.964
Vastg. in ontw. bestemd voor de verkoop	-	1.093.435
	<hr/> 426.326	<hr/> 1.407.399
 <u>Vorderingen</u>		
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1.652.217	1.459.944
	<hr/> 1.652.217	<hr/> 1.459.944
 <u>Liquide middelen</u>	 11.992.271	 3.631.768
 Som der vlottende activa	 14.070.814	 6.499.111
 TOTAAL ACTIVA	 271.900.264	 259.025.533

PASSIVA	31-12-2020	31-12-2019
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	81.110.269	64.703.969
Overige reserve	68.197.678	66.221.086
Resultaat boekjaar	15.688.493	18.382.892
	<hr/>	<hr/>
	164.996.440	149.307.947
	<hr/>	<hr/>
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	38.302.190	39.444.474
Schulden aan groepsmaatschappijen	67.878.669	69.705.927
	<hr/>	<hr/>
	106.180.859	109.150.401
	<hr/>	<hr/>
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	86.427	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	636.538	567.185
	<hr/>	<hr/>
	722.965	567.185
	<hr/>	<hr/>
TOTAAL PASSIVA	271.900.264	259.025.533

Enkelvoudige winst- en verliesrekening niet-DAEB tak over 2020

	2020	2019
Huuropbrengsten	10.004.951	9.717.932
Opbrengsten servicecontracten	317.286	267.469
Lasten servicecontracten	-432.039	-328.048
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-338.794	-297.222
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.985.771	-1.588.381
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-819.293	-558.855
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.746.340	7.212.895
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	3.921.149	3.336.899
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-2.773.017	-3.785.214
Toegerekende organisatiekosten	-18.331	-168.664
Toegerekende financieringskosten	-40.593	-172.086
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.089.208	-789.065
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.554.696	4.062.000
Toegerekende organisatiekosten	-100.887	-98.163
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.116.165	-3.067.603
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.337.644	896.234
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-535.784
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.672.184	10.466.384
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportef VOV	674.890	773.959
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.347.074	10.704.559
Opbrengsten overige activiteiten	54.762	118.832
Netto resultaat overige activiteiten	54.762	118.832
Overige organisatiekosten	-230.273	-139.940
Leefbaarheid	-115.604	-91.645
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	465.854	475.597
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.103.674	-2.232.490
Saldo financiële baten en lasten	-1.637.820	-1.756.893
Resultaat voor belastingen	18.591.331	16.154.977
Belastingen	-3.101.616	2.903.146
Resultaat deelnemingen	198.778	-675.231
Resultaat na belastingen	15.688.493	18.382.892

Enkelvoudig kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2020

(in duizenden euro's)

Operationele activiteiten	2020	2019
Ontvangsten:		
Huren	9.957	9.825
Vergoedingen	285	280
Overige bedrijfsontvangsten	32	-
Saldo ingaande kasstromen	10.274	10.105
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	-562	-483
Onderhoudsuitgaven	-1.854	-1.392
Overige bedrijfsuitgaven	-1.355	-2.125
Rente-uitgaven	-2.104	-2.232
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-5	-4
Verhuurderheffing	-239	-1
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-10	-22
Vennootschapsbelasting	-567	-
Saldo uitgaande kasstromen	-6.696	-6.259
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.578	3.846
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.902	1.003
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	4.297	3.784
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenh. (incl. grond)	3.129	5.117
Overheveling naar DAEB	1.388	2.086
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	10.716	11.990
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-1.964	-4.411
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-102	-103
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	0	-688
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-2.718	-2.537
Externe kosten bij verkoop	-100	-20
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-4.884	-7.759
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	5.832	4.231

FVA		
Ontvangsten verbindingen	1.094	-
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-317	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	777	-
Kasstroom uit (des)investeringen	6.609	4.231
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe ongeborgde leningen Niet-DAEB-investeringen	-	-
Uitgaand		
Aflossing ongeborgde leningen Niet-DAEB investeringen	-1.827	-6.945
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.827	-6.945
Mutatie liquide middelen	8.360	1.132
Liquide middelen per 1-1	3.632	2.500
Liquide middelen per 31-12	11.992	3.632
Liquide middelen per 1-1	3.632	2.500
Liquide middelen per 31-12	11.992	3.632
Mutatie liquide middelen	8.360	1.132

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Stichting Thuisvester is opgesteld door het bestuur op 23 juni 2021.

P.J.L. (Pierre) Hobbelen
Directeur / Bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 23 juni 2021.

Mevrouw M.C.C. Bekker, voorzitter

Mevrouw M.M.C. Prins, lid

Mevrouw A.H.A.J. Jansen - van den Tillaart, lid

De heer C.H.J. van der Luijt, lid

De heer J. Kapteijns, lid

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Stichting Thuisvester zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van toezicht van Stichting Thuisvester

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel met beperking

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Thuisvester te Oosterhout gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening uitgezonderd de mogelijke effecten van de aangelegenheid beschreven in de paragraaf “De basis voor ons oordeel met beperking” een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Thuisvester per 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2020;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2020;
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel met beperking

De in deze jaarrekening ter vergelijking opgenomen bedragen zijn ontleend aan de jaarrekening over het voorgaande boekjaar, waarbij een controleverklaring met beperking is verstrekt, gelet op het belang van de volgende bevinding:

“Stichting Thuisvester heeft per 1 januari 2019 vastgoed en leningen van Woningstichting Geertruidenberg (WSG) verworven uit hoofde van de overnametransactie als beschreven in paragraaf “Overname bezit Woningstichting Geertruidenberg” in de jaarrekening 2019.

Wij hebben geen voldoende en geschikte controle-informatie kunnen verkrijgen omtrent de waardering van het overgenomen vastgoed van WSG per 1 januari 2019, omdat de waarde van het overgenomen vastgoed als opgenomen in de gecontroleerde jaarrekening 2018 van WSG is gebaseerd op basis van liquidatiewaarde. Bovendien hebben wij niet kunnen vaststellen of er eventueel correcties noodzakelijk waren in de door WSG beschikbaar gestelde basisgegevens, die ten grondslag liggen aan de marktwaarde per 1 januari 2019. Tevens heeft per overnamedatum geen taxatie van de reguliere woningen plaatsgevonden, noch is met terugwerkende kracht de waarde van het vastgoed door een externe taxateur betrouwbaar vast te stellen. Verder is het per heden terugrekenen van de waarde voor het overgenomen vastgoed naar de waarde eind 2018 niet mogelijk, omdat de gehanteerde modellen geüpdatet zijn naar de 2019-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Als gevolg daarvan hebben wij niet kunnen vaststellen of eventueel correcties noodzakelijk waren met betrekking tot de opgenomen waardering van het vastgoed in exploitatie en de herwaarderingsreserve per 1 januari 2019, alsmede de niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille over 2019 en de gerelateerde vergelijkende cijfers over 2018 (pro forma) inzake de financiële gegevens uit de WSG transactie zoals opgenomen in de jaarrekening.”

Vermelde omstandigheden zijn niet meer van invloed op het onderhavige boekjaar, maar gelden wel voor de vergelijkende cijfers inzake het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille en de niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed en daarmee voor de vergelijkbaarheid van het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille en de niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed over 2020 en over 2019.

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2020 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

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

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

Onze controle-aanpak

Ons inzicht in de toegelaten instelling

Stichting Thuisvester betreft een toegelaten instelling onder de Woningwet met een specifieke toelating in de gemeenten Oosterhout, Geertruidenberg, Rucphen en Zundert. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van sociale (DAEB) huurwoningen en andere (niet-DAEB) onroerende zaken. De groepsstructuur bestaat uit verschillende groepsonderdelen en wij hebben onze controle daarop ingericht. Wij hebben bijzondere aandacht in onze controle besteed aan een aantal onderwerpen op basis van de activiteiten van de toegelaten instelling en onze risicoanalyse.

Wij beginnen met het bepalen van de materialiteit en het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude, het niet-naleven van wet- en regelgeving of fouten, om in reactie op deze risico's de controlewerkzaamheden te bepalen ter verkrijging van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.

Vanwege de COVID-19 maatregelen hebben wij gedurende de controle van 2020 in mindere mate of geen bezoek kunnen brengen aan het bestuur en de werkorganisatie, om bijvoorbeeld de operationele activiteiten te bespreken, procescontroles en relevante delen van de controledocumentatie ter plaatse te valideren of belangrijke aangelegenheden op locatie te bespreken.

Wij hebben in deze buitengewone omstandigheden voornamelijk gebruikgemaakt van video-conference calls en schriftelijke informatie-uitwisseling. Daarnaast heeft een frequenter contact met het bestuur en de werkorganisatie en onze jarenlange kennis van de toegelaten instelling er in belangrijke mate aan bijgedragen om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen als basis voor ons oordeel.

Materialiteit

Materialiteit	€ 28,2 miljoen
Toegepaste benchmark	1,75% van het groepsvermogen per 31 december 2020
Nadere toelichting	Wij hebben in onze professionele oordeelsvorming betrokken dat een toegelaten instelling geen winststreven kent, waardoor voor gebruikers de focus minder ligt op de financiële resultaten en meer op het vermogen en solvabiliteit(sratios). Wij hebben derhalve gekozen voor het groepsvermogen als basis voor de materialiteit. Het gehanteerde percentage is bepaald rekening houdend met het omgevingsklimaat en de levensvatbaarheid van de toegelaten instelling.
Materialiteit WNT	Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2020.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 2,7 miljoen hetgeen overeenkomt met 2% van het totaal van de genormaliseerde huuropbrengsten, opbrengsten servicecontracten, omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling en de verkoopopbrengst vastgoedportefeuille.

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

Wij zijn met de raad van toezicht overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1,4 miljoen rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of WNT-redenen relevant zijn.

Reikwijdte van de groepscontrole

Stichting Thuisvester staat aan het hoofd van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de jaarrekening van Stichting Thuisvester.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

De groepscontrole heeft zich met name gericht op de significante onderdelen. Voor Stichting Thuisvester betreft dit uitsluitend de toegelaten instelling zelf, die het DAEB en niet-DAEB vastgoed in haar bezit, exploiteert, onderhoudt en beheert. Bij andere onderdelen hebben wij beoordelingswerkzaamheden of specifieke controlewerkzaamheden uitgevoerd.

Door bovengenoemde werkzaamheden bij (groeps)onderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de jaarrekening.

Opdrachtteam en gebruikmaken van het werk van specialisten

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

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

Onze verantwoordelijkheid

Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving en van ons niet verwacht kan worden dat wij het niet-naleven van iedere wet- en regelgeving ontdekken, is het onze verantwoordelijkheid om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude. Het niet-naleven van wet- en regelgeving kan leiden tot boetes, rechtszaken of andere consequenties voor de toegelaten instelling die een materieel effect kunnen hebben op de jaarrekening.

Onze controle-aanpak met betrekking tot frauderisico's

Om de risico's op afwijkingen van materieel belang die het gevolg zijn van fraude te identificeren en in te schatten, verwerven wij inzicht in de toegelaten instelling en haar omgeving, met inbegrip van de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Zoals in al onze controles houden wij rekening met het risico dat het bestuur interne beheersmaatregelen kan doorbreken. Wij onderzoeken de interne beheersing niet met als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het managementteam, de controller en de leden van de raad van toezicht. Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, afwijkingen die voortkomen uit oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Ook hebben wij overwogen of de oordeelsvorming en beslissingen bij de bepaling van de beleidswaarde wijzen op een tendentie bij het bestuur die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang.

In het proces van identificatie van frauderisico's hebben wij overwogen of de COVID-19 pandemie tot specifieke frauderisicofactoren leidt doordat interne beheersing minder effectief is vanwege werken op afstand, ziekteverzuim, druk op inkooporganisatie, cybersecurity risico's of vanwege druk op het bestuur om financiële doelstellingen te halen.

Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's. Verder hebben wij schattingen beoordeeld op tendenties met name gericht op belangrijke gebieden die oordeelsvorming vereisen en significante schattingsposten, zoals toegelicht in "Oordelen en schattingen" in de grondslagen van waardering in de geconsolideerde jaarrekening. Ook hebben wij data-analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen.

Onze controlewerkzaamheden om in te spelen op de ingeschatte fraude risico's resulteerden niet in een kernpunt van onze controle. Wel beschrijven wij in de controleaanpak van het kernpunt inzake de bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie onze controlewerkzaamheden om in te spelen op het risico van een mogelijke tendentie bij het bestuur in de bepaling van de beleidswaarde.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Wij hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Indien daar sprake van was, hebben wij onze beoordeling van het frauderisico en de gevolgen daarvan voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.

Onze controle-aanpak met betrekking tot het risico van niet voldoen aan wet- en regelgeving
Wij hebben de omstandigheden ingeschat met betrekking tot het risico van niet-naleven van wet- en regelgeving waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze van materiële invloed kunnen zijn op de jaarrekening, op basis van onze ervaring in de sector, door afstemming met het bestuur, het lezen van notulen, het kennis nemen in samenwerking met onze forensische accountants van het rapport opgesteld naar aanleiding van het onderzoek naar mogelijke integriteitsschendingen, zoals toegelicht in paragraaf 7.2 van het volkshuisvestings- en bestuursverslag 2020 en het uitvoeren van gegevensgerichte werkzaamheden gericht op transactiestromen, jaarrekeningposten en toelichtingen.

Wij hebben verder kennisgenomen van advocatenbrieven en correspondentie met toezichthouders en zijn tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor een (mogelijke) niet-naleving gedurende de controle.

Tenslotte hebben wij schriftelijk de bevestiging ontvangen dat alle bekende gebeurtenissen van niet-naleving van wet- en regelgeving met ons zijn gedeeld.

Continuïteitsveronderstelling

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten, en om vast te kunnen stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Het bestuur heeft een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor tenminste de komende twaalf maanden. Wij hebben deze beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd, met de nadruk op de vraag of de toegelaten instelling voldoende liquiditeit zal hebben om aan al haar verplichtingen te voldoen.

Wij overwogen op basis van de verkregen controle-informatie of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.

Algemene controlewerkzaamheden

Onze controle bestond verder onder andere uit:

- Het in reactie op de ingeschatte risico's uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van toezicht gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten. In aanvulling op de aangelegenheid beschreven in de paragraaf "De basis voor ons oordeel met beperking" hebben wij de hieronder beschreven punten als kernpunten van de controle geselecteerd.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

Risico

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 2,2 miljard wat neerkomt op 94% van het balanstotaal van Stichting Thuisvester.

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Thuisvester past hierbij de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (het handboek) toe voor reguliere wooneenheden en parkeergelegenheden en de full versie voor bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed, zoals toegelicht in de geconsolideerde grondslagen voor waardering van activa en passiva onder "Vastgoedbeleggingen" - "1. en 2. (DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie" en nader toegelicht in de toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2020 onder "1. DAEB vastgoed in exploitatie en 2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie".

Vanwege de omvang en de specifieke risico's voor de waardering van zorg onroerend goed, verwijzen wij naar het separate kernpunt van onze controle inzake de waardering van zorg onroerend goed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

In de toelichting is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de toegelaten instelling. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een aannemelijke marktwaarde van het vastgoed in exploitatie en de hiermee samenhangende niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in de winst-en-verliesrekening en mutatie van de herwaarderingsreserve in 2020.

Bij het bepalen van de marktwaarde is de betrouwbaarheid van de gehanteerde invoerparameters van belang. Deze basisgegevens vormen het uitgangspunt om de marktwaarde modelmatig te bepalen.

Gegeven de diversiteit en benodigde mate van nauwkeurigheid van de te hanteren basisgegevens ter bepaling van de marktwaarde, alsmede de relatieve omvang van het vastgoed in exploitatie dat is gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

Onze controleaanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie.
- Het vaststellen dat de door Stichting Thuisvester gehanteerde basis versie van het handboek geschikt is onder de specifieke omstandigheden van de toegelaten instelling.
- Het vaststellen dat het handboek op een juiste wijze is toegepast door Stichting Thuisvester en het controleren van de certificering van het door Stichting Thuisvester gehanteerde rekenmodel.
- Het toetsen op basis van deelwaarneming van de juistheid en volledigheid van de gehanteerde brondata, waaronder:
 - Macro-economische parameters
 - Complexindeling
 - Bouwjaren
 - Gebruiksoppervlakten
 - WOZ-waarde
 - Overige objectgegevens per verhuureenheid, zoals WWS-punten, contracturen en mutatiekansen
- Het evalueren van de door Stichting Thuisvester opgestelde analyse van de ontwikkeling van de marktwaarde tussen 31 december 2019 en 31 december 2020 naar samenstellende delen waaronder mutaties in parameters als gevolg van marktontwikkelingen, methodische wijzigingen, mutaties in bezit en mutaties in de basisgegevens.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

	<ul style="list-style-type: none"> • Wij hebben verder specifiek aandacht gehad voor de redelijkheid van de door het bestuur gehanteerde parameters en inschattingen per 31 december 2020. Hierbij hebben wij gebruikgemaakt van eigen vastgoedwaarderingsexperts. • Het vaststellen dat voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed de marktwaarde in verhuurde staat is bepaald op basis van de full versie en het aangepaste rekenmodel van het handboek. Hierbij hebben wij de redelijkheid van de gehanteerde vrijheidsgraden en de aard, diepgang en uitkomsten van externe taxaties gevalideerd met behulp van eigen vastgoedwaarderingsexperts. <p>Ten slotte hebben wij de toelichtingen in de jaarrekening geëvalueerd in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.</p>
Belangrijke observaties	Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.

Waardering zorg onroerend goed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

Risico	<p>Het aandeel van zorg onroerend goed (zorgvastgoed (intramuraal)) dat is opgenomen onder vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 174,5 miljoen wat neerkomt op 8% van het vastgoed in exploitatie van Stichting Thuisvester.</p> <p>Het zorg onroerend goed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde (het handboek) zoals toegelicht in de geconsolideerde grondslagen voor de waardering van activa en passiva onder "1. en 2. (DAEB en niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie" en nader toegelicht in de toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2020 onder "1. DAEB vastgoed in exploitatie en 2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie".</p> <p>Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het zorg onroerend goed in exploitatie volgens de full-versie zijn de huurinkomsten, leegwaarde, disconteringsvoet en markthuurl belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. Specifiek voor zorg onroerend goed draagt de complexiteit van de (huur)contracten, het schatten van de markthuurl, de alternatieve aanwendbaarheid (die in de eindwaarde wordt verwerkt) en het gebrek aan openbare transacties bij aan het risico van een onjuiste waardering.</p> <p>Wij verwijzen in dit kader ook naar de relevante toelichting in de "Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen".</p>
--------	---

Waardering zorg onroerend goed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

Conform de vereisten uit het handboek heeft Stichting Thuisvester een externe taxateur ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van een derde van het zorg onroerend goed. Dit betekent dat alle delen van het zorg onroerend goed in exploitatie minimaal eens per drie jaar volledig worden getaxeerd. De externe taxateur heeft op basis van beschikbare marktinformatie en transacties een oordeel gevormd over de door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden en tevens de aannemelijkheid van de marktwaarde beoordeeld die daarvan het resultaat is. De externe taxateur voert de werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruikgemaakt van meerdere (macro-economische) parameters en aannames bij toepassing van de vrijheidsgraden door het bestuur. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening en de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, de complexiteit van (huur)contracten en het gebrek aan openbare transacties hebben wij de waardering van zorg onroerend goed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

Onze
controleaanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het zorg onroerend goed in exploitatie.
- Het vaststellen dat het handboek op een juiste wijze is toegepast door Stichting Thuisvester en het door middel van een deelwaarneming toetsen van de taxatiemethodiek en de waardering van de complexen.
- Het toetsen van de juistheid en de volledigheid van de gehanteerde brondata inzake de (huur)contracten en daarin opgenomen bijzondere bepalingen en verrekeningen die van invloed kunnen zijn op de marktwaarde van het zorg onroerend goed. Wij hebben navraag gedaan en specifieke bevestiging gevraagd aan het bestuur omtrent disputen of uiteenlopende interpretaties van huurovereenkomsten met zorgorganisaties.
- Het toetsen op basis van deelwaarneming van de juistheid en volledigheid van de gehanteerde overige brondata - waaronder de macro- economische parameters, de objectgegevens, de modelparameters en toegepaste vrijheidsgraden, alsmede het evalueren van:
 - de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden en de mogelijke impact van de Covid-19 pandemie op deze aannames;
 - de aard en diepgang van de externe taxatiewerkzaamheden, alsmede de redelijkheid van deze waardering.

Bij het evalueren van de redelijkheid van gehanteerde vrijheidsgraden en validatie van de externe taxaties per 31 december 2020 hebben wij gebruikgemaakt van eigen vastgoedwaarderingsexperts.

Waardering zorg onroerend goed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

	<ul style="list-style-type: none"> Het evalueren van de door Stichting Thuisvester opgestelde analyse van de ontwikkeling van de marktwaarde van zorg onroerend goed tussen 31 december 2019 en 31 december 2020 naar samenstellende delen waaronder mutaties als gevolg van marktontwikkelingen, methodische wijzigingen, mutaties in bezit en mutaties in de basisgegevens.
Belangrijke observaties	Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is bepaald in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Risico	<p>Op grond van artikel 15 lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt de beleidswaarde (en de maatschappelijke bestemming) in de toelichting op de jaarrekening opgenomen. Het startpunt van de bepaling van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. Zie hiervoor ons kernpunt van de controle inzake de waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat.</p> <p>De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de toegelaten instelling, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen wordt gehanteerd. In de geconsolideerde grondslagen voor de waardering van activa en passiva onder "Beleidswaarde" is de bepaling van de beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is nader toegelicht in de Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2020 onder "1. DAEB vastgoed in exploitatie en 2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie" - Beleidswaarde. Tevens is in het bestuursverslag onder 6. Financiële resultaten - "Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde" de vereiste beleidsmatige beschouwing opgenomen van de ontwikkeling van de beleidswaarde en van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Thuisvester gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening, zoals toegelicht in het bestuursverslag onder 6. Financiële resultaten.</p> <p>Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur in aanvulling op de voorgeschreven veronderstellingen een aantal significante schattingen moeten maken, die significante effecten hebben op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling van de beleidswaarde van vastgoed in exploitatie als kernpunt van onze controle aangemerkt.</p>
--------	---

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie	
Onze controleaanpak	<p>Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie alsmede het proces van totstandkoming van de meerjarenbegroting, welke als uitgangpunt dient voor de aanpassingen voor kwaliteit (onderhoud) en beheer (beheerkosten). • Het onder andere op basis van deelwaarneming controleren van de toepasbaarheid van de aanpassingen van de marktwaarde naar de beleidswaarde, in het bijzonder: <ul style="list-style-type: none"> • De afslag voor beschikbaarheid (door-exploiteren). • De afslag voor betaalbaarheid (huren) en dat de toegepaste streefhuren aansluiten bij het strategisch huurbeleid. • de aanpassing voor kwaliteit (onderhoud). Specifiek het vaststellen dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjaren onderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden. Tevens hebben wij de juiste toepassing en interpretatie van het onderhoudsbegrip vastgesteld. • de aanpassing voor beheer (beheerkosten), waarbij de toegepaste beheernormen zijn afgeleid van de meerjarenbegroting. <p>Ten slotte hebben wij de toelichting van de beleidswaarde geëvalueerd en vastgesteld dat de verschillen tussen de marktwaardering en beleidswaardering van het vastgoed in exploitatie zijn uiteengezet.</p>
Belangrijke observaties	<p>Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in de jaarrekening en het bestuursverslag in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening en het bestuursverslag bij en krachtens artikel 35 respectievelijk 36 van de Woningwet.</p>

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- het volkshuisvestings- en bestuursverslag;
- het verslag van de raad van toezicht;
- de overige gegevens.

Uitgezonderd de mogelijke effecten van de aangelegenheid beschreven in de sectie De basis voor ons oordeel met beperking zijn wij op grond van onderstaande werkzaamheden van mening dat de andere informatie:

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

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van toezicht op 8 oktober 2013 benoemd als accountant van Stichting Thuisvester vanaf de controle van het boekjaar 2013 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2020, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. De sectie Onze controle-aanpak hierboven, bevat een informatieve samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel.

Communicatie

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

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

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van toezicht hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Groningen, 23 juni 2021

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. B.W. Littel RA