

Thuisvester

ACTIEF in duurzaam wonen

Jaarverslag 2023



Inhoudsopgave

Terugblik 2023	3	6. Financiële resultaten	
1. Algemeen		6.1 Maatschappelijk vermogen	31
1.1. Motto	5	6.2 Marktwaarde in verhuurde staat	31
1.2. Visie	5	6.3 Verhuurderheffing	32
1.3. Verandertraject 'Samen op Weg'	5	6.4 Financiële vooruitzichten	32
1.4. Kernactiviteiten/kerncijfers	6	6.5 Beoordeling door toezichthouders	34
1.5. Klanttevredenheid	7	6.6 Financiering	34
1.6. Klachten & geschillen	8	6.7 Fiscale positie/vennootschapsbelasting	34
1.7. Huurdersverenigingen	9	6.8 Verbonden ondernemingen 2022	34
2. Structuur		Bestuursverslag	
2.1 Organisatiestructuur	10	7. Governance	
2.2 Juridische structuur	11	7.1 Bestuur	37
3. Maatschappelijke aspecten		7.2 Integriteit	37
3.1 Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	12	7.3 Bestuursbesluiten	37
3.1.1 Leefbaarheid	12	7.4 Toekomst; komend verslagjaar	38
3.1.2 Sociale initiatieven	13	7.5 Verklaring	39
3.2 Betaalbaarheid en bereikbaarheid	14	8. Verslag Raad van Toezicht	
3.2.1 Betaalbaarheid	14	8.1 Kerntaak Raad van Toezicht	40
3.2.2 Bereikbaarheid van de doelgroep	15	8.2 Governancecode	40
3.3 Huisvesting van speciale doelgroepen	16	8.3 Commissies	40
3.4 Kwaliteit en duurzaamheid	17	8.4 Toezichtkader	41
3.5 Nieuwbouw en aankoop	20	8.5 Externe accountant en jaarstukken	41
4. Organisatie		8.6 Samenstelling en mutaties	41
4.1 Preventief medisch onderzoek	22	8.7 Besluiten	41
4.2 Medewerkersonderzoek	22	8.8 De Raad van Toezicht als werkgever	42
4.3 Mobiliteit	22	8.9 Functioneren	43
4.4 Digitalisering	23	8.10 Zelfevaluatie en Visie op Toezicht	43
5. Risico's en onzekerheden		8.11 Beloningsregeling WNT/VTW	44
5.1 Risicobeheersing	24	8.12 Professionalisering en termijnen	44
5.2 Tactische en operationele risico's	30		

Terugblik 2023

In 2023 is de wereldwijde onrust verder toegenomen. Naast de aanhoudende oorlog in Oekraïne is de wereld in dit jaar opgeschrikt door een tweede oorlog. Na een terreur gedreven aanval op Israël is er oorlog uitgebroken in Gaza. De wereldbevolking wordt begin 2023 opnieuw opgeschrikt door extreem geweld en woede. In Nederland hebben we te maken met politieke onrust en de afname van vertrouwen in de overheid. Dit resulteert in een ongekende verkiezingsuitslag in ons land. Grote verliezen bij de gevestigde midden partijen en grote winst op het rechtse front. De PVV haalt maar liefst 37 stemmen.

De wereldwijde onrust zorgt voor grote migratiestromen en dit betekent dat de groei van het aantal huishoudens behoorlijk toeneemt. Ver boven de demografische verwachting. Niet alleen ingegeven door buitenlandse migratie maar ook door de toename van een persoonshuishoudens. De Nederlandse samenleving verandert, dit vereist veel aanpassingsvermogen. Dit ervaren we als corporatie dagelijks. Er is sprake van meer onbegrip en oplopende emoties in bepaalde wijken- en buurten. We hebben in 2023 ook veel kunnen betekenen voor onze huurders. Ondanks de opgelopen inflatie hebben we vanuit onze extra inzet op betaalbaarheid een toename van huurachterstanden weten te voorkomen. Hiermee hebben we weten te voorkomen dat er geen ontruiming zijn geweest op basis van financiële gronden.

Ons woningaanbod groeide in 2023 tot boven de 17.000 verhuureenheden. We leverden in 2023 circa 200 nieuwe woningen op en hebben samen met onze partners ruim 1.400 huishoudens aan een passende woning weten te helpen. Ook hebben we weer circa 1.500 woningen weten te verduurzamen vanuit isolatie aanpak en aanleg van zonnepanelen. Ook hebben we ruim 100 huurders mogen verwelkomen die een woning in ons werkgebied huurden bij onze collega Mooiland van wie we 100 woningen hebben overgenomen in 2023.

We scoorden in 2023 ruim een 8 op klanttevredenheid. Een bevestiging vanuit onze huurders dat we een passende service en kwaliteit weten te leveren. De tevredenheid van onze huurders is voor ons als grootste verhuurder in de gemeenten Oosterhout, Geertruidenberg, Rucphen en Zundert enorm belangrijk omdat gemiddeld gezien ook 1 op de 4 huishoudens in een woning van Thuisvester woont.

In toenemende mate is de rol van onze huurdersverenigingen van belang, er ontstaan in de samenleving meer vragen. De complexiteit neemt toe, ook voor onze huurders. Een onafhankelijk partner op het gebied van woonvraagstukken is van enorme toegevoegde waarde. Niet alleen voor nieuwe huurders maar zeker ook voor huurders die vragen hebben rondom de woning en woonomgeving. Participatie blijft gelukkig toenemen, bij nieuwe ontwikkelingen is dit afgelopen jaar verder geborgd via de nieuwe Omgevingwet. Voor onze zittende huurders via onze huurdersverenigingen en onze initiatieven rondom buurt-wijk participatie en onze samenwerkingsaanpak bij verduurzamingsprojecten.

In 2023 hebben we als organisatie ook ons nieuwe handelingsperspectief omarmt. In dit nieuwe ondernemingsplan richten we onze organisatie in om klaar te zijn voor de toekomst. We zetten vol in op gebied- en opgave gericht werken. Dit betekent voor ons als organisatie ook dat we andere inrichtingsprincipes doorvoeren. Het doel is dat we dichter bij onze ambitie komen om als maatschappelijk partner samen te werken met alle maatschappelijke partijen actief in onze buurten en wijken. Dit start met elkaar kennen en nog meer in verbinding staan. Intern richten we ons op de grote transities zoals CO2 neutraliteit en digitalisering. Dit vereist dat we als (keten)partner mee ontwikkelen en innovaties aanjagen.

Het jaarverslag geeft een gedetailleerd overzicht van onze activiteiten in 2023. We kijken met trots terug op onze prestaties waarmee we echt van betekenis zijn geweest voor onze huurders, partners en de gebieden waarin we actief zijn.

We kijken op basis van onze prestaties in 2023 met vertrouwen richting de toekomst. Waarin we onze weg naar nog meer verbinding en een duurzamere wereld voor onze huurders voortzetten. Buiten onze invloedssfeer ligt de wereldvrede maar we hebben hoop dat dit in 2024 ook kan worden bereikt.



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

I. Algemeen

1.1 Motto

Een betaalbaar thuis, voor nu én later.

1.2 Missie & visie

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 'lef, samen en duurzaam' geven aan hoe we dat doen.

1.3 Verandertraject 'Samen op weg'

In 2023 stonden we als woningcorporatie voor verschillende uitdagingen. Het toenemende woningtekort, de druk op bestaanszekerheid, en de groeiende polarisatie binnen de samenleving hebben ons gedwongen om ons op een andere manier te gaan organiseren. Om hierop in te spelen, zijn we gestart met een organisatiekanteling. Dit heeft als doel om meer met elkaar in verbinding te staan en de woningbouw te versnellen.

Deze organisatiekanteling betekent simpelweg dat we onze werkwijze aanpassen. De uitgangspunten hiervoor zijn vastgelegd in ons handelingsperspectief, dat gericht is op een nauwere relatie met onze huurders en een betere samenwerking met onze partners. Het doel is om lokaal nog beter in verbinding te staan en nog beter inzicht te krijgen in specifieke gebieden. We streven naar intensievere samenwerkingen en luisteren aandachtig naar de behoeften van huurders en partners. Hierdoor willen we flexibeler inspelen op diverse behoeften binnen verschillende wijken en buurten. In 2024 ronden we ons verandertraject af. Op dat moment wordt de concrete vertaling van de verandering zichtbaar in specifieke opgaven en vooruitzichten voor de toekomst.

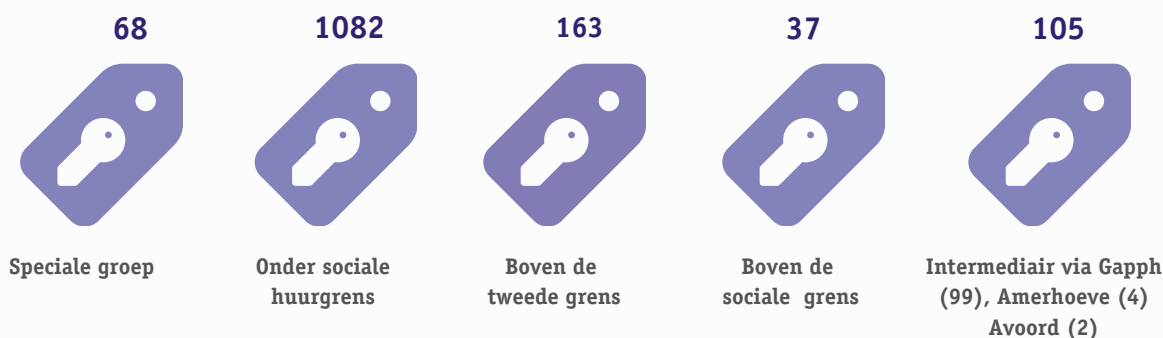
Dit jaarverslag betreft een rapportage over de prestaties in 2023. De gekozen rapportage methodiek is op basis van de prestatie afspraken en daarmee in lijn met het jaarplan 2023. We laten zien waar we onze bijdrage hebben geleverd op maatschappelijke thema's zoals betaalbaar wonen, het verbeteren van leefbaarheid in wijken, en het bouwen van duurzame en kwalitatief goede woningen. Het verslag behandelt kerncijfers, blikt terug op prestatieafspraken, bespreekt risico's en financiële resultaten, en sluit af met een bestuursverslag en een verslag van de Raad van Toezicht.

1.4 Kernactiviteiten en kerncijfers

Thuisvester richtte zich met name op haar kerntaak – beheren, verhuren en bouwen van sociale huurwoningen. Wij beheren in Midden- en West-Brabant 17.178 verhuureenheden waarvan ruim 14.872 huurwoningen.

In Geertruidenberg beheren we 3.706 verhuureenheden, in Oosterhout 8.945, in Rucphen 3.113 en in Zundert 1.349. Buiten ons werkgebied beheren we 65 verhuureenheden in de gemeenten Waalwijk en Breda.

Eigen verhuringen: 1.350 (inclusief intermediair: 1.455)



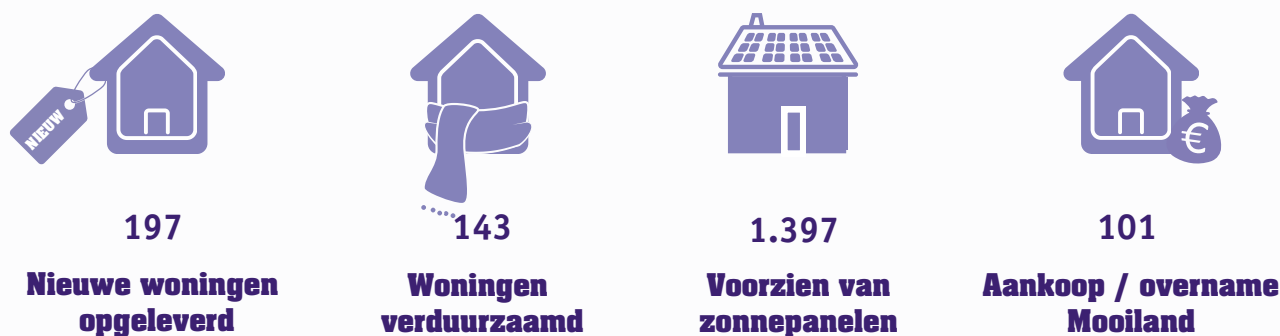
Huurprijsgrenzen 2023

Kwaliteitskortingsgrens € 452,20 / Lage aftoppingsgrens € 647,19 / Hoge aftoppingsgrens € 693,60 / Liberalisatiegrens € 808,06

Eenheden in beheer

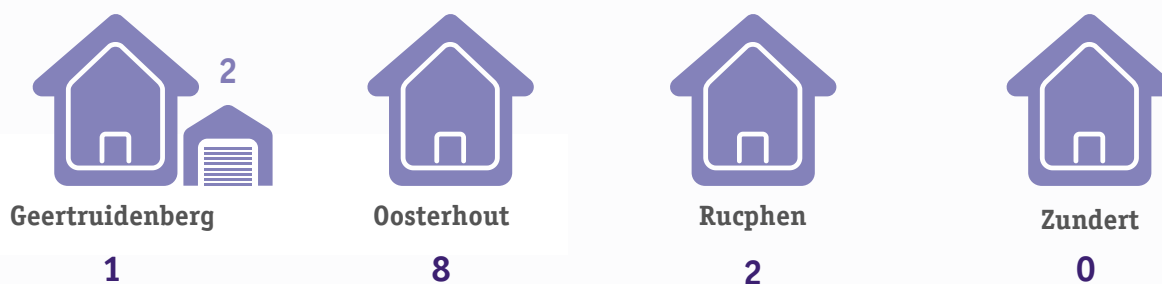
		Geertruidenberg	Oosterhout	Rucphen	Zundert	Overig (Waalwijk)	Totaal
WONINGEN		2.955	8.047	2.780	1.094	-	14.876
NIET-WONINGEN		751	898	333	255	65	2.302
TOTAAL		3.706	8.945	3.113	1.349	65	17.178

Algemeen



Woningen verkocht totaal 11

Overig: 2 garages Geertruidenberg



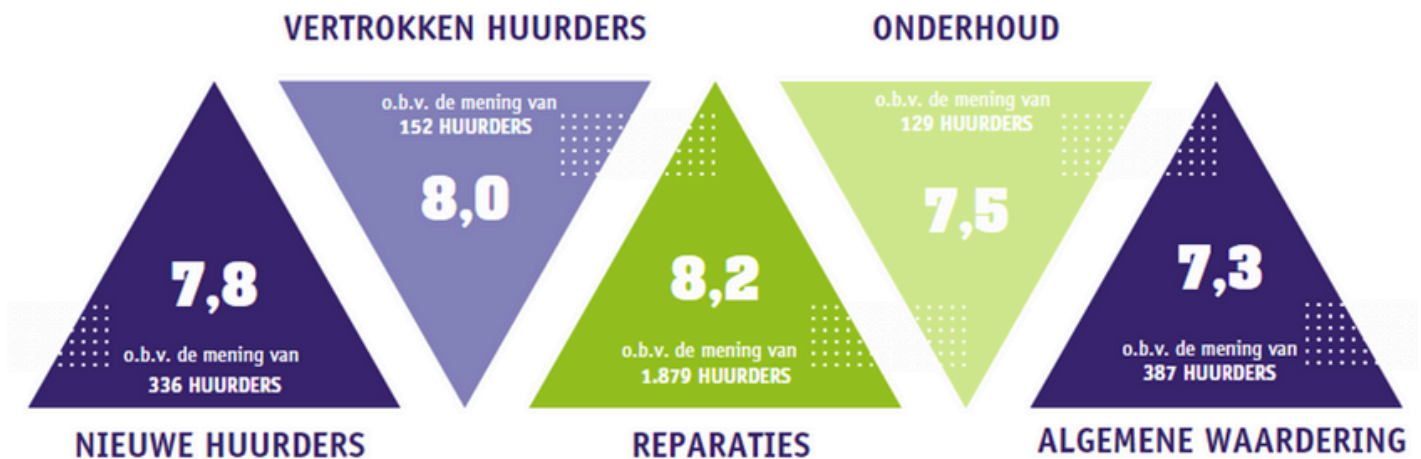
Figuur 1. Kerncijfers

1.5 Klanttevredenheid

In 2023 heeft KWH onze klanttevredenheid gemeten aan de hand van 2.580 ingevulde enquêtes van huurders. Deze enquêtes behandelden categorieën zoals reparaties, nieuwe huurders, vertrokken huurders, onderhoud en algemene waardering.

Positieve resultaten

Vooraf op het gebied van reparaties zijn we trots. Met een gemiddelde score van 8,3 op basis van de meningen van 1.879 huurders in 2023, hebben we goed gescoord. De gemiddelde score voor nieuwe huurders bleef stabiel, maar bij vertrokken huurders zagen we helaas een kleine daling van 0,2. Over het algemeen scoorden we in 2023 een B in de Aedes Benchmark, waarmee we boven het landelijke gemiddelde voor onze grootteklasse uitkwamen.



Figuur 2 Resultaten klanttevredenheidsmeting 2023

Metten klanttevredenheid

Voor 2024 richten we ons niet alleen op de verbeterpunten en suggesties van huurders, maar ook op vernieuwing van klanttevredenheidsmetingen. In toenemende mate maken we gebruik van nieuwe technieken om de mening van onze huurders te peilen en ze beter te betrekken.

Experimenteren met huurdersbetrokkenheid

In 2023 hebben we geëxperimenteerd met vernieuwde vormen van huurdersbetrokkenheid. We gebruikten een chat-tool voor gesprekken met senioren huurders over doorstroming. Daarnaast organiseerden we ons eerste eigen luisterpanel. Ook gingen we in gesprek met woningzoekenden via spoedzoekersavonden in Geertruidenberg, Rucphen en Zundert. In 2024 zetten we deze initiatieven voort, omdat ze waardevol bleken in 2023.

1.6 Klachten & geschillen

In 2023 ontving Thuisvester 44 klachten, waarvan we er 42 samen met de huurders hebben weten op te lossen. De overige 2 zaken zijn nog in behandeling.



Huurcommissie

7 zaken zijn doorverwezen naar de huurcommissie. 3 keer werden wij in ons gelijk gesteld, 1 keer niet. 1 zaak is in overleg opgelost, terwijl een andere nog in behandeling is. We trachten vanuit goed verhuurderschap om onenigheid tussen huurder en verhuurder op te lossen zonder inmenging van de huurcommissie. Het streven blijft natuurlijk gericht op het voorkomen van onenigheid. Desalniettemin zijn we erg blij met een extern en objectief oog bij aanhoudende onvrede.

Geschillencommissie

1 zaak werd voorgelegd aan de geschillencommissie.

Aard klachten

De meeste klachten gingen over reparaties, namelijk 14 meldingen. Daarnaast waren er 10 klachten over het beleid van Thuisvester. Over onderhoud en renovatie kwamen er 7 klachten binnen. Verhuurzaken en overlast hadden elk 2 en 5 klachten. Ook waren er 5 klachten over medewerkers van Thuisvester.

Onze prioriteit is om goed te luisteren en te communiceren met de klant, en waar mogelijk passen we maatwerk toe. We werken constant aan verbeteringen en blijven in nauw contact met onze klanten.

1.7 Huurdersverenigingen

De huurdersverenigingen vervullen een essentiële rol als belangenbehartiger van huurders ten opzichte van de woningcorporatie. De belangrijkste aspecten van hun rol omvatten:

- **Advies en inspraak:** Huurdersverenigingen geven advies over onderwerpen zoals huurverhogingen, jaarplannen en prestatieafspraken. Ze fungeren als spreekbuis voor huurders en zorgen voor inspraak in belangrijke besluitvormingsprocessen.
- **Overleg en afstemming:** Door regelmatig overleg en afstemming met de woningcorporatie te zoeken, worden de belangen van huurders en de organisatorische doelen van de corporatie in evenwicht gehouden. Hierbij staat transparantie centraal.
- **Vertegenwoordiging bij grote ontwikkelingen:** Huurdersverenigingen worden betrokken bij belangrijke ontwikkelingen, zoals sloopprojecten, renovaties, en nieuwbouwinitiatieven. Ze vertegenwoordigen de stem van de huurders en waarborgen hun belangen tijdens deze processen.
- **Inbreng bij woonproducten:** Huurdersverenigingen hebben inspraak bij de inrichting en keuze van woonproducten. Ze dragen bij aan beslissingen over nieuwe woningen en bijbehorende voorzieningen.

Belangrijkste onderwerpen voor de huurdersverenigingen in 2023

Woonproducten

Huurdersverenigingen hebben in 2023 meer inbreng en overleg gevraagd met betrekking tot woonproducten. Er is overleg geweest over hoe de inrichting en indeling van nieuwbouwwoningen tot stand komen en welke producten, zoals keukens, door Thuisvester worden gekozen en waarom. Deze input wordt meegenomen bij volgende projecten.

Doorstroming en seniorenwoningen

De evaluatie van doorstromingsbeleid en de integratie van seniorenwoningen zijn onderwerpen waar huurdersverenigingen actief bij zijn betrokken.

Lotingpilot en woonproducten

De huurdersverenigingen hebben input geleverd bij de evaluatie van de lotingpilot en hebben deelgenomen aan overleg over woonproducten en nieuwbouwwontwikkelingen.

Sloop- en vernieuwingsprojecten

Bij sloopprojecten in Geertruidenberg en vernieuwingsprojecten in Oosterhout hebben de huurdersverenigingen intensief contact met betrokken huurders en dragen zij bij aan de sociale plannen.

Bijeenkomsten voor spoedzoekers

Deze werden georganiseerd in de gemeenten Zundert, Geertruidenberg en Rucphen. Huurdersverenigingen waren enthousiast over deze vorm van contact met woningzoekenden en stellen voor dit vaker te doen.

Verkoop woningen

In Rucphen is intensief gesproken met de huurdersvereniging over de verkoop van woningen. Thuisvester verkoopt in lijn met de prestatieafspraken geen woningen in deze gemeente, maar in uitzonderlijke situaties kan dit voorkomen. In 2023 zijn er 2 woningen verkocht na overleg met de huurdersvereniging.

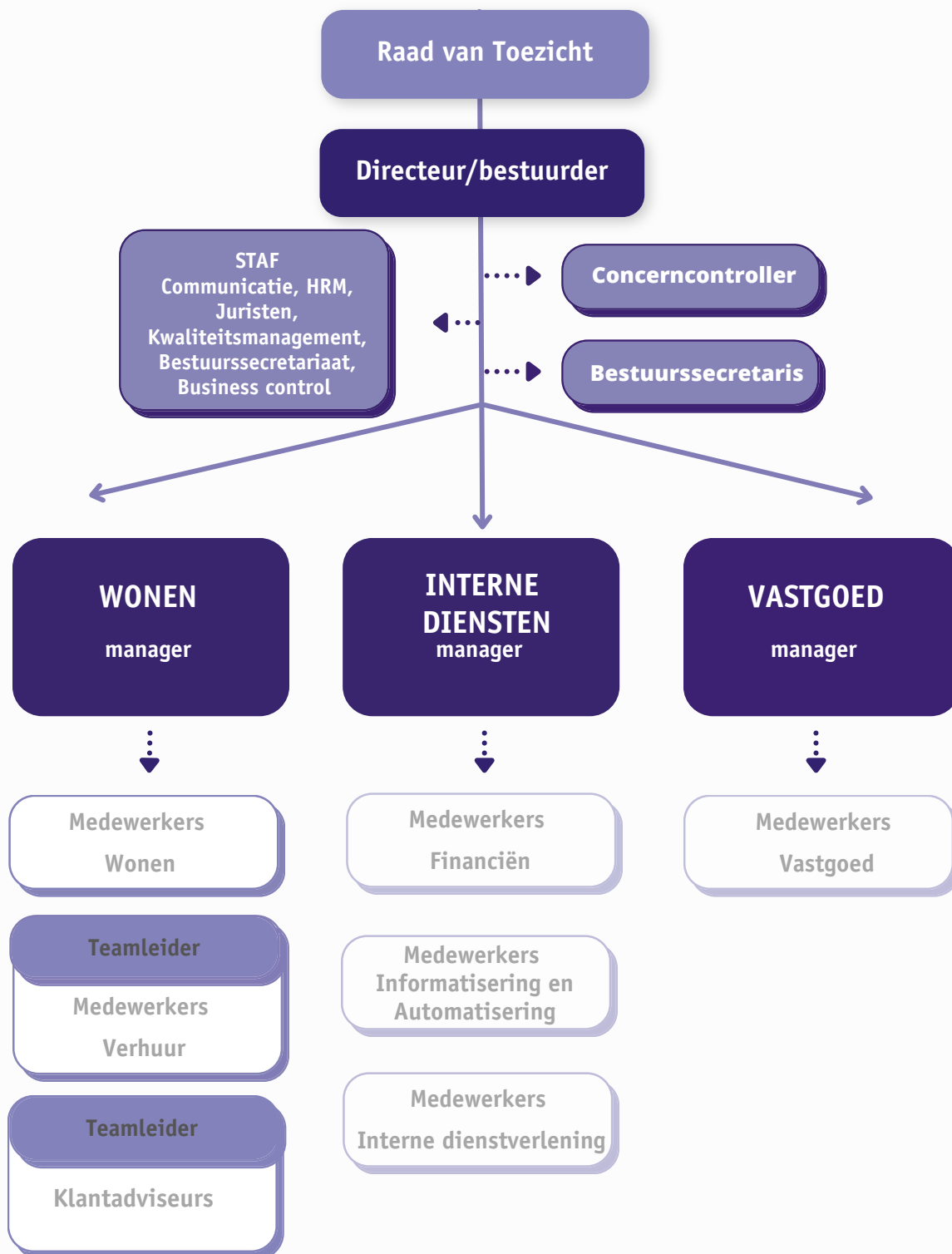
Huurverhoging & jaarplan

De huurdersverenigingen hebben hun advies gegeven met betrekking tot de huurverhoging en het jaarplan 2024. Thuisvester heeft zorgvuldig naar deze adviezen geluisterd en waar mogelijk actie ondernomen.

Deze interacties onderstrepen de cruciale samenwerking tussen huurdersverenigingen en ons als woningcorporatie. Samen streven we naar een evenwichtige belangenbehartiging en transparante communicatie.

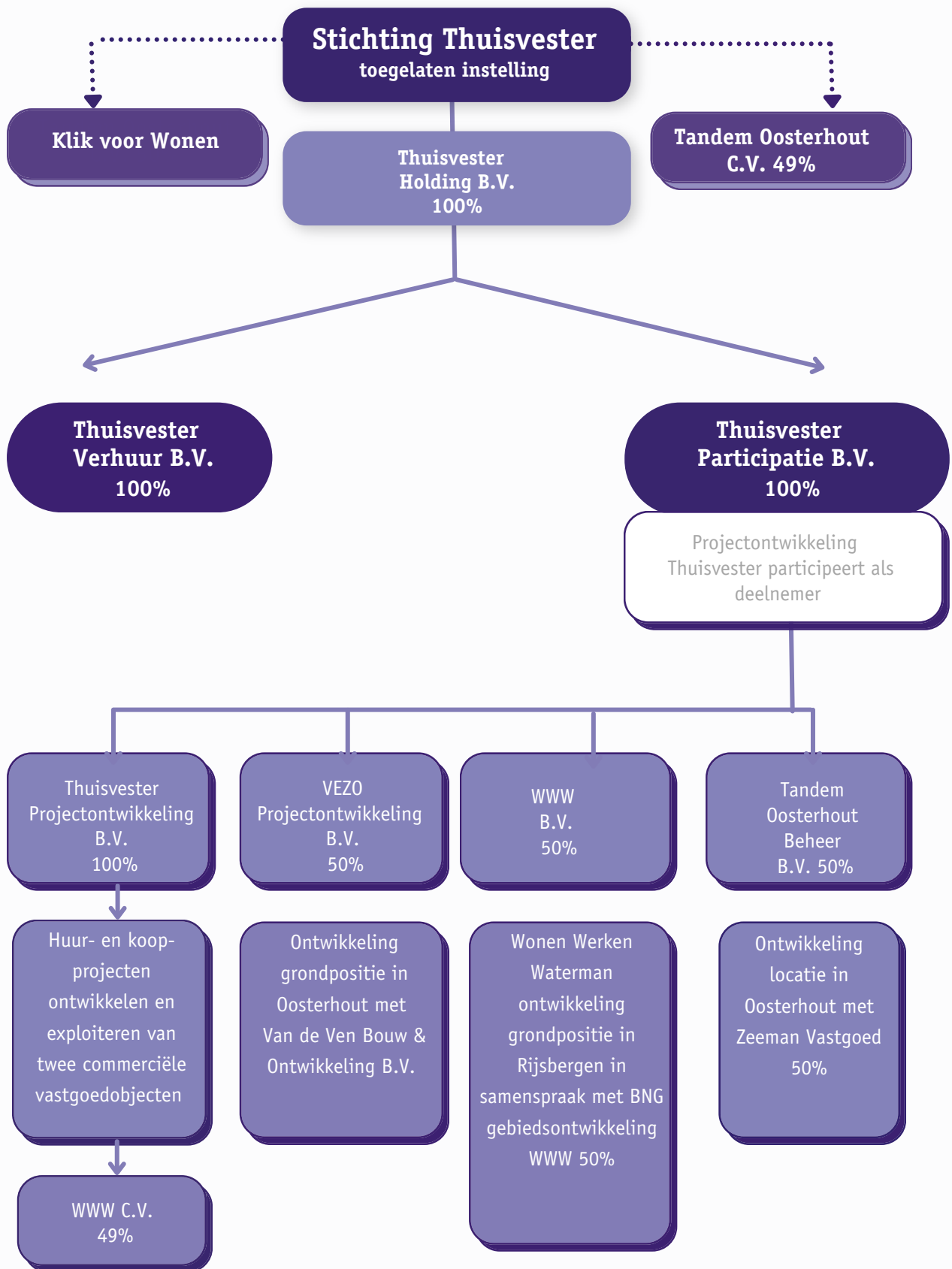
2. Structuur

2.1 Organisatiestructuur



Figuur 3 Organogram Thuisvester in 2023

2.2 Juridische structuur



Figuur 4 Juridische nevenstructuur Thuisvester 2023

3. Maatschappelijke aspecten

Samen met lokale partners hebben we gewerkt aan het verbeteren van de leefomgeving en vastgoed. Onze focus blijft gericht op het handhaven van betaalbare en toegankelijke huisvesting in al onze werkgebieden. We streven naar redelijke huurprijzen en stellen woningen beschikbaar voor mensen met lagere inkomens. We gaan verder in op thema's als huisvesting voor spoedzoekers, ondersteuning van nieuwkomers, duurzaamheid en het streven naar inclusieve woonoplossingen voor iedereen.

Onze maatschappelijke rol binnen de samenleving wordt steeds belangrijker. In dit hoofdstuk gaan we in op de belangrijkste maatschappelijke initiatieven waar wij ons in 2023 mee hebben bezig gehouden. Deze initiatieven komen voort uit de prestatieafspraken van 2023, die we samen met gemeenten, huurdersverenigingen en andere netwerkpartners hebben opgesteld.

3.1 Leefbaarheid & maatschappelijk vastgoed

3.1.1 Leefbaarheid

Routekaart maatschappelijk vastgoed

In 2023 werkten we samen met Alwel, Woonkwartier en Groenhuysen om de groeiende zorgbehoefte van ouderen in Roosendaal, Rucphen en Halderberge aan te pakken. We willen ervoor zorgen dat ouderen in een fijne en veilige woonomgeving kunnen blijven wonen. We hebben afspraken gemaakt over hoe we dit samen gaan doen en welke voorzieningen we treffen om de woonomgeving zo prettig mogelijk te maken. We willen dat het voor ouderen makkelijk is om daar te blijven wonen. We hopen dat onze samenwerking succesvol zal zijn en positieve resultaten zal opleveren voor een inclusieve woonomgeving.

Thuis in de wijk

In 2023 hebben we samen met zorginstellingen en gemeenten het convenant 'Thuis in de Wijk' ondertekend. Dit heeft geleid tot het beschikbaar stellen van 32 woningen per jaar. We richten ons specifiek op het georganiseerd begeleiden van mensen die uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen komen, zodat zij zelfstandig kunnen gaan wonen.

Deze samenwerking richt zich niet alleen op het aanpakken van de woon- en zorgbehoeften van deze inwoners, maar ook op het verminderen van wachtlijsten. Het regionale huisvestingsnetwerk brengt professionals van alle betrokken partijen samen, die gezamenlijk werken vanuit het perspectief van de kwetsbare inwoners. In de Regio Bergen op Zoom zijn de samenwerkingsafspraken uit het convenant 'Duurzaam wonen in de wijk' verder uitgewerkt.

Dementievriendelijke organisatie

Samendementievriendelijk.nl en Thuisvester hebben samen een waardevolle gratis online training ontwikkeld, specifiek gericht op woningcorporaties. In deze training leren onze corporatiemedewerkers hoe ze dementie kunnen herkennen en doeltreffend kunnen omgaan met uitdagende situaties. Wij vinden het van groot belang dat al onze medewerkers in de wijk en met direct klantcontact de signalen herkennen en juist handelen.

Dankzij deze inspanningen hebben we het certificaat 'dementievriendelijke organisatie' van Alzheimer Nederland ontvangen. Hiermee dragen we bij aan de ontwikkeling van een dementievriendelijker Nederland, waarin mensen met dementie langer kunnen deelnemen aan het dagelijks leven.

Meer voor Elkaar Team

Het Meer voor Elkaar Team is gestart in 2023. Het is een initiatief dat zich richt op het bevorderen van samenwerking, integraliteit en een betere afstemming van wijkgerichte activiteiten op het gebied van fysieke, sociale en veiligheidsaspecten. Als woningcorporatie dragen we bij aan dit team door actief de samenwerking te zoeken tussen bewoners, professionals en diverse partners in de wijk.

Vanuit Thuisvester zetten we ons in om de belangen van bewoners te vertegenwoordigen en ervoor te zorgen dat hun stem gehoord wordt. Door betrokkenheid bij het Meer voor Elkaar Team versterken we de connectie tussen professionals en bewoners, en stimuleren we een gezamenlijke aanpak om de leefbaarheid te verbeteren. Het team staat open voor verandering en continue dialoog met verschillende partners, waarmee we een flexibele en effectieve aanpak waarborgen.

Buurtbemiddeling

Samen met de gemeente Geertruidenberg en Surplus hebben wij een nieuwe vijfjarige overeenkomst voor Buurtbemiddeling ondertekend. Dit bevestigt onze gezamenlijke inzet om burenruzies op te lossen en bieden we kosteloze buurtbemiddeling in Geertruidenberg. Ons team van vrijwilligers heeft in 2023 ongeveer 40 keer bemiddeld, waarbij ruim 80% van de conflicten daadwerkelijk werd opgelost. Wij blijven neutraal en streven ernaar om burens te helpen bij het vinden van oplossingen om escalatie te voorkomen.

GGZ-kantoor Sint Willebrord

In Gagelrijzen, Sint Willebrord, hebben we een bewonersonderzoek uitgevoerd om de leefbaarheid in de wijk te beoordelen. Specifiek hebben we gekeken naar de impact van het vijf jaar geleden opgezette GGZ-kantoor. De resultaten van het onderzoek waren positief en in samenspraak met GGZ hebben we besloten om de succesvolle samenwerking voort te zetten.

Wijkbeheer Geertruidenberg

In Geertruidenberg West hebben we de inzet van de wijkbeheerder uitgebreid. Dit besluit is genomen in verband met de geplande sloop/nieuwbouw van een complex aan het Ravelijn en aan het Dulderpark. Daarnaast heeft de woonconsulent extra inspanningen geleverd om leefbaarheidsproblemen aan te pakken en zorgen weg te nemen bij de direct betrokken huurders en omwonenden.

3.1.2 Sociale initiatieven

Week van de ontmoeting

We namen deel aan de Week van de Ontmoeting en organiseerden gratis wandelingen voor huurders in Oosterhout, Geertruidenberg, Rucphen en Zundert. Huurders konden zich aanmelden via de flyer of klantenservice. Onder begeleiding van een professionele wandelcoach hebben we onze huurders met elkaar in verbinding gebracht.

Schoonmaakactie Paterserf

In 2023 hebben we een opschoondag georganiseerd bij het Paterserf (tussen blok 3 en 4) in Oosterhout als onderdeel van ons streven naar een schone en veilige omgeving. Tijdens deze dag stonden diverse grote containers klaar voor bewoners om hun afval af te voeren, waaronder bruin- en witgoed, metaal, en harde kunststoffen. Daarnaast informeerden medewerkers van de gemeente Oosterhout bewoners over het correct scheiden van afval en eventuele wijzigingen in het afvalinzamelingsproces. Na het weekend hebben we de complexen laten reinigen door een professioneel schoonmaakbedrijf.

Thuisvester viert zomer met huurders

Dit jaar organiseerde Thuisvester zomerse ontmoetingen met huurders, waarbij medewerkers elke dinsdagmiddag tussen 18 juli en 22 augustus diverse wijken bezochten. Op verschillende locaties boden we gelegenheid tot ontmoeting onder het genot van koffie, thee, ranja en diverse activiteiten, waaronder voetballen, knutselen en schminken. De initiatieven vonden plaats in diverse gemeenten, zoals Geertruidenberg, Oosterhout, Rucphen, Raamsdonksveer, Zundert en hebben bijgedragen aan een waardevolle interactie met onze bewoners. Deze actie was erop gericht om de leefbaarheid in de wijk te verbeteren.

3.2 Betaalbaarheid en bereikbaarheid

3.2.1 Betaalbaarheid

We hebben het afgelopen jaar actief ingezet op het behouden van betaalbare woningen voor onze huurders. Hieronder delen we de behaalde resultaten die hebben bijgedragen aan de betaalbaarheid van onze huurder.

Compensatie blokverwarming

Dit jaar hebben we huurders geholpen met een compensatie op de energiekosten. Het gaat om woningen die gebruikmaken van gedeelde installaties zoals blokverwarming en collectieve elektriciteit. Deze hulp gold voor een jaar en verving het prijsplafond. Het gold voor:

- Woningen met gasgestookte blokverwarming
- Woningen met gedeelde elektriciteit voor dagelijks gebruik
- Aansluitingen met veel verbruik

Woningen met stadsverwarming, woningen met een tarief onder het prijsplafond in het energiecontract en woningen met weinig verbruik kwamen niet in aanmerking als ze al profiteerden van het prijsplafond. We hebben namens de huurders subsidies aangevraagd en de ontvangen bedragen zijn verrekend in de afrekeningen van service- en stookkosten voor 2023. Dit hielp om de kosten voor meerdere huurders te verlichten.

Klusbus

In een tijd waarin steeds meer huishoudens te kampen hadden met financiële problemen door stijgende energieprijzen en dalende koopkracht, namen we samen met de gemeente Oosterhout het initiatief om een oplossing te bieden. De introductie van een klusbus, die gratis energiebesparende voorzieningen aanbracht, bespaarde gezinnen honderden euro's per jaar aan energiekosten.

Huishoudens met een inkomen van niet meer dan 125 procent van het minimum inkomen ontvingen een brief met de datum en het tijdstip waarop de klusbus langskwam. Een bezoek duurde ongeveer vier uur. Als de bewoner niet thuis was, werd er een kaartje in de bus gedaan om een afspraak te maken. De klusbus, die bemand werd door Zwaluwe Bouw, bood niet alleen praktische oplossingen, maar gaf ook advies aan de bewoners. Daarnaast organiseerden we ook informatiemarkten over dit thema in buurthuizen en activiteitencentra.

Witgoedregeling

In Oosterhout was het in 2023 ook mogelijk voor onze huurders om voor de witgoedregeling te kiezen in plaats van de klusbus. Inwoners met recht op energietoeslag in 2022 konden met een toegewezen budget van 500 euro een nieuw, energiezuinig witgoedapparaat aanschaffen. Huurders mochten zelf een keuze maken tussen de klusbus of de witgoedregeling. Deze regeling werd bekostigd en uitgevoerd door de gemeente Oosterhout.

Noodfonds kwetsbare huishoudens

Vanaf 7 februari 2023 bood de Rijkoverheid steun aan kwetsbare huishoudens met een hoge energierekening. Dit ging via het Tijdelijk Noodfonds Energie.

Het Noodfonds betaalde (van oktober 2022 tot en met maart 2023) een deel van de energierekening aan huishoudens die hiervoor in aanmerking kwamen. De steun uit het noodfonds was als volgt:

Inkomen (% van het sociaal minimum)	Noodfonds betaalt deel van de energierekening
tot 160 %	boven 10% van het bruto-inkomen
160 - 200 %	boven 13% van het bruto-inkomen

3.2.2 Bereikbaarheid van de doelgroep

Thuisvester heeft zich het afgelopen jaar toegespitst op het bieden van passende woningen aan onze doelgroep. Met gerichte inspanningen en aandacht voor diversiteit in ons woningaanbod, streven we ernaar om de woonbehoeften van al onze huurders tegemoet te komen. In dit jaarverslag delen we onze inspanningen die hebben bijgedragen aan een breder en toegankelijker woonaanbod voor iedereen.

Passend wonen voor senioren

De noodzaak van een passende woning die voldoet aan de situatie en behoeften van bewoners staat centraal voor comfortabel wonen. Thuisvester heeft specifiek senioren aangespoord om na te denken over hun toekomstige woonsituatie. Het is opmerkelijk dat senioren vaak pas laat realiseren dat hun huidige woning niet meer optimaal aansluit bij hun situatie en wensen.

Woningen geschikt voor scootmobiel

In de gemeente Geertruidenberg zijn 2 projecten opgestart waarbij investeringen in het energetisch verbeteren van de complexen worden gecombineerd met de realisatie van ruimtes voor de stalling van scootmobielen. Eén complex is opgeleverd, bij het andere complex worden de werkzaamheden in 2024 uitgevoerd. Bovendien zijn er 3 verplaatsbare scootmobielbergingen geplaatst bij een complex waar geen ruimte is voor een stalling in het gebouw. Ook is er een vergunning aangevraagd voor de plaatsing voor nog 3 van deze bergingen. Met een aanbieder van de verplaatsbare bergingen is een raamovereenkomst opgesteld om een snelle levering te organiseren. De gesprekken met gemeenten over een snelle procedure voor de vergunningverlening lopen. In Zundert is in het complex Koutershof een ruimte voor scootmobielen gecreëerd in een voormalige logeerkamer.

Doorstroming

Het doorstroombeleid is geëvalueerd, waarbij Thuisvester en de huurdersverenigingen achter het stimuleren van doorstroming staan. Helaas wordt actieve doorstroming bemoeilijkt door het uitblijven van passende woningen. Om doorstroming te bevorderen, worden er in toenemende mate seniorenwoningen opgenomen in de woningbouwprogrammering.

Loting

In 2023 is een pilot uitgevoerd met loting als instrument om woningen te verhuren. De evaluatie van deze pilot heeft geleid tot beslissingen per gemeente. In Oosterhout blijft loting als instrument, terwijl in Geertruidenberg de doelstelling niet werd behaald en loting niet meer wordt gebruikt.

3.3 Huisvesting van speciale doelgroepen

Het afgelopen jaar heeft Thuisvester een belangrijke rol gespeeld in het realiseren van inclusieve huisvesting voor diverse bijzondere doelgroepen. In lijn met ons streven naar een gevarieerd en sociaal verantwoordelijk woningaanbod, hebben we ons ingezet om onderdak te bieden aan specifieke groepen die extra aandacht en ondersteuning nodig hebben.

Spoezoekers

In de gemeenten Geertruidenberg, Rucphen en Zundert zijn bijeenkomsten georganiseerd voor spoedzoekers. We hebben woningzoekenden uitgenodigd die in één jaar meer dan 150 keer via Klik voor Wonen hebben gereageerd op een woning. Met de spoedzoekers die nog geen woning hebben kunnen bemachtigen zijn we in gesprek gegaan over hun persoonlijke situatie, zoekgedrag, woonwensen en de mogelijkheden van de Huisvestingsverordening. Bovendien hebben we gevraagd of deze spoedzoekers geïnteresseerd zouden zijn in de verplaatsbare woningen die in deze 3 gemeenten in voorbereiding zijn. Hun namen zijn geregistreerd. In de gemeente Oosterhout is een spoedzoekersbijeenkomst voor 2024 in voorbereiding.

Opvang Oekraïners

In het oude verzorgingshuis het Hoge Veer in Raamsdonksveer (gemeente Geertruidenberg) wonen sinds mei 2022 ongeveer 140 statushouders. Eind 2023 is daar een groep van 35 asielzoekers bij gekomen om de opvang om het Asielzoekerscentrum ter Apel te ontlasten. De opvang heeft een belangrijke functie en geeft nauwelijks problemen voor de omgeving. De gemeenteraad heeft eind 2023 besloten dat de opvang van deze groepen bewoners stopt op 30 september 2024. Gemeente Geertruidenberg bezint zich op de huisvesting van deze bewoners na deze datum. In de gemeente Oosterhout zijn er in 2023 in de wijk Oosterheide 3 extra woningen in bruikleen gegeven waardoor er totaal 10 woningen beschikbaar zijn. In 2024 wordt een heroverweging gemaakt.

Bijzondere woonvormen

Het blijft voor ons uitdagend om geschikte locaties te vinden voor mensen met structureel overlastgevend woongedrag.

In overleg met de gemeente Zundert bouwen we 4 compacte eengezinswoningen voor mensen die in een prikkelarme woonomgeving kunnen wonen.

Gemengde woonvorm

Samen met zorgpartijen en de gemeente Oosterhout is in 2023 de intentieovereenkomst getekend voor een gemengde woonvorm aan de Esdoornlaan. Dit is een woonvorm waarin zorgvragers en zogenoemde zorgdragers samenwonen.

Kamers met Kansen

Door positieve ervaringen hebben we in 2023 besloten de woonvorm 'Kamers met Kansen' voort te zetten en verder uit te breiden naar behoefte. Bij deze speciale woonvorm wonen 4 jongeren met en zonder ondersteuningsvraag samen in 1 huis.

3.4 Kwaliteit en duurzaamheid

Duurzaamheid en kwaliteit zijn cruciaal voor Thuisvester als woningcorporatie. We streven naar woningen die nu en in de toekomst voldoen aan de eisen van onze huurders. Ons doel is energiezuinige en kwalitatieve woningen aan te bieden. We omarmen deze principes niet alleen strategisch maar deze maken ook integraal deel uit van onze bedrijfscultuur. Zo willen we positieve verandering brengen in het leven van onze huurders en bijdragen aan een duurzamere samenleving van onze huurders. Ons doel is energiezuinige en kwalitatieve woningen aan te bieden.

The Natural Step (TNS)

Als woningcorporatie hebben we sinds 2020 met toewijding de principes van The Natural Step omarmd, een wereldwijde benadering om duurzaamheid te integreren in onze organisatie. Deze methode helpt ons om stap voor stap vooruitgang te boeken en duurzame doelen te behalen. Onze inzet gaat verder dan alleen onze organisatie; onze medewerkers zijn opgeleid en samenwerkingspartners zijn actief betrokken. Stap voor stap bereiken we steeds meer met elkaar.

Sustainable Development Goals (SDG's)

In 2023 zijn we begonnen aan een vernieuwing binnen onze organisatie. We hebben een handelingsperspectief opgesteld, waarbij we ons richten op maatschappelijke opgaven die direct gerelateerd zijn aan de Sustainable Development Goals (SDG's). Hierin leggen we naast onze vastgoedopgave de focus op maatschappelijke doelen, zoals het bestrijden van armoede, het aanpakken van klimaatverandering en het bevorderen van gelijkheid.

We zijn ons als woningcorporatie meer dan bewust van onze belangrijke rol in de maatschappij. Daarom omarmen we de SDG's en gaan deze via ons handelingsperspectief integreren in onze manier van werken. Door ons te richten op deze wereldwijde doelen kunnen we niet alleen binnen onze organisatie, maar ook daarbuiten een positieve impact maken.

Het verslagjaar 2024 gebruiken we mede gezien de concrete uitrol van ons handelingsperspectief om de doorvertaling te maken van ons handelen en doen in de gebieden waar we actief zijn naar de SDG doelen. Op veel van de SDG thema's zijn we dagelijks actief. Ons handelen en doen vanuit de TNS doelen en onze positie als maatschappelijk partner is goed te vertalen naar de nieuwe SDG jaarverslag rapportage systematiek. Deze vertaalslag maken we in de verslaglegging 2024.

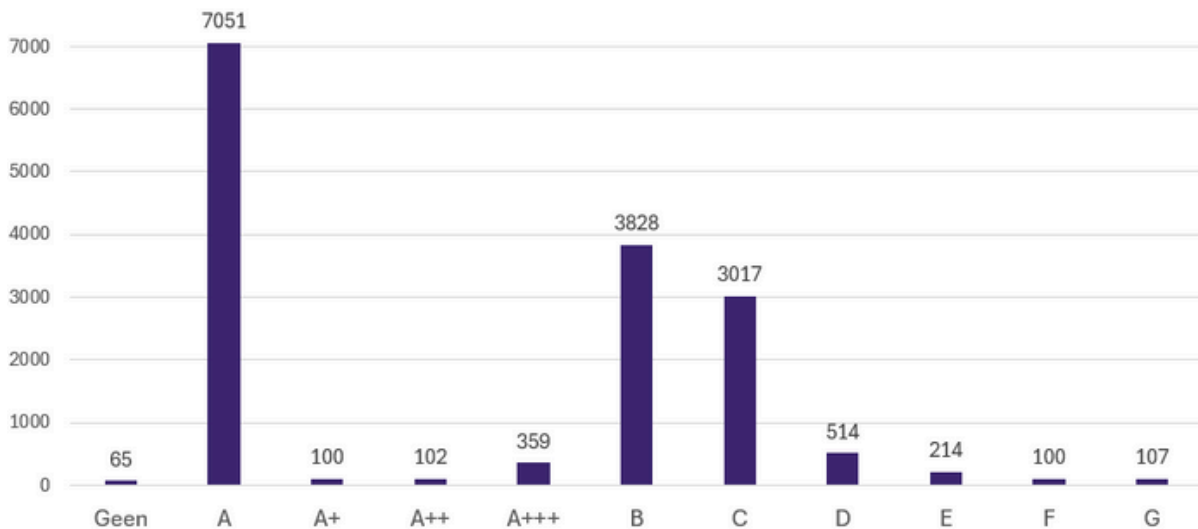
Monitoring

Vanaf volgend jaar gaan we onze vooruitgang en impact op de SDG's monitoren. Zo kunnen we evalueren hoe effectief onze inspanningen zijn en waar we mogelijk verbeteringen kunnen aanbrengen. Op deze manier willen we als woningcorporatie een positieve bijdrage leveren aan de wereldwijde inspanningen voor duurzaamheid en inclusiviteit.

Energetische verbeteringen

Onze woningvoorraad staat er energetisch goed bij. De huidige afgemelde gemiddelde energie-index is 1,26. Een gemiddeld goed B-label. Alle labels slechter dan label C zijn energetisch aangepakt, staan op de planning om aangepakt te worden of worden bewust niet verbeterd vanwege een genomen sloopbesluit. Eén van onze doelstellingen uit de TNS is dat in 2040 al onze energie 100% schoon en hernieuwbaar is. Dat betekent ook dat we onze woningen niet meer verwarmen via fossiele brandstoffen. We willen toewerken naar een woningvoorraad die met een duurzame warmtebron verwarmd kan worden. Dit jaar zijn 143 woningen energetisch verbeterd.

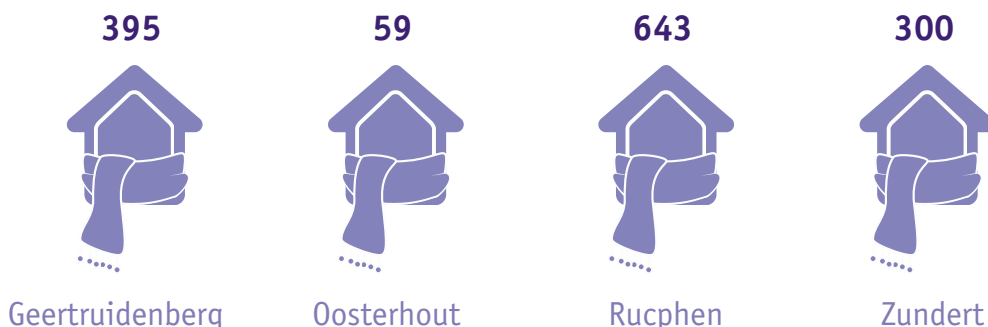
Energielabels woningen 2023



Grafiek 1 Energielabels woningen Thuisvester

Zonnepanelen

2023: 1.397 zonnepanelen geplaatst



- In totaal hebben we dit jaar 1.397 zonnepanelen geplaatst.
- Thuisvester werkt intensief samen met Wocozon, een stichting met een maatschappelijk doel om huurders zoveel mogelijk te laten profiteren van zonnestroom.
- Als een huurwoning wisselt van huurder, dan gaan wij standaard zonnepanelen plaatsen, mits het dak daarvoor geschikt is. Het plaatsen van zonnepanelen was onderdeel van de jaarlijkse prestatieafspraken.

Aantal woningen verduurzaamd

- 48 appartementen Fort Nassau in Geertruidenberg > Verduurzaming appartementen gereed in 2023, overige werkzaamheden lopen nog.
- 53 woningen Rucphen > Verduurzaming gereed 2023, oplevering loopt nog.
- 42 woningen verduurzaamd > Planmatig verduurzaamd

Circulair product gebruik

In het afgelopen jaar hebben we geëxperimenteerd met de thema's biobased bouwen en circulariteit, waarbij we actief de markt van circulaire materialen hebben gevolgd. In diverse projecten hebben we succesvol gebruik gemaakt van circulaire materialen. In 2023 hebben we ons gericht op het onderzoek naar de implementatie van bio-based bouwmethoden en het gebruik van gerecyclede bouwmaterialen.

Groencoach

De Groencoach is een initiatief van Thuisvester in 2023, gericht op het bevorderen van duurzaamheid en groene leefomgevingen. Als onderdeel van dit programma worden bewoners gestimuleerd om duurzame keuzes te maken en hun leefruimte te vergroenen. De Groencoach voorziet in praktisch advies en begeleiding, met als doel het verhogen van bewustzijn over duurzaamheid en het creëren van gezondere, groenere woonomgevingen voor al onze huurders.

Informatiemarkt duurzaamheid

Op 27 februari bezochten ruim 100 mensen de informatiemarkt in de Bunthoef in Oosterhout. Diverse partijen zoals Surplus, Oosterhout Nieuwe Energie, de gemeente Oosterhout, Zwaluwe Bouw en Thuisvester waren aanwezig om bewoners te informeren over het besparen van energie.

3.5 Nieuwbouw & aankoop

Kerncijfers nieuwbouw & sloop

We leverden 197 nieuwe huurwoningen op en sloopten 88 woningen ter voorbereiding op uitbreiding/herontwikkeling.

Nieuwbouw

Project	Huurwoningen	Gemeente
Slotjes Midden	106 appartementen	Oosterhout
Keiweg	22 appartementen	Oosterhout
Vrachelsplein	15 appartementen	Oosterhout
Seterseweg	20 flexwoningen	Oosterhout
Hofstede	24 eengezinswoningen	Rucphen
Tuinderij	7 woningen	Zundert
Molenstraat	1 woning	Oosterhout
Beneluxweg	2 woonwagens	Oosterhout
Totaal	197 woningen	

Tabel 1 Aantal nieuwbouw woningen Thuisvester 2023

Sloop

Project	Aantal gesloopt	Gemeente
Slotjes Midden 7	48 Appartementen 32 Garages	Oosterhout
Raadhuisstraat	4 Eengezinswoningen	Geertruidenberg
Minister Verschuurstraat	2 Bedrijfsonroerend goed	Zundert
Beneluxweg	2 Woonwagens	Oosterhout
Totaal	88	

Tabel 2 Aantal sloopwoningen Thuisvester 2023

Ontwikkelingen nieuwbouw per gemeente

Gemeente Geertruidenberg

Gemeente Geertruidenberg heeft een locatiestudie gedaan in verband met de extra nieuwbouwpoging voortvloeiend uit de nationale prestatieafspraken. De locaties zijn gedeeld met de gemeenteraad en met Thuisvester.

Voor de locatie Omschoorweg (eigendom van Thuisvester) hebben we eind 2023 een vergunning aangevraagd voor de bouw van 70 verplaatsbare woningen. Om snelheid te maken is gebruik gemaakt van de Crisis- en herstelwet. Afhankelijk van de behandeling van de vergunningaanvraag kunnen we de verplaatsbare woningen medio 2025 opleveren. In 2023 zijn er geen woningen door ons opgeleverd in Geertruidenberg, wat overeenkomt met de prestatieafspraken in deze gemeente.

Gemeente Rucphen

In principe zijn er in gemeente Rucphen voldoende plannen om aan de nieuwbouwpoging te voldoen. Ontwikkelaars benaderen ons om de geëiste 30% sociale huur te realiseren. De opgave in deze gemeente ligt niet in het aantal ontwikkellocaties maar de snelheid waarmee deze uiteindelijk gerealiseerd kunnen worden.

In de prestatieafspraken met de gemeente Rucphen waren onderstaande projecten voor 2023 opgenomen.

- Hofstede: in 2023 zijn 24 opgeleverd, 14 woningen waren reeds in Q4 2022 opgeleverd.
- Tijdelijke woningen: project heeft vertraging opgelopen, ligt politiek gevoelig.

Gemeente Zundert

In gemeente Zundert hebben we in 2023 locatiestudies uitgevoerd en zijn er afspraken gemaakt om te werken aan plannen voor de groei van de sociale woningvoorraad. Op het gebied van oplevering nieuwbouw hebben we ons gehouden aan de prestatieafspraken, namelijk 7 woningen in Tuinderij / Focus Zundert fase 3.

Gemeente Oosterhout

In Oosterhout zijn er gezien het enorme tekort concrete afspraken gemaakt om nieuwe huizen te bouwen, zodat we kunnen inspelen op de vraag naar nieuwe woningen in deze gemeente.

In de prestatieafspraken met Oosterhout stonden in 2023 verschillende projecten gepland, zoals De Eekhoorn (Seterseweg), Lichtvoet locatie (Keiweg) en Vrachelsplein. Enkele afwijkingen van de planning zijn opgetreden: Slotjes Midden is in 2023 opgeleverd, niet in 2022. Een woning aan de Molenstraat is gesplitst, terwijl dat niet was afgesproken, en de Beneluxweg (2 woonwagens) is in 2023 opgeleverd in plaats van in 2024. Ook is de nieuwbouw van Huize Limburgstraat uitgesteld.

Jongeren

In 2023 leverden we 31 nieuwbouwwoningen op specifiek voor jongeren en jongvolwassenen. Ons totale bezit in 2023 telt 67 woningen specifiek voor jongvolwassenen en 223 woningen specifiek voor jongeren.

Flexwoningen

In 2023 hebben we in verschillende gemeenten de mogelijkheden tot het plaatsen van flexwoningen onderzocht. Deze gezamenlijke inspanning heeft als doel de snelheid van woningbouw te verhogen en daarmee effectiever bij te dragen aan het verminderen van het woningtekort. Door nauw samen te werken met de gemeenten streven we ernaar om flexibele en efficiënte oplossingen te vinden die een positieve impact hebben op de beschikbaarheid van woningen en de woonomstandigheden voor onze huurders.

4. Organisatie

Het aantal medewerkers is voor het derde jaar op rij gegroeid. De groei blijft in lijn met de groei van de opgaven. Tevens slagen we erin om een aanzienlijke groei te realiseren van onze woningportefeuille. Openstaande vacatures worden doorgaans snel ingevuld, waardoor we onze inzet leveren binnen de nationale en lokale prestatieafspraken.

Medewerkers in dienst

Bezetting	Per 31-12-2020	Per 31-12-2021	Per 31-12-2022	Per 31-12-2023
Aantal FTE in dienst	117,02	133,48	146,65	159,58
Aantal medewerkers in dienst	123	132	163	176

Tabel 3 Aantal medewerkers in dienst 2020 t/m 2023

4.1 Preventief medisch onderzoek

Eind december 2022 konden de medewerkers van Thuisvester deelnemen aan het Preventief Medisch Onderzoek (PMO). Dit onderzoek zoomt in op lichamelijke en geestelijke conditie en leefgewoonten van medewerkers, deels gekoppeld aan de werkomgeving. In februari 2023 zijn de resultaten bekend geworden. Thuisvester scoort op de meeste punten beter dan de referentiegroep. Er zijn een aantal aandachtspunten. Bijvoorbeeld klachten die ontstaan door beeldschermwerk en mogelijke verbeteringen op het gebied van leefstijl. In het onderzoeksrapport staan aanbevelingen.

4.2 Medewerkersonderzoek

In november/december 2023 is een organisatie breed medewerkersonderzoek uitgezet. De respons was 82%. Eind december zijn de resultaten bekend geworden. Uit het onderzoek blijkt dat medewerkers over het algemeen blij en trots zijn om bij Thuisvester te werken en dat ze zichzelf bij de organisatie vinden passen en zichzelf kunnen zijn. Zij waarderen de mogelijkheden om flexibel te werken en vinden het fijn dat ze initiatief kunnen tonen. Verbeterpunten die onder andere worden aangegeven zijn dat het duidelijker mag zijn wie waar verantwoordelijk voor is en de samenwerking tussen afdelingen. Beide punten krijgen aandacht in de transitie die we maken rondom het handelingsperspectief. In 2024 gaan we aan de slag met alle opgehaalde input. We doen dit op organisatieniveau en ieder team gaat daarnaast aan de slag met de uitkomsten van het team. Bovendien zijn we trots om te melden dat we ook in 2023 door onderzoeksbureau Effectory, opnieuw zijn erkend als een World-class Workplace.

4.3 Mobiliteit

De fietsregeling is in 2023 geëvalueerd. Besloten is om de regeling volgens dezelfde richtlijnen voort te zetten. Eind 2023 hadden 44 collega's gebruik gemaakt van de regeling. Het aantal werknemers is in het jaar 2023 toegenomen waardoor ook het aantal elektrische deelauto's is toegenomen. Daarbij is zichtbaarheid in de wijk een onderwerp van aandacht, zoals dit ook in het Handelingsperspectief wordt benadrukt. De werkgroep mobiliteit monitort het aantal deelauto's, het gebruik ervan en wat daarmee te maken heeft: het aantal laadpalen. Positief om te vermelden is, dat het aantal zakelijke kilometers dat maandelijks wordt gedeclareerd, afneemt. Werknemers dienen, wanneer zij geen gebruik maken van een elektrische deelauto voor zakelijke kilometers, de reden hiervoor te vermelden. In 2024 wordt nader onderzocht hoe de parkeerplaats van Thuisvester duurzaam/groen ingericht kan worden, wanneer het aantal elektrische deelauto's toeneemt en zo ook het gebruik van laadpalen.

4.4 Digitalisering

In 2023 hebben we flinke stappen gezet op gebied van digitalisering, innovatie en datagedreven werken. Gepaard hiermee gaat de noodzaak voor een toekomstbestendige en veilige ICT omgeving.

Veilige ICT omgeving

In 2023 hebben we ingezet op een verhoging van bewustwording van digitale veiligheid onder onze medewerkers. Daarom volgt iedere medewerker van Thuisvester een doorlopende awareness training, waardoor de kans op een cyber incident als gevolg van menselijk handelen verkleind wordt.

Ook wordt onze gehele ICT omgeving gemonitord door een externe partij op verdachte activiteiten. Dit zorgt ervoor dat wanneer een cyber incident zich voordoet, de schade dat dit met zich meebrengt zoveel mogelijk wordt beperkt.

Inzet van data leidt tot meer toegevoegde waarde

In 2023 hebben we stevig ingezet op inzicht op onze bedrijfsvoering door de ontwikkeling van nieuwe Power BI rapportages. Hiermee hebben we ook de mogelijkheid tot het gecombineerd weergeven van gegevens vanuit Thuisvester met openbare databronnen (bijvoorbeeld CBS). De inzichten die deze rapportages opleveren, komen ten goede aan een adequate bedrijfsvoering en effectievere keuzes ten behoeve van onze huurders.

Ook zijn we gestart met de eerste projecten rondom data science. Aan de hand van nieuw geprogrammeerde modellen hebben we inzichten opgedaan rondom de voorspelling van de te verwachten onderhoudskosten in een woning bij een verhuizing.

5. Risico's en onzekerheden

5.1 Risicobeheersing

Vanaf 2019 geven we binnen Thuisvester invulling aan integraal risicomanagement waarvan strategisch risicomanagement een belangrijk onderdeel is. Zowel medewerkers, MT, bestuur als de Raad van Toezicht zijn nauw betrokken geweest bij het samenstellen en evalueren van de strategische risico's.

De volgende strategische risico's zijn in 2019 benoemd:

1. Veranderkracht en wendbaarheid organisatie
 - a. (technologische ontwikkelingen)
 - b. (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

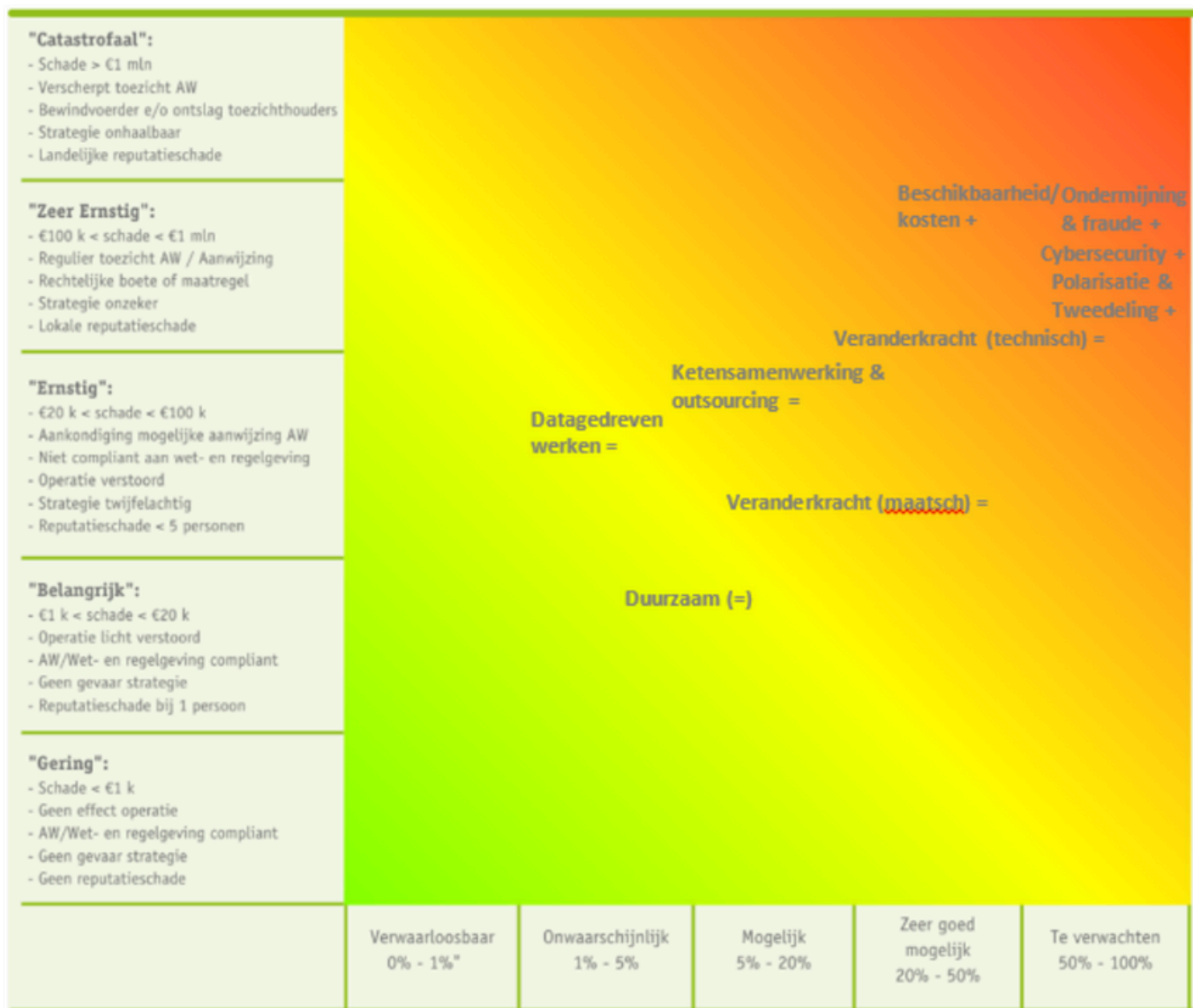
In 2022 evalueerden we met betrokkenen en herijkten en wogen we strategische risico's. De mate waarin een strategisch risico invloed heeft op het bereiken van de (strategische) doelstellingen is van belang voor de weging en uiteindelijk voor de prioritering. De weging resulteerde in een prioritering van 8 strategische risico's. Deze worden samen met de beheersmaatregelen in dit hoofdstuk toegelicht. In 2023 is Thuisvester van start gegaan met de ontwikkeling van het handelingsperspectief waarin Thuisvester opgave- en gebiedsgericht gaat werken. Strategische risico's worden hierin verweven. De start van de ontwikkeling van het handelingsperspectief leidde niet tot aanpassingen van de 7 geprioriteerde risico's in 2022.

De strategische risico's eind 2023 zijn:

1. Duurzaam
2. Datagedrevenheid, datagedreven werken
3. (Keten)samenwerking/ outsourcing
4. Beschikbaarheid en kosten leveranciers
5. Veranderkracht en wendbaarheid van de organisatie (maatschappelijk en technisch)
6. Polarisatie en tweedeling
7. Fraude en ondermijning
8. Cybersecurity

In een aantal strategische risico's is een ontwikkeling waarneembaar van de weging ervan. Dat is vertaald naar een verandering naar kans en impact van het betreffende risico. Eind 2023 is de stand van zaken rondom de belangrijkste strategische risico's als volgt samen te vatten:

Strategische risico's



Heatmap strategische risico's december 2023

Figuur 2 Heatmap strategische risico's 2023
(=/lager/hoger: verandering in beoordeling risico's t.o.v. ultimo 2021)

Er zijn ten opzichte van eind 2022 vier risico's enigszins opgeschoven naar rechts bovenin de heatmap, de vier andere risico's zijn gelijk beoordeeld. Wederom is in 2023 extra aandacht besteed aan risicofraude en ondermijning. De krapte op de (sociale huur-)woningmarkt zorgt voor meer risico op fraude en ondermijning. De val van het kabinet in de zomer van 2023 en maatschappelijke kwesties zorgen ervoor dat polarisatie en tweedeling in de maatschappij toeneemt.

In 2023 is wederom een woningcorporatie gehackt, waaruit blijkt dat cybersecurity een punt van aandacht blijft voor woningcorporaties. Stijgende kosten en beperkte beschikbaarheid van bouwlocaties zijn in 2023 nog steeds aan de orde.

Organisatiebreed zijn risico's en beheersmaatregelen geïnventariseerd en beoordeeld. In het algemeen concludeerden we dat de beheersmaatregelen van voldoende niveau zijn, maar wel aandacht vragen. In het handelingsperspectief wordt hier extra aandacht aan gegeven. Voor een aantal gesignaleerde restrisico's zijn aanvullende beheersmaatregelen ingevoerd.

In 2023 hebben we de risicobereidheid niet geëvalueerd. Dat staat op het programma voor medio 2024, omdat we zijn begonnen met het handelingsperspectief. Uit het handelingsperspectief blijkt al wel dat we zullen opschuiven naar een meer neutraal/offensief risicoprofiel, gelet op de opgaven waar we voor staan als Thuisvester.

Risicobereidheid	
<ul style="list-style-type: none"> • Ondernemingsplan ("growing concern") • Basis op orde ("going concern") • Wet- en regelgeving • Klanten • Financiën & Continuïteit • Vastgoed • Organisatie 	<ul style="list-style-type: none"> • Neutraal/Offensief • Neutraal • Defensief/Neutraal • Neutraal/Offensief • Defensief/Neutraal • Neutraal/Offensief • Neutraal/Offensief

Tabel 4 Risicobereidheid 2023

Strategisch risico	Toelichting	Beheersmaatregelen
Duurzaam	<p>Onvoldoende aandacht voor duurzaamheid leidt tot het niet tijdig bereiken van de benodigde CO2-reductie om het klimaat leefbaar te houden. Tevens leidt dit tot onvoldoende ontwikkeling van ideeën en thema's in de bedrijfsvoering. Dat kan leiden tot imagoschade en (onnodige) afbreuk van onze aarde.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • De duurzaamheidsopgave om op portefeuille en complexniveau van gemiddeld label B naar A te komen voor 2028 ligt op schema. • Alle medewerkers zijn getraind in de methodiek van The Natural Step. Commitment en enthousiasme zijn groot. M.b.v. deze methode zijn duurzaamheidsdoelen voor 2040 vastgesteld. • Een van onze doelen is dat we in 2040 geen fossiele brandstoffen meer gebruiken. Daartoe is een nieuw duurzaamheidsbeleid vastgesteld.

Strategisch risico	Toelichting	Beheersmaatregelen
Duurzaam (vervolg)		<ul style="list-style-type: none"> In 2023 is de verbouwing van ons kantoor afgerond en zijn er plannen gemaakt voor vergroening van de parkeerplaats. Beide zijn gericht op vergroening. Er zijn meerdere postcoderozen gebouwd, we maken maximaal gebruik van subsidieregelingen. In vastgoedprojecten is duurzaamheid als vast afwegings- en gunningscriterium opgenomen.
Datakwaliteit/ datagedreven werken	<p>Te weinig aandacht voor data gedreven werken en datagedrevenheid leidt tot te weinig focus op klanttevredenheid, niet voldoen aan wet- en regelgeving (externe verantwoording), een slechter imago en minder efficiënt werken. Het belang van data en technologie is groter en verder gegroeid dan alleen minimaal borgen. Keuzes zijn ook niet meer helemaal aan onszelf en vanuit een smal perspectief te maken. We hebben geen andere keuze dan mee te bewegen met de bredere digitale transformatie die plaatsvindt in onze maatschappij.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Twee aangestelde programma-managers dragen de thema's actief uit binnen de organisatie en zorgen voor awareness. Datakwaliteit van vastgoeddata zoals woningwaardering, huurprijzen en van het BOG/MOG/ZOG-bezit wordt m.b.v. de DQ (data quality)- monitor bewaakt. Power BI als data-analysetool wordt verder ingevoerd, gebruikers worden opgeleid. Het visiedocument datagedreven werken, vastgesteld in 2021, is uitgewerkt in thema's en concrete ambities voor de nieuwe planperiode 2023-2026. Er is gestart met system-to-system reporting (de Dpi 2023 is rechtstreeks vanuit de begrotingsapplicatie WALs gevuld).
(Keten-) samenwerking & outsourcing	<p>Het doel van ketensamenwerking is efficiënte inzet van middelen en 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 onduidelijke governance 	<ul style="list-style-type: none"> In het inkoopproces wordt meer aandacht besteed aan afweging en keuze van de meest geschikte samenwerkingsvorm. In de contractering worden flexibelere afspraken opgenomen over afhechting van de samenwerking. Om minder afhankelijk te worden van IT-leveranciers verkennen we regionale samenwerking met corporaties en IT-leverancier Cegeka.
Beschikbaarheid & kosten leveranciers	<p>Kostenstijgingen van materialen, grondstoffen en arbeid leiden tot hogere kosten van onze producten (nieuwbouw en bestaande bouw). Daarnaast is er druk op de beschikbare capaciteit. Daardoor komen beschikbaarheid en betaalbaarheid verder onder druk.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Gebruik van eenheidsprijzen hebben we wat losgelaten evenals traditioneel aanbesteden. We richtten ons gelet op de marktsituatie meer op inkoop via de best value procurement methode. Gebruik maken van onafhankelijke kostendeskundigen waardoor markt-conforme toetsing van tarieven goed geborgd is. Modulair inkopen en hogere inkoopvolumes vormen door samen te werken met collega's.

Strategisch risico	Toelichting	Beheersmaatregelen
Beschikbaarheid & kosten leveranciers (vervolg)		<ul style="list-style-type: none"> • We zetten nieuwbouw en onderhoudsprojecten ondanks de hoge kosten na zorgvuldige afweging vaak toch door, onder meer omdat uitstel waarschijnlijk nog hogere prijzen en verlies van kwaliteit oplevert.
Veranderkracht en wendbaarheid/maatschappelijk	<p>Onvoldoende vermogen van de organisatie om ons aan te passen aan de veranderende maatschappelijke ontwikkelingen bedreigt op termijn 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"> • Rolprofielen zijn ingevoerd; inbedding wordt geborgd via Het Goede Gesprek • Begin 2024 is bekend geworden dat Thuisvester wederom het label “Beste werkgever” behaald. • Er is extra aandacht voor verbinding en samenwerking tussen teams en afdelingen. • Thuiswerken is prima gefaciliteerd.
Veranderkracht en wendbaarheid/technisch	<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 (inzet digitalisering en datagedreven werken) is in werking. • Medewerkers hebben zich goed en snel aangepast aan digitaal thuiswerken.
Polarisatie en tweedeling	<p>De maatschappelijke spanning is verder toegenomen en de discussies verharder. Er is achterdocht over de bedoelingen van instituties en overheden. Beoordelen om welke groepen het gaat is lastig, omdat dit door de hele maatschappij waarneembaar is. Specifiek voor dit risico is de uitstroom van kwetsbare mensen uit vormen van beschermd wonen, bij een ambulante zorgaanbod dat tekortschiet.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • We blijven transparant in ons handelen. We leggen meer uit waar we mee bezig zijn en waarom (via bijvoorbeeld animaties) met de bijbehorende context en nuancering • We gebruiken veerkrachtkarten en sociale krachtkarten om pijnpunten in wijken en buurten met de netwerkpartners aan te pakken. • Multidisciplinaire complexsessies brengen zaken op complexniveau in kaart. We zetten de uitkomsten op het gebied van leefbaarheid en betaalbaarheid in een breder (buurt/wijk) perspectief. • We nemen deel in het regionaal huisvestingsnetwerk beschermd wonen. • We overleggen intensiever met zorgpartijen.
Fraude en ondermijning	<p>Ondermijning, fraude en ook woonoverlast 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"> • Het risico blijft aanwezig gezien het woningtekort en de verharding van de samenleving. De beheersmaatregelen zijn voldoende, maar blijven aandacht vragen. • Ca. 65% van de medewerkers zijn getraind om de bewustwording m.b.t. fraude en ondermijning te vergroten.

Strategisch risico	Toelichting	Beheersmaatregelen
Fraude en ondermijning (vervolg)		<ul style="list-style-type: none"> • Er zijn aanpassingen in de processen aangebracht om beter en sneller fraude en ondermijning te kunnen signaleren (toewijzingsproces, inkomenstoetsing, medehuur, onderhoudsproces, aan- en verbouwingen zonder aanvraag). We trainden onze opzichters om eerder fraude in een woning te kunnen signaleren. • We verdiepten de samenwerking met onze partners (gemeenten, politie, maatschappelijk middenveld, aannemers) • We hebben stappen gezet in datagestuurd werken om fraude en ondermijning te kunnen opsporen en analyseren.
Cybersecurity/ Informatie-beveiliging	<p>(Geautomatiseerde) informatiesystemen kunnen worden getroffen door inbreuken van buitenaf, misbruik en fraude (intern of extern). Daardoor bestaat het risico dat we niet compliant zijn aan AVG-wet- en regelgeving en wordt de continuïteit van de bedrijfsvoering bedreigd.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Verbetering van de toegangsbeveiliging tot systemen is afgerond; • Er zijn verschillende bewustwordingssessies georganiseerd op het gebied van AVG/privacy. • Er is een compliance officer in dienst, die ook de rol van Functionaris Gegevensbescherming vervult en twee privacy officers aanstuurt. • Een opschoning van AVG-gevoelige data in ons documentair informatiesysteem (Shareworx) m.b.v. een robot wordt in 2024 afgerond.

Tabel 5 Strategische risico's

5.2 Tactische en operationele risico's

	Risico	Toelichting	Beheersingsmaatregel
Operationeel risico	Projectbeheersing	Nieuwbouw en renovatieprojecten kunnen in de tijd aan verandering onderhevig zijn. Het risico bestaat dat planning en begrotingen overschreden worden.	Toevoeging risicoparagraaf bij investeringsbesluiten door middel van een integrale benadering door de deelnemers aan de "investeringsstafel". Herijking van het investeringsstatuut en de mandateringsregeling. Het opstellen van risico analyses in de projecten portefeuille (projectenboek en DIM1-kaarten). Periodieke rapportages en borging inzet projectcontrollers vastgoed zorgen voor continue bewaking van projectbegrotingen, planningen en risico's.
	Monitoring en bijsturing meerjaren begroting	Het risico bestaat dat de uitvoering onvoldoende volgens begroting verloopt.	Gebruik maken van scenario analyses. Inzet van kwartaalrapportages incl. monitoring en verschillenanalyse (bijvoorbeeld m.b.t. de realisatie-index), ook in interne controles.
Financieel risico	Ontwikkeling rente	Invloed van mogelijke rentestijging in de toekomst op de rentekosten en financierbaarheid van investeringsprojecten.	Thuisvester heeft een treasurystatuut en een financieringsstrategie waardoor ongunstige gevolgen van rentestijgingen worden beperkt. Het jaarlijks renterisico (< 15%) blijft binnen de WSW norm. Scenario-analyses voor de begroting waarin rentestijgingen worden meegenomen.
	Derivaten	Het risico dat er onvoldoende rekening is gehouden met de data omtrent herziening en afloop van de derivaten.	In het treasuryjaarplan is als deel van de meerjarenbegroting rekening gehouden met de financiële consequenties van de herziening en afloop van de aanwezige derivaten. In principe worden geen nieuwe derivaten meer afgesloten.
Compliance risico	Verantwoording en toezicht	Als gevolg van de OOB-status neemt de aandacht voor interne beheersing toe en daarmee ook de eisen die worden gesteld aan governance.	Het "three linesmodel" is in werking. Alle lijnen hebben bezetting en er is een compliance-officer aangetrokken. In het handelingsperspectief heeft de interne beheersing en risicomanagement een prominente plek die in 2024 verder wordt ontwikkeld.

Tabel 6. Beheersingsmaatregelen met per risico onderdeel een toelichting

Operationele risico's worden in de procesbeschrijvingen gesignaleerd en voorzien van de benodigde beheersmaatregelen door de 1e lijn. De 2e lijn (businesscontrol) toetst periodiek of de beheersmaatregelen ook functioneren.

Vooruitblik

In 2024 evalueren en beoordelen we de strategische risico's en de risicobereidheid op het niveau van management, bestuur en Raad van Toezicht aan de hand van het nieuwe handelingsperspectief.

6. Financiële resultaten

6.1 Maatschappelijk vermogen

Het eigen vermogen per 31 december 2023 bedroeg € 1.941 miljoen (€ 1.991 miljoen per 31 december 2022) en bestond uit een gerealiseerd vermogen van € 509 miljoen en nog te realiseren vermogen ter hoogte van € 1.432 miljoen.

6.2. Marktwaarde in verhuurde staat

We waardeerden ons bezit tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het vastgestelde handboek "marktwaarde in verhuurde staat". Doordat we eigen beleid hanteerden 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 marktwaarde. Deze afwijkingen werden in mindering gebracht op het eigen vermogen en leidden tot maatschappelijk vermogen. Marktwaarde per 31 december 2023 bedroeg € 2.637 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 marktwaarde plaats vond.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat

Dit jaar kenmerkte zich door een krapte op de woningmarkt, sterke inflatie en oplopende rente. De waardeontwikkeling is het gevolg van een stijgende WOZ-waarde van een jaar eerder. Veroorzaakt door een toegenomen vraag en krapte, waardoor er een stijging was van de leegwaardegroei van onze portefeuille. De hogere inflatie en rente zorgden voor een dempend effect. Dit effect leidde tot een waardedaling. Per saldo is de marktwaarde gestegen ten opzichte van 2022. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van de waardestijging in de markt door een gematigde huurverhoging, eenmalige huurverlaging voor inkomens tot 120% van het sociaal minimum 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 marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde van het vastgoed muteert van € 2.599 miljoen eind 2022 naar een marktwaarde van € 2.637 miljoen eind 2023. Deze beperkte stijging van € 38 miljoen is voornamelijk het gevolg van opleveringen nieuwbouw.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel 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 marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde 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 marktwaarde 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.

Resultaat

	2022	2023
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	61.065	64.478
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.361	1.859
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	571	830
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.951	-83.545
Netto resultaat overige activiteiten	953	435
Overige organisatiekosten	-2.931	-2.928
Leefbaarheid	-2.302	-2.758
Bedrijfsresultaat	76.668	-21.628
Saldo financiële baten en lasten	-5.014	-20.593
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	-5.274	-11.231
Resultaat deelnemingen	1.084	2.179
Resultaat na belastingen	67.464	-51.464

De daling van het resultaat na belastingen ten opzichte van 2022 wordt voornamelijk veroorzaakt door een lager resultaat financiële baten en lasten. Dit wordt veroorzaakt doordat de mutatie op de waardering van de embedded derivaten nagenoeg nihil is geweest. Dit in tegenstelling tot 2022. Daarnaast leidt de post overige waarderveranderingen tot de grootste mutatie ten opzichten van 2022. Dit wordt veroorzaakt door de update van het handboek en de daaruit volgende berekening met een lagere marktwaarde tot gevolg.

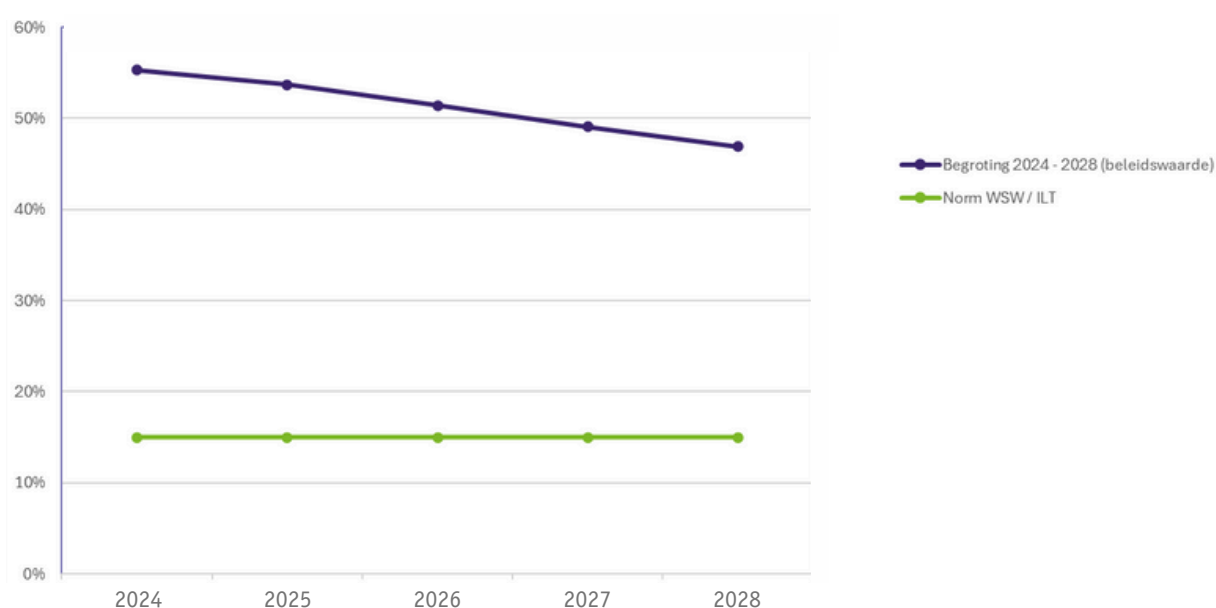
6.3 Verhuurderheffing

Vanaf 2023 zijn we geen verhuurdersheffing meer verschuldigd. Dit heeft een positief effect op het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille.

6.4 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 2023 was de realisatie 2,8 (2022; 2,3). Voor 2024 – 2028 beweegt deze zich op basis van de meerjarenbegroting tussen 1,6 en 1,8.

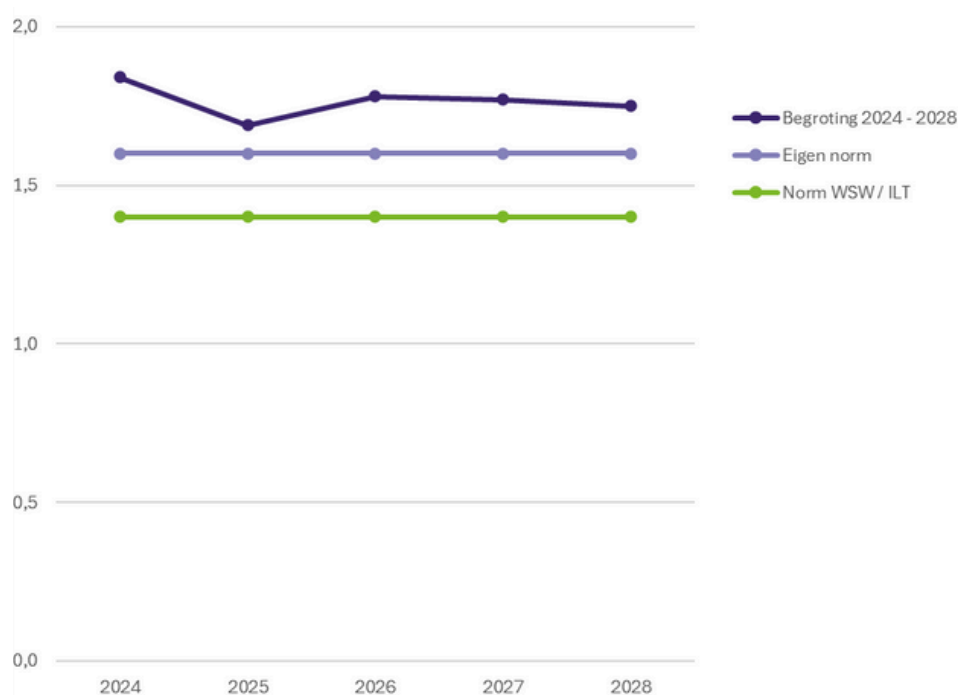
Ontwikkeling solvabiliteit



Figuur 6. Ontwikkeling ICR

Vanuit WSW/ILT is een minimumpercentage vastgesteld voor de solvabiliteit van 15%. Deze bedroeg over 2023 op basis van de beleidswaarde 54%; (2022 58,5%). Deze beweegt zich in 2024 – 2028 tussen 45% en 55%. 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 2023 was deze 46% (2022: 45%). In de meerjarenbegroting beweegt deze zich, tussen 44% en 53%.

Ontwikkeling ICR



Figuur 7 ontwikkeling solvabiliteit

6.5 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 de AW een positieve beoordeling in 2023. Van het WSW ontvingen in 2023 de borgbaarheidsverklaring voor de jaren 2023 t/m 2025 waardoor we de geplande investeringen konden doen. Op basis van deze beoordeling zijn we ingedeeld in de categorie laag midden voor het gehele jaar.

6.6 Financiering

In 2023 is voor een bedrag van € 31,5 miljoen aan leningen aangetrokken. Per balansdatum is een bedrag aan leningen geborgd door het WSW van € 692 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 2023 3,12% (2022: 3,12%). De gemiddelde gewogen looptijd tot einde lening bedraagt 22,3 jaar, ten opzichte van 22,0 jaar in 2022.

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 2023 € 6 miljoen. De totale marktwaarde van de derivaten zelf bedroeg per 31 december 2023 € 0,01 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 2023 was deze waarde € 10,1 miljoen negatief (2022: € 9,2 miljoen negatief). Hierdoor is in 2023 € 0,9 miljoen ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

6.7 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 2023 wordt een fiscale winst gerealiseerd.

6.8 Verbonden ondernemingen 2023

We hebben verbindingen met andere rechtspersonen (zie juridische structuur pag. 8). De hieruit voortvloeiende activiteiten vinden allemaal plaats op het terrein van en in het belang van de volkshuisvesting. In de statuten is omwille van controle en transparantie het toezicht op deze deelnemingen geregeld zoals geldt voor Thuisvester zelf.

Verbindingen en rechtspersonen

(bedragen * €1.000)

Nevenstructuur	Resultaat na belastingen	Omzet	Eigen vermogen	Geplaatst en gestort kapitaal	Lang lopende schulden	Kort lopende schulden
Thuisvester Holding B.V.	1.679	-	4.710	36	9.016	-
Thuisvester Verhuur B.V.	-5	-	-52	18	53	4
Thuisvester Participatie B.V.	833	-	6.655	18	24.653	2
Thuisvester Projectontwikkeling B.V.	1.797	862	27.769	18	4.947	429
VEZO Ontwikkelingscombinatie B.V.	728	5.646	-1.088	18	-	5.755
Wonen Werken Waterman B.V.	11	11	0	20	-	3
Wonen Werken Waterman C.V.	133	911	0	1.846	-	90
Tandem Oosterhout B.V.	38		113	7	-	23
Tandem Oosterhout C.V.	3.060	6.748	3.078	18	-	699

Tabel 9 enkelvoudige cijfers van verbindingen en rechtspersonen per 31 december 2023

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 zes andere verhuurders. Klik voor Wonen is een elektronisch verdeelsysteem voor beschikbare huurwoningen in de woonregio's waarin de zeven verhuurders actief zijn. Eind 2023 stonden 106.393 huishoudens ingeschreven bij Klik voor Wonen, dit zijn er bijna 8.000 meer dan het jaar daarvoor. De relevante gegevens van Klik voor Wonen als verbonden onderneming van Thuisvester voor deze jaarstukken zijn (in € x 1):

- Resultaat na belastingen: € 129.304
- Omzet: € 1059.900
- Eigen vermogen: € 796.933
- Langlopende schulden: € -
- Kortlopende schulden: € 137.802

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 wetgeving, de Aedescode en de principes van de Governancecode Woningcorporaties.

Nevenfuncties

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

In het kalenderjaar 2023 was de bestuurder:

- Lid van het algemeen bestuur van Aedes.
- Lid van Audit Commissie Aedes.
- Lid Raad van Toezicht Stichting Leerrijk, gericht op het primair basis- en bijzonder onderwijs in de gemeenten Waalwijk en Loon op Zand.
- Lid van de Raad van Advies van Avans Hogeschool 'infra en bouw' (onbezoldigd).
- Voorzitter van de regionale Versnellingstafel West Brabant West.
- Lid van het bouwplatform Noord-Brabant (onbezoldigd).
- Lid van klankbordgroep 'duurzaamheid' bij Aedes en RES West-Brabant (onbezoldigd).
- Lid van bestuurlijke adviesgroep 'data standaarden' bij Aedes (onbezoldigd).

Permanente Educatie

De bestuurder volgde diverse cursussen, trainingen en opleidingen op het gebied van sector ontwikkelingen, governance, authentiek leiderschap, interne beheersing, veranderkunde en besturingsfilosofie. Hiermee zijn 39 permanente educatiepunten (PE) behaald. De bestuurder voldeed daarmee 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 2021 tot einde 2023).

PE-punten

Bestuurder	Aantal PE punten 2021	Aantal PE punten 2022	Aantal PE punten 2023	Totaal PE punten 2021-2023
Pierre Hobbelen	57	48.5	39	144

Tabel 10 PE punten directeur/bestuurder

Wet Normering Topinkomens (WNT)

De WNT is van toepassing op Stichting Thuisvester en viel op grond van het aantal verhuureenheden en de grootte van de gemeente waar het grootste deel van het woningbezit gelegen is in bezoldigingsklasse klasse G met een maximum van € 209.000,- in 2023.

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 30.

7.2 Integriteit

Integriteit is een belangrijke voorwaarde voor het vertrouwen in Thuisvester. Wij willen op een duurzame, verantwoorde en integere manier zaken doen en onze gedragscode is daarbij ons kompas. Ook willen we op elk moment verantwoording kunnen afleggen over wat we doen en hoe en waarom we dat doen. En dit volgens onze kernwaarden lef, samen en duurzaam.

In 2023 hebben we een nieuw compliance beleid opgesteld met plan van aanpak over bewustwording en borging van compliance. Een beleid op het gebied van compliance helpt Thuisvester om op verantwoorde en gestructureerde wijze de maatschappelijke doelstellingen te realiseren. Met behulp van het plan van aanpak wordt compliance binnen Thuisvester verder op de kaart gezet, onder de aandacht gebracht van collega's en worden compliance risico's inzichtelijk gemaakt en waar mogelijk beperkt/voorkomen. Het is van belang dat we als medewerkers van Thuisvester met elkaar weten wat we verstaan onder verantwoord en integer handelen (compliance). Elke medewerker bij Thuisvester draagt immers bij aan de goede reputatie van onze organisatie en bepaalt mede het vertrouwen dat anderen en de samenleving in ons hebben.

In 2023 hebben we onder andere een interactieve kennissessie gehouden waarin aan de hand van dilemma's uit de praktijk met elkaar is verkend wat ons gezamenlijke morele kompas is en dat het niet draait om 'goed of fout', maar om zorgvuldig en uitlegbaar handelen. Via onze geactualiseerde intranetpagina over compliance en integriteit zijn de presentatie en uitkomsten van de mentimeter van deze bijeenkomst terug te vinden, als ook de kaderdocumenten van Thuisvester, informatie over de compliance officer (en het compliance team) en de interne en externe vertrouwenspersoon.

De duidelijkheid en zichtbaarheid van de gedragscode, meldprocedure, compliance officer, interne en externe vertrouwenspersoon draagt bij aan het vertrouwen, het bespreekbaar maken van dilemma's en mogelijke integriteitskwesaties en de toegankelijkheid om intern (of extern) te melden. Verder is de meldprocedure in 2023 aangepast aan de gedeeltelijk in werking getreden nieuwe Wet bescherming klokkenluiders. In 2023 is 4 keer een gesprek aangevraagd met de interne vertrouwenspersoon. Dit betroffen geen formele meldingen in het kader van de meldprocedure. De externe vertrouwenspersoon is in 2023 1 keer benaderd, waar na contact geen verder traject wenselijk was. De meldingen bij de vertrouwenspersonen hadden geen betrekking op (aantoonbare) fraude.

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 2024 en verder zijn er verschillende meerjarige risicoscenario's in doorgerekend om weloverwogen besluiten te kunnen nemen.

Beslisonderwerpen

De belangrijkste bestuursbesluiten in 2023 hadden betrekking op:

- Jaarstukken 2022 (toegelaten instelling en nevenstructuur);
- Begroting 2024 en meerjarenraming 2024 e.v. (inclusief het Treasury Jaarplan 2024 en het (des-)investeringsmandaat bij de (des-)investeringsbegroting 2024 en nevenstructuur;
- 3e tertiaire rapportage 2022, overgang van tertiaire- naar kwartaalrapportage en kwartaalrapportages 2023 inzake de bedrijfsvoering en de interne controle daarop;

- Strategische visie Thuisvester 2023 – 2030;
- Handelingsperspectief Thuisvester ‘Samen op weg’;
- Selectie en gunning van projecten en ontwikkeling van grondposities;
- Diverse disposities van gronden en onroerend goed;
- Sociale koop;
- Overzichten van voorgenomen activiteiten, respectievelijk prestatieafspraken met de kerngemeenten;
- Huuraanpassing 2023;
- Update portefeuillestrategie 2023;
- Energetisch verduurzamen en onderhouden (EVO);
- Inrichting Verhuisproces;
- Internal audits planmatig onderhoud, goedkeuringsproces facturen en woningverkoppen 2022;
- Compliance beleid en plan van aanpak;
- Aanpak Cyber Security MDR

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 is de strategische visie van Thuisvester door de Raad van Toezicht, bestuur en MT herijkt. Daarnaast maakte het bestuur gebruik van de klankbordrol van de Raad van Toezicht ter voorbereiding op de begroting 2024 en in het licht van het Handelingsperspectief ‘Samen op weg’.

7.4 Toekomst; komend verslagjaar

In het licht van de beweging van Thuisvester naar een nog meer ondernemende maatschappij gedreven organisatie hebben we in 2023 onze strategische koers herijkt en ons handelingsperspectief ‘Samen op weg’ voor de komende jaren vastgesteld. Hierin laten we zien wat we bij Thuisvester om ons heen zien gebeuren, hoe we ons daartoe verhouden en hoe we willen presteren. We zijn er namelijk in toenemende mate van overtuigd dat onze inzet pas echt betekenis krijgt in interactie met (de inzet van) anderen. Allianties met de partners in ons werkgebied zijn nodig om onze missie te laten welslagen: voorzien in een betaalbaar thuis voor nu én later als hefboom voor bestaanszekerheid en het meedoen van mensen aan de samenleving.

In toenemende mate zal de oplossing dus zitten in verbinding met onze omgeving en partners. De sleutel naar deze toekomst begint natuurlijk ook bij onszelf. Vertrekpunt van onze doorontwikkeling naar maatschappelijk partner is de huidige kracht en kwaliteit van Thuisvester. Vanuit onze kernwaarden ‘leef, samen en duurzaam’ richten we onze blik nog meer naar buiten en zoeken proactief de samenwerking op met anderen. We stellen ons daarbij open op en zijn leergierig; we zijn samen op weg en veranderen samen in deze richting. En zowel in onze bedrijfsvoering als in onze relaties met de buitenwereld gaan we voor stabiliteit, betrouwbaarheid en lange termijn.

We hanteren hierbij drie basisprincipes als handvat voor onze doorontwikkeling naar maatschappelijk partner en als meetlat voor ons doen en laten. We werken opgave- en gebiedsgericht, hebben een open houding en omarmen verandering, óók als het schuurt én benutten de kansen van data-gedreven werken. Vanuit de gedachte van maatschappelijke logica als organiserend principe zullen we ons in 2024 vanuit het opgave- en gebiedsgericht werken gaan organiseren, zodat we ons (nog) beter kunnen verbinden met onze omgeving.

De doorontwikkeling die we kortom willen en moeten maken kent dus de volgende richting:

- Meer en anders verbinden met onze omgeving in gebieden en met bewoners;
- Wendbaarheid vergroten en vanuit meerwaarde en lokale verbinding opgave- en gebiedsgericht organiseren;
- Vergroten realisatiekracht door nieuwe samenwerkingsvormen met ketenpartners en regionale samenwerking in combinatie met inzet van vermogen;
- Door ontwikkeling data gedreven werken;

Behouden doelmatigheid en focus op continuïteit.

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 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 ketenpartners;
- 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 risicomanagement en de interne beheersing;
- volgde nauwgezet de algemene gang van zaken.

8.2 Governancecode

De Governancecode Woningcorporaties is voor de Raad van Toezicht leidend; de 5 principes worden onderschreven en de bepalingen worden in de praktijk toegepast. Voorts worden jaarlijks, in het bijzonder tijdens de zelfevaluatie van de Raad van Toezicht, de algemene ideeën over governance met elkaar verkend en hoe deze in de situatie van Thuisvester toe te passen.

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.

In 2023 heeft de Raad van Toezicht gewerkt met de volgende vaste commissies:

- De Maatschappelijke Commissie zoekt verdieping vanuit maatschappelijk perspectief ter voorbereiding op de raadsvergadering. Zij buigt zich over thema's op het gebied van volkshuisvesting, portefeuillebeleid, participatie en leefbaarheid. Zij vergaderde 5 keer.
- De Auditcommissie behandelt thema's op het gebied van financiën, control, risicomanagement en interne beheersing en vergaderde 5 keer ter voorbereiding op de raadsvergaderingen. Daarnaast heeft de Auditcommissie separaat overleg met de accountant respectievelijk de concern controller gehad.
- De Vastgoedcommissie richt zich op vastgoedontwikkeling en vastgoedsturing, in brede zin, inclusief vastgoedaspecten met betrekking tot gebiedsontwikkeling, samenwerkingsconstructies en opdrachtgeverschap. De Vastgoedcommissie vergaderde 3 keer ter voorbereiding op de raadsvergaderingen in juni, september en november, waarin de begroting is behandeld.
- De Renumeratiecommissie 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. Ook adviseerde zij de Raad over de bezoldiging van de bestuurder.

- Daarnaast heeft de Remuneratiecommissie de zelfevaluatie van de Raad van Toezicht in het verslagjaar voorbereid. Tenslotte heeft de Remuneratiecommissie het proces van werving en selectie van een trainee voor de Raad van Toezicht in 2024 voorbereid en afgerond.
- De Selectiecommissie wordt ingesteld op het moment van voorziene vacature(s) in de Raad van Toezicht. In 2023 is geen sprake geweest van (een) vacature(s) in de Raad van Toezicht.

8.4 Toezichtkader

Het toezichtkader voor de Raad van Toezicht werd gevormd door:

- Afspraken met belanghebbenden zoals de prestatieafspraken met gemeenten en huurdersverenigingen.
- 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 (Handelingsperspectief 'Samen op weg'), de jaarplannen, de investeringsbegroting 2023, het Treasury Jaarplan 2023, de kwartaalrapportages 2023 en het jaarverslag 2022.
- De normen voor financiële continuïteit op de korte en lange termijn: positieve operationele kasstromen volgens de systematiek vanuit het beoordelingskader Aw (Autoriteit woningcorporaties) en WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) voor wat betreft ICR, Solvabiliteit en Loan to Value. Daarnaast heeft Thuisvester eigen interne normen gekoppeld betreffende ICR (minimaal 1,6), Solvabiliteit (minimaal 20%) en Loan to (maximaal 80%). Dit om tijdig te kunnen anticiperen en onverwachte gebeurtenissen op te vangen.
- 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 investeringsafwegingskader en het investeringsstatuut.
- De besturings- en toezichtstructuur op de deelnemingen.
- Nieuwe wet- en regelgeving.

8.5 Externe accountant en jaarstukken

De controle van de jaarstukken 2023 vond voor het derde achtereenvolgende jaar plaats door accountant PwC. De samenwerking en communicatie met PwC wordt door de Raad als prettig en constructief beoordeeld. PwC legde verantwoording af over de door hen in 2023 verrichtte controlewerkzaamheden.

Afronding van de jaarstukken 2023 vond voor 1 juli 2024 plaats. De Raad sprak bij goedkeuring van de jaarstukken in de Raadsvergadering op 5 juni 2024 haar tevredenheid uit over het proces en de inhoud van de totstandkoming van de jaarstukken 2023.

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. Per 1 januari 2023 bestond de Raad wederom uit 5 leden en hebben er geen mutaties plaatsgevonden.

8.7 Besluiten

De Raad van Toezicht keurt besluiten goed op het gebied van financiën, beleid, organisatie, projectontwikkeling, vastgoedsturing en belanghouders. De belangrijkste onderwerpen over 2023 zijn opgenomen in het bestuursverslag en/of hieronder nader toegelicht.

Financiën

De Raad van Toezicht nam kennis van de kwartaalrapportages 2023. De Auditcommissie besprak de interne controle rapportages met de controller. De Raad gaf goedkeuring aan:

- de jaarstukken 2022, de (kaderbrief) begroting en het jaarplan 2024, de meerjarenbegroting 2024 e.v., de (des-)investeringsbegroting, het Treasury Jaarplan voor 2024;
- de prestatieafspraken 2024 met de vier 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- en Auditplan 2023;

Projectontwikkeling en verduurzaming

De Raad van Toezicht gaf goedkeuring aan:

- concrete projecten (zoals de projecten Werkmansbeemd te Oosterhout en de Tuinen van Sandoel te Raamsdonksveer);
- de programma aanpak Energetisch Verduurzamen en Onderhouden (EVO);
- aankoop- en verkooptransacties (zoals project VEZO).

Strategie en organisatie

De Raad van Toezicht heeft goedkeuring gegeven aan het handelingsperspectief ‘Samen op weg’ van Thuisvester voor de komende jaren. Daarnaast heeft de Raad van Toezicht goedkeuring verleend aan de herijkte Strategische visie Thuisvester 2023 – 2030 na een zorgvuldig (met elkaar) doorlopen proces. Voorts heeft de Raad van Toezicht vanuit haar rol de ontwikkelingen en (voorgenomen) veranderingen in het kader van uitrol van het handelingsperspectief ‘Samen op weg’ (organisatie inrichting en cultuurverandering) steeds nauwgezet gevolgd en zal dit ook de komende periode blijven doen. Dit geldt eveneens voor het invulling geven aan de rol van de Raad vanuit shared governance. Hier kiest de Raad van Toezicht bewust voor, omdat het een mooie en passende manier van toezicht houden bij Thuisvester is.

Contact met belanghouders

Naast het contact van de huurderscommissarissen met de huurdersverenigingen (naar gelang de behoefte van de huurdersverenigingen), hebben de raadsleden contact met de huurdersorganisaties en stakeholders tijdens het jaarlijkse werkbezoek van de Raad, als ook bij formele openingen van projecten. Tevens heeft in het najaar een (informeel) overleg plaatsgevonden tussen (een afvaardiging van) de huurdersverenigingen en de gehele Raad van Toezicht, als ook het jaarlijkse overleg tussen de ondernemingsraad en de Raad van Toezicht.

Verder sprak de Remuneratiecommissie afgelopen jaar, in het kader van de remuneratie van de bestuurder, onder meer ook met vertegenwoordigers van de huurdersverenigingen en de ondernemingsraad. Tevens was één van de raadsleden aanwezig bij een aantal overlegvergaderingen van de ondernemingsraad met de bestuurder.

Thema's en bijeenkomsten

De Raad van Toezicht besteedde in 2023 aandacht aan actuele onderwerpen als landelijke- en regionale prestatieafspraken, inzet maatschappelijk vermogen, samenwerking, cultuurontwikkeling, interne beheersing, data gedreven werken, netwerkgovernance en shared governance.

In het voorjaar 2023 heeft de Raad van Toezicht een werkbezoek gehad met als doel meer diepgang van de werkorganisatie te ‘proeven’ door de praktijk in te gaan. Door de opzet van het werkbezoek heeft de Raad ‘voeding’ uit de praktijk gehaald op de thema's woningtoewijzing (systeem, keuzes, maatwerk, effecten etc. in combinatie met mix sociale klassen/ kwetsbare groepen in wijken) en polarisatie samenleving; positie Thuisvester mede in relatie tot ketenpartners. Daarnaast heeft de Raad van Toezicht samen met het MT in het najaar een themabijeenkomst gehad, bestaande uit een dilemmatraining en stakeholdersspel aan de hand van uit de praktijk gegrepen casussen. Dit mede in het licht van shared governance en netwerkgovernance.

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 gezamenlijk vastgestelde werkwijze.

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, de controller en de bestuurssecretaris. Met inachtneming van de gevolgde procedure, de opgehaald input en het remuneratiegesprek met de bestuurder, is de Raad van Toezicht tevreden over de inzet van de bestuurder en de gerealiseerde prestaties, als ook content met het commitment van de bestuurder.

De Raad van Toezicht handhaafde het uitgangspunt met betrekking tot het beloningsbeleid van het bestuur. De beloning is passend en binnen de wettelijke normen van de WNT. De Remuneratie-commissie 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 van Toezicht 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 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 van Toezicht hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid en nodigde iedereen nadrukkelijk uit zich tot hen te wenden als daartoe aanleiding was. Tevens heeft de Raad van Toezicht (in het bijzonder tijdens de zelfevaluatie) aandacht gegeven aan potentiële (schijn van) belangenverstreming in het licht van de actualiteit en gegeven het feit dat integriteit voor de Raad een belangrijk grondbeginsel is. Verder had de Raad een aantal keer overleg met de Ondernemingsraad en huurdersverenigingen en er was een directe lijn met de controller.

De Raad vergaderde 5 keer regulier, te weten op 9 februari, 19 april, 7 juni, 28 september en 30 november 2023, met daar aan voorafgaand 5 keer een overleg van de Auditcommissie respectievelijk de Maatschappelijke Commissie en 3 keer van de Vastgoedcommissie (in juni, september en november). Daarnaast had de Raad nog separate bijeenkomsten, zoals hiervoor in paragraaf 8.7 onder 'thema's en bijeenkomsten' nader toegelicht.

8.10 Zelfevaluatie en Visie op Toezicht

Op 13 juli 2023 heeft de zelfevaluatie van de Raad van Toezicht plaatsgevonden na zorgvuldige voorbereiding door de Remuneratiecommissie. De Raad van Toezicht hecht veel waarde aan haar zelfevaluatie en is van mening dat met een goede voorbereiding het gezamenlijke moment van reflectie optimaal kan worden benut.

In 2022 is in de zelfevaluatie afgesproken om – samen met bestuur en MT – de beweging te maken richting shared governance. Dit past ook binnen het nieuwe handelingsperspectief 'Samen op weg' van Thuisvester. Tevens nodigt dit handelingsperspectief uit om netwerk governance nader te verkennen. Naarmate Thuisvester zich namelijk nadrukkelijker gebiedsgericht en/of opgavegericht gaat organiseren, zullen de prestaties nog meer in netwerkverband worden geleverd. Dit vraagt ook om een andere invulling van het toezicht. Voor de zelfevaluatie 2023 is daarom de focus gelegd op deze twee thema's. Daarnaast is aandacht gegeven aan potentiële (schijn van) belangen-verstreming in het licht van de actualiteit en gegeven het feit dat integriteit voor de Raad een belangrijk grondbeginsel is. Bij het tweede deel van de zelfevaluatie op 13 juli 2023 inzake netwerk governance is de bestuurder aangesloten. Tevens heeft de Raad van Toezicht de bestuurder geïnformeerd over de uitkomsten van de zelfevaluatie als het gaat om shared governance. Er zijn vervolgens ten aanzien van zowel shared governance als netwerk governance inzichten met elkaar gedeeld en nieuwe afspraken gemaakt.

Na afloop van de zelfevaluatie heeft de Raad van Toezicht met tevredenheid teruggeblikt. Er is sprake geweest van een zorgvuldig voorbereide, open en zelfkritische evaluatie van het eigen functioneren van de individuele raadsleden en de Raad als geheel, als ook het functioneren van de organisatie, bestuurder en de rol van de Raad van Toezicht hierbij. Het gesprek is uitgebreid en constructief met elkaar gevoerd op alle facetten van de zelfevaluatie. De zelfevaluatie is dan ook als waardevol ervaren; naast het goede, plezierige en effectieve evaluatiegesprek met elkaar, is ook gekomen tot verrijkende inzichten en concrete afspraken.

8.11 Beloningsregeling 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 € 16.720,- voor de raadsleden respectievelijk maximaal € 25.080,- voor de voorzitter. Deze zijn lager dan de bezoldigingsmaxima WNT 2023 van € 22.300,- respectievelijk € 33.450,-. De Raad van Toezicht past sinds 2018 de bezoldiging aan conform de beroepsregels van 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.

PE-punten Raad van Toezicht

M.C.C. (Marga) Bekker	
Positie:	Voorzitter Raad van Toezicht (vanaf 1 januari 2021) Lid Remuneratiecommissie Lid Vastgoedcommissie
Benoemingsperiode:	1e benoemingsperiode: 1 januari 2019 – 31 december 2022 Herbenoemingsperiode: 1 januari 2023 – 31 december 2026
Kennisgebied:	Belanghouders, governance, vastgoedontwikkeling en –beheer en volkshuisvesting
Hoofdfunctie:	Eigenaar Bestuur Advies in Beeld
Nevenfuncties:	Lid Raad van Commissarissen woningcorporatie Mooiland Lid Audit adviescommissie UWV
PE-punten 2022:	15 punten
PE-punten 2023:	14 punten
A.H.A.J. (Alice) Jansen-van den Tillaart	
Positie:	Vice voorzitter Raad van Toezicht (vanaf 1 januari 2021) Voorzitter Remuneratiecommissie Lid Auditcommissie Huurderscommissaris
Benoemingsperiode:	1e benoemingsperiode: 15 februari 2017 - 14 februari 2021 Herbenoemingsperiode: 15 februari 2021 - 14 februari 2025
Kennisgebied:	Financiën en control, huurdersbelangen, integriteit en governance
Hoofdfunctie:	Eigenaar van Jansen-van den Tillaart Advies en Associate/Senior Consultant Accent Advies, Baarn

Nevenfuncties:	Lid Auditcommissie en huurderscommissaris Raad van Commissarissen woningcorporatie Zayaz Lid Raad van Toezicht en voorzitter Auditcommissie Stichting ROC Summa College Eindhoven
PE-punten 2022:	12 punten
PE-punten 2023:	43 punten
M.M.C. (Marieke) Prins	
Positie:	Lid Raad van Toezicht Voorzitter Maatschappelijke Commissie Voorzitter Vastgoedcommissie
Benoemingsperiode:	1e benoemingsperiode: 1 januari 2019 – 31 december 2022 Herbenoemingsperiode: 1 januari 2023 – 31 december 2026
Kennisgebied:	Volkshuisvesting, publiek vastgoed, organisatiekunde en governance
Hoofdfunctie:	Eigenaar van Marieke Prins, Organisatie-advies in Publiek Vastgoed, Tilburg
Nevenfuncties:	Bestuursvoorzitter Jazzpodium Paradox, Tilburg Voorzitter Raad van Commissarissen woningcorporatie Trudo
PE-punten 2022:	15 punten
PE-punten 2023:	22 punten
C.H.J. (Kees) van der Luijt	
Positie:	Lid Raad van Toezicht Voorzitter Auditcommissie
Benoemingsperiode:	1 januari 2021 – 31 december 2024
Kennisgebied:	Financiën en control, bedrijfs-organisatiekunde, ICT en governance
Hoofdfunctie:	Managing Partner NexyZ (Consultancy, Interim Management en Corporate Finance)
Nevenfuncties:	Voorzitter Raad van Commissarissen en lid Remuneratiecommissie Wonen Limburg, Roermond. Voorzitter Raad van Commissarissen en lid Remuneratiecommissie Kleurrijk Wonen, Tiel
PE-punten 2022:	11 punten
PE-punten 2023:	14 punten
J. (Joeri) Kapteijns	
Positie:	Lid Raad van Toezicht Lid Maatschappelijke Commissie Huurderscommissaris
Benoemingsperiode:	1 januari 2021 – 31 december 2024
Kennisgebied:	Sociaal domein, maatschappij, samenleving, leefbaarheid, huurdersbelangen en regionale binding
Hoofdfunctie:	Bestuur Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)
Nevenfuncties:	Lid Raad van Advies Intercoach
PE-punten 2021:	4 punten
PE-punten 2022:	6 punten

Tabel 11 PE punten Raad van Toezicht

Jaarrekening 2023
Stichting Thuisvester

Inhoudsopgave

BALANS per 31 december 2023	48
WINST- en VERLIESREKENING over 2023	50
KASTROOMOVERZICHT over 2023	51
TOELICHTING op de balans en winst- en verliesrekening	53
Overige gegevens	128

BALANS per 31 december 2023 (vóór voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA	Ref	31-12-2023	31-12-2022
		€	€
VASTE ACTIVA			
<u>Vastgoedbeleggingen</u>			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.	2.435.726.916	2.402.415.146
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.	201.132.434	196.289.858
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.	48.559.484	49.357.417
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.	19.616.347	39.489.762
		<u>2.705.035.181</u>	<u>2.687.552.183</u>
<u>Materiële vaste activa</u>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	5.	4.790.138	4.403.920
<u>Financiële vaste activa</u>			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	6.	6.217.853	5.306.933
Vorderingen op groepsmaatschappijen	7.	8.317.448	8.317.448
Latente belastingvordering(en)	8.	3.971.426	8.825.279
Leningen u/g	9.	16.606	54.026
		<u>18.523.333</u>	<u>22.503.686</u>
Som der vaste activa		2.728.348.652	2.714.459.789
VLOTTENDE ACTIVA			
<u>Voorraden</u>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	10.	193.188	737.737
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	11.	-	-
Overige voorraden	12.	45.245	42.748
		<u>238.433</u>	<u>780.485</u>
<u>Vorderingen</u>			
Huurdebiteuren	13.	1.375.508	1.002.114
Overheid	14.	22.993	75.346
Vorderingen op groepsmaatschappijen	15.	703.662	2.365.352
Belastingen en premies sociale verzekeringen	16.	8.537.529	10.212.052
Overige vorderingen	17.	417.192	118.347
Overlopende activa	18.	2.885.597	3.124.385
		<u>13.942.481</u>	<u>16.897.596</u>
<u>Liquide middelen</u>	19.	<u>2.609.634</u>	<u>30.580.454</u>
Som der vlottende activa		16.790.548	48.258.535
TOTAAL ACTIVA		2.745.139.200	2.762.718.324

PASSIVA	Ref.	31-12-2023	31-12-2022
		€	€
EIGEN VERMOGEN			
Herwaarderingsreserve	20.	1.432.001.782	1.450.571.069
Overige reserve	21.	559.932.720	473.899.373
Resultaat boekjaar	22.	-51.273.986	67.464.060
		<u>1.940.660.516</u>	<u>1.991.934.502</u>
VOORZIENINGEN			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	23.	32.505.759	5.191.830
Voorziening reorganisatiekosten	24.	-	-
Overige voorzieningen	25.	620.851	561.821
		<u>33.126.610</u>	<u>5.753.651</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Schulden/leningen overheid	26.	5.159.542	5.463.167
Schulden/leningen kredietinstellingen	27.	643.190.417	671.027.535
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	28.	43.679.073	44.769.111
Overige schulden	29.	10.344.180	9.374.323
		<u>702.373.212</u>	<u>730.634.136</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan overheid	30.	306.019	774.356
Schulden aan kredietinstellingen	27A.	48.390.391	14.415.534
Schulden aan leveranciers	31.	6.999.075	2.691.979
Schulden aan groepsmaatschappijen	15.	-	2.959.792
Belastingen en premies sociale verzekeringen	32.	1.488.698	1.002.335
Schulden ter zake van pensioenen	33.	138.447	123.963
Overige schulden	34.	-	-
Overlopende passiva	35.	11.656.232	12.428.076
		<u>68.978.862</u>	<u>34.396.035</u>
TOTAAL PASSIVA		2.745.139.200	2.762.718.324

WINST- en VERLIESREKENING over 2023

	Ref.	2023 €	2022 €
Huuropbrengsten	36.	117.821.113	115.533.513
Opbrengsten servicecontracten	37.	6.225.230	5.482.770
Lasten servicecontracten	38.	-7.001.425	-5.925.669
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	39.	-7.273.200	-6.543.191
Lasten onderhoudsactiviteiten	40.	-38.712.012	-31.798.087
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	41.	-6.581.273	-15.684.049
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		64.478.433	61.065.287
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	42.	3.085.300	2.889.206
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	43.	-1.226.422	-1.401.828
Toegerekende organisatiekosten	44.	-	-125.959
Toegerekende financieringskosten	45.	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		1.858.878	1.361.419
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	46.	2.860.200	14.720.051
Toegerekende organisatiekosten	47.	-232.375	-248.079
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	48.	-1.797.737	-13.901.389
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		830.088	570.583
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	49.	-51.151.513	-6.399.955
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	50.	--32.803.409	24.151.159
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	51.	410.392	199.312
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		--83.544.530	17.950.516
Opbrengsten overige activiteiten	52.	835.082	1.014.607
Kosten overige activiteiten	53.	-399.939	-61.337
Netto resultaat overige activiteiten		435.143	953.270
Overige organisatiekosten	54.	-2.927.867	-2.931.052
Leefbaarheid	55.	-2.757.731	-2.301.527
Wijziging in de waarde van de financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	56.	-928.003	13.841.158
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	57.	-	1.302.022
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	58.	1.521.747	723.012
Rentelasten en soortgelijke kosten	59.	-21.186.801	-20.880.182
Saldo financiële baten en lasten		-20.593.057	-5.013.990
Resultaat voor belastingen		-42.220.643	71.654.506
Belastingen	60.	-11.231.998	-5.274.323
Resultaat uit deelnemingen	61.	2.178.655	1.083.877
Totaal van resultaat na belastingen		-51.273.986	67.464.060

KASSTROOMOVERZICHT over 2023 (directe methode)

	Ref	2023 €	2022 €
Operationele activiteiten			
Ontvangsten:			
Huurontvangsten		117.649.876	115.017.037
Vergoedingen		5.604.095	4.813.367
Overheidsontvangsten		-	-
Overige bedrijfsontvangsten		167.594	95.537
Ontvangsten interest		2.538.832	1.986.807
Saldo ingaande kasstromen		125.960.397	121.912.748
Uitgaven:			
Erfpacht		-2.313	-925
Betalingen aan werknemers		-11.155.678	-10.012.643
Onderhoudsuitgaven		-32.843.349	-29.110.661
Overige bedrijfsuitgaven		-19.440.569	-19.227.734
Betaalde interest		-21.775.484	-22.643.317
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat		-1.035.963	-401.275
Verhuurderheffing		-	-4.895.057
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden		-338.987	-163.597
Vennootschapsbelasting		-5.262.198	-9.079.730
Saldo uitgaande kasstromen		-91.854.541	-95.534.939
Kasstroom uit operationele activiteiten		34.105.856	26.377.809
(Des)investeringsactiviteiten			
Verkoopontvangsten bestaande huur		4.667.814	14.379.763
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode		2.701.491	2.007.858
Verkoopontvangsten nieuwbouw		-	894.380
Verkoopontvangsten grond		1.985.312	2.155.693
(Des)investeringen overig		-466.235	-11.471
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoed		8.888.382	19.426.223
Nieuwbouw huur		-40.425.066	-39.448.973
Verbeteruitgaven		-13.172.187	-17.090.817
Aankoop		-22.064.920	-442.580
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop		-1.407.625	-1.029.900
Investeringen overig		-1.228.784	-83.334
Totaal van verwerving vastgoed		-78.298.582	-58.095.604
Saldo in- en uitgaande kasstroom vastgoed		-69.410.200	-38.669.381
Ontvangsten verbindingen		1.267.735	619.366
Ontvangsten overig		37.277	-175
Uitgaven verbindingen		-	455.011
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		1.305.012	1.074.202
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		-68.105.188	-37.595.179

Financieringsactiviteiten			
Ingaand			
Nieuw te borgen leningen		31.529.385	40.000.000
Nieuwe niet geborgde lening		-	260.000
Uitgaand			
Aflossing geborgde leningen		-25.500.872	-13.991.273
Aflossing ongeborgde leningen		-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		6.028.513	26.268.727
Toename / afname liquide middelen		-27.970.819	15.051.357
Geldmiddelen aan het begin van de periode	19.	30.580.454	15.051.357
Geldmiddelen aan het einde van de periode	19.	2.609.634	30.580.454

TOELICHTING op de balans en winst- en verliesrekening

Activiteiten

Stichting Thuisvester is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft de specifieke toelating in de regio West- en Midden-Brabant en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

Continuïteit

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

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.

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>Groepsmaatschappijen:</i>	<i>Hoofdactiviteit</i>
Thuisvester Holding B.V.	Houdstermaatschappij
Thuisvester Verhuur B.V.	Verhuur
Thuisvester Participatie B.V.	Houdstermaatschappij
Thuisvester Projectontwikkeling B.V.	Projectontwikkeling
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.

Er is geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld op grond van Artikel BW 2:407 lid 1 sub a.

Fusie Duurzame Energie Molenweer B.V.

Per 31 december 2023 is Stichting Thuisvester middels juridische fusie met haar voormalig groepsmaatschappij Duurzame Energie Molenweer B.V. samengegaan.

Bij deze fusie was Stichting Thuisvester de verkrijgende instelling en was Duurzame Energie Molenweer B.V. de verdwijnende instelling. Ten gevolge van de fusie heeft Stichting Thuisvester onder algemene titel het gehele vermogen van de verdwijnende instelling verkregen. De financiële gegevens van de gefuseerde instellingen zijn verwerkt als een samensmelting van belangen. De activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen, alsmede hun baten en lasten zijn samengevoegd alsof de fusie al per 1 januari 2023 plaatsvond.

De waarderingsgrondslagen en winstbepalingsgrondslagen van de nieuwe organisatie zijn gebaseerd op de door beide instellingen toegepaste grondslagen.

WonenWerkenWaterman C.V.

In 2024 is WonenWerkenWaterman CV met terugwerkende kracht per 31 december 2023 ontbonden. WonenWerkenWaterman BV zal hierop volgen en in 2024 ontbonden worden.

Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Thuisvester zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Stichting Thuisvester en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

Thuisvester heeft de gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Thuisvester zien toe op (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel') met name uit vastgoedbeleggingen, grondposities en onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan DAEB dan wel aan de niet-

DAEB activiteiten toegerekend. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel', zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar bedrijfszonnroerend 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.

GRONDSLAGEN voor de waardering van activa en passiva

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Stichting Thuisvester heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de regels bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

Vastgoedbeleggingen

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

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

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

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien:

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.

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

- Het gebruiksklaar maken van een nieuwverworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwwitgaven 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.

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.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier 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, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Overige onderhoudslasten, worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel 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.

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het goedgekeurde scheidingsvoorstel van Stichting Thuisvester als DAEB vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan Stichting Thuisvester voornemens is om deze in de toekomst als DAEB vastgoed te verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners.

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

Kwalificatie

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

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat (actuele waarde). Stichting Thuisvester waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023').

Marktwaarde in verhuurde staat is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

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). Om de basisversie toe te kunnen passen heeft Stichting Thuisvester een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft Stichting Thuisvester geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

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.

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.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplex niveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Stichting Thuisvester maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash-Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuille niveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat van de jaarrekening.
- In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat van de woonegelegenheden en parkeergelegenheden.
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. Bij doorexploteer is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

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

- *Prijsinflatie* ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contract huur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- *Loonstijging* als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- *Bouwkostenstijging* vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- *Leegwaardestijging* is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Stichting Thuisvester heeft de in het handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
woongelegenheden							e.v.
Prijnsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	7,60%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud doorexploiteerscenario

EGW doorexploiteerscenario

Bouwjaarklasse		≥ 1940<	≥ 1960<	≥1975<	≥1990<	
/Grootte	< 1940	1960	1975	1990	2005	≥2005
< 40	1.467	1.441	1.444	1.468	1.525	1.634
≥ 40 < 60	1.652	1.612	1.608	1.620	1.692	1.812
≥ 60 < 80	1.773	1.725	1.724	1.730	1.811	1.939
≥ 80 < 100	1.893	1.838	1.846	1.847	1.938	2.073
≥ 100 < 120	1.946	1.888	1.907	1.906	2.001	2.139
≥ 120	1.998	1.939	1.967	1.965	2.064	2.205

MGW doorexploiteerscenario

Bouwjaarklasse		≥ 1940<	≥ 1960<	≥1975<	≥ 1990<	
/Grootte	< 1940	1960	1975	1990	2005	≥2005
< 40	1.254	1.297	1.318	1.357	1.460	1.565
≥ 40 < 60	1.344	1.376	1.421	1.457	1.568	1.687
≥ 60 < 80	1.475	1.494	1.558	1.589	1.705	1.837
≥ 80 < 100	1.652	1.655	1.731	1.754	1.876	2.020
≥ 100 < 120	1.813	1.801	1.892	1.909	2.035	2.188
≥ 120	1.929	1.905	2.014	2.026	2.154	2.315

Zelfstandige studenteneenheden doorexploiteerscenario

Bouwjaarklasse/Grootte	<	≥ 1940<	≥ 1960<	≥1975<	≥ 1990<	
	1940	1960	1975	1990	2005	≥2005
< 40	1.270	1.254	1.252	1.328	1.404	1.489
≥ 40 < 60	1.372	1.351	1.358	1.446	1.554	1.651
≥ 60 < 80	1.509	1.482	1.497	1.594	1.736	1.848
≥ 80 < 100	1.625	1.591	1.606	1.710	1.884	2.010
≥ 100 < 120	1.753	1.711	1.729	1.841	2.044	2.180
≥ 120	1.870	1.823	1.845	1.965	2.194	2.339

Onzelfstandige studenteneenheden doorexploiteerscenario

Bouwjaarklasse/Grootte	<	≥ 1940<	≥ 1960<	≥1975<	≥ 1990<	
	1940	1960	1975	1990	2005	≥2005
< 40	411	408	422	443	490	528
≥ 40 < 60	788	754	783	808	912	983
≥ 60 < 80	1.004	958	988	1.009	1.146	1.231
≥ 80 < 100	1.377	1.310	1.337	1.348	1.548	1.657
≥ 100 < 120	1.437	1.367	1.399	1.409	1.613	1.726
≥ 120	1.466	1.395	1.430	1.440	1.646	1.760

Extramurale zorgseenheden doorexploteerscenario

	< 1940	≥ 1940< 1960	≥ 1960< 1975	≥1975< 1990	≥ 1990< 2005	≥2005
Bouwjaarklasse/Grootte	1940	1960	1975	1990	2005	≥2005
< 40	1.199	1.257	1.266	1.393	1.615	1.718
≥ 40 < 60	1.311	1.355	1.370	1.494	1.724	1.846
≥ 60 < 80	1.449	1.479	1.500	1.619	1.857	1.996
≥ 80 < 100	1.590	1.603	1.621	1.734	1.977	2.129
≥ 100 < 120	1.734	1.730	1.747	1.855	2.097	2.259
≥ 120	1.859	1.841	1.861	1.964	2.206	2.374

Instandhoudingsonderhoud uitpondscenario

EGW uitpondscenario

	< 1940	≥ 1940< 1960	≥ 1960< 1975	≥1975< 1990	≥ 1990< 2005	≥2005
Bouwjaarklasse/Grootte	1940	1960	1975	1990	2005	≥2005
< 40	891	872	818	842	846	932
≥ 40 < 60	984	952	895	896	893	1.007
≥ 60 < 80	1.094	1.008	944	931	925	1.056
≥ 80 < 100	1.116	1.068	991	967	958	1.106
≥ 100 < 120	1.149	1.098	1.011	983	973	1.128
≥ 120	1.181	1.127	1.030	1.000	989	1.150

MGW uitpondscenario

	< 1940	≥ 1940< 1960	≥ 1960< 1975	≥1975< 1990	≥ 1990< 2005	≥2005
Bouwjaarklasse/Grootte	1940	1960	1975	1990	2005	≥2005
< 40	726	768	772	803	867	963
≥ 40 < 60	789	820	834	860	918	1.024
≥ 60 < 80	876	893	914	930	980	1.100
≥ 80 < 100	988	989	1.009	1.010	1.051	1.190
≥ 100 < 120	1.090	1.076	1.098	1.087	1.119	1.275
≥ 120	1.168	1.141	1.168	1.149	1.172	1.342

Type verhuureenheid

**Beheerkosten
per jaar per
verhuureenheid**

EGW	€ 509
MGW	€ 499
Studenteneenheid	€ 471
Zorgseenheid	€ 460

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2023, uitgedrukt in een percentage van de WOZ), peildatum 1-1-2022. 0,07%

	2023	2024	2025	2026 t/m 2037	2038 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar gereguleerde woningen	-	1,80%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - geliberaliseerde woningen	-	0,56%	0,16%	0,16%	0,16%
Huurderiving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexpluiten	7,07%	7,07%	7,07%	7,07%	7,07%
Mutatiekans bij uitponden	7,86%	7,07%	7,07%	7,07%	7,07%
Disconteringsvoet bij doorexpluiten	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Disconteringsvoet bij uitponden	6,76%	6,76%	6,76%	6,76%	6,76%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604 (2022: € 571) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% (2022: 11,4%) 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
Onderhoud per m ² bvo	€ 6,88	€ 8,36	€ 11,11
Mutatieonderhoud per m ² bvo	€ 11,53	€ 13,97	€ 13,97
Beheerkosten % van de markthuur	3,00%	2,00%	2,50%
Disconteringsvoet	6,96%	6,54%	6,01%
Overdrachtskosten	11,4%	11,4%	11,4%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2023, uitgedrukt in een percentage van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,35%

Type parkeergelegenheid

	<i>Bedrag</i>
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 63
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 214
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 32
Beheerkosten - garagebox	€ 43
Disconteringsvoet	7,76%
Overdrachtskosten	11,40%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2022, 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 getaxeed 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

Uitpondbeklemmingen zijn conform de opgave van de corporatie meegenomen in de waardering. De wettelijke verkooprestricties zijn verwerkt in Ortec TMS en worden conform de Best Practices toegepast. Daarnaast is er bij wooncomplexen met onzelfstandige eenheden voor gekozen alleen het doorexploiteerscenario te hanteren.

Markthuur(stijging)

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Wat betreft de wooncomplexen (woonwagens en standplaatsen); Vanwege het incurante karakter en het feit dat er geen market evidence voorhanden is, heeft MVGM de markthuur van de eenheden gebaseerd op de contractuur, of bij leegstand, de gemiddelde contractuur in het complex.

Ten aanzien van de BOG, MOG en ZOG complexen heeft MVGM per complex de markthuur ingeschat.

Wat betreft de markthuurstijging van de wooncomplexen is het Handboek aangehouden. Ten aanzien van de BOG en MOG complexen is ten aanzien van de markthuurstijging een afslag van 50% ten opzichte van het een eigen ingeschatte reeks gehanteerd, behalve bij zorgcomplexen of wanneer er sprake is van een woon- winkelobject, waar een door taxateurs ingeschatte reeks voor is gehanteerd (enkel jaar 1 afwijkend van Handboek, vanwege niet aannemelijk percentage van Handboek in jaar 1, 9,9%).

Exit yield

Deze vrijheidsgraad is toegepast. In alle gevallen heeft de taxateur een exit yield ingeschat. Dit is de verwachtte BAR v.o.n. waartegen wij verwachten dat het betreffende complex, rekening houdende met onder andere leeftijd en courantheid, aan het eind van de 15-jarige beschouwingsperiode verkocht zal worden.

Disconteringsvoet

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Voor alle complexen heeft de taxateur zelf een disconteringsvoet bepaald. De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt.

Ten aanzien van de BOG/MOG/ZOG portefeuille is de disconteringsvoet ten opzichte van de disconteringsvoet conform de basisversie van het Handboek gewijzigd om een juiste output (BAR v.o./k.k. te krijgen die past bij het marktbeeld en bekende referentietransacties.

Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is toegepast. In basis hebben taxateurs de onderhoudsnorm conform het Handboek niet overschreven. In enkele gevallen is dit wel gebeurd, dit betrof dan nagenoeg altijd een complex waarbij sprake is van een huursituatie waarbij geen BTW in rekening wordt gebracht, en de

MOG onderhoudsnorm ad. €7,90 per m2 BVO meer passend wordt geacht dan de BOG onderhoudsnorm ad. 6,50 per m2 BVO.

Leegwaarde(stijging) - Mutatie- en verkoopkans - Technische splitsingskosten - Bijzondere omstandigheden - erfpacht - Exploitatiescenario

Deze vrijheidsgraden zijn 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 niet-DAEB 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 markt waarde
Markthuur	Volgt uit handboek 2023	+ 10%	€ 78.000	2,95 %
Markthuur	Volgt uit handboek 2023	-/- 10%	-/- € 30.000	-/- 1,16 %
Leegwaarde	Volgt uit handboek 2023	+ 10%	€ 162.000	6,13 %
Leegwaarde	Volgt uit handboek 2023	-/- 10%	-/- € 133.000	-/-5,06 %
Disconteringsvoet	Volgt uit handboek 2023	+ 0,5%	-/- € 126.000	-/- 4,78 %
Disconteringsvoet	Volgt uit handboek 2023	-/-0,5%	€ 200.000	7,57 %
Exit yield	Volgt uit handboek 2023	+ 0,5%	-/- € 7.000	-/- 0,27 %
Exit yield	Volgt uit handboek 2023	-/-0,5%	€ 8.000	0,32 %

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

Als gevolg van het toepassen van de basisversie op de woongelegenheden en parkeergelegenheden, waarmee een marktwaarde op portefeuille niveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

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

Bepaling 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 woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. 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 Stichting Thuisvester daarna voor een deel van haar woningen de huurprijs nog eens af. Hierdoor komt het gemiddelde streefhuurpercentage voor DAEB woningen op 67% te liggen. Thuisvester hanteert voor haar Niet-DAEB woningen een streefhuurbeleid van 76%. Om te zorgen dat slaagkansen van verschillende inkomensdoelgroepen zoveel mogelijk gelijk zijn, topt Stichting Thuisvester daarna voor een deel van haar woningen de huurprijs nog eens af. Hierdoor komt het gemiddelde streefhuurpercentage voor Niet-DAEB woningen op 74% te liggen.
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 marktwaarde:
 - a. € 2.581 per woongelegenheden
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten 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 marktwaarde:
 - a. € 851 per woongelegenheden

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 onroerende goed en zorgonroerend goed is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten 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.

Stichting Thuisvester heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	2023	2022
Streefhuur % van de maximaal redelijke huur DAEB	67,2%	69,6%
Streefhuur % van de maximaal redelijke huur Niet-DAEB	74,4%	74,7%
Norm onderhoud per eenheid per jaar	€ 2.581	€ 2.491
Norm beheerlasten per eenheid per jaar	€ 851	€ 806

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 herwaarderingreserve.

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 DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. 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.

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. Tevens zijn er geen indicaties voor bijzondere waardeverminderingen.

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. Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt ervan uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waarde van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Stichting Thuisvester in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening getroffen.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaaarding worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

7. Vorderingen op groepsmaatschappijen

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.

8. Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het

waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze per balansdatum al bij wet zijn vastgesteld of waartoe op balansdatum reeds materieel is besloten.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

9.Leningen u/g

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van de lening, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

Bijzondere waardeverminderingen

Voor de financiële vaste activa beoordeelt Stichting Thuisvester op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Stichting Thuisvester de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening. Voor huidig verslagjaar zijn er geen aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen.

Risico's financiële vaste activa

Renterisico

Thuisvester loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten met name onder financiële vaste activa, Leningen u/g en Overige effecten als gevolg van wijzigingen in de marktrente

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Thuisvester risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Per financieringsbesluit maakt Thuisvester een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurywettelijk kader en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldatum, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten. Hierbij wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten indien hierbij minimaal dezelfde onder (b) criteria worden gerealiseerd maar tegen per saldo lagere kosten dan bij het aantrekken van leningen met een vaste rente. Bovendien dienen financiële instrumenten tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat betaaldatum en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldatum van de onderliggende waarde (notional value) van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen.

Kredietrisico

Thuisvester heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten, vorderingen en effecten. Thuisvester maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasurywettelijk kader en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Liquiditeitsrisico

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Thuisvester zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maakt

Thuisvester gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande lening portefeuille wordt constant gemonitord.

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 onder toepassing van de FIFO-methode of lagere opbrengstwaarde. De verkrijgingsprijs bestaat uit alle kosten die samenhangen met de verkrijging alsmede de gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. De lagere opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

Vorderingen

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.

Eigen vermogen

20. Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden reeds ten gunste van de winst-en-verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

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 2,32% (2022: 2,32%) 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.

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.

Overige voorzieningen

Pensioenen

Stichting Thuisvester heeft voor bijna al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).

De verplichtingen die voortvloeien uit deze rechten van haar personeel zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Stichting Thuisvester betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan een derde betaalt.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van 31 december 2023 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 131,5% (31 december 2022 133,7%). Op 31 december 2023 dient het pensioenfonds een dekkingsgraad van ten minste 127,1% te hebben. Stichting Thuisvester heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basispremies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Stichting Thuisvester. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terug storting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

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.

26. t/m 29. Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaarding 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.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

Voor extendible-/tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord indien 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. Voor de waardering en resultaatbepaling van deze embedded derivaten wordt verwezen naar paragraaf financiële instrumenten en risicobeheersing.

30. t/m 35. Kortlopende schulden

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

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

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

Geamortiseerde kostprijs

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

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Reële waarde van financiële instrumenten

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

- 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 waarderingmodellen.

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 kostprijshedge accounting toe 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 vervolgwaardering 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.

Kostprijshedge-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.

Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Stichting Thuisvester ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

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 huurderwing 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 aangegane 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 geprognoseerde 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.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst-en-verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

60. Belastingen

Acute belastingen

Corporaties zijn verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

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

Stichting Thuisvester valt onder de reikwijdte van de Wet minimumbelasting 2024 (Pijler 2) die per 31 december 2023 in Nederland in werking is getreden, en is bezig met het beoordelen van de effecten van deze regelgeving. Omdat de Pijler 2-wetgeving nog niet van toepassing was op de balansdatum, is geen acute belastinglast verantwoord. Stichting Thuisvester gebruikt de verplichte vrijstelling voor het verwerken van informatie over latente belastingvorderingen en -schulden gerelateerd aan Pijler 2. Vanwege de complexiteit bij de toepassing van de wetgeving en het berekenen van het kwalificerende inkomen is de kwantitatieve impact van de aangenomen of inhoudelijk vastgestelde wetgeving nog niet redelijkerwijs in te schatten.

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. Indien een deel van de latente belastingvorderingen die onder de financiële vaste activa zijn opgenomen naar verwachting binnen 12 maanden na balansdatum verrekenbaar zal zijn, wordt dit bedrag afzonderlijk toegelicht. Latente belastingverplichtingen worden gesaldeerd opgenomen onder de financieel vaste activa.

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. 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.

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

Kostprijshedge accounting op basis van individuele leningen. Kostprijshedge 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 2023 één swapcontract bij ABN-AMRO (payer Interest Rate Swaps).

Overzicht derivatenportefeuille in 2023

Hoofdsom €	Datum start	Datum einde	Vaste rente	Frequentie Vaste rente	Frequentie Var. rente	Marktwaaarde € 31-12-2023
6.000.000	1-9-2008	1-9-2024	3,865%	12 maanden	3 maanden	-10.750
9.000.000	1-12-2009	1-12-2023	3,930%	12 maanden	3 maanden	-
5.000.000	1-7-2008	1-7-2023	4,485%	12 maanden	6 maanden	-
20.000.000						-10.750

In alle contracten betaalt Stichting Thuisvester een vaste rente en ontvangt zij de 3 of 6 maands Euribor. In 2023 is de totale hoofdsom afgedekt. Doordat kostprijs hedge-accounting wordt toegepast ten aanzien van de interest rate swaps wordt de marktwaaarde 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 3 maands Euribor die op 31 december 2023 gelijk is aan 3,909%. 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 prijsrisico 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 2024 tot en met 2028 binnen deze norm. De maatregelen passen binnen de kaders van het treasury statuut.

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 toezicht belemmerende 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:

2023	Renteklasse (vastrentende leningen)				
Restant looptijd	tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	Totaal
1-5 jr	55.591.275	32.150.000	20.000.000	7.000.000	114.741.275
6-10 jr	27.352.758	7.233.254	25.000.000	1.121.399	60.707.411
11-15 jr	16.000.000	14.833.333	18.000.000	-	48.833.333
16-20 jr	32.258.794	41.000.000	36.000.000	-	109.258.794
>20 jr	159.944.588	16.000.000	178.826.183	-	354.770.771
Totaal	291.147.415	111.216.587	277.826.183	8.121.399	688.311.584

De effectieve rentevoet van de leningen bedraagt gemiddeld 3,12% 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 %:

2023	(variabel rentende leningen)						gemiddeld gewogen effectieve rente incl. derivaten
	<=1 jaar	1-2 jaar	2-3 jaar	3-4 jaar	4-5 jaar	>5 jaar	
Financiële passiva							
Leningen overheid	-	-	-	-	-	-	
Leningen kredietinst.	€ 6 mln.	€ 38 mln.	-	-	-	€ 1,5 mln.	
Bruto-positie	€ 6 mln.	€ 38 mln.	-	-	-	€ 1,5 mln.	
Renteswap (variabel naar vast)	€ 6 mln.	-	-	-	-	-	3,23%
Netto positie	-€ 6 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.

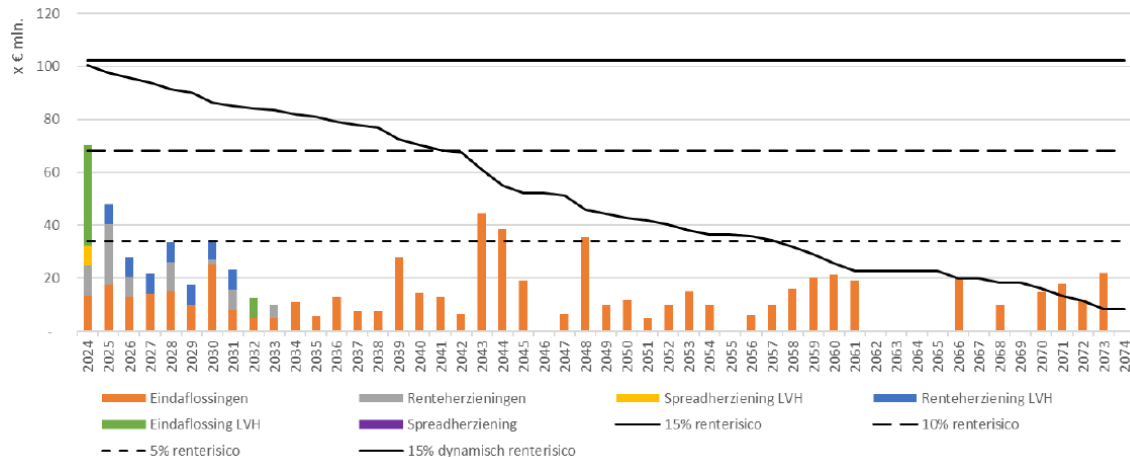
Liquiditeitsrisico

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 2024:



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

	2024	2025	2026	2027	2028	Totaal
Saldo primo jaar	18.461	21.929	19.805	19.458	19.611	
Saldo operationeel	19.678	18.267	22.819	24.467	25.013	110.244
Saldo (des)investeringen	-121.909	-132.041	-115.624	-103.688	-110.118	-583.380
Saldo financiering	105.699	111.651	92.459	79.373	84.282	473.464
mutaties	3.468	-2.123	-346	152	-823	327
Saldo ultimo jaar	21.928	19.805	19.459	19.611	18.788	99.591

Bedragen in €

Het borgingsplafond geeft de financieringsruimte weer op basis van de geborgde leningenportefeuille. Het borgingsplafond is voor 2024 vastgesteld op € 908,4 miljoen (gebaseerd op de brief van het WSW d.d. 11 mei 2023 met daarin het borgingsplafond afgegeven voor 2023, 2024 en 2025).

De totale leningenportefeuille is per eind 2023 € 688,3 miljoen. Het afgegeven borgingsplafond was toereikend.

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.

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:

	31-12-2023	31-12-2022	Waarderingsvariant
	€	€	€
Eengezinswoningen	1.623.442.024	1.594.956.615	Basis
Meergezinswoningen	804.361.377	786.529.335	Basis
Studentenwoningen	327.165	342.018	Basis
Overig (o.a. standplaatsen)	3.171.632	834.018	Full
Bedrijfsmatig onroerend goed	13.502.678	13.732.781	Full
Maatschappelijk onroerend goed	7.302.044	7.325.413	Full
Zorgvastgoed (intramuraal)	162.430.847	174.722.452	Full
Zorgvastgoed (extramuraal)	12.114.528	10.293.641	Basis
Parkeren	10.207.055	9.968.731	Basis
	<u>2.636.859.349</u>	<u>2.598.705.004</u>	

De verloopstaat van de marktwaarde

	(bedragen * € 1.000)	Percentage
Marktwaarde 31 december 2022	2.598.705	100,00%
- voorraadmutaties	40.854	1,57%
- mutatie objectgegevens	176.841	6,80%
- Methodische wijzigingen handboek en software	-60.466	-2,33%
- Parameteraanpassingen	-119.075	-4,58%
Totaal marktwaarde 31 december 2023	<u>2.636.859</u>	<u>101,47%</u>

De marktwaarde is in 2023 met 1.47% toegenomen, waarbij de effecten hierboven zijn toegelicht.

Beleidswaarde

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

(in duizenden euro's)	2023	2022
Woningen (EGW/MGW)	1.316.897	1.479.768
Bedrijfsmatig onroerend goed	13.503	13.733
Maatschappelijk onroerend goed	7.302	7.325
Studentenhuisvesting	-147	-162
Zorgvastgoed (intramuraal)	162.431	174.722
Zorgvastgoed (extramuraal) (ZOG)	6.928	5.581
Parkeergelegenheden	10.207	9.969
Totaal	<u>1.517.121</u>	<u>1.690.936</u>

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 doorexpluiten van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexpluiten. 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 marktwaarde	Afwijking n.a.v. stap x € 1.000	Effect op In % van de reële waarde
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat		2.636.859	100%
Stap 1: beschikbaarheid		209.370	+8%
Stap 2: betaalbaarheid huur		-977.814	-37%
Stap 3: kwaliteit		-337.286	-13%
Stap 4: beheer		-14.008	-1%
Beleidswaarde		1.517.121	58%

Onderstaand is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op de beleidswaarde:

Gevoeligheidsanalyse	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Beleidswaarde in 2023	Effect op Beleidswaarde 2023
Beleidswaarde volgens jaarrekening		€ 1.517.120.501	
Beheerlasten	€ 100 hoger	€ 1.468.970.583	-€ 48.149.918
Beheerlasten	€ 100 lager	€ 1.565.270.419	€ 48.149.918
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 1.468.970.583	-€ 48.149.918
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 lager	€ 1.565.270.419	€ 48.149.918

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 DAEB en niet-DAEB vastgoed

De geschatte waarde van het DAEB vastgoed gebaseerd op de meest recente WOZ bedraagt: € 3,7 miljard (2022: € 3,5 miljard). De WOZ waarde van het Niet-DAEB vastgoed bedraagt € 0,3 miljard (2022: € 0,3 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 verstreckte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Gedurende 2023 zijn geen woningen (2022: geen woningen) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Daarnaast zijn in 2022 geen woningen in ontwikkeling welke onder een VOV-regeling zijn verkocht.

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2023 196 (2022: 205). Tevens zijn ultimo 2023 geen woningen (2022: 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 6 woningen teruggekocht en is door 3 eigenaren de terugkoopplicht/recht afgekocht. Per saldo neemt de VOV portefeuille binnen Stichting Thuisvester af met 9 woningen.

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 2023 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.

Aantallen

	31-12-2023	31-12-2022
MGE-regeling	105	112
Slimmer kopen	91	93
	<u>196</u>	<u>205</u>

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

In deze post zijn grondaankopen ad € 1,8 miljoen (2022: € 3,9 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 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>Stand 1 januari</i>	<i>Terreinen en gebouwen</i> €	<i>Automatisering</i> €	<i>Inventaris en installaties</i> €	<i>Bedrijfs-auto's</i> €	<i>Totaal</i> €
Aanschafwaarde	6.065.229	1.113.894	1.237.331	10.932	8.427.386
Cum. afschrijvingen en waardeverminderingen	<u>-2.274.241</u>	<u>-690.100</u>	<u>-1.054.364</u>	<u>-4.760</u>	<u>-4.023.465</u>
Boekwaarde 1 januari	3.790.988	423.794	182.967	6.172	4.403.921
Investeringen	776.568	151.092	28.614	-	956.274
Desinvesteringen	-	-363.090	-15.095	-	-378.185
Afschrijvingen desinvesteringen	-	363.090	15.095	-	378.185
Afschrijvingen	<u>-355.170</u>	<u>-165.270</u>	<u>-47.431</u>	<u>-2.186</u>	<u>-570.057</u>
Totaal van de mutaties	421.398	-14.178	-18.817	-2.186	386.217
<i>Stand 31 december</i>					
Aanschafwaarde	6.841.797	901.896	1.250.850	10.932	9.005.475
Cum. afschrijvingen en waardeverminderingen	<u>-2.629.411</u>	<u>-492.280</u>	<u>-1.086.700</u>	<u>-6.946</u>	<u>-4.215.337</u>
Boekwaarde 31 december	4.212.386	409.616	164.150	3.986	4.790.138

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 het kantoorpand bedraagt € 3 miljoen. De boekwaarde bedraagt € 4,2 miljoen.

Zekerheden

Er zijn geen zekerheden gesteld.

Financiële vaste activa

6. Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	Boekwaarde 01-01-2023	Winst- uitkering	Resultaat	Boekwaarde 31-12-2023
Thuisvester Holding B.V.	4.030.378	-	679.213	4.709.591
Tandem Oosterhout C.V.	1.276.555	-1.267.735	1.499.442	1.508.262
Totaal	<u>5.306.933</u>	<u>-1.267.735</u>	<u>2.178.655</u>	<u>6.217.853</u>

Stichting Thuisvester heeft een 100%-belang in Thuisvester Holding B.V. In Tandem Oosterhout C.V. heeft Stichting Thuisvester een direct belang van 49%.

7. Vorderingen op groepsmaatschappijen

	Boekwaarde 01-01-2023	Winst- uitkering	Resultaat	Boekwaarde 31-12-2023
Thuisvester Holding B.V.	<u>8.317.448</u>	-	-	<u>8.317.448</u>
Totaal	<u>8.317.448</u>	-	-	<u>8.317.448</u>

Onder de Vorderingen op groepsmaatschappijen is een lening ad € 8.317.448 (2022: € 8.317.448) opgenomen tegen een vaste rente van 4,75% met een opslag op basis van de 3 maand Euribor. De einddatum van de lening is 31 december 2029. Er zijn geen zekerheden gesteld.

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 2,32% (2022: 2,32%). De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

a. DAEB en niet-DAEB 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 2023 is de passieve latentie, gezien de zeer lange periode waarna deze zal worden afgewikkeld, tegen een contante waarde van € nihil opgenomen. Wel is er een actieve latentie opgenomen voor het waarderingsverschillen ten aanzien van het afschrijvingspotentieel. Dit vindt zijn uiting in de waardering van afschrijvingspotentieel voor de woningen waarbij in de komende 31 jaar fiscaal meer kan worden afgeschreven dan commercieel nog kunnen worden afgeschreven.

b. Latentie vrijval onderhoudsvoorziening

Thuisvester heeft met de Belastingdienst een VSO gesloten waardoor in het jaar 2018 een fiscale voorziening voor groot onderhoud is gevormd. Onderdeel van deze VSO is dat de voorziening niet tussentijds muteert. Ultimo 2023 bedraagt de fiscale voorziening € 12.472.712. Bedrijfseconomisch is de voorziening niet gevormd, waardoor de vrijval van de fiscale voorziening leidt tot de realisatie van een fiscaal-commercieel verschil. De voorziening is gevormd terzake van de onderhoudsuitgaven die in de komende 10 jaar zullen plaatsvinden en zal evenredig in deze periode vrijvallen. Thuisvester houdt bij de bepaling van de latentie geen rekening met toekomstige dotaties aan de voorziening. De vrijval van de voorziening leidt er derhalve toe dat meer vennootschapsbelasting verschuldigd zal zijn in de komende jaren. Thuisvester heeft hiervoor een passieve latentie opgenomen in de jaarrekening. Ultimo 2023 bedraagt de latentie € 2.843.488.

c. 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.

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:

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde 1 januari	8.825.279	9.346.256
Mutatie ten laste van het resultaat	-4.853.853	-520.977
Mutatie ten gunste van het resultaat	-	-
Boekwaarde per 31 december	<u>3.971.426</u>	<u>8.825.279</u>

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

	Balans		Winst- en verliesrekening	
	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
• Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van leningen	1.048.989	1.168.595	-119.606	-120.160
• Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van verkopen	-	-	-	-1.717.291
• Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van afschrijvingspotentieel	5.765.925	10.500.172	-4.734.247	5.176.776
• Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van vrijval onderhoudsvoorziening	-2.843.488	-2.843.488	-	-2.843.488
• Verrekenbaar/belastbaar tijdelijk verschil volkshuisvestelijke bijdrage	-	-	-	-1.016.814
• Totale latente belastingvordering	<u>3.971.426</u>	<u>8.825.279</u>	<u>-4.853.853</u>	<u>-520.977</u>

De nominale latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen zijn ultimo 2023:

	Jaarrekening €	Fiscaal €	Vershil €	25,8% en contant gemaakt
Waarde (dis)agio leningen o/g en u/g	-	1.214.323	1.214.323	1.048.989
Waarde afschrijvingspotentieel	-	7.134.060	7.134.060	5.765.925
Waarde onderhoudsvoorziening	-	-3.217.960	-3.217.960	-2.843.488
				<u>3.971.426</u>

Verloop latente belastingvorderingen tot waardering gebracht

De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 2,32% (2022: 2,32%). De looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingverplichtingen varieert van 1 tot 31 jaar (2022: 1 tot 31 jaar). Van de vordering wordt een bedrag van € 481.792 (2022: € 1.318.793) 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 € 47,9 miljoen, aangezien Thuisvester verwacht deze niet te kunnen realiseren.

9. Leningen u/g

Het verloop in 2023 is als volgt:

	Startersrenteregeling €
Stand 1 januari 2023	54.026
Aflossingen	-37.420
Boekwaarde per 31 december	<u>16.606</u>

Het verloop in 2022 is als volgt:

	Startersrenteregeling €
Stand 1 januari 2022	494.155
Aflossingen	-440.129
Stand per 31 december 2022	<u>54.026</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 maandelijkse 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 2023 geen woningen (tot en met 2022: 18 woningen) verkocht met behulp van de Startersrenteregeling. Thuisvester participeert vanaf 2012 hierin en verwacht dat deze post in zijn geheel in 2024 wordt afgelost.

VLOTTENDE ACTIVA

Voorraden

	31-12-2023 €	31-12-2022 €
10. Vastgoed bestemd voor verkoop	193.188	737.737
11. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-
12. Overige voorraden	45.245	42.748
Totaal	<u>238.433</u>	<u>780.485</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 DAEB en niet-DAEB 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 DAEB vastgoed	Aantal	Boekwaarde 31-12-2023	Verwachte opbrengstwaarde
2024	1	193.188	309.000
2025 tot en met 2028	-	-	-
Totaal		193.188	309.000

12. Overige voorraden

Betreft de voorraad onderhoudsmaterialen in de magazijnen en servicewagens.

Vorderingen	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
13. Huurdebiteuren	1.375.508	1.002.114
14. Overheid	22.993	75.346
15. Vorderingen op groepsmaatschappijen	703.662	2.365.352
16. Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.537.529	10.212.052
17. Overige vorderingen	417.192	118.347
18. Overlopende activa	2.885.597	3.124.385
Totaal	13.942.481	16.897.596

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:

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Saldo huurdebiteuren ultimo boekjaar	2.297.619	2.059.308
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-922.111	-1.057.194
Totaal	1.375.508	1.002.114

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 en schulden op groepsmaatschappijen

Vorderingen op groepsmaatschappijen

De vorderingen op groepsmaatschappijen 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:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Thuisvester Holding B.V.	698.053	2.292.876
Thuisvester Projectontwikkeling B.V.	2.360	938
Thuisvester Participatie B.V.	2.342	-
Tandem Oosterhout Beheer B.V.	907	-
VEZO Ontwikkelingscombinatie B.V.	-	41.289
WonenWerkenWaterman C.V.	-	6.049
WonenWerkenWaterman B.V.	-	24.200
Totaal	<u>703.662</u>	<u>2.365.352</u>

Schulden op groepsmaatschappijen

De schulden op groepsmaatschappijen 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:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
VEZO Ontwikkelingscombinatie B.V.	-	2.600.000
Thuisvester Projectontwikkeling B.V.	-	359.792
Totaal	<u>-</u>	<u>2.959.792</u>

16. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Vennootschapsbelasting	8.459.276	9.575.223
Te vorderen BTW	78.253	636.829
Totaal	<u>8.537.529</u>	<u>10.212.052</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 vennootschapsbelasting last wordt verwezen naar de toelichting zoals opgenomen bij 60. Belastingen.

17. Overige vorderingen

Het saldo van de overige vorderingen is:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Overige	417.192	118.347
Totaal	<u>417.192</u>	<u>118.347</u>

18. Overlopende activa

Het saldo overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Nog te verrekenen service- en stookkosten	1.535.678	780.125
Overige posten	1.349.919	2.344.260
Totaal	<u>2.885.597</u>	<u>3.124.385</u>

De overige posten betreft met name vooruitbetaalde kosten voor 2024.

19. Liquide middelen

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Kas	2.335	820
Bank	2.502.010	30.474.345
Deposito's	105.289	105.289
Totaal	<u>2.609.634</u>	<u>30.580.454</u>

De deposito's opgenomen onder de liquide middelen zijn direct opeisbaar. Een bedrag van € 105.289 (2022: € 105.289) 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:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
20. Herwaarderingsreserve	1.432.001.782	1.450.571.069
21. Overige reserve	559.932.720	473.116.879
22. Resultaat boekjaar	-51.273.986	67.247.029
	<u>1.940.660.516</u>	<u>1.990.934.977</u>

Per 31 december 2023 is in totaal € 1.432 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2022: € 1.451 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 waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (waarbij rekening gehouden is met belastingen) is een bedrag van € 1.120 miljoen (2022: € 908 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 beheerlasten 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:

	DAEB vastgoed in exploitatie €	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie €
Stand per 1 januari 2022	1.333.947.914	87.458.131
Ongerealiseerde herwaarderingsreserve boekjaar	46.794.870	-17.629.846
Stand per 31 december 2022	<u>1.380.742.784</u>	<u>69.828.285</u>
Stand per 1 januari 2023	1.380.742.784	69.828.285
Ongerealiseerde herwaarderingsreserve boekjaar	-21.167.428	2.598.141
Stand per 31 december 2023	<u>1.359.575.356</u>	<u>72.426.426</u>
Bruto herwaarderingsreserve	1.359.575.356	72.426.426
Belastingdruk	-	-
Netto herwaarderingsreserve	<u>1.359.575.356</u>	<u>72.426.426</u>

De herwaarderingsreserve DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarden 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:

	2023 €	2022 €
Stand 1 januari	473.899.373	173.968.178
Resultaat vorig boekjaar	67.464.060	329.096.215
Realisatie van herwaarderingsreserve	18.569.287	-29.165.020
Stand 31 december	<u>559.932.720</u>	<u>473.899.373</u>

Het resultaat boekjaar is als volgt:	2023	2022
	€	€
Stand 1 januari	<u>67.464.060</u>	<u>329.096.215</u>
<i>Mutaties</i>		
Resultaatbestemming	-67.464.060	-329.096.215
Jaarresultaat	<u>-51.273.986</u>	<u>67.464.060</u>
Stand 31 december	<u>-51.273.986</u>	<u>67.464.060</u>

Het eigen vermogen per 31 december 2023 bedraagt € 1.941 miljoen (€ 1.992 miljoen per 31 december 2022) waarbij het vastgoed is gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat.

Het eigen vermogen 2023 bestaat uit gerealiseerd vermogen € 509 miljoen en nog te realiseren vermogen ter hoogte van € 1.432 miljoen.

Het eigen vermogen gebaseerd op beleidswaarde (rekening gehouden met belastingen) bedraagt €821 miljoen en wordt in onderstaande tabel nader gespecificeerd.

(Bedragen x€ 1.000)		
Eigen vermogen marktwaarde		1.940.660
- Volkshuisvestelijke bestemming (aanpassing huren en door exploiteren)	-768.444	
- Bedrijfsmatige bestemming	-351.294	
Maatschappelijke bestemming		-1.119.738
Eigen vermogen (gebaseerd op beleidswaarde)		820.922

Bestemming van het resultaat 2023

Het bestuur stelt aan de Raad van Toezicht voor het resultaat over het boekjaar 2023 ad € 51.273.986 negatief als volgt te bestemmen:

- het resultaat over het boekjaar 2023 ten laste 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 2022

De Raad van Toezicht heeft het jaarverslag/volkshuisvestingsverslag en het overzicht overige gegevens goedgekeurd en de jaarrekening 2022 vastgesteld op 7 juni 2023.

Het resultaat ad € 67.464.060 positief wordt toegevoegd aan de Overige reserves.

De resultaatbestemming is verwerkt in 2023.

Vorzieningen

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
23. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	32.505.759	5.191.830
25. Overige voorzieningen	620.851	561.821
Totaal	<u>33.126.610</u>	<u>5.753.651</u>

23. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	€
Stand per 1 januari 2022	4.776.735
Dotatie	2.398.776
Aanwending/vrijval	-1.983.681
Stand per 31 december 2022	<u>5.191.830</u>
Stand per 1 januari 2023	5.191.830
Dotatie	55.676.544
Aanwending/vrijval	--28.362.625
Stand per 31 december 2023	<u><u>32.505.749</u></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:

	Jubileumuitkeringen	Loopbaanontwikkeling	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2023	219.004	342.817	561.821
Dotatie	17.657	95.488	113.145
Vrijval	-	-54.115	-54.115
Stand per 31 december 2023	<u>236.661</u>	<u>384.190</u>	<u>620.851</u>
Waarvan:			
Looptijd < 1 jaar	12.817	76.800	89.617
Looptijd > 5 jaar	159.301	-	159.301

Uitgaande van het personeelsbestand per 31 december 2023 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

	2023			
	Rente	> 5 jaar	> 1 jaar	Totaal
	%	€	€	€
26. Schulden/leningen overheid	3,52	5.159.541	5.159.541	5.159.541
27. Schulden/leningen kredietinstellingen	3,12	584.005.750	643.190.528	643.190.528
28. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		-	43.676.073	43.679.073
29. Overige schulden		10.344.180	10.344.180	10.344.180
Totaal				<u><u>702.373.212</u></u>

	2022			Totaal
	Rente	> 5 jaar	> 1 jaar	
	%	€	€	€
26. Schulden/leningen overheid	3.52%	4.247.871	5.463.167	5.463.167
27. Schulden/leningen kredietinstellingen	3.12%	22.731.863	671.027.535	671.027.535
28. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		-	-	44.769.111
29. Overige schulden		9.374.326	9.374.326	9.374.323
Totaal				730.634.136

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

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Stand 1 januari	676.490.702	651.649.311
Bij: nieuwe leningen	31.529.386	40.000.000
Af/ bij: (dis)agio	841.388	-181.529
Af: kortlopend deel	-48.694.017	-14.719.028
Af: aflossingen	-11.817.500	-258.054
Stand 31 december	648.349.959	676.490.702

Naast deze leningen is ultimo 2023 geen financiering aangetrokken met uitgestelde stortingen in 2024.

Zekerheden

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is € 692 miljoen (2022: € 680 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 2023 3,12% (Thuisvester 31 december 2022: 3,12%) en is in lijn met voorgaand jaar. Dit is inclusief de in 2023 betaalde rente op de derivaten. De gemiddeld gewogen rentevoet wordt als volgt berekend: {Totaal individuele schuldrestanten * rentepercentage}/Totale schuldrestant leningportefeuille.

De gemiddeld gewogen looptijd tot einde lening bedraagt 22,3 jaar (Thuisvester 2022: 22,0 jaar). De gemiddeld gewogen looptijd tot renteconversiedatum bedraagt 3,6 jaar (Thuisvester 2022: 4,0 jaar).

Aflossingen 2024 en looptijd

In 2024 zal € 48,7 miljoen aan aflossingen worden betaald.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 723,7 miljoen (incl. extendable leningen) (in 2022: € 726,7 miljoen (incl. extendable leningen)). De marktwaarde van de leningenportefeuille is

bepaald op basis van de rentecurve per 31 december 2023. Bij de bepaling van de marktwaarden is een opslag op de rentecurve toegepast van 0,57%.

28. Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

	31-12-2023	31-12-2022
Stand 1 januari	€	€
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	28.192.645	31.997.832
Waardevermindering/vermeerderingen	16.576.466	15.951.928
Boekwaarde	<u>44.769.111</u>	<u>47.949.760</u>
<i>Mutaties</i>		
Nieuwe VOV woningen	-	-
Teruggekochte/afgekochte woningen	-1.462.688	-2.273.663
Afgekochte woningen	-805.650	-1.531.524
Opwaarderingen	1.178.300	624.538
Totaal mutaties	<u>-1.090.038</u>	<u>-3.180.649</u>
Stand 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	25.924.307	28.192.645
Waardevermindering/vermeerderingen	17.754.766	16.576.466
Totaal	<u>43.679.073</u>	<u>44.769.111</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.

	31-12-2023	31-12-2022
29. Overige schulden	€	€
Waarborgsommen	222.580	180.726
Derivaten (inclusief afgescheiden embedded derivaten)	10.121.600	9.193.597
Totaal	<u>10.344.180</u>	<u>9.374.323</u>
	31-12-2023	
Stand 1 januari	€	
Derivaten	9.193.597	
Waarborgsommen	180.726	
Boekwaarde	<u>9.374.323</u>	
<i>Mutaties</i>		
Nieuwe waarborgsommen	-8.670	
Terugbetaling waarborgsommen	50.524	
Waardeverandering derivaten	928.003	
Totaal mutaties	<u>969.857</u>	
Stand 31 december		
Derivaten	10.121.600	
Waarborgsommen	222.580	
Totaal	<u>10.344.180</u>	

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 'extendable' 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 2023 bepaald op € 9,2 miljoen negatief. Ultimo 2023 was deze waarde € 10,1 miljoen negatief. Hierdoor is in 2023 € 0,9 miljoen ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Interest rate swap

De totale marktwaarde van de totale derivatenportefeuille bedraagt per 31 december 2023 € 0,01 miljoen negatief, inclusief € 0,01 miljoen opgelopen rente (2022: € 0,3 miljoen negatief incl. € 0,1 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	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
30. Schulden aan overheid	306.019	774.356
27A. Schulden aan kredietinstellingen	48.390.391	14.415.534
31. Schulden aan leveranciers	6.999.075	2.691.979
15. Schulden aan groepsmaatschappijen	-	2.959.792
33. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.488.698	1.002.335
34. Schulden terzake van pensioenen	138.447	123.963
35. Overlopende passiva	11.656.232	12.428.076
	<u>68.978.862</u>	<u>34.396.035</u>

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

30. Schulden aan overheid

Er zijn geen zekerheden gesteld.

27A. Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Kortlopend deel langlopende schulden	48.159.840	14.233.034
Vrijval agio	230.551	182.500
Totaal	<u>48.390.391</u>	<u>14.415.534</u>

31. Schulden aan leveranciers	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Schulden aan leveranciers	6.999.075	2.691.979
Totaal	<u>6.999.075</u>	<u>2.691.979</u>
33. Belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	321.132	337.857
Omzetbelasting	1.167.566	664.478
Totaal	<u>1.488.698</u>	<u>1.002.335</u>
34. Schulden ter zake van pensioenen	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Schulden ter zake van pensioenen	138.447	123.963
Totaal	<u>138.447</u>	<u>123.963</u>
35. Overlopende passiva		
De overlopende passiva zijn als volgt te specificeren:	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Niet vervallen rente	8.136.530	7.813.814
Vooruit ontvangen huren	838.951	764.030
Verplichting vakantiedagen	485.784	468.135
Nog af te wikkelen projectkosten	415.046	699.000
Overige overlopende passiva	1.779.921	2.683.097
Totaal	<u>11.656.232</u>	<u>12.428.076</u>

Onder de overige overlopende passiva zijn opgenomen kosten 2023 waarvan de factuur pas in 2024 is ontvangen.

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Investeringsverplichtingen

Per balansdatum is Stichting Thuisvester met meerdere bouwondernemingen een realisatieovereenkomst aangegaan inzake de herontwikkeling van nieuwbouwprojecten. De totale investering bedraagt naar huidig inzicht € 11,4 miljoen (2022: € 11,1 miljoen). 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 € 46,4 miljoen (2022: € 11,1 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)betalingsverplichtingen (grond)posities

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

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

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.

Onderhoudsverplichtingen

Stichting Thuisvester is per einde boekjaar voor een bedrag van € 21,6 miljoen onderhouds- en renovatieverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2024 en 2025 zullen worden uitgevoerd.

Leaseverplichtingen

Thuisvester heeft als lessee operationele leasecontracten voor 40 (bedrijfs)auto's afgesloten. De toekomstige leasebetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

	2023	2022
Binnen één jaar	405.808	352.284
Tussen één en vijf jaar	827.849	767.175
Totaal	<u>1.233.657</u>	<u>1.119.459</u>

Van de totale leaseverplichting heeft € 1.056.005 betrekking op de daadwerkelijke lease van de (bedrijfs)auto's en € 177.652 op de brandstofcomponent.

Daarnaast heeft Thuisvester een leaseovereenkomst voor diverse multifunctionele printers en kopieermachines. De overeenkomst eindigt medio 2028. De resterende contractverplichting (incl. verbruik) bedraagt € 7.231 inclusief BTW. Daarnaast wordt het verbruik verrekend op basis van daadwerkelijk verbruik. Dit is ingeschat op € 2.650 inclusief BTW per jaar.

Thuisvester heeft tevens twee leaseverplichtingen voor projectbeplanting. De overeenkomsten eindigen medio 2024 en medio 2028, waarbij de jaarlijkse contractverplichting voor 2024 € 17.045 en voor 2025-2028 € 40.257 bedraagt.

Obligo WSW

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Stichting Thuisvester een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Stichting Thuisvester opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2023 bedroeg de heffing 0,1383% (€ 1,0 miljoen) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 17,9 miljoen per 31 december 2023 (€ 17,0 miljoen per 31 december 2022).

Stichting Thuisvester zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 7,5 moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Stichting Thuisvester het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Stichting Thuisvester verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door de positieve operationele

cashflow, het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

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 2024-2028 aangegeven dat er geen indicaties zijn die erop wijzen dat in die periode sprake zal zijn van een saneringsheffing. Derhalve is bij het opstellen van de begroting geen saneringsheffing ingerekend in de komende 5 jaar.

Aansprakelijkheid

Voor alle Nederlandse groepsmaatschappijen heeft Stichting Thuisvester aansprakelijkstellingen afgegeven ingevolge artikel 2:403 BW. Het totaal aan schulden van deze groepsmaatschappijen bedraagt € 5,4 miljoen (2022: € 5,1 miljoen).

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 € nihil (2022: € nihil) waarvan € nihil (2022: € nihil) latente verplichtingen betreffen.

Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2023

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

36. Huuropbrengsten

	2023	2022
	€	€
Woningen en woongebouwen	105.160.725	103.361.268
Vastgoed niet zijnde woningen	13.559.548	13.360.079
Af:		
Huurderving wegens leegstand	-879.684	-1.161.231
Huurderving wegens huurgewenning/sociaal beheer	-2.692	-4.519
Huurderving wegens oninbaarheid	-16.784	-22.084
Totaal huuropbrengsten	117.821.113	115.533.513

Gespecificeerd naar gemeente:	2023	2022
	€	€
Gemeente Geertruidenberg	24.427.532	24.138.799
Gemeente Halderberge	-	14.350
Gemeente Oosterhout	62.230.139	60.488.567
Gemeente Rucphen	20.916.152	20.917.765
Gemeente Waalwijk	843.282	789.442
Gemeente Zundert	9.404.008	9.184.590
Totaal huuropbrengsten	117.821.113	115.533.513

De huren zijn met name toegenomen door de oplevering van de nieuwbouwwoningen en de huurharmonisatie bij verhuizingen. De huren van DAEB vastgoed worden bij mutatie gemiddeld geharmoniseerd tot 72,5% op basis van gedifferentieerd streefhuurbeleid. Het streefhuurbeleid voor Niet-DAEB woningen is 76%.

De totale huurderving bedraagt 1,41% (voor Thuisvester 2022: 1,54%). Dit is inclusief de huurderving a.g.v. projectmatige verbetering, sloop en verkoopleegstand.

De gemiddelde huurverhoging voor woongelegenheden per 1 juli 2023 bedroeg 1,55% (1 juli 2022: 1,49%). Voor het DAEB-bezit betrof dit 1,60% (1 juli 2022: 1,45%) en voor het niet-DAEB-bezit 0,91% (1 juli 2022: 2,30%).

In het kader van de huursombenadering is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 2,504% (2022: 2,264%).

37. Opbrengsten servicecontracten

	2023	2022
	€	€
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	6.382.594	5.637.809
Af: Derving wegens oninbaarheid	-157.364	-155.039
Totaal opbrengst servicecontracten	6.225.230	5.482.770

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. De betreffende woningen worden op deze wijze voorzien van warm water, verwarming en koeling.

38. Lasten servicecontracten	2023	2022
	€	€
Servicecontracten	5.915.390	5.081.880
Toegerekende organisatiekosten	1.086.035	843.789
Totaal servicecontracten	7.001.425	5.925.669

39. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2023	2022
	€	€
Heffing Aw	1.035.963	401.275
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	222.458	633.185
Toegerekende organisatiekosten	5.144.745	4.905.709
Overig	870.034	603.022
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	7.273.200	6.543.191

Grondslagen voor de toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur, verkoop en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke o.a. bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, o.b.v. een interne schatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar exploitatie, onderhoud, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

Toerekening organisatiekosten

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

	2023	2022
	€	€
Lonen en salarissen	11.209.637	10.034.506
Overige personeelskosten	3.225.891	3.243.921
Afschrijvingen op materiële vaste activa	570.057	527.956
Automatiseringskosten	2.297.707	2.242.163
Algemene beheer-, administratie- en advieskosten	1.077.052	1.082.223
Huisvestingskosten	400.224	206.171
Verzekeringen	412.715	145.591
Totaal niet direct toerekenbare kosten	19.193.283	17.482.531

Organisatiekosten toegerekend aan:

Lasten servicecontracten	1.086.035	843.789
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	5.144.745	4.905.709
Lasten onderhoudsactiviteiten	4.579.898	3.591.335
Overige directe lasten exploitatie bezit	-	558.923
Lasten behorende tot nettoresultaat vastgoed in ontwikkeling	-	125.959
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	134.429	56.364
Lasten behorende tot waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.020.645	2.963.333
Lasten behorende tot overige activiteiten	291.980	61.337

Overige organisatiekosten	2.477.670	2.262.935
Leefbaarheid	2.457.881	2.112.847
Totaal niet direct toerekenbare kosten	<u>19.193.283</u>	<u>17.482.531</u>

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 hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten.

	2023	2022
Lasten servicecontracten	5,50%	5,09%
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	26,12%	27,14%
Lasten onderhoudsactiviteiten	25,34%	20,67%
Overige directe lasten exploitatie bezit	0,00%	3,24%
Lasten behorende tot nettoresultaat vastgoed in ontwikkeling	0,00%	0,70%
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,76%	0,34%
Lasten behorende tot waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15,06%	17,35%
Lasten behorende tot overige activiteiten	1,65%	0,37%
Overige organisatiekosten	12,76%	12,72%
Leefbaarheid	12,81%	12,38%
Totaal niet direct toerekenbare kosten	<u>100%</u>	<u>100%</u>

Lonen en salarissen

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

	2023	2022
	€	€
Salarissen	8.719.309	7.717.796
Sociale lasten	1.422.009	1.314.340
Pensioenen	1.068.319	1.002.370
Totaal lonen en salarissen	<u>11.209.637</u>	<u>10.034.506</u>

Bij Stichting Thuisvester waren in 2023 gemiddeld 176 personen in dienst (2022: 163 personen). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2023 159,58 (2022: 146,65). Deze werknemers waren in 2023 allen in Nederland en allen voor Stichting Thuisvester werkzaam (2022: idem). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel (in fte) is als volgt:

	2023	2022
Bestuur	1	1
Financiën en control	14,36	12,46
Exploitatie en onderhoud	98,23	90,21
Projectontwikkeling	15,99	14,17
Verkoop	0,78	0,78
Leefbaarheid	7	7,89
Overig	22,22	20,14
Totaal	<u>159,58</u>	<u>146,65</u>

Conform de CAO Woondiensten zijn de salarissen in 2023 per 1 juli verhoogd met 2,4%.

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.

Afschrijvingen

De afschrijvingslasten voor de gehele groep betreffen:	2023	2022
	€	€
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van eigen exploitatie	570.057	527.956
Totaal afschrijvingen	570.057	527.956

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

40. Lasten onderhoudsactiviteiten	2023	2022
	€	€
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	16.893.030	14.781.734
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	17.662.725	13.870.058
Correctie toegerekende uren onderhoud/doorbelast	-423.641	-445.039
Toegerekende organisatiekosten	4.579.898	3.591.334
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	38.712.012	31.798.087

De post is nader te verdelen in:	2023	2022
	€	€
Planmatig en projectmatig onderhoud	17.662.725	13.870.058
Contractonderhoud	7.007.325	5.904.458
Verhuisonderhoud	7.323.615	6.215.333
Reparatieverzoeken	2.562.090	2.622.548
Overig onderhoud	-	39.395
Correctie toegerekende uren onderhoud/doorbelast aan derden	-423.641	-445.039
Toegerekende organisatiekosten	4.579.898	3.591.334
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	38.712.012	31.798.087

Ten opzichte van 2022 zijn de onderhoudslasten met € 6,9 miljoen gestegen. Dit komt voornamelijk door hogere kosten in planmatig en projectmatig onderhoud als gevolg van hoge inflatie, toename van energetische projecten en toenemende lasten door flora en fauna wetgeving.

41. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2023	2022
	€	€
Onroerende zaakbelasting/waterschapslasten en rioolrecht	5.837.563	5.414.669
Verzekeringskosten	510.061	471.556
VVE bijdragen	233.649	181.344
Verhuurderheffing	-	9.057.557
Toegerekende organisatiekosten	-	558.923
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	6.581.273	15.684.049

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

42. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

	2023	2022
	€	€
Project Slotjes Midden	670.938	2.095.460
Project Dorst Oost	1.369.650	-
Project gemeente Rucphen (Zuid)	1.006.112	-
Project Kromstevan	28.926	-
Project Nijenrode	7.508	-
Project Hofstede	-	436.487
Project Moonshof	-	190.165
Project Omschoorweg	1.467	148.100
Project overig	699	18.994
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	3.085.300	2.889.206

43. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

	2023	2022
	€	€
Project gemeente Rucphen (Zuid)	621.465	-
Project Slotjes Midden	379.738	886.915
Project Dorst Oost	143.378	-
Project Kromstevan	79.220	-
Project Hofstede	-	299.478
Project Moonshof	-	137.071
Project Omschoorweg	1.467	77.442
Project Overig	1.154	922
Totaal uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.226.422	1.401.828

44. Toegerekende organisatiekosten

	2023	2022
	€	€
Toegerekende organisatiekosten	-	125.959
Totaal toegerekende organisatiekosten	-	125.959

De toegerekende organisatiekosten aan projectontwikkelactiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, onderhoud, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. Voor 2023 worden geen kosten toegerekend aan projectontwikkelactiviteiten.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

46./47./48. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB 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:

	2023	2022
	€	€
Verkoopopbrengst bestaand bezit	2.860.200	14.720.051
Af:		
Verkoopkosten	-97.946	-191.715
Toegerekende organisatiekosten	-134.429	-56.479
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.797.737	-13.901.389
Resultaat in winst- en verliesrekening	830.088	570.468

De verkoopopbrengst betreft in totaal 13 verhuureenheden, waarvan 11 verkochte woningen en 2 garages binnen de kerngemeenten van Thuisvester (2022: 32 verhuureenheden). De door verkoop in 2023 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen bedraagt € 1.135.018 negatief. De gemiddelde verkoopopbrengst per verkochte woningen uit het bestaande bezit bedraagt € 256.000 (2022: € 483.705).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

49. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
	€	€
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-56.176	-1.109.379
Afwaardering vastgoed in exploitatie bij sloop	-449.397	-699.946
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-55.676.544	-2.398.777
Vrijval voorziening onrendabele investeringen	7.705.069	-
Afwikkeling nagekomen opbrengsten/kosten	-526.330	-128.599
Toegerekende organisatiekosten	-2.148.135	-2.063.254
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-51.151.513	-6.399.955

50. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
	€	€
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.046.568	-15.130.827
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	-37.849.977	39.281.986
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-32.803.409	24.151.159

51. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2023	2022
	€	€
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	1.588.692	823.850
Waardeveranderingen terugkoopverplichting vastgoed VOV	-1.178.300	-624.538
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	410.392	199.312

Netto resultaat overige activiteiten

52. Opbrengsten overige activiteiten

	2023	2022
	€	€
Opbrengsten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstall.	-	925
Opbrengsten uit hoofde van VOV	827.637	1.010.527
Overige opbrengsten	7.445	3.155
Totaal opbrengsten overige activiteiten	835.082	1.014.607

53. Kosten overige activiteiten

	2023	2022
	€	€
Toegerekende organisatiekosten	-399.939	-61.337
Totaal kosten overige activiteiten	-399.939	-61.337

54. Overige organisatiekosten

	2023	2022
	€	€
Bestuurs- en toezichtskosten	-123.796	-152.149
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	-236.840	-227.050
Advieskosten	-4.640	-6.934
Onderhoudskosten kantoorpand	-84.921	-137.529
Overige kosten	-	-144.455
Toegerekende organisatiekosten	-2.477.670	-2.262.935
Totaal overige organisatiekosten	-2.927.867	-2.931.052

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

55. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten laten zich uitsplitsen als zijnde:

	2023	2022
	€	€
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	-299.850	-188.680
Toegerekende organisatiekosten	-2.457.881	-2.112.847
Totaal leefbaarheid	-2.757.731	-2.301.527

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

Saldo financiële baten en lasten

	2023	2022
	€	€
56. Wijziging in de waarde van de financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	-928.003	13.841.158
57. Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vlottende activa behoren	-	-
58. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.521.747	723.012
59. Rentelasten en soortgelijke kosten: - rente leningen kredietinstellingen en overheid	-21.470.513	-19.428.569

- rente derivaten en overige rentelasten	-483.965	-1.406.873
Af: geactiveerde rente vastgoed in ontwikkeling	767.677	1.302.022
Totaal financiële baten en lasten	<u>-20.593.057</u>	<u>-4.969.250</u>

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

Overige rente baten en soortgelijke opbrengsten betreft met name de rentebaten van vorderingen op Thuisvester Holding B.V.

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 winst- en verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2023	2022
	€	€
Acute belastingen boekjaar	-11.661.706	-9.312.339
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	5.283.561	4.558.993
Mutatie latente belastingen	-4.853.853	-520.977
Totaal belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	<u>-11.231.998</u>	<u>-5.274.323</u>

Voor het jaar 2023 is sprake van een fiscale winst. Stichting Thuisvester draagt de gehele belastinglast van de fiscale eenheid. Tot deze fiscale eenheid behoren niet de minderheidsdeelnemingen en de joint-ventures.

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2022: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen bedraagt 37,09% (2022: 7,24%).

Het verschil tussen het effectieve belastingtarief en het statutaire belastingtarief wordt grotendeels verklaard door de waardeveranderingen in het vastgoed. Zie onderstaande tabel voor cijfermatige toelichting:

Effectieve belastingdruk	Grondslag 2023	Vpb tarief 25%	%	Grondslag 2022	Vpb tarief 25%	%
Resultaat vóór vennootschapsbelasting en vóór resultaat deelnemingen	-30.285.831	-7.813.744		72.870.333	18.800.546	
<i>Permanente verschillen</i>						
Niet-afrekbare rente (ATAD)	9.960.068	2.569.698		-3.470.524	-895.395	
Gemengde kostenafrek	26.115	6.738		26.115	6.738	
Kleinschaligheidsinvesteringsafrek	-	-		-15.456	-3.988	
<i>Tijdelijke verschillen</i>						
Fiscale afschrijving op VHE's	-4.242.816	-1.094.647		-4.900.885	-1.264.428	
Fiscale afschrijving vastgoed ten dienste van	-37.689	-9.724		8.286	2.138	
Correctie opbrengst verkopen	-177.248	-45.730		-5.205.723	-1.343.077	
Correctie waardeveranderingen	36.990.893	9.543.650		-18.053.320	-4.657.757	
Correctie renteactivering projecten	-248.062	-64.000		-718.579	-185.393	
Correctie voorzieningen	33.633.203	8.677.366		370.201	95.512	
Correctie overig	150.225	38.758		-165.347	-42.660	
Volkshuisvestelijke bijdrage	-	-		-4.036.320	-1.041.371	
Fiscale afschrijving op agio leningen O/G	-568.447	-146.659		-614.444	-158.527	
Belastbaar bedrag	45.253.089	11.661.706		36.259.684	9.312.339	
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	5.283.561	-5.283.561		4.558.993	-4.558.993	
Mutatie latente belastingen	-4.853.853	4.853.853		-520.977	520.977	
Totale Belasting impact		11.231.998	-37,09%		5.274.323	7,24%

Thuisvester is sinds 2008 belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. De aangiften tot en met 2020 zijn definitief vastgesteld. Over 2023 is een positief fiscaal resultaat behaald. Hierover is vennootschapsbelasting berekend. De hoogte van het compensabele verlies per 31 december 2023 bedraagt € nihil.

61. Resultaat uit deelnemingen

	2023 €	2022 €
Resultaat deelneming Thuisvester Holding B.V.	-679.213	-183.858
Resultaat deelneming Tandem Oosterhout C.V.	-1.499.442	1.267.735
Totaal resultaat deelnemingen	-2.178.655	1.083.877

Verantwoording Wet normering topinkomens (WNT)

De WNT is van toepassing op Stichting Thuisvester. Het voor Stichting Thuisvester toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 209.000 (2022; € 203.000).

Bezoldiging topfunctionarissen

Bezoldiging topfunctionarissen

Voor directeur-bestuurder Pierre Hobbelen (1,0 fte) geldt de WNT-2 norm met een maximum van € 209.000 (bezoldigingsklasse G). De totale beloning van Pierre Hobbelen overschrijdt in 2023 de WNT-2 norm niet.

Bezoldiging topfunctionarissen

Gegevens 2023 bedragen x € 1	P.J.L. Hobbelen
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 187.697,81
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 21.302,16
Bezoldiging totaal	€ 208.999,97
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 209.000,00
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 2022 bedragen x € 1	P.J.L. Hobbelen
Functiegegevens	bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking	Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 184.003,00
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 18.996,84
Bezoldiging totaal	€ 202.999,84
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 203.000,00

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 2023 maximaal € 20.900 per lid. De beloning van de voorzitter bedraagt in 2023 maximaal € 31.350. De beloningen van de leden van de Raad van Toezicht en de voorzitter zijn verhoogd ten opzichte van 2022. De beloning van de leden van de Raad van Toezicht valt onder de eigen regels van de Vereniging van Toezichthouders van Woningcorporaties. De beloningen bleven derhalve binnen de voor de WNT geldende maxima van de VTW-norm in euro's.

Gegevens 2023 Bedragen x € 1	M. Bekker	J. Kapteijns	A. Jansen	M. Prins	K. v.d Luijt
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01-01 / 31-12	01-01 / 31-12

Bezoldiging					
Bezoldiging	€ 25.080	€ 16.720	€ 16.720	€ 16.720	€ 16.720
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 31.350	€ 20.900	€ 20.900	€ 20.900	€ 20.900
Onverschuldigd betaald en nog niet terug- ontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2022 Bedragen x € 1	M. Bekker	J. Kapteijns	A. Jansen	M. Prins	K. v.d Luijt
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01-01 / 31-12	01-01 / 31-12
Bezoldiging					
Bezoldiging	€ 24.360	€ 16.240	€ 16.240	€ 16.240	€ 16.240
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 30.450	€ 20.300	€ 20.300	€ 20.300	€ 20.300

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2023 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:

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Onderzoek van de jaarrekening	€ 218.284	€ 213.846
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 2023 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2023 zijn verricht.

Balans DAEB

(voor resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2023	31-12-2022
VASTE ACTIVA	€	€
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.435.726.916	2.402.415.146
Onr. zaken verkocht onder voorwaarden	7.218.750	6.858.750
Vastg. in ontw. bestemd voor eigen expl.	12.260.348	33.659.974
	<hr/>	<hr/>
	2.455.206.014	2.442.933.870
<u>Materiële vaste activa</u>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	4.751.129	4.353.802
<u>Financiële vaste activa</u>		
Latente belastingvordering(en)	2.323.050	6.880.333
Deelneming Niet-DAEB	197.003.741	183.991.816
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	47.986.834	58.130.594
Leningen u/g	-	-
	<hr/>	<hr/>
	247.313.625	249.002.744
Som der vaste activa	2.707.270.768	2.696.290.415
VLOTTENDE ACTIVA		
<u>Vorraden</u>		
Overige voorraden	45.245	42.748
	<hr/>	<hr/>
	45.245	42.748
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	1.375.508	996.408
Overheid	22.993	78.735
Vorderingen op groepsmaatschappij	-	87.925
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.733.059	10.782.252
Overige vorderingen	417.191	63.997
Overlopende activa	2.885.597	2.240.908
	<hr/>	<hr/>
	14.434.348	14.250.225
<u>Liquide middelen</u>	-	12.651.217
	<hr/>	<hr/>
Som der vlottende activa	14.479.593	26.944.189
TOTAAL ACTIVA	2.721.750.361	2.723.234.605

PASSIVA	31-12-2023	31-12-2022
EIGEN VERMOGEN	€	€
Herwaarderingsreserves	1.432.001.782	1.450.571.069
Overige reserve	559.932.720	473.899.373
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-51.273.986	67.464.060
	<u>1.940.660.516</u>	<u>1.991.934.502</u>
 VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	32.505.759	5.191.830
Overige voorzieningen	620.851	561.820
	<u>33.126.610</u>	<u>5.753.650</u>
 LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	5.159.542	5.463.167
Schulden aan kredietinstellingen	643.190.417	671.027.536
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	643.704
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	6.328.813	6.088.813
Overige schulden	10.344.180	9.374.325
	<u>665.022.952</u>	<u>692.597.545</u>
 KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	306.019	1.255.438
Schulden aan kredietinstellingen	48.390.391	14.415.534
Schulden aan leveranciers	6.999.074	1.602.274
Schulden aan groepsmaatschappijen	14.102.551	2.959.792
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.627.145	508.826
Overlopende passiva	11.515.103	12.207.044
	<u>82.940.283</u>	<u>32.948.908</u>
 TOTAAL PASSIVA	2.721.750.361	2.723.234.605

Winst- en verliesrekening DAEB

	2023	2022
	€	€
Huuropbrengsten	108.538.693	106.218.162
Opbrengsten servicecontracten	5.659.837	5.050.016
Lasten servicecontracten	-6.217.262	-5.316.416
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-6.931.638	-6.206.064
Lasten onderhoudsactiviteiten	-36.101.129	-29.447.333
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.058.806	-14.795.766
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	58.889.695	55.502.599
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.502.116	2.641.550
Toegerekende organisatiekosten	-179.925	-115.194
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.560.154	-1.500.175
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	762.037	1.026.181
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-50.350.755	-6.216.522
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-37.849.976	39.281.986
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedport. VOV	120.000	47.850
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-88.080.731	33.113.314
Opbrengsten overige activiteiten	7.278	55.199
Kosten overige activiteiten	-383.175	-61.337
Netto resultaat overige activiteiten	-375.897	-6.138
Overige organisatiekosten	-2.753.939	-2.735.965
Kosten omtrent leefbaarheid	-2.601.141	-2.171.365
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	-928.003	13.841.158
Opbrengst van andere effecten en vorderen, die tot de vaste activa behoren	-	3.284.289
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.539.678	-1.770.326
Rentelasten en soortgelijke kosten	-21.186.658	-18.889.192
Totaal van financiële baten en lasten	-19.574.983	-3.534.071
Totaal van resultaat voor belastingen	-53.734.959	81.194.555
Belastingen	-10.550.953	-5.002.880
Resultaat uit deelnemingen	13.011.926	-8.727.615
Totaal van resultaat na belastingen	-51.273.986	67.464.060

Kasstroomoverzicht DAEB

(directe methode)

Operationele activiteiten	2023	2022
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	108.165.246	105.942.309
Vergoedingen	5.070.448	4.400.141
Overige bedrijfsontvangsten	74.169	31.296
Ontvangen interest	1.987.312	1.986.515
Saldo ingaande kasstromen	115.297.175	112.360.261
Uitgaven:		
Erfpacht	-2.313	-925
Betalingen aan werknemers	-10.473.553	-9.386.589
Onderhoudsuitgaven	-30.807.788	-27.041.125
Overige bedrijfsuitgaven	-18.052.451	-17.842.487
Betaalde interest	-21.773.434	-20.653.813
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-1.031.019	-396.657
Verhuurderheffing	-	-4.640.718
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-320.952	-163.104
Vennootschapsbelasting	-4.555.542	-8.512.054
Saldo uitgaande kasstromen	-87.017.052	-88.637.472
Kasstroom uit operationele activiteiten	28.280.123	23.722.789
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.431.969	2.403.620
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	56.100
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	894.379
(Des)investeringsontvangsten overig	-437.726	-7.554
Overboeking naar DAEB	-	586.258
Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen	2.994.243	3.932.803
Nieuwbouw huur	-38.671.896	-39.481.766
Verbeteruitgaven	-12.636.373	-9.578.448
Aankoop	-22.058.027	-442.580
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Investerings overig	-819.499	-78.124
Overboeking van Niet DAEB	-	-586.258
Totaal van verwerving vastgoed	-74.185.795	-50.167.175
Saldo in- en uitgaande kasstroom vastgoed	-71.191.552	-46.234.372

Ontvangsten verbindingen	-	12.715
Ontvangsten overig	34.997	-164
Uitgaven verbindingen	-	-45.246
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	34.997	-32.695
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-71.156.555	-46.267.067
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	31.529.385	40.000.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-25.500.872	-13.991.273
Aflossing ongeborgde leningen	916.151	-
Aflossing interne lening	9.178.000	8.550.073
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	16.122.664	34.558.800
Toename / afname van geldmiddelen	-26.753.768	12.013.522
Geldmiddelen aan het begin van de periode	12.651.217	637.695
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-14.102.551	12.651.217

Balans niet-DAEB
(voor resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2023	31-12-2022
VASTE ACTIVA	€	€
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	201.132.434	196.289.858
Onr. zaken verkocht onder voorwaarden	41.340.734	42.498.667
Vastg. in ontw. bestemd voor eigen expl.	7.356.000	5.829.787
	<u>249.829.168</u>	<u>244.618.312</u>
 <u>Materiele vaste activa</u>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	39.009	50.117
 <u>Financiële vaste activa</u>		
Andere deelnemingen	6.217.853	4.703.457
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	8.317.448	9.401.124
Latente belastingvordering(en)	1.648.376	1.944.946
Leningen u/g	16.606	54.025
	<u>16.200.283</u>	<u>16.103.552</u>
 Totaal van vaste activa	266.068.460	260.771.981
 VLOTTENDE ACTIVA		
<u>Voorraden</u>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	193.188	737.737
Vastg. in ontw. bestemd voor de verkoop	-	-
	<u>193.188</u>	<u>737.737</u>
 <u>Vorderingen</u>		
<u>Huurdebiteuren</u>	-	2.317
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	793.523	3.427.087
Overige vorderingen	-	-
Overlopende activa	-	24.555
	<u>793.753</u>	<u>3.453.959</u>
 <u>Liquide middelen</u>	<u>16.712.185</u>	<u>17.929.236</u>
 Totaal van vlottende activa	17.699.126	22.120.932
 TOTAAL VAN ACTIVA	283.767.586	282.892.913

PASSIVA	31-12-2023	31-12-2022
EIGEN VERMOGEN	€	€
Herwaarderingsreserves	72.426.426	69.828.285
Overige reserves	111.565.390	122.891.143
Resultaat na belastingen van het boekjaar	13.011.926	-8.727.613
Totaal van eigen vermogen	197.003.742	183.991.815
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Verplichtingen u.h.v. onroerende zaken VOV	37.350.260	38.680.298
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft	47.986.834	58.570.566
	85.337.094	97.250.864
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan leveranciers	-	40.298
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft	90.091	359.792
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.195.530	1.195.530
Overlopende passiva	141.129	54.614
	1.426.750	1.650.234
TOTAAL VAN PASSIVA	283.767.586	282.892.913

Winst- en verliesrekening niet-DAEB

	2023	2022
	€	€
Huuropbrengsten	9.282.420	9.315.351
Opbrengsten servicecontracten	565.392	432.754
Lasten servicecontracten	-784.163	-609.252
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-341.562	-383.082
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.610.884	-2.304.800
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-522.467	-759.433
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.588.736	5.691.538
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	3.085.300	2.889.206
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.226.422	-1.401.828
Toegerekende organisatiekosten	-	-125.959
Toegerekende financieringskosten	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.858.878	1.361.419
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	358.084	12.078.501
Toegerekende organisatiekosten	-52.451	-132.885
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-237.583	-12.401.214
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	68.050	-455.598
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-800.760	-183.434
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.046.568	-15.130.827
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	290.392	151.462
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.536.200	-15.162.799
Opbrengsten overige activiteiten	828.337	959.408
Kosten overige activiteiten	-17.297	-
Netto resultaat overige activiteiten	811.040	959.408
Overige organisatiekosten	-173.929	-195.087
Kosten omtrent leefbaarheid	-156.590	-130.162
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	699.282	511.073
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.717.351	-1.990.990
Totaal van financiële baten en lasten	-1.018.069	-1.479.917
Totaal van resultaat voor belastingen	11.514.316	-9.411.198
Belastingen	-681.045	-271.444
Resultaat uit deelnemingen	2.178.655	955.029
Totaal van resultaat na belastingen	13.011.926	-8.727.613

Kasstroomoverzicht niet-DAEB
(directe methode)

Operationele activiteiten	2023	2022
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	9.484.631	9.074.729
Vergoedingen	533.647	413.226
Overige bedrijfsontvangsten	93.424	64.240
Renteontvangsten	2.354.109	292
Saldo ingaande kasstromen	<u>12.465.811</u>	<u>9.552.487</u>
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	-682.125	-626.054
Onderhoudsuitgaven	-2.035.561	-2.069.536
Overige bedrijfsuitgaven	-1.388.118	-1.385.248
Betaalde interest	-1.804.639	-1.989.504
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-4.943	-4.618
Verhuurderheffing	-	-254.339
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-18.035	-493
Vennootschapsbelasting	-706.656	-567.676
Saldo uitgaande kasstromen	<u>-6.640.077</u>	<u>-6.897.468</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.825.734	2.655.019
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.877.615	11.977.143
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	2.701.491	1.951.758
Verkoopontvangsten grond	1.985.312	2.155.693
(Des)Investeringsontvangsten overige	-28.508	-3.916
Overboekingen naar DAEB	-	-586.258
Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen	<u>6.535.910</u>	<u>15.494.420</u>
Nieuwbouw huur	-1.753.170	32.793
Verbeteruitgaven	-535.814	-7.512.370
Aankoop	-648.665	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.407.625	-1.029.900
Investeringen overig	-409.285	-5.211
Overboeking van Niet daeb	-	586.258
Totaal van verwerving vastgoed	<u>-4.754.559</u>	<u>-7.928.430</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom vastgoed	1.781.351	7.565.990

Ontvangsten verbindingen	1.267.735	606.651
Ontvangsten overig	2.280	-11
Uitgaven verbindingen	-	500.258
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	1.270.015	1.106.898
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	3.051.366	8.672.888
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe ongeborgde leningen	-	260.000
Uitgaand		
Aflossing ongeborgde leningen	-916.151	-
Aflossing interne lening	-9.178.000	-8.550.073
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-10.094.151	-8.290.073
Toename / afname van geldmiddelen	-1.217.051	3.037.834
Geldmiddelen aan het begin van de periode	17.929.236	14.891.402
Geldmiddelen aan het einde van de periode	16.712.185	17.929.236

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Stichting Thuisvester is opgesteld door het bestuur op dd. 5 juni 2024.

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

Raad van Toezicht

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van toezicht op dd. 5 juni 2024.

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