

ACTIEF
In duurzaam wonen

Thuisvester

Stichting Thuisvester verantwoording 2022



Inhoudsopgave

	P		P
Terugblik 2022	3	Bestuursverslag	
1. Algemeen	5	7. Governance	32
1.1. Missie	5	7.1. Bestuur	32
1.2. Waar gaan we voor?	5	7.2. Integriteit	33
1.3. Kernactiviteiten en kerncijfers	5	7.3. Bestuursbesluiten	33
		7.4. Toekomst; komend verslagjaar	34
2. Structuur	7	7.5. Verklaring	34
2.1. Organisatiestructuur	7	8. Verslag Raad van Toezicht	35
2.2. Juridische structuur	8	8.1. Kerntaak Raad van Toezicht	35
		8.2. Governancecode	35
3. Maatschappelijke aspecten	9	8.3. Commissies	35
3.1. De thema's	9	8.4. Toezichtkader	36
3.2. Prestatieafspraken	17	8.5. Externe accountant en jaarstukken	36
3.3. Inbreng van bewoners	17	8.6. Samenstelling en mutaties	36
		8.7. Besluiten	36
4. Organisatie	18	8.8. De Raad van Toezicht als werkgever	37
4.1. Preventief medisch onderzoek	18	8.9. Functioneren	38
4.2. Medewerkersonderzoek	18	8.10. Zelfevaluatie en Visie op Toezicht	38
4.3. Mobiliteit	18	8.11. Beloningsregeling WNT/VTW	39
4.4. Automatisering	19	8.12. Professionalisering en termijnen	39
5. Risico's en onzekerheden	20		
5.1. Risicobeheersing	20		
5.2. Tactische en operationele risico's	25		
6. Financiële resultaten	26		
6.1. Maatschappelijk vermogen	26		
6.2. Marktwaarde in verhuurde staat	26		
6.3. Verhuurderheffing	28		
6.4. Financiële vooruitzichten	30		
6.5. Beoordeling door toezichthouders	30		
6.6. Financiering	30		
6.7. Fiscale positie/vennootschapsbelasting	30		
6.8. Verbonden ondernemingen 2022	30		

Leeswijzer

In dit verslag verantwoordt Thuisvester haar maatschappelijke en financiële resultaten over 2022. Vanaf pagina 41 volgt de Jaarrekening 2022. Samen met de accountantsverklaring en overige gegevens vormen zij de jaarstukken 2022 van Stichting Thuisvester.

Dit verslag publiceren we samen online en de resultaten over 2022 brengen we in een infographic in beeld. Beiden plaatsen we vanuit transparantie op onze website en sociale mediakanalen.

Terugblik 2022

Het was weer een bewogen jaar. Het jaar 2022 zal de geschiedenis ingaan als het jaar waarin we als Europa het “coronavirus” letterlijk hebben omarmd. Maar helaas ook het jaar waarin we als Europa weer te maken kregen met oorlog. Na een behoorlijke lange periode van vrede ontstond er onrust tussen Rusland en Oekraïne wat uiteindelijk resulteerde in een inval in Oekraïne door de strijdkrachten van Rusland. Na de economisch rumoerige corona tijd kreeg Europa te maken met de economische effecten door de oorlog. Oekraïne bleek een strategische positie te hebben in de wereldwijde voedsel keten, met als gevolg dat er op veel plaatsen in de wereld voedsel tekorten ontstonden. De Europese Unie en de NAVO gingen gezamenlijk de strijd aan tegen Rusland door middel van beslagleggingen en boycotten. Met als uiteindelijk doel creëren van economische onstabiele en onrust onder de machtshebbers in Rusland. Het gevolg van de verschillende sancties en de oplopende voedselprijzen was een wereldwijde inflatiepiek. De energieprijzen stegen enorm en in veel landen ontstond een energiecrisis. Het effect was ook in Nederland goed merkbaar. Het resulteerde in een nieuw woord in de Nederlandse taal “Energie Armoede”.

De significante prijsstijgingen zorgden voor problemen bij veel huishoudens. De vanuit Thuisvester in 2018 ingezette versnelling op isolatie wierp letterlijk haar vruchten af. De woningportefeuille van Thuisvester is in de afgelopen jaren grotendeels op het gebied van isolatie grondig aangepakt. Hierdoor hebben we de financiële pijn van onze huurders als gevolg van de enorme stijging van de internationale energieprijzen wat weten te reduceren. Omdat diverse huishoudens onevenredig hard werden getroffen hebben we in 2022 extra ingezet op ondersteuning van kwetsbare huurders. Vanuit ons thema “Wij zijn er vroeg bij” versterkten we de formatieve sterkte op het gebied van schuldhulpverlening en verruimden we de ruimte voor onze professionals om door middel van maatwerk escalatie van problemen bij onze huurders te voorkomen. Op landelijk niveau sloten we, in lijn met de uitgangspunten die we als Thuisvester al hanteerden, als sector een afspraak om economisch ingegeven huisuitzettingen te voorkomen.

Gedurende het jaar nam het aantal mensen dat wereldwijd gedwongen op zoek is gegaan naar een veiligere- en betere leefomgeving toe waardoor het aantal asielaanvragen ook toenam. Waarbij de extra toestroom vanuit Oekraïne zorgde voor een significante stijging van aanvragen. Het principe van vrijheid kwam steeds meer onderdruk te staan. Nog los van de machtsposities van regimes nam de onvrede als gevolg van polarisatie en ongelijkheid toe. Ook zagen we als organisatie veranderingen op het gebied van strategische risico's. In de huidige samenleving ontstonden nieuwe verdienmodellen als gevolg van ondermijning en digitale chantage.

Als organisatie kijken we terug op een jaar waarin we veel maatschappelijke waarde hebben kunnen toevoegen.

- Ondanks alle gevolgen vanuit de oorlog hebben we veel van onze ambities weten waar te maken.
- Ondanks de opgelopen inflatie en explosieve stijging van de bouwkosten hebben we samen met onze partners de bouwproductie- en verduurzaming weten door te zetten.
- Ondanks deze prestatie blijft onze doelgroep groeien en blijven de wachtlijsten oplopen.

De ruim 145 collega's van Thuisvester hebben zich gedurende het jaar volledig ingezet op het welbevinden van onze huurders. Zij hebben vanuit de bedoeling met het benodigde lef gedacht in oplossingen en het leveren van maatwerk in plaats van belemmeringen. In 2022 hebben we weer diverse nieuwe collega's kunnen verwelkomen. Inmiddels werken er ruim 160 enthousiaste mensen bij Thuisvester. We bleven een ondernemende en lerende organisatie in beweging. De hiermee samenhangende eigenschappen hielpen ons de continuïteit en kwaliteit van onze dienstverlening te borgen. Trots zijn we op het behalen van een A status op huurderstevredenheid binnen de Aedes benchmark. Tevens wisten we de A score op bedrijfsvoering en verduurzaming vast te houden.

Het ondernemende karakter van onze corporatie wordt door onze medewerkers enorm gewaardeerd, dit bleek uit het wederom behalen van het label "Beste werkgever".

Naast dat we ook dit jaar weer veel nieuwe bewoners hebben mogen verwelkomen zijn we er wederom in geslaagd om echt in contact te zijn met al onze huurders. Waar maatwerk nodig was om betalings- en/of leefbaarheidsproblemen te voorkomen zijn we er geweest. Doordat we er vroeg bij waren konden we veel problemen voorkomen. De ingezette koers om in toenemende mate te gaan werken vanuit de leefbaarheidsopgaven heeft ons, maar vooral onze bewoners, geholpen om adequaat in te spelen op alle uitdagingen die afgelopen jaar op ons af zijn gekomen.

Dit jaar hebben we 655 woningen verduurzaamd door middel van toepassen van isolatie en PV panelen. Bij renovatie en nieuwbouw zetten we volgens de principes van The Natural Step (TNS) in toenemende mate in op klimaat adaptatie- en circulariteit. In al onze kerngemeenten leverden we samen 144 nieuwe woningen op. Met de gemeente Oosterhout hebben we in 2022 verdere stappen gezet om vanuit partnerschap model te komen tot de benodigde grootschalige uitbreiding. Om antwoord te geven op de snelgroeiende vraag is de gezamenlijke ambitie om boven op de al bestaande plannen circa 2.000 woningen toe te voegen.

Op basis van de prestatieafspraken met onze gemeenten en huurdersverenigingen konden we woningen betaalbaar houden en gelijktijdig verduurzamen. In lijn met de ambitie uit onze ondernemingsplan hebben we grote stappen gezet op het gebied van samenwerking, op bieden van passende huisvesting onder andere door intensieve inzet op doorstroming en andere vormen van woningtoewijzing.

Trots ben ik op de hele organisatie!

Samen hebben we ingezet op doorontwikkeling om nog beter in te kunnen spelen op de vraagstukken die er liggen. Denk aan: woning tekort, langer zelfstandig thuis wonen, de zorgkloof, segregatie vraagstukken, verdere individualisering en de toename van onbegrip voor uiteenlopende samenlevingsbeelden.

Vanuit intrinsieke motivatie, betrokkenheid en gedragen verantwoordelijkheid hebben we invulling gegeven aan de ambities en blijven dit doen voor onze bewoners. Dit kunnen we omdat we, ondanks de enorme investeringen van afgelopen jaar, financieel gezond zijn. Zo kunnen we ook in 2023 gezamenlijk lokale- en regionale prestatieafspraken maken om samen de volgende stappen te zetten. Want we zijn van mening dat we alleen "samen" de toekomstige vraagstukken kunnen beantwoorden.

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

I. Algemeen

1.1 Missie

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

1.2 Waar gaan we voor?

In ons ondernemingsplan 'Wij geven thuis', dat een horizon heeft tot eind 2022, staan ambities die er toe doen en die we samen met huurders, huurdersvertegenwoordigers en partners geformuleerd en vertaald hebben naar 6 thema's.

Onze 6 thema's



Wij zijn echt in contact



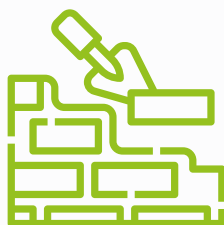
Wij hebben goede woonoplossingen



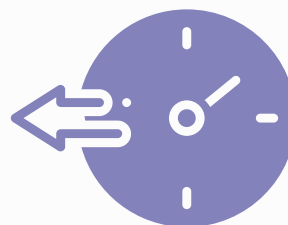
Wij zijn groen



Wij zijn er klaar voor



Wij zijn cement voor samenleven



Wij zijn er vroeg bij

In 2022 hebben we ons handelingsperspectief voor de komende jaren opgeschreven. Dat is geen ondernemingsplan met concrete, SMART geformuleerde doelen en ambities voor een periode van vier jaar, zoals we dat tot dusver kenden. Dit handelingsperspectief gaat een duidelijke richting geven aan ons doen en laten voor de komende paar jaren. Het schetst onze veranderopgave in relatie tot de maatschappelijke vraagstukken waar we voor staan.

1.3 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 17.089 verhuureenheden waarvan ruim 14.872 huurwoningen. In Geertruidenberg beheren we 3.708 verhuureenheden, in Oosterhout 8.939, in Rucphen 3.090 en in Zundert 1.287. Buiten ons werkgebied beheren we 65 verhuureenheden in de gemeenten Waalwijk en Breda.

Eigen verhuringen 978 (woningen) inclusief intermediair 1.059

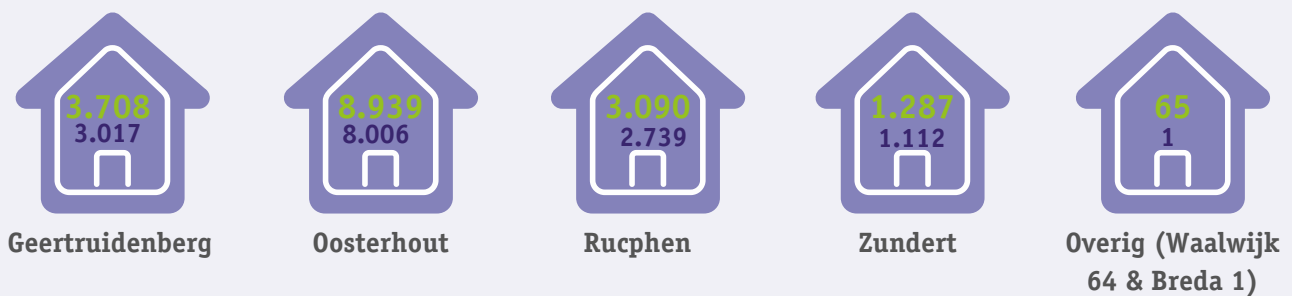


Huurprijsgrenzen 2022

Kwaliteitskortingsgrens € 442,46 / Lage aftoppingsgrens € 633,25 / Hoge aftoppingsgrens € 678,66 / Liberalisatiegrens € 752,33

Eenheden in beheer = 17.089

Woningen in beheer = 14.872



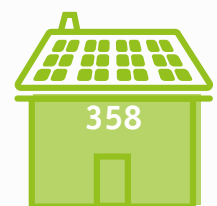
Nieuwe woningen opgeleverd



Woningen verduurzaamd



Voorzien van zonnepanelen



Verkocht totaal 12

Overig 1



Geertruidenberg



Oosterhout



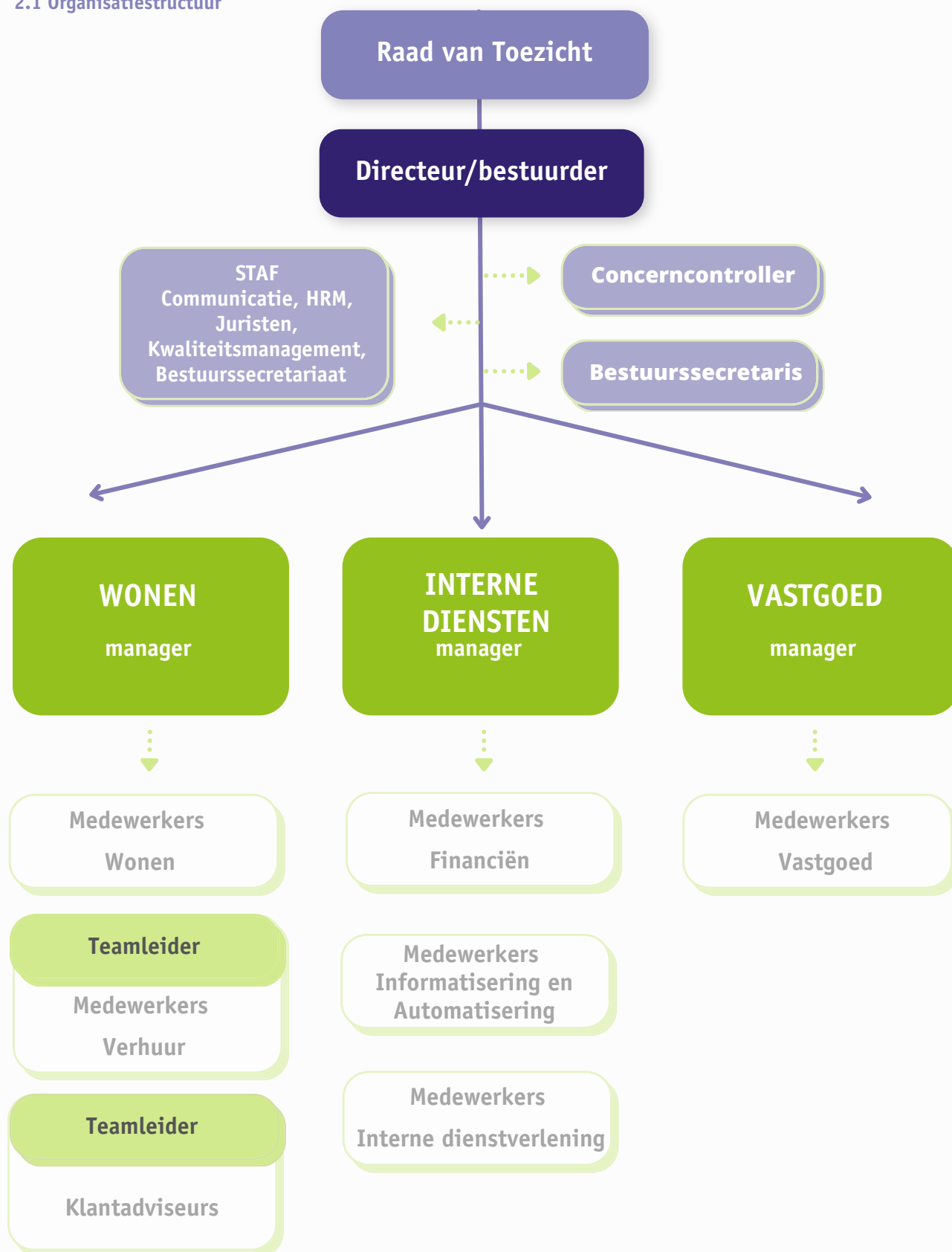
Rucphen



Zundert

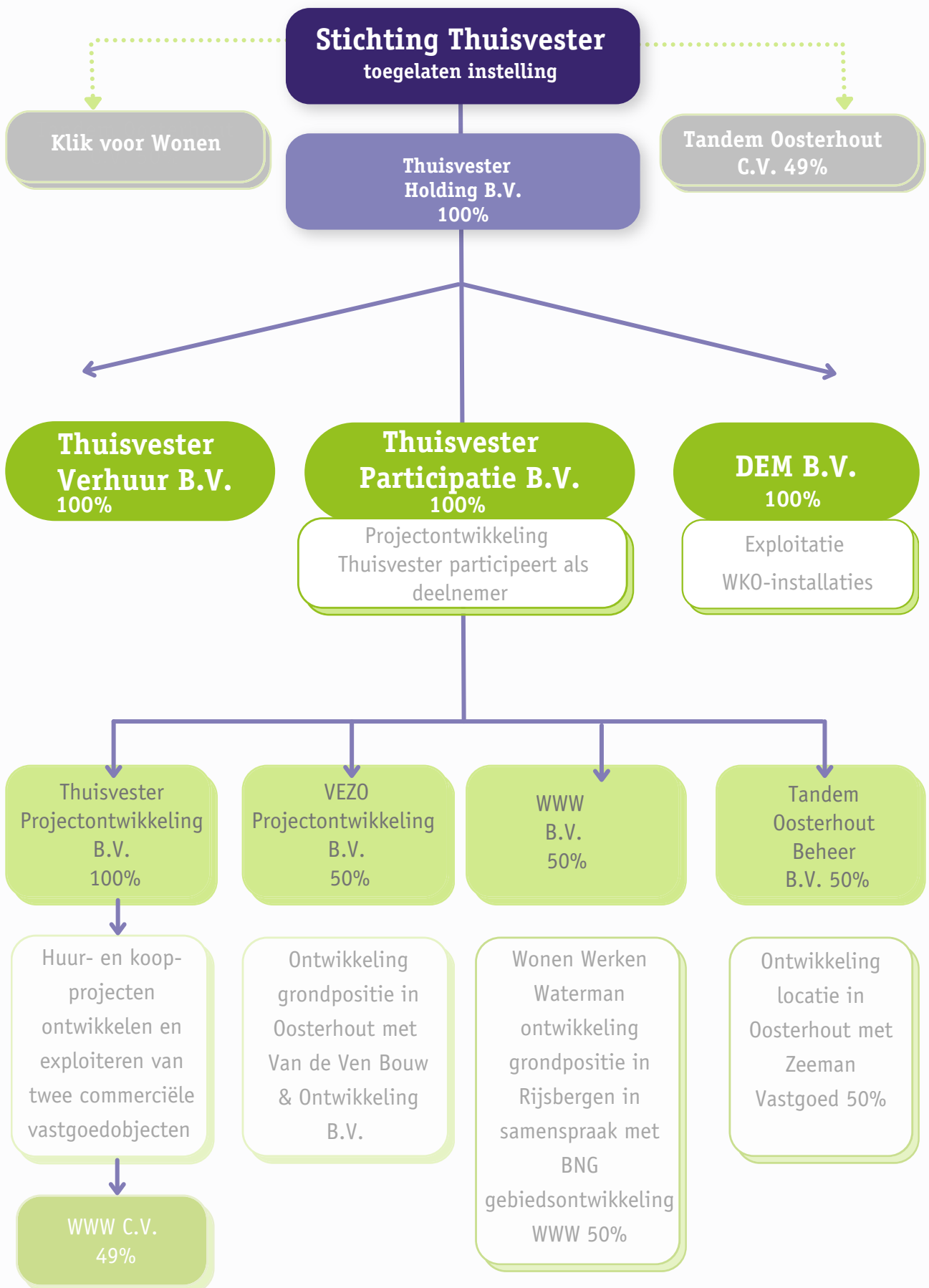
2. Structuur

2.1 Organisatiestructuur



Figuur 2 Organogram Thuisvester in 2022

2.2 Juridische structuur



Figuur 3. Juridische nevenstructuur Thuisvester 2022

3. Maatschappelijke aspecten

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

3.1 De thema's

Wij zijn echt in contact

Huurdersparticipatie

Ingegeven vanuit ons ondernemingsplan is gestart met het programma huurdersparticipatie 2.0. We hebben een Programmamanager Huurdersparticipatie aangetrokken die bij alle processen meekeek of de inbreng van de huurder vergroot kon worden. Inmiddels zijn huurders op verschillende informele manieren betrokken door bijvoorbeeld de proeftuinen, de ontwikkeling van participatiekits en een pilot met een innovatieve chatbot. Deze worden samengebracht in een toolkit waardoor medewerkers handvatten hebben om huurders te betrekken. We worden gezien als een vooruitstrevende corporatie op het gebied van informele participatie. KWH nodigde ons uit om de opgedane ervaringen als 'best practice' te presenteren tijdens een inspiratiesessie over participatie. Er zal steeds meer verplechting zijn tussen formeel en informeel huurders betrekken. We gaan de informele participatie inzetten om de formele participatie te versterken om de representativiteit van de input die wij krijgen te verhogen. De huurdersverenigingen hebben een adviserende rol in de verdere implementatie van huurdersbetrokkenheid.

ExpertTeamKlant

Het ExpertTeamKlant houdt zich bezig met het verbeteren van de klanttevredenheid. Ze vertaalt enquêtegegevens op zes onderdelen naar concrete acties om de klanttevredenheid te vergroten. Ook dit jaar heeft het ExpertTeamKlant weer nieuwe inzichten gekregen in de klantprocessen en deze, waar nodig met hulp van andere betrokken collega's geoptimaliseerd. En met succes, zo is gebleken. Het Huurdersoordeel is vanuit de Aedes-benchmark dit jaar beoordeeld met de hoogste mogelijke score. In 2023 focust het ExpertTeamKlant zich op vernieuwing, waarbij de beleving van de huurder centraal staat.

Luisterpanel

In samenwerking met onderzoeksbureau KWH, die voor Thuisvester de klanttevredenheid meet, organiseerden we dit jaar weer een luisterpanel. Tijdens het luisterpanel werden er tien huurders door een onafhankelijk persoon geïnterviewd over het planmatig onderhoud dat bij hen was uitgevoerd. Dit gesprek werd opgenomen zodat medewerkers van Thuisvester in een andere ruimte mee konden luisteren. Na het luisterpanel is er een vervolgsessie georganiseerd. Tijdens de vervolgsessie zijn er direct een aantal zaken uit het luisterpanel opgepakt en verbeterd.

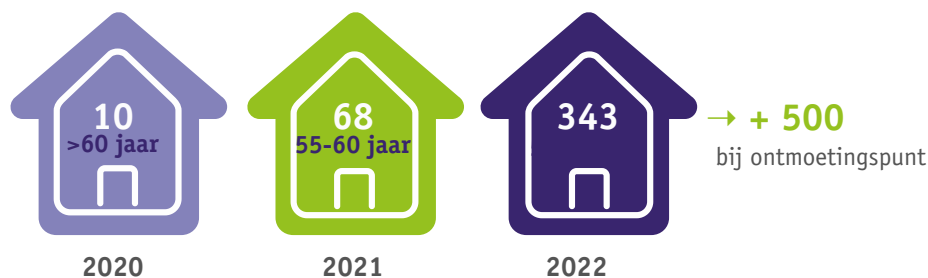
Zichtbaarheid in de wijk

Thuisvester is de afgelopen jaren al flink bezig geweest om de zichtbaarheid in de wijk te verbeteren. Dit jaar zijn er onder andere tien elektrische deelauto's en vier elektrische fietsen voor Thuisvester medewerkers beschikbaar gesteld. Deze fietsen en auto's zijn voorzien van Thuisvester logo's. Daarnaast is er een Thuisvester bus in de maak, die in 2023 ingezet gaat worden voor diverse activiteiten in de wijk. Met deze bus zullen we meer zichtbaar zijn in de wijk en komen we nog meer in contact met onze huurders. Daarnaast waren ook onze wijkbeheerders en woonconsulenten dit jaar nóg vaker in de wijken te vinden.

Trouwe huurders

In het voorjaar bezochten we de 343 trouwe huurders die tussen de 50 en 55 jaar huren. Diverse collega's gingen bij hen langs om een presentje te brengen en te informeren hoe het met hen ging. In november nodigden we de huurders die tussen de 40 en 50 jaar bij Thuisvester uit om naar een ontmoetingspunt in hun wijk te komen. We wilden hen bedanken voor het trouwe huurderschap met een passend cadeau. Ruim 500 huurders gaven hier gehoor aan. Onder het genot van een kop koffie of thee werd hen gevraagd of ze nog met plezier wonen, hoe ze de buurt ervaren en wat ze van Thuisvester vinden. De 700 bewoners die niet in de gelegenheid waren om langs te komen ontvingen het presentje via de post. Begin 2023 wordt er nog een bijeenkomst georganiseerd voor trouwe huurders (tussen de 40 en 50 jaar) uit Zundert.

Trouwe huurders



Laaggeletterdheid

Het laaggeletterdenteam van Thuisvester zag er ook dit jaar weer op toe dat er binnen de organisatie helder wordt gecommuniceerd. Het onderwerp laaggeletterdheid wordt daarnaast regelmatig intern onder de aandacht gebracht om collega's te attenderen over de manier waarop ze naar huurders communiceren. Zodat nieuwe communicatiemiddelen direct op B1 niveau worden geschreven. De communicatieafdeling sluit regelmatig aan bij sessies rondom laaggeletterdheid waaruit nieuwe acties worden opgepakt.

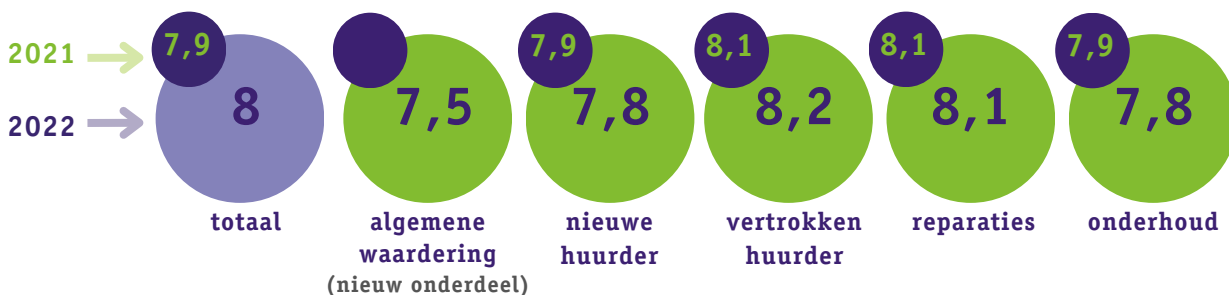
Individuele klantbenadering

Ook dit jaar leverden we weer 'maatwerk' wanneer de standaard dienstverlening niet paste en legden we proactief contact met veel van onze huurders.

Klanttevredenheid

Klanttevredenheid wordt door KWH continu gemeten. We scoorden hoger dan de landelijke- en grootteklasse. Voor het eerst is onze dienstverlening in de Aedes Benchmark door de huurders beoordeeld met de hoogste score, de letter A. Dat Huurdersoordeel bestaat uit drie deelscores: vertrokken huurders, huurders met reparatieverzoek en nieuwe huurders. We scoorden op het onderdeel vertrokken huurder uitstekend, reparaties goed en nieuwe huurder en onderhoud 0,1 lager dan we hadden gehoopt. Door nog meer inzet op duidelijke communicatie en wie de vraag van de (nieuwe) huurder in behandeling heeft gaan we er in 2023 voor zorgen dat ook deze twee onderdelen hogere klanttevredenheid laten zien. De vernieuwingen binnen het verhuurproces die mede vorm zijn gegeven door de "klantreis" en de acties vanuit het "Luisterpanel Onderhoud" gaan hier zeker ook een bijdragen aan leveren.

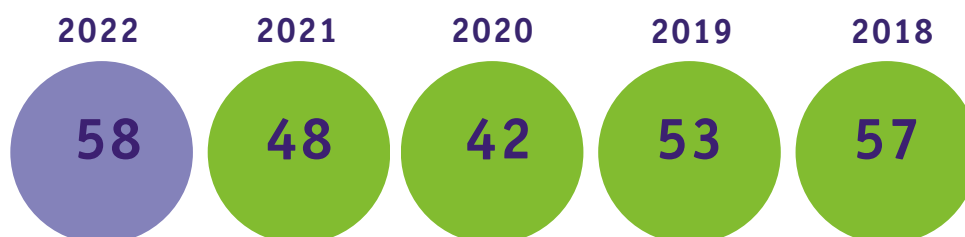
Tevreden huurders



Klachten en geschillen

De klachtencoördinator ontving dit jaar 58 meldingen over klachten en geschillen.

Meldingen



Ons uitgangspunt bij behandeling van dit soort meldingen blijft aandacht voor en luisteren en communiceren naar de klant. We leverden maatwerk daar waar het kon. Meldingen gingen vaker over een gebrek aan de woning waar dan op basis van de melding ruimte was voor nader onderzoek. Klachten en frustraties lopen op en mensen zijn in het algemeen mondiger helemaal nu de algemene kosten oplopen.

Aantal zaken bij huurcommissie

In 2022 zijn 3 zaken ingediend bij de huurcommissie. Bij 1 zaak is Thuisvester met de huurder gekomen tot een passende oplossing. In de 2e zaak vond de zitting in januari 2023 plaats. Uitspraak heeft nog niet plaatsgevonden. De 3e zaak zal in 2023 verder opgepakt worden.

Aantal zaken bij Stedelijke geschillencommissie Breda

In 2022 zijn 2 zaken aangemeld bij de Stedelijke geschillencommissie Breda. Van 1 uitspraak is Thuisvester met huurder uitgekomen tot een oplossing, de 2e is de uitspraak nog niet bekend zitting is in januari 2023.

Wij zijn er klaar voor

Een passende organisatie

Het jaar 2022 was het laatste jaar van de ondernemingsplan periode waarin we het organisatieplan verder hebben uitgerold. We willen werken vanuit de principes van een lerende en maatschappij gedreven organisatie en hebben ons gericht op het aantrekken van nieuw talent en het versterken van de vaste formatie. Ondanks de krapte op de arbeidsmarkt zijn alle rollen binnen de organisatie kwalitatief goed en nagenoeg geheel met vaste krachten ingevuld. Er is tevens extra aandacht uitgegaan naar verbinding en samenwerking in het kader van de organisatiekanteling en veel extra nieuwe collega's.

Een passende besturingsfilosofie en leiderschapsstijl

Een organisatie aansturen die zowel vanuit standaarden en vanuit maatwerk kan acteren vraagt wat anders dan voorheen. Hoe we daarmee omgaan en hoe we dat organiseren is beschreven in de besturingsfilosofie. Een uitvoering daarvan is de leiderschapsstijl waarin vervolgstappen gezet zijn op het gebied van coachend leidinggeven en faciliteren. Het resultaat en de positieve impact hiervan komt goed naar voren in het visitatieverslag en projectgroepen waarin alle disciplines zijn vertegenwoordigd die invulling geven aan de opgave.

Gefaciliteerde en verantwoordelijke medewerkers

Bij het anders werken, hoort ook dat medewerkers in middelen en competenties uitgerust zijn om hun werk te doen. Van belang hierbij zijn de talenten en drijfveren van medewerkers en het zo optimaal kunnen benutten ervan. We zijn in 2021 overgegaan van functieprofielen naar rolprofielen waarbij de ontwikkeling van de mens en daarmee de organisatie voorop staan. In 2022 is gestart met de monitoring op inbedding hiervan en is in dit licht ook 'het goede gesprek' ingevoerd om samen op een positieve manier te werken aan ontwikkeling. De veranderende organisatie, de ontwikkeling van de medewerker en de resultaatbijdrage in lijn met de uitgangspunten van het ondernemingsplan staan hierbij centraal.

We zijn er vroeg bij

Netwerk versterken

We blijven inzetten op een intensieve samenwerking met de partners in het sociaal domein. Onze collega's in de wijk hebben goede contacten opgebouwd met het netwerk. Bij signalering van kwetsbaarheid trekken we samen op en kijken integraal wat er nodig is om te participeren in de wijk of buurt. We zien naast kwetsbaarheid ook de kracht van inwoners. Tevens zitten we in diverse netwerkoverleggen waarin we regionale samenwerkingsafspraken maken rondom huisvesting van aandachtsgroepen. Daarnaast hebben we diverse projecten opgezet die gericht zijn op het voorkomen van dakloosheid om tot gezamenlijke besluiten te komen over bijvoorbeeld huisvesting. Een voorbeeld is het spoedzoekeroverleg in de gemeente Oosterhout.

Toolbox vroegsignalering verslaving

In 2022 vulden we de toolkit vroegsignalering verslaving verder in door het aanbieden van een training van herkennen van mensen met een psychische kwetsbaarheid. Deze trainingen vinden plaats in 2023 voor alle collega's met klantcontact.

Trainen en begeleiden signaleren sociale aandachtspunten

Medewerkers van Thuisvester hebben samen met medewerkers van netwerkpartners diverse trainingen gevolgd zoals: De ondermijningscontainer, Radicalisering & Extremisme, Mensenhandel & prostitutie etc. Door vroegtijdige herkenning van signalen kunnen we sneller handelen, externe partijen tijdig informeren en activeren om onze huurders naar de juiste zorg te geleiden of te handhaven bij criminele activiteiten. Het trainen en begeleiden van in- en externe medewerkers wordt in 2023 voortgezet.

Dementievriendelijke organisatie

Dementie komt steeds vaker voor. In toenemende mate krijgen onze collega's er mee te maken. We vinden het belangrijk dat medewerkers signalen van dementie herkennen en weten hoe ze er goed mee om moeten gaan. Alle medewerkers die actief zijn in de wijk en die direct klantcontact hebben volgden de training 'leren herkennen van en omgaan met mensen met dementie'. We ontvingen hiervoor het certificaat 'dementievriendelijke organisatie'.

Vroegsignalering schulden monitoren

Met al onze 4 gemeenten zijn convenanten opgesteld waarin samenwerkingsafspraken zijn opgenomen ten aanzien van vroegsignalering van schuldenproblematiek. We monitoren deze samenwerking en zetten extra acties uit als dat nodig is. In gemeente Oosterhout zijn een aantal huisbezoeken afgelegd samen met het 'vroeg erop af team'. De contacten en samenwerking op het gebied van vroegsignalering verlopen over het algemeen goed en constructief.

We zijn cement voor samenleven

Samenwerken in de wijk

In onze gemeenten weten we onze netwerkpartners zoals gemeente, huurdersverenigingen, zorgaanbieders en politie steeds beter te vinden om samen doelen te bereiken. De opgaves zijn onverminderd groot en we merken ook dat er op veel vlakken wisselingen en tekorten zijn. Duidelijk is dat zorgvuldige communicatie en terugkoppeling met onze huurdersverenigingen op de onderwerpen van groot belang blijft. Ontwikkelingen zoals polarisatie en inkomensongelijkheid vragen om nog meer aandacht voor de leefbaarheid en draagkracht in de wijk.

Wijkfoto

We hebben een tool ontwikkeld die we de wijkfoto noemen. Interne en externe gegevens over leefbaarheid, voorzieningen, kwaliteit van (ons) vastgoed zijn weergegeven op geografische kaarten en diagrammen. In 2023 willen we de gegevens uit de wijkfoto benutten om met externe partijen in gesprek te gaan en op basis van deze wijkfoto een wijkplan te maken.

Complexplannen

In 2021 zijn we gestart met complexsessies in Geertruidenberg en de wijk Dommelbergen in Oosterhout. Dit jaar zijn de complexen behandeld van Sint Willebrord en de wijk Oosterheide. De output en acties voortvloeiend uit deze sessie zijn de input voor onze plannings en begroting. Voor 2023 staan de complexen in gemeente Zundert, Raamsdonksveer en Raamsdonk gepland.

Beeldkwaliteit

Er is een projectgroep samengesteld die zich onder andere bezig houdt met het beeld van oplevering van erfafscheidingen en tuinen in combinatie met vergroening en klimaatadaptatie. Er zijn uitgangpunten benoemd. Het idee is om gebiedsgericht te kijken wat nodig is en te starten met proefprojecten. Denk aan oplevering nieuwbouwprojecten met gezamenlijke groene voortuinen. In 2023 gaan we ook gebiedsgericht aan de slag met projecten in bestaande bouw.

Dementievriendelijke wijk

In gemeente Geertruidenberg hebben studenten van Avans Hoge School een opdracht uitgevoerd voor een dementie-vriendelijke wijk. De opdracht kwam voort uit een samenwerking tussen Thuisvester en de zorginstellingen MIJZO, Groenhuisen en Avoord. Er is een pilot uitgewerkt om de toekomstige stijgende aantallen mensen met dementie in de wijken te kunnen laten wonen, zowel zelfstandig als intramuraal.

Deelname Regionaal huisvestingsnetwerk

In 2022 kreeg het regionale huisvestingsnetwerk uitstroom beschermd wonen verder vorm onder de noemer 'Thuis in de wijk'. Onze gemeenten Oosterhout, Geertruidenberg en Zundert zijn hierbij aangesloten. Er is een eerste start gemaakt met de regionale en lokale transfertafel. Aan deze tafel zit een afvaardiging van gemeente, zorgpartij en woningcorporatie om integraal te kijken naar de meest passende woonplek voor de persoon die uitstroomt.

Deelname Duurzaam wonen in de wijk

In de gemeente Rucphen hebben we het convenant 'Duurzaam wonen in de wijk' getekend. In dit convenant zijn een aantal leidende principes geformuleerd en is het proces omschreven om te kunnen komen tot werkafspraken over de uitstroom uit de Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen. Deze regionale afspraken zijn gemaakt met gemeenten, zorgpartijen en woningcorporaties en worden nader uitgewerkt in werkpakketten.

Revitalisering vakantieparken

In samenwerking met diverse partners participeerden we in projecten in ons werkgebied. Dit heeft geleid tot een plan van Aanpak Vitalisering Recreatieparken Oosterhout waarbij er structurele organisatorische borging is voor het revitaliseren van recreatieparken. Op de voormalige 'XYZ' velden van camping De Eekhoorn is gestart met de voorbereiding van het plaatsen van 20 tijdelijke eenheden voor spoedzoekers. Daarnaast is er overleg geweest op uitvoerend en tactisch niveau over de vervolg aanpak op camping de Eekhoorn met onze netwerkpartners (gemeente, GGD West-Brabant en Surplus).

Ondermijning

Het onderwerp ondermijning is in- en extern vanuit Thuisvester actief op de kaart gezet. Intern door training en presentaties over ondermijning te geven om bewustwording te creëren. Extern maakten we met gemeenten samenwerkingsafspraken en sloten we convenanten af. Door integrale samenwerking kunnen we de aanpak van ondermijning in de wijken beter waarborgen. We investeerden op de bewustwording van ondermijning. Signalen werden sneller herkend waardoor we de gevolgen en de impact van ondermijning beter in kaart konden brengen. Deze aanpak draagt bij aan een eerlijke woonverdeling en heeft direct invloed op de lange wachtlijst woningzoekenden. Medio 2023 starten we met het project Weerbare Wijken in Oosterhout dat voortvloeit uit de signalen vanuit leefbaarheid en onveiligheid. Met dit project gaan gemeente en netwerkpartners zich inzetten om de leefbaarheid te verbeteren en de criminaliteit terug te dringen. Met de andere gemeenten zijn we nog in overleg hoe we dit vorm gaan geven.

“Wal en schip- pot”/ Doorbraakfonds

In 2022 heeft Thuisvester de samenwerkingsovereenkomst doorbraakfonds multiproblematiek Oosterhout ondertekend. Naast de Gemeente en Thuisvester hebben ook Surplus en de Oecumenische werkgroep armoede een bedrag in het fonds ingelegd. Het doel is een snelle(re) doorbraak realiseren bij inwoners van gemeente Oosterhout met multiproblematiek, zodat escalatie wordt afgewend en hoge(re) maatschappelijke kosten worden voorkomen. Thuisvester en de gemeente Oosterhout reserveerden financiële ruimte (inleg in een pot) om snel te kunnen anticiperen op individuele situaties die tussen wal en schip vallen. In de prestatieafspraken 2022 is dit verder uitgewerkt waardoor vanuit een gemandateerd samenwerkingsteam snel en adequaat kon worden geanticipeerd waar dit nodig bleek.

Leefbaarheidsprojecten rondom zwerfafval

Met H19 centrum voor kunst en cultuur, bewonersgroepen en netwerkpartners werden verschillende optochten georganiseerd waarbij aandacht werd gevraagd voor het rattenprobleem in diverse wijken van Oosterhout. In 2022 besteden alle deelnemende partners hier opnieuw aandacht aan. Doel bewustwording creëren bij inwoners wat men zelf kan doen om dit probleem te verminderen.

Signaleren criminele drugs gerelateerde zaken

In samenwerking met de gemeente Oosterhout en de politie informeerden we inwoners over hoe zij criminele druggerelateerde zaken kunnen signaleren en waar deze gemeld kunnen worden.

We zijn groen

The Natural Step

Begin 2020 omarmden we The Natural Step, een wereldwijd toegepaste taal en methodiek om duurzaamheid verder te brengen. Bij onszelf maar ook in ons netwerk. Dat helpt ons om tot gedeelde duurzame ambities te komen en stap voor stap in de goede richting te bewegen. We willen vanuit onze maatschappelijke ketenpositie koploper zijn in deze beweging. De in 2020 opgeleide collega's gaven in 2021 en 2022 duurzaamheidstrainingen aan alle andere medewerkers. Ook in 2023 is er een training gepland voor de nieuwe collega's. Nu is het tijd dat we onze stakeholders gaan meenemen in de methodiek en onze duurzaamheidsdoelen. Eind 2022 zijn we gestart met onze partners voor gevelonderhoud mee te nemen in wat The Natural Step is en wat het voor gevolgen heeft voor de toekomst. In 2023 starten we met de aannemers.

Duurzaamheidsbeleid

In 2022 is het duurzaamheidsbeleid geactualiseerd op het gebied van vastgoed. Dit geeft houvast aan hoe om te gaan met het isoleren van de woningschil, het toepassen van hernieuwbare energie en inzet van duurzame installaties. De lange termijn duurzaamheidsdoelen zijn vastgelegd voor 2040. Deze worden opgenomen in de nieuwe strategische visie van Thuisvester die voor de komende jaren wordt opgesteld. Dit geeft een duidelijke richting aan ons doen en laten en hoe we dingen écht anders willen gaan doen.

Duurzaam reizen

Om de zakelijke kilometers te verduurzamen en te verminderen rijden onze onderhoudsbussen en bedrijfsauto's al een hele tijd elektrisch. Daarnaast kunnen medewerkers voor het woonwerkverkeer aanspraak maken op een vergoeding voor een elektrische fiets en werken we regelmatig vanuit huis, wat natuurlijk de duurzaamste manier is.

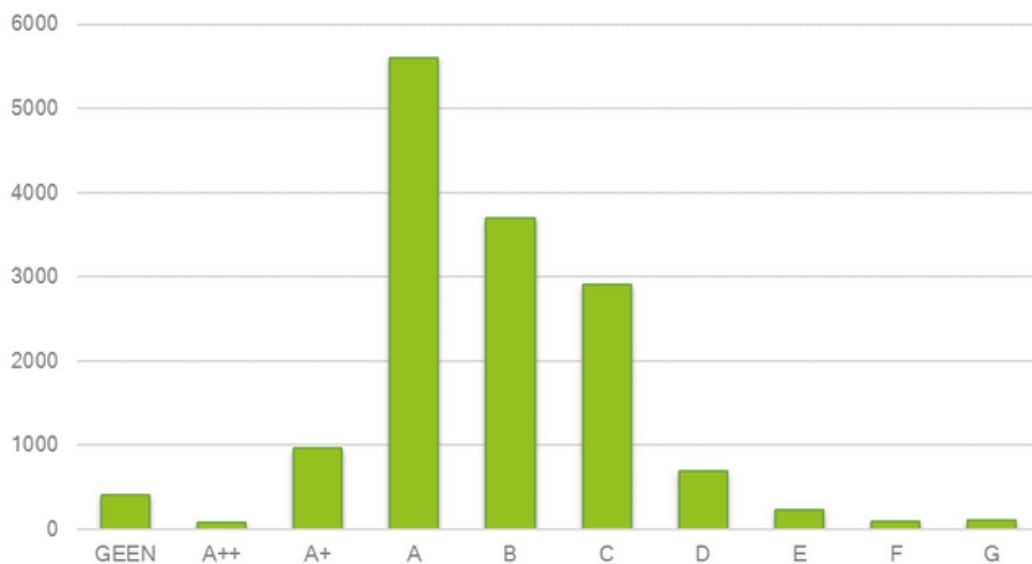
Zie ook 4.3 mobiliteit.



Energetische verbeteringen

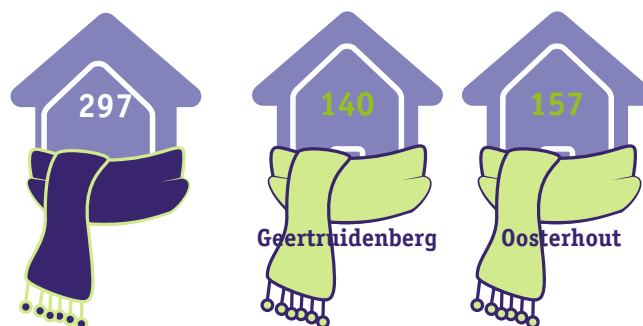
Onze woningvoorraad staat er energetisch goed bij. De huidige afgemelde gemiddelde energie-index is 1,26. Een goed (hoog) B-label. Alle labels slechter dan label C zijn energetisch aangepakt, staan op de planning om aangepakt te worden of worden bewust niet verbeterd vanwege een genomen sloopbesluit. 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.

Energielabels woningen



Dit jaar zijn 297 woningen energetisch verbeterd.

Verduurzaamd



Zonnepanelen

- We legden zonnepanelen op de hoogbouwdaken met zonnecoöperatie Uitonsdak; een initiatief dat Woonkwartier en Thuisvester hebben opgericht. Van de 13 daken waar zonnepanelen op komen, zijn er 8 daken gereed en wekken de zonnepanelen al stroom op.
- Op 358 adressen heeft Wocozon zonnepanelen geplaatst. De woonlasten zijn hierdoor aanzienlijk verlaagd.
- Bij 6 woningen is een Thuisbatterij als proefopstelling geplaatst die we de komende jaren gaan monitoren.

Circulair productgebruik

We experimenteerden met de thema's biobased en circulariteit en volgden actief de markt van circulaire materialen. Bij twee nieuwbouwprojecten hebben we circulair beton en hout toegepast. We gaan modulaire houtbouw toepassen in een tinyhouse concept, maar ook gestapelde bouw uitvoeren in hout. We bekijken of we regionaal kunnen samenwerken om circulariteit in onderhoud en renovatie een plek te geven, bijvoorbeeld door te participeren of opzetten van een gebruikte materialenbank.

We hebben goede woonoplossingen

Nieuwbouw

We leverden 144 nieuwe huurwoningen op en sloopten 67 woningen voor toekomstige uitbreiding/herontwikkeling.

Project	Huurwoningen	Plaats	Gemeente
Mondriaansstraat	4 grondgebonden	Raamsdonksveer	Geertruidenberg
PDM terrein	24 grondgebonden 48 appartementen	Oosterhout	Oosterhout
Slotjes Midden 5	17 grondgebonden	Oosterhout	Oosterhout
Slotjes Midden 6	13 grondgebonden	Oosterhout	Oosterhout
Hofstede	14 grondgebonden	Rucphen	Rucphen
Maximastraat	5 woonwagenwoningen	St. Willebrord	Rucphen
Tuinderij	15 grondgebonden	Zundert	Zundert
Onder de Mast	4 grondgebonden	Zundert	Zundert
Totaal	144		

Tabel 1. In 2022 opgeleverde huurwoningen

Sloop

Project	Gesloopte woningen	Aantal	Gemeente
Slotjes deelplan 6	Appartementen Garages	48 19	Oosterhout
Totaal		67	

Tabel 2. In 2022 gesloopte huurwoningen

Jongeren

In 2022 onderzochten we de slaagkansen van jongeren tot 23 jaar in onze gemeenten. Deze doelgroep heeft, gezien hun leeftijd, nog geen lange inschrijfduur kunnen opbouwen. Doordat zij daarnaast ook gebonden zijn aan de kwaliteitskortingsgrens, is het aanbod dat voor hen passend is beperkt. We maakten plannen om de slaagkans voor deze doelgroep te verbeteren in het hele werkgebied. Daarnaast onderzochten we de bereidheid van jongeren en jongvolwassenen om een woning te delen met vrienden of leeftijdsgenoten.

Doorstromen

We namen ons doorstroombeleid onder de loep en maakten plannen om passend wonen vorm te geven. In 2023 geven we hieraan een vervolg en gaan we met deze andere kijk op doorstromen aan de slag. We starten met twee pilots om o.a. inzicht te krijgen in de verhuisgeneigdheid van senioren en doorstroming op gang te brengen.

Woningtypes

Flexwonen staat hoog op de agenda en wordt gezien als één van de oplossingen voor de wooncrisis. We schreven een visie op flexwonen die ons bij toekomstige ontwikkelingen handvaten geeft. Daarnaast inventariseerden we de levensloopbestendigheid van ons woningbezit en onderzochten we de technische mogelijkheid van woningdelen en -splitsen. We bereiden ons voor op de eerste wisseling van de tijdelijke woningen aan de Mathildastraat en zetten de puntjes op de i voor 20 tijdelijke woningen op recreatiepark De Eekhoorn.

Contractvormen

We onderzochten welke contractvormen aansloten bij het concept woningdelen. Ook experimenteerden we met het concept 'Onder de Pannen', waarbij huurders een kamers tijdelijk konden aanbieden aan een stads/dorpsgenoot, zonder gekort te worden op zaken zoals toeslagen of uitkeringen. Daarnaast gingen we in gesprek over diverse creatieve oplossingen gericht op het thema delen en onderhuur.

3.2 Prestatieafspraken

In de prestatieafspraken die Thuisvester, gemeenten en huurdersverenigingen ieder jaar maken stonden ook in 2022 meer huurwoningen voor mensen met een laag inkomen voorop. Daarnaast zijn er concrete afspraken gemaakt over de betaalbaarheid, duurzaamheid en de huisvesting van speciale doelgroepen. Deze afspraken zijn in nauw overleg tussen partijen tot stand gekomen. Hieronder per gemeente enkele bijzondere afspraken.

Geertruidenberg

Samen onderzochten we de vraag naar levensloopbestendige woningen en zetten samen acties uit en zorgden voor een overzicht van het aanbod van deze woningen. Kleinschalige woonvormen en levensloopbestendigheid voor ouderen en mensen met een beperking of ggz-problematiek waren belangrijke thema's. Op de Omschoorweg in Raamsdonksveer is een project voorbereid voor spoedzoekers.

Oosterhout

We zetten andere instrumenten in om slaagkansen voor woningzoekenden te verbeteren en kozen gezamenlijk locaties om spoedzoekers (tijdelijk) te huisvesten (camping de Eekhoorn en leegkomende portieketagewoningen Oosterheide). Gemeente Oosterhout en Thuisvester hebben een fonds opgezet waaruit praktische oplossingen gefinancierd kunnen worden. We zetten ons samen in om de woon- en leefomgeving aan te passen aan klimaatverandering en reserveerden budget voor pilotprojecten die te maken hebben met klimaatadaptatie.

Rucphen

De ingestelde huisvestingsverordening die moet leiden tot meer verhuringen van sociale huurwoningen aan woningzoekenden met een binding met de gemeente evalueren we jaarlijks. Aan de locatie Dorpstraat 151-155 ontwikkelen we kleinere, betaalbare woningen voor onder andere spoedzoekers, dalers en huurders met 'multiproblematiek'. Het straatbeeld zal daardoor sterk verbeteren.

Zundert

Naast nieuwbouw vergroten we de beschikbaarheid van woningen door woningen te delen of zogenaamde Friends-contracten af te sluiten. Dat maakt het mogelijk om met één of twee vrienden een woning te huren. Samen met Avoord onderzochten we of er een nieuwe woonvorm voor ouderen moet komen en starten we met energiecoaches.

3.3 Inbreng van bewoners

De inbreng en inspraak van bewoners is georganiseerd via lokale huurdersverenigingen. Dit waren in 2022 de Huurdersvereniging gemeente Geertruidenberg, Huurdersvereniging Oosterhout (HVO), Huurdersvereniging gemeente Rucphen (HVR) en Huurdersvereniging gemeente Zundert.

Belangrijkste onderwerpen waar in 2022 over is gesproken: de prestatieafspraken, het jaarverslag 2021, het advies Jaarplan 2022 en advies huuraanpassing 2022, participatie, adviesaanvraag doorstroombeleid en diverse projecten.

4. Organisatie

Ingegeven vanuit de landelijke- en lokale prestatie afspraken en het verruimen van het werkdomein leefbaarheid is het aantal medewerkers voor het tweede jaar op rij toegenomen. Meer capaciteit is onder andere nodig omdat we vanuit standaarden en vanuit maatwerk acteren. Dat vraagt wat anders en meer dan voorheen.

Medewerkers in dienst

Bezetting	Per 31-12-2019	Per 31-12-2020	Per 31-12-2021	Per 31-12-2022
Aantal FTE in dienst	106,55	117,02	133,48	146,65
Aantal medewerkers in dienst	123	132	148	163
Waarvan vrouwen	76	84	90	98

Tabel 3. Bezetting in 2019, 2020, 2021 en 2022

4.1 Preventief medisch onderzoek

In november/december 2022 hebben alle medewerkers van Thuisvester de mogelijkheid gehad om deel te nemen aan het Preventief Medisch Onderzoek (PMO). Hierbij was aandacht voor de lichamelijke en geestelijke conditie en leefgewoonten van medewerkers. Deelname was op vrijwillige basis. Deelnemers hebben op individuele basis inmiddels een rapportage ontvangen. In het eerste kwartaal van 2023 wordt een algemene terugkoppeling van de Arbo Unie voor Thuisvester verwacht.

4.2 Medewerkersonderzoek

Na aanleiding van het medewerkersonderzoek 2021, is er in september/oktober 2022 een kleiner zogenoemd deelonderzoek uitgezet op de top drie aandachtspunten uit dat medewerkersonderzoek. Zo kan er nog getoetst worden op wellicht verbetering ter voorbereiding op het Medewerkersonderzoek 2023. In het eerste kwartaal van 2023 wordt bekeken hoe de samenwerking en de communicatie tussen teams verder verbeterd kan worden. Ondanks dat de resultaten uit het deelonderzoek een verbetering lieten zien is dit toch het aandachtspunt waarop verbetering wenselijk is.

4.3 Mobiliteit

Na introductie van een nieuwe fietsregeling, waar collega's gebruik van kunnen maken als het aannemelijk is dat zij de fiets gebruiken voor woon-werk kilometers, hebben in 2022 in totaal 35 collega's een fiets aangeschaft. Daarnaast zijn er om zakelijke kilometers te faciliteren 10 elektrische deelauto's aangeschaft. Medewerkers die geen auto voor hun dagelijks werk nodig hebben maar wel zakelijke afspraken hebben konden via een app zo'n deelauto reserveren. Daarnaast zijn ook 4 elektrische deelfietsen aangeschaft voor korte afstanden. In het eerste kwartaal van 2023 vindt er een evaluatie plaats.

4.4 Automatisering

Al voor 2022 erkenden we binnen Thuisvester het toenemende belang van (goede) data en hebben op basis daarvan de benodigde data-kwaliteit acties uitgevoerd en ingang gezet. We verankerden de principes van data gedreven werken om meer waarde uit te halen en er steeds vaker extern een beroep werd en wordt gedaan op onze vastgoeddata. Daarnaast richten we een zogenaamd datalake en een Power BI in om snel en eenduidig rapportages en dashboards te kunnen genereren op basis van verschillende databronnen.

Robotisering

We gingen actief aan de slag met gestandaardiseerde datastromen en namen een eerste toepassing van robotisering in gebruik. Terugkerende administratieve handelingen in het verhuisproces werden deels overgenomen door een robot waardoor er meer tijd was om de klant te woord te staan. De robot is ook ingezet om bepaalde sleuteldata geautomatiseerd op peil te houden. In 2023 ontwikkelen we verdere toepassingen in dienst van de organisatiedoelen.

AI Hub Woningcorporaties

Thuisvester was één van de initiatiefnemers achter de AI Hub Woningcorporaties - een nieuwe samenwerkingsvorm in de sector. Op basis van concrete ervaringen in de sector bundelden en deelden we (de kosten van) ontwikkelingswerk om tot verantwoorde toepassingen van Datascience en Artificial Intelligence te komen. Die ontwikkelingen gaan razendsnel en vragen om een kennisniveau en professionaliteit die niet iedere corporatie zelf heeft. We willen onderzoeken of we bijvoorbeeld een voorspelling van de kosten en duur van het onderhoud bij verhuizing kunnen doen en hoe we dit in productie kunnen brengen.

Beveiliging

De algemene ontwikkelingen tonen aan dat met het toenemen en het belang van data en systeemkoppelingen ook het actueel houden van digitale informatiebeveiliging cruciaal is. We werkten verder aan de beveiliging van onze technische infrastructuur en het actief schonen van data. We begonnen met het verder uitbouwen van de bewustwording van de risico's van onverantwoord computergebruik om zo het risico op een mogelijk cyberincident als gevolg van menselijk handelen te verkleinen. Awareness blijft de aankomende jaren, zeker gezien de enorme snelheid waarmee de ontwikkelingen momenteel gaan, van essentieel belang. We benutten ook tools om deze awareness te blijven trainen.

DIT-team

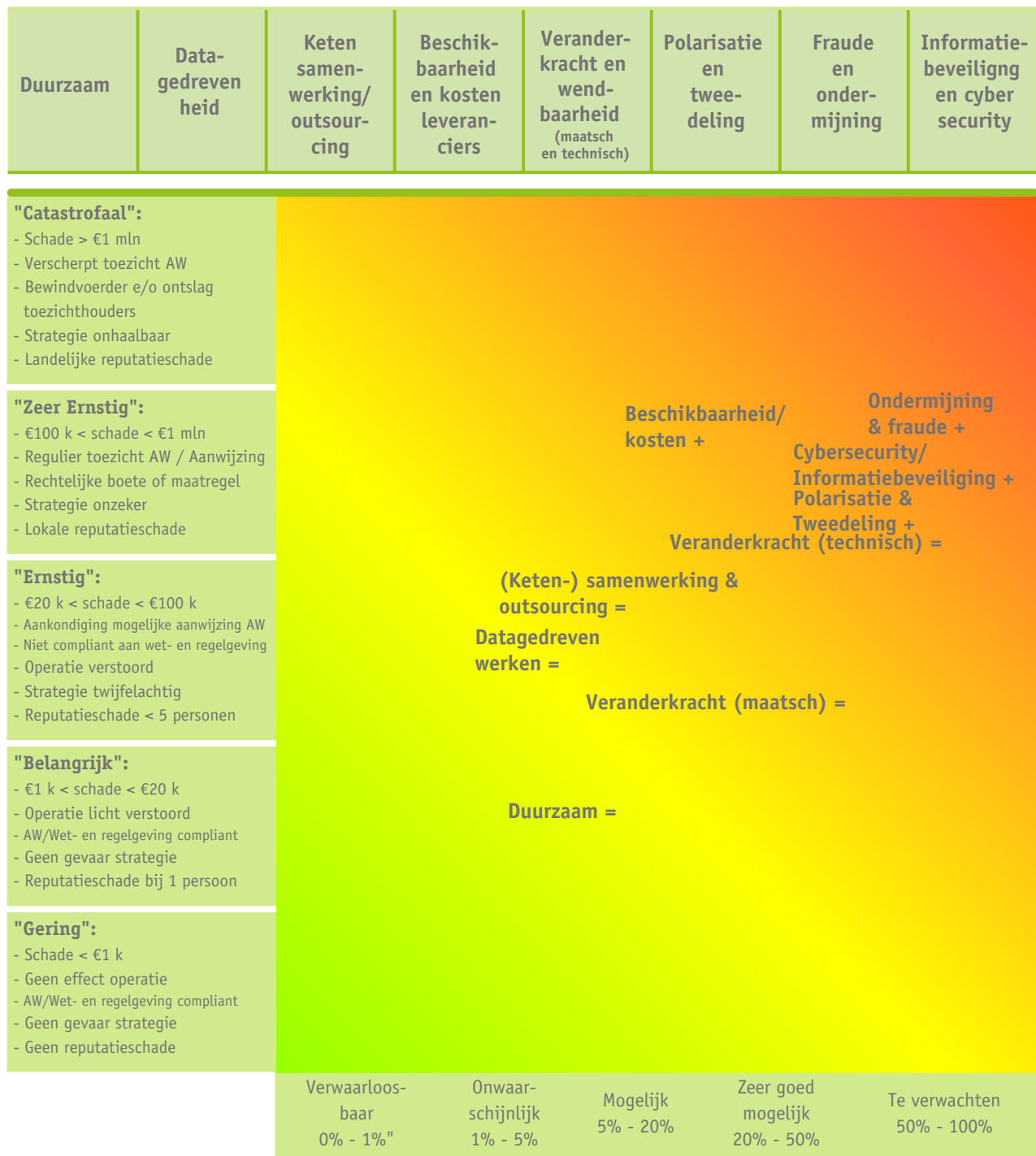
We richtten het Digitale Innovatie en Transformatie (DIT) team op omdat voorgaande ontwikkelingen een andere positionering en andere competenties vroegen. Het is een samen sturend team met professionals op gebied van informatie- en programma management, data (science) strategie en security die wendbaar en vanuit verschillende rollen met de andere teams aan deze bewegingen kan werken.

5. Risico's en onzekerheden

5.1 Risicobeheersing

Strategisch risicomanagement is een belangrijk onderdeel van het integraal risicomanagement. Zowel medewerkers, MT, bestuur als de Raad van Toezicht zijn nauw betrokken geweest bij het samenstellen en evalueren van de 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 de prioritering. Dit resulteerde in 2022 tot 8 strategische risico's.

Strategische risico's



Figuur 4 Heatmap strategische risico's 2022 (=lager/hoger: verandering in beoordeling risico's t.o.v. ultimo 2021)

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 2022 is de stand van zaken van de belangrijkste strategische risico's samengevat in de heatmap (figuur 4). Ten opzichte van eind 2021 zijn vier risico's opgeschoven naar rechtsboven, de vier andere risico's zijn gelijk beoordeeld. In 2022 is extra aandacht besteed aan het risico fraude en ondermijning. Organisatie breed zijn risico's en beheersmaatregelen geïnventariseerd en beoordeeld. In het algemeen concludeerden we dat de beheersmaatregelen van voldoende niveau zijn. Voor een aantal gesignaleerde restrisico's worden aanvullende beheersmaatregelen ingevoerd. In 2022 hebben we de risicobereidheid niet geëvalueerd. Dat staat op het programma voor begin 2023, nu we een nieuw handelingsperspectief voor de periode 2023-2026 hebben opgesteld. Uit dat nieuwe handelingsperspectief blijkt al wel dat we zullen opschuiven naar een meer neutraal/offensief risicoprofiel, gelet op de opgaven waar we voor staan. In 2023 evalueren we opnieuw onze strategische risico's. Samengevat is de risicobereidheid eind 2022 als volgt:

Risicobereidheid	
Ondernemingsplan ("growing concern") Basis op orde ("going concern")	Neutraal/Offensief Neutraal
Wet- en regelgeving	Defensief/Neutraal
Klanten	Neutraal/Offensief
Financiën & Continuïteit	Defensief/Neutraal
Vastgoed	Neutraal/Offensief
Organisatie	Neutraal/Offensief

Figuur 5 Risicohouding Thuisvester

Op het gebied van de wet- en regelgeving en financiën & continuïteit is de risicohouding defensief/ neutraal. Van bestaande wetgeving wordt niet afgeweken. Wel worden, in goede afstemming met de externe toezichthouder, ingegeven vanuit de maatschappelijke opgave, de spreekwoordelijke randen opgezocht. De financiële indicatoren, vastgelegd in het financieel beleid, worden gevolgd om de continuïteit van de organisatie te borgen. Er is sprake van duidelijke kaders waarbij we geen of weinig risico willen lopen, dan wel is er meer ruimte voor interpretatie en afwijking. De doelstellingen uit het ondernemingsplan die betrekking hebben op klanten, vastgoed en organisatie leiden tot een neutrale tot offensieve houding. We zijn bereid risico's te accepteren, als de potentiële voordelen groter zijn dan de nadelen (neutraal) of als de voordelen onzeker zijn (offensief). Overigens binnen de aangegeven risicohouding met betrekking tot wet- en regelgeving en financiën & continuïteit. In de volgende tabel een toelichting per risico.

Strategisch risico	Toelichting	Beheersmaatregelen
Duurzaam	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.	<ul style="list-style-type: none"> De duurzaamheidsopgave om op portefeuille en complexniveau van gemiddeld label B naar A te komen over de periode 2020-2023 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 2022 is de verbouwing van ons kantoor en de parkeerplaats voorbereid. Die is gericht op vergroening, biodiversiteit en klimaatadaptiviteit. 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 vastgoeddata zoals woningwaardering, huurprijzen en 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 planperiode 2023-2026. Er is gestart met system- to-system reporting (de Dpi 2022 is rechtstreeks vanuit de berotingsapplicatie WALIS gevuld). In het 2e halfjaar is een stagiair gestart die de eerste datascience-analyses op het mutatieproces heeft uitgevoerd.
(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"> De nadelen van samenwerking in de Brabantse Duurzaamheids Alliantie bleken te groot. Deze is gestopt in 2022. In het inkoopproces wordt meer aandacht besteed aan afweging en keuze van de meest geschikte samenwerkingsvorm. In de contractering worden flexibeler afspraken opgenomen over afhechting van 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 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"> • Het begin 2020 vastgestelde organisatieplan is uitgevoerd. Voor ca. 95% zijn vacatures ingevuld, er is een eigen recruiter ingezet voor de werving. • Rolprofielen zijn ingevoerd; inbedding wordt geborgd via Het Goede Gesprek. • Het in 2020 behaalde label “Beste werkgever” is – net als in 2021 ook in 2022 behouden. • 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 2022 afgerond. • Medewerkers hebben zich goed en snel aangepast aan digitaal thuiswerken. I&A faciliteiten daarvoor zijn in 2022 afgerond.
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 ambulant 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 veerkrachtkaarten en sociale krachtkaarten 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 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 inventariseerden we in 2022 breed en diep in de organisatie. In het algemeen beoordeelden we de beheersmaatregelen als voldoende • ± 65% van medewerkers getraind om bewustwording m.b.t. vergroten fraude/ondermijning

Strategisch risico	Toelichting	Beheersmaatregelen
Fraude en ondermijning (vervolg)		<ul style="list-style-type: none"> • Aanpassingen in 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 de eerste stappen gezet in datagestuurd werken om fraude en ondermijning te kunnen opsporen en analyseren.
Cybersecurity/ Informatiebeveiliging	<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. • Per 1 juli is een nieuwe compliance officer gestart, die ook de rol van Functionaris. Gegevensbescherming en Privacy-officer vervult. • Begin 2022 zijn twee audits uitgevoerd op de thema's cybersecurity en AVG/privacy. De aanbevelingen worden opgevolgd en afgerond in 2023. Inmiddels is de schoning van AVG-gevoelige data in ons documentair informatiesysteem (Shareworx) met behulp van een robot afgerond.

Tabel 4. Strategische risico's

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 2023 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.

5.2 Tactische en operationele risico's

		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. Opstellen van risico analyses in de projecten portefeuille (projectenboek en DIM[Duurzaam Investerings Model]-kaarten). Periodieke rapportages en borging inzet projectcontrollers vastgoedzorgen voor continue bewaking van begrotingen, planningen en risico's.
	Monitoring en bijsturing meerjaren begroting	- Toevoeging risicoparagraaf bij investeringsbesluiten d.m.v. integrale benadering door deelnemers aan "investeringsstafel".	- Gebruik maken van scenario analyses. Inzet van tertiale rapportages 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	- Periodieke rapportages en borging inzet projectcontrollers vastgoed zorgen voor continue bewaking van projectbegrotingen, planningen en risico's.	- 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 introductie van de OOB-status neemt de aandacht voor interne beheersing toe en daarmee ook de eisen die worden gesteld aan governance.	In 2021 is op basis van de management-letter gestart met de realisatie van het plan voor verbetering van de interne beheersing, o.b.v. het "three linesmodel". Dat is in 2022 nagenoeg afgerond. Ook is een compliance-officer aangetrokken. Begin 2023 is het beleid gereed en wordt dit met een plan van aanpak geborgd.
Fraude risico	Belangenverstrengeing	- Het risico van het onttrekken van middelen aan de organisatie door belangenverstrengeing bij aangaan van contracten.	Binnen Thuisvester is een inkoopbeleid van toepassing. Dit is in 2022 herzien. Intern wordt toegezien op de naleving van het inkoopbeleid.
	Doorbreking interne beheersing	- Het risico dat interne beheersmaatregelen worden doorbroken.	- N.B. Risico betreft de doorbreking van de beheersmaatregelen zelf. Binnen Thuisvester zijn diverse gedragsbevorderende maatregelen getroffen om frauderisico's te beperken (o.a. gedragscode, open cultuur en screeningsproces). Er is in grote mate aandacht voor de soft controls bij o.a. interne controles en het goede gesprek.

Tabel 5. Beheersingsmaatregelen met per risico onderdeel een toelichting

6. Financiële resultaten

6.1 Maatschappelijk vermogen

Het eigen vermogen per 31 december 2022 bedroeg € 1.992 (€ 1.925 miljoen per 31 december 2021) en bestond uit een gerealiseerd vermogen van € 540 miljoen en nog te realiseren vermogen ter hoogte van € 1.451 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 2022 bedroeg € 2.599 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

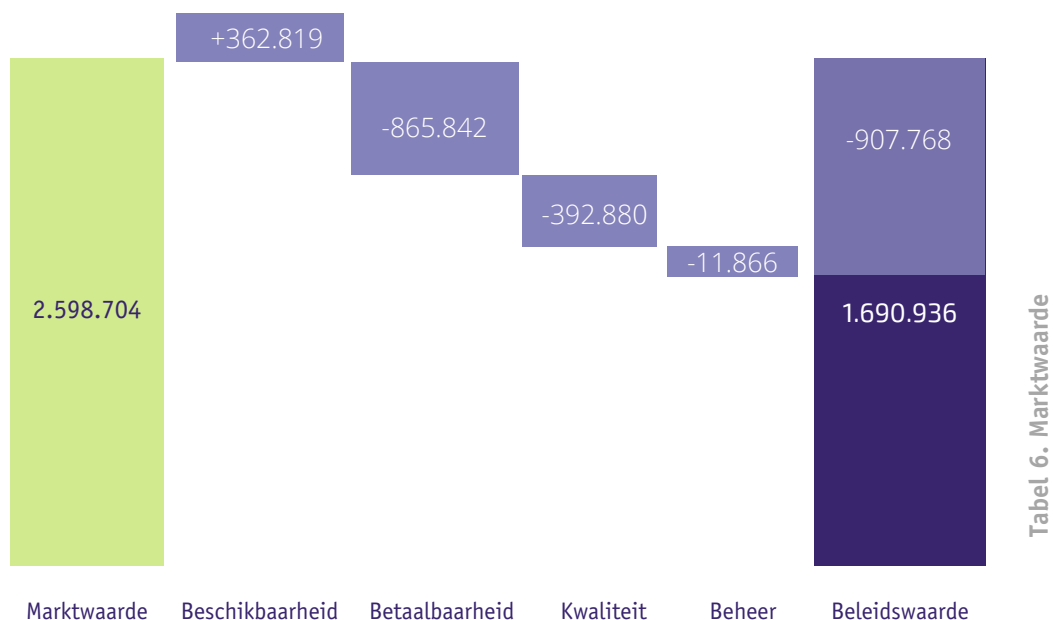
Dit jaar kenmerkte zich door een in de eerste helft van het jaar een sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2021, in de tweede helft van het jaar was een daling zichtbaar. De waardeontwikkeling is het gevolg van een aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van onze vastgoedportefeuille. Daarnaast was de inflatie hoger inclusief een oplopende rente. Dit effect leidde tot een waardedaling. Per saldo is de marktwaarde minder hard gestegen dan in 2021. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van de waardestijging in de markt door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee geven we invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid. Volgens de voorschriften vanuit de Woningwet moeten we het vastgoed waarderen tegen marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde van het vastgoed muteert van € 2.546 miljoen eind 2021 naar een marktwaarde van € 2.599 miljoen eind 2022. Deze stijging van € 53 miljoen is voornamelijk het gevolg van de algemene waardeontwikkeling, zoals hierboven is toegelicht.

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 toezichtsmodel van de Aw en WSW. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de 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.

Marktwaarde waterval



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

Vertaling in getallen

(X € miljoen)		
Eigen vermogen marktwaarde		1.992
<ul style="list-style-type: none"> Maatschappelijke bestemming (aanpassing huren en door exploiteren) Bedrijfsmatige bestemming 	-503 -405	
Maatschappelijke bestemming		-908
Eigen vermogen (gebaseerd op beleidswaarde)		1.084

Tabel 7. Vertaling in getallen

De maatschappelijke bestemming van het eigen vermogen bedraagt € 908 miljoen.

Financiële resultaten

Resultaat

(bedragen * €1.000)

	2021	2022
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	55.897	61.073
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	665	1.361
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.759	571
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	296.554	17.970
Netto resultaat overige activiteiten	1.083	953
Overige organisatiekosten	-11.141	-2.786
Leefbaarheid	- 2.200	-2.302
Bedrijfsresultaat	343.617	76.841
Saldo financiële baten en lasten	-14.662	-4.969
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	-1.720	-5.274
Resultaat deelnemingen	1.861	867
Resultaat na belastingen	329.096	67.464

Tabel 8. financiële resultaten

De daling van het resultaat na belastingen ten opzichte van 2021 wordt voornamelijk veroorzaakt door een lagere waardeinstijging van het vastgoed.

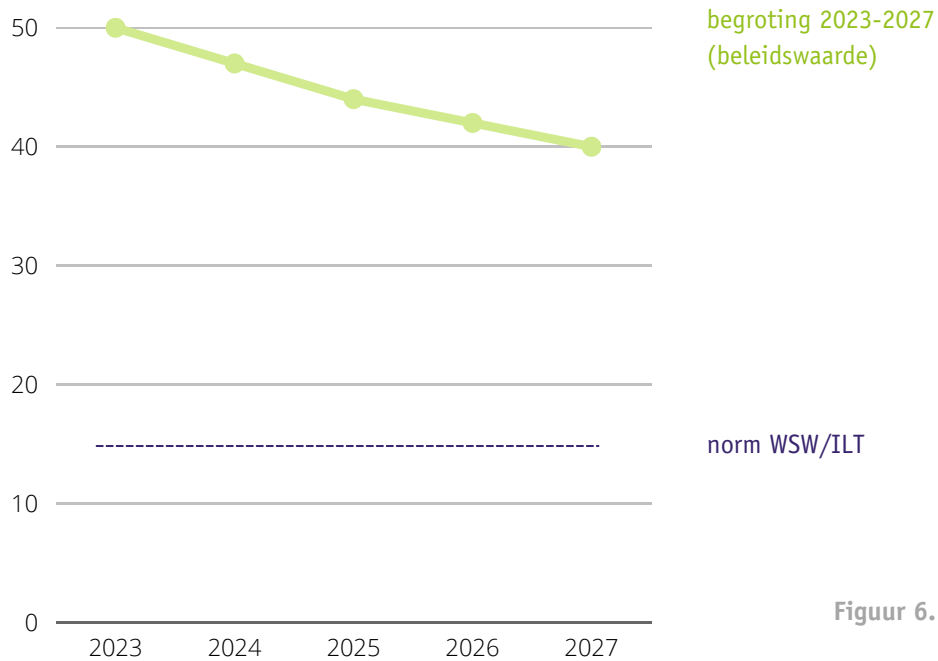
6.3 Verhuurderheffing

Dit jaar hebben we een bedrag van ca. € 4,9 miljoen betaald aan verhuurderheffing. Dit bedrag is inclusief € 4,2 miljoen aan heffingsverminderingen. Vanaf 2023 wordt het percentage van de verhuurdersheffing op 0% gezet.

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 2022 was de realisatie 2,3 (2021; 2,1). Voor 2023 – 2027 beweegt deze zich op basis van de meerjarenbegroting tussen 1,7 en 2,0.

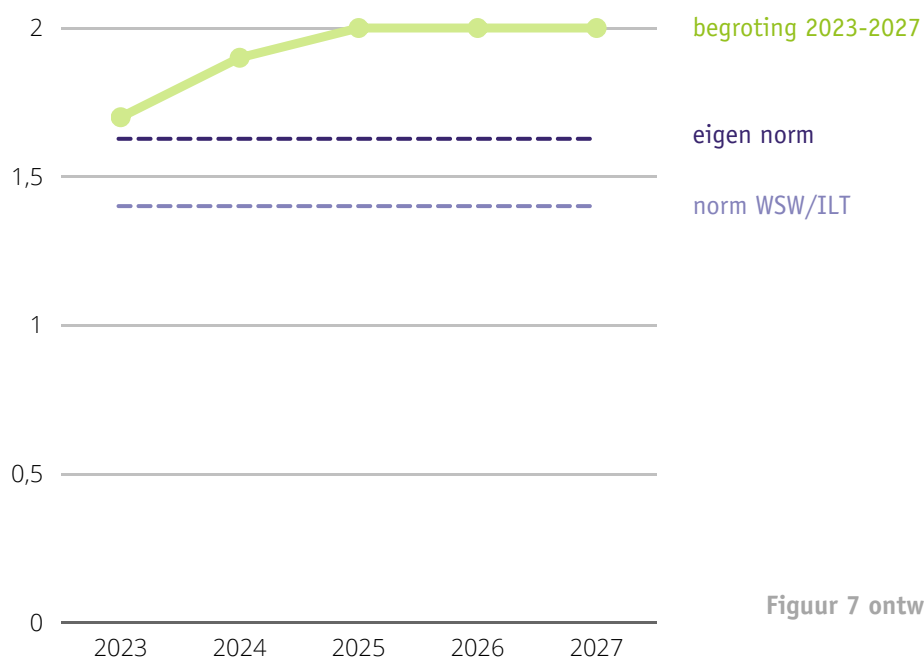
Ontwikkeling solvabiliteit



Figuur 6. Ontwikkeling ICR

Vanuit WSW/ILT is een minimumpercentage vastgesteld voor de solvabiliteit van 15%. Deze bedroeg over 2022 op basis van de beleidswaarde 58,5%; (2021 53,7%). Deze beweegt zich in 2023 – 2027 tussen 40% en 50%. 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 2022 was deze 45,2% (2021: 44,2%). In de meerjarenbegroting beweegt deze zich, tussen 50% en 59%.

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 AW een positieve beoordeling in 2022. Van het WSW ontvingen in 2022 de borgbaarheidsverklaring voor de jaren 2022 t/m 2024 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 2022 is voor een bedrag van € 40 miljoen aan leningen aangetrokken. Per balansdatum is een bedrag aan leningen geborgd door het WSW van € 680 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 2022 3,12% (2021: 3,22%). De gemiddelde gewogen looptijd tot einde lening bedraagt 22,0 jaar, ten opzichte van 21,0 jaar in 2021.

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 2021 € 34 miljoen. De totale marktwaarde van de derivaten zelf bedroeg per 31 december 2022 € 0,3 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 2022 was deze waarde € 9,2 miljoen negatief (2021: € 23,0 miljoen negatief). Hierdoor is in 2022 € 13,8 miljoen ten gunste 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 2022 wordt een fiscale winst gerealiseerd.

6.8 Verbonden ondernemingen 2022

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.	-401	-	3.031	36	9.401	2.293
Duurzame Energie Molenweer B.V.	-217	439	-1.000	36	1.083	234
Thuisvester Verhuur B.V.	-4	-	-47	18	53	3
Thuisvester Participatie B.V.	-103	-	5.822	18	22.730	-
Thuisvester Projectontwikkeling B.V.	833	965	25.971	18	4.812	12
VEZO Ontwikkelingscombinatie B.V.	-222	-	-1.817	18	-	6.335
Wonen Werken Waterman B.V.	-	11	-10	20	-	29
Wonen Werken Waterman C.V.	112	440	1.131	3.110	-	139
Tandem Oosterhout Beheer B.V.	75		75	7	-	1
Tandem Oosterhout Beheer C.V.	2.587	6.258	2.605	18 -	4.347	2.587

Tabel 9 enkelvoudige cijfers van verbindingen en rechtspersonen per 31 december 2022

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. In 2022 werden door Klik voor Wonen 4.217 woningen verhuurd. De relevante gegevens van Klik voor Wonen als verbonden onderneming van Thuisvester voor deze jaarstukken zijn (in € x 1)

- Resultaat na belastingen: € 25.106
- Omzet: € 980.152
- Eigen vermogen: € 667.689
- Langlopende schulden: € -
- Kortlopende schulden: € 100.975

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 2022 was de bestuurder:

- 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 het samenwerkingsverband DeaWeb en de Brabantse Duurzaamheids Alliantie (BDA) (onbezoldigd). Dit zijn samenwerkingsverbanden van woningcorporaties in de regio Midden- en West Brabant. Zij richten zich op kennisdeling en gezamenlijke inkoop van diensten op het gebied van duurzame energie.
- Lid 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, verandkunde en besturingsfilosofie. Hiermee zijn 48,5 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 2020 tot eind 2022).

PE-punten

Bestuurder	Aantal PE punten 2020	Aantal PE punten 2021	Aantal PE punten 2022	Totaal PE punten 2020-2022
Pierre Hobbelen	42	57	48.5	147.5

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 € 203.000,- in 2022.

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 111.

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.

Elke medewerker bij Thuisvester draagt bij aan de goede reputatie van onze organisatie en bepaalt mede het vertrouwen dat anderen en de samenleving in ons hebben. Om aan onze normen van integriteit en transparantie te voldoen en elkaar hier op aan te kunnen spreken of zo nu en dan aan helpen te herinneren is vorig jaar het Café Integrité geïntroduceerd. Dit is een interactieve online voorstelling van professionele acteurs die de medewerkers aan de hand van live acting meenemen in integriteitsdilemma's om hier vervolgens verder met elkaar op in te gaan. Om blijvend aandacht te geven aan integriteit en in het kader van verdere borging hebben er in 2022 wederom een aantal voorstellingen van Café Integrité plaatsgevonden.

Daarnaast hebben we een intranetsite, waar integriteit een belangrijk en snel vindbaar onderwerp is, met een interactieve mogelijkheid tot het stellen van vragen aan de compliance officer en/of interne 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 integriteitskwesties en de toegankelijkheid om intern te melden. In 2022 zijn geen gesprekken aangevraagd bij de compliance officer en is 5 keer een gesprek aangevraagd met de interne vertrouwenspersoon, waarvan 1 formele melding die met inachtneming van de meldprocedure is opgevolgd. De externe vertrouwenspersoon is in 2022 1 keer benaderd, waar na contact geen verder traject wenselijk was.

Verlengen inschrijfduur Klik voor Wonen

Begin 2019 is gebleken dat de inschrijfduur in het woonruimtebemiddelingssysteem Klik voor Wonen van een beperkt aantal woningzoekenden zonder rechtmatige grondslag was aangepast. Dat heeft er onder meer toe geleid dat in 2020 civiele procedures zijn gestart tegen 5 huurders van Thuisvester die onrechtmatig een woning toegewezen hadden gekregen. De kantonrechter heeft in februari 2021 in alle gevallen de betreffende huurovereenkomsten nietig verklaard. In 2021 zijn door de betrokken huurders bezwaar- en beroepsprocedures gestart die in 2022 nog doorliepen. 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 2023 en verder zijn er verschillende meerjarige risicoscenario's in doorgerekend om weloverwogen besluiten te kunnen nemen.

Beslisonderwerpen

De belangrijkste bestuursbesluiten in 2022 hadden betrekking op:

- Jaarstukken 2021 (toegelaten instelling en nevenstructuur);
- Begroting 2023 en meerjarenraming 2023 e.v. (inclusief het Treasury Jaarplan 2023 en het (des-)investeringsmandaat bij de (des-)investeringsbegroting 2023 en nevenstructuur;
- 3e tertiaire rapportage 2021 en 1e en 2e tertiaire rapportage 2022 inzake de bedrijfsvoering en de interne controle daarop;

- Herijking van de strategische bedrijfs- en omgevingsrisico's;
- Selectie en gunning van projecten en ontwikkeling van grondposities;
- Diverse disposities van gronden en onroerend goed;
- Overzichten van voorgenomen activiteiten, respectievelijk prestatieafspraken met de kerngemeenten;
- Huurverhoging 2022;
- Herijking niet-DAEB beleid;
- Actualisering duurzaamheidsbeleid;
- Participatietraject 2022/ 2023;
- Woonzorgvisie 2022;
- Visie op flexwonen;
- AVG/ Privacybeleid en cybersecurity.

In de vergaderingen van de Raad van Toezicht zijn diverse actuele thema's mening vormend besproken die op verzoek van de Raad door het bestuur zijn voorbereid. Tevens maakte het bestuur gebruik van de klankbordrol van de Raad van Toezicht ter voorbereiding op de begroting 2023.

7.4 Toekomst; komend verslagjaar

Het jaar 2022 was formeel het laatste jaar van uitvoering van ons ondernemingsplan 2019 – 2022 'Wij geven thuis'. We zijn in deze periode behoorlijk gegroeid in het aantal medewerkers om zodoende daadwerkelijk die ondernemende organisatie te kunnen zijn, die actief in verbinding staat met haar omgeving. En hierbij gaan we steeds voor stabiliteit, betrouwbaarheid en lange termijn, zowel in onze relaties als bedrijfsvoering. Daar staat Thuisvester voor en tegelijkertijd staan we natuurlijk niet stil. De oplossingen van vandaag zijn in onze ogen namelijk niet meer toereikend voor de drie grote opgaven van deze tijd; het woningtekort, het klimaatprobleem en de strijd om bestaanszekerheid. Dit vraagt om onze gerichte volkshuisvestelijke inzet, waarbij wij er in toenemende mate van overtuigd zijn 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. De afgelopen maanden hebben we dan ook ons handelingsperspectief voor de komende jaren opgeschreven. Dit geeft een duidelijke richting aan ons doen en laten en hoe we dingen écht anders willen gaan doen. Het vormt daarmee óók een handreiking, een uitnodiging naar bewoners en netwerkpartners in de kernen en wijken waar we werken. Met hen maken we graag de komende tijd onze eigen inzet en die van hen precies. Thuisvester als maatschappelijk partner; samen met onze partners op weg naar een gemeenschappelijk handelingsperspectief.

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 2022 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 onafhankelijke 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 2 keer ter voorbereiding op de raadsvergadering in juni respectievelijk december, waarin de begroting is behandeld.
- De Renumeratiecommissie bereidt de besluitvorming en uitvoering voor m.b.t het functioneren van de leden van de Raad en het bestuur. Zij heeft het remuneratie- en herbenoemingsgesprek met de bestuurder voorbereid en uitgevoerd, en de herbenoeming van twee raadsleden. Zij adviseerde de Raad over de bezoldiging van de bestuurder en bereidde de zelfevaluatie van de Raad van Toezicht in het verslagjaar voor.

- De Selectiecommissie wordt ingesteld op het moment van voorziene vacature(s) in de Raad van Toezicht. In 2022 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 huurdersorganisaties.
- De taakverdeling tussen de Raad en het bestuur zoals vastgelegd in de statuten, waarbij de Woningwet, de reglementen en het Burgerlijk Wetboek zijn gevolgd.
- De strategische beleidscyclus bestaande uit het ondernemingsplan, de jaarplannen, de investeringsbegroting 2022, het Treasury Jaarplan 2022, de tertiaire rapportages 2022 en het jaarverslag 2021.
- De normen voor financiële continuïteit op de korte en lange termijn: positieve operationele kasstromen volgens de systematiek van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW); een eigen norm voor de ICR van minimaal 1,6 en een DSCR van minimaal 1, respectievelijk een minimale solvabiliteit van 15% volgens de systematiek van de Autoriteit Woningcorporaties en een LTV van maximaal 85%. In 2022 heeft Thuisvester daaraan eigen interne normen gekoppeld voor wat betreft solvabiliteit van minimaal 20% en LTV van 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

Op advies van de Auditcommissie heeft de Raad van Toezicht in 2021 Pricewaterhouse Coopers Accountants N.V. als nieuwe onafhankelijke accountant van Thuisvester benoemd. De Raad van Toezicht gaf derhalve in 2022 opnieuw aan Pricewaterhouse Coopers Accountants N.V. de opdracht voor de controle van de jaarstukken 2022. Pricewaterhouse Coopers Accountants N.V. legde verantwoording af over de door hen in 2022 verrichtte controlewerkzaamheden. De samenwerking en communicatie met Pricewaterhouse Coopers Accountants N.V. is door de Raad als prettig en constructief beoordeeld.

Afronding van de jaarstukken 2022 vond voor 1 juli 2023 plaats. De Raad sprak bij goedkeuring van de jaarstukken in de Raadsvergadering op 7 juni 2023 haar tevredenheid uit over het proces en de inhoud van de totstandkoming van de jaarstukken 2022.

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 2022 bestond de Raad wederom uit 5 leden en hebben er geen mutaties plaatsgevonden. Wel is met ingang van het jaar 2022 de Vastgoedcommissie formeel ingesteld, waar mevrouw Prins (voorzitter Vastgoedcommissie) en mevrouw Bekker zitting in hebben.

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 2022 zijn opgenomen in het bestuursverslag en/of hieronder nader toegelicht.

Financiën

De Raad van Toezicht nam kennis van de tertiaire rapportages 2022. De Auditcommissie besprak de interne controle rapportages met de controller. De Raad gaf goedkeuring aan:

- de jaarstukken 2021, de (kaderbrief) begroting en het jaarplan 2023, de meerjarenbegroting 2023 e.v., de (des-)investeringsbegroting, het Treasury Jaarplan voor 2023;
- de prestatieafspraken 2023 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 2022.

Projectontwikkeling en verduurzaming

De Raad van Toezicht gaf goedkeuring aan:

- concrete projecten (zoals de projecten Dulderpark en Zoutmanstraat te Geertruidenberg, de projecten Esdoornlaan, De Laverie, Bunthoef, Beneluxweg en Keiweg te Oosterhout en project Pastoor de Bakkerstraat te Achtmaal);
- energetische verbeteringen;
- aankoop- en verkooptransactie.

Strategie en organisatie

De Raad van Toezicht heeft vanuit haar rol de ontwikkelingen en veranderingen in het kader van de organisatiekanteling (organisatie inrichting, basis op orde brengen, cultuurverandering, etc.) steeds nauwgezet gevolgd. Daarnaast heeft de Raad van Toezicht kennis genomen van de nieuwe visie op huurdersparticipatie en goedkeuring gegeven aan de portefeuillestrategie, de visie op Wonen en Zorg, het AVG/ privacy en cybersecurity beleid en de Statuten en reglementen.

Contact met belanghouders

Naast het contact van de huurderscommissarissen met de huurdersorganisaties, hebben de raadsleden contact met de huurdersorganisaties en stakeholders tijdens het jaarlijkse werkbezoek van de Raad, formele openingen van projecten, als ook tijdens de Praktijkdag in het najaar van 2022.

Verder sprak de remuneratiecommissie afgelopen jaar, in het kader van de remuneratie en herbenoeming bestuurder en raadsleden, ook met vertegenwoordigers van de huurdersverenigingen en de ondernemingsraad. Tevens was één van de raadsleden aanwezig bij een tweetal overlegvergaderingen van de ondernemingsraad met de bestuurder.

Thema's en bijeenkomsten

De Raad van Toezicht besteedde in 2022 aandacht aan actuele onderwerpen als landelijke- en regionale prestatieafspraken, inzet maatschappelijk vermogen, samenwerking, cultuurontwikkeling, interne beheersing, digitalisering, netwerk governance en stakeholdercommunicatie.

In het voorjaar 2022 is aan de hand van het thema 'leefbaarheid wijken' met aspecten als 'wijkgericht werken' en 'inzet gemengde wijken ten behoeve van leefbaarheid' een werkbezoek gebracht aan de wijk Oosterheide te Oosterhout in aanwezigheid van de burgemeester, wethouder en huurdersverenigingen onder begeleiding van betrokken medewerkers van gemeente, welzijn, beheer en Thuisvester.

In het najaar heeft de Raad van Toezicht, in het kader van voorbereiding voor de volgende ondernemingsplanperiode, een aparte strategiesessie met de bestuurder en MT gehad, als ook in dit kader de Praktijkdag "Peilstok in de praktijk" voor alle medewerkers van Thuisvester bijgewoond.

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 remuneratie- en herbenoemingsgesprek met de bestuurder, voerde de Remuneratiecommissie, afzonderlijke gesprekken met de huurdersverenigingen, de ondernemingsraad, het managementteam, de controller en de bestuurssecretaris.

Eindconclusie is dat de Raad van Toezicht, met inachtneming van de gevolgde procedure, de opgehaalde input en het remuneratiegesprek met de bestuurder, tevreden is over de inzet van de bestuurder en de gerealiseerde prestaties, als ook content is met het commitment van de bestuurder. De Raad van Toezicht heeft er vertrouwen in dat deze bestuurder de juiste bestuurder is om verder richting te geven aan de kernwaarden “leef, samen en duurzaam” van Thuisvester, die onverminderd actueel blijven in deze tijd.

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

De Raad 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. De Raad had een aantal keer overleg met de Ondernemingsraad en huurdersorganisaties en er was een directe lijn met de controller.

De Raad vergaderde 5 keer regulier. Te weten op 24 februari, 21 april, 8 juni, 22 september en 1 december 2022, met daar aan voorafgaand 5 keer een overleg van de Auditcommissie respectievelijk de Maatschappelijke Commissie en 2 keer van de Vastgoedcommissie (in juni en november). Daarnaast had de Raad nog drie separate bijeenkomsten, zoals hiervoor in paragraaf 8.7 onder ‘thema’s en bijeenkomsten’ nader toegelicht.

8.10 Zelfevaluatie en Visie op Toezicht

Op 14 juli 2022 heeft, onder externe begeleiding, 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. Op basis van de zelfevaluatie in oktober 2021, de visitatie in 2021 en ontvangen feedback van verschillende stakeholders (onder andere in het kader van de remuneratie en herbenoeming bestuurder en twee raadsleden) lag er een goede basis voor de zelfevaluatie 2022.

Doel van de zelfevaluatie 2022 was dan ook in het bijzonder om elkaar inhoudelijk beter te leren kennen, waarbij een onderscheid is gemaakt in twee met elkaar samenhangende onderwerpen, te weten:

- het leren kennen van de algemene ideeën van ieder individueel raadslid over governance;
- en hoe eenieder deze in de situatie van Thuisvester toepast of denkt te willen toepassen.

Ten behoeve van een zo rijk mogelijke dialoog tijdens de bijeenkomst van de zelfevaluatie heeft ieder raadslid hieraan voorafgaand over een aantal specifieke vragen nagedacht. Tijdens de bijeenkomst van de zelfevaluatie zijn de reflecties van de individuele raadsleden via kort samengevatte post-its uitgebreid en goed met elkaar doorgesproken, onder externe begeleiding vanuit een inhoudsdeskundige procesrol, waarbij de Raad tevens is voorzien van wetenschappelijke/theoretische inzichten en praktische voorbeelden. Aan het einde van de zelfevaluatie op 14 juli 2022 is de bestuurder aangesloten en heeft de Raad van Toezicht de bestuurder geïnformeerd over de uitkomsten van de zelfevaluatie en zijn inzichten met elkaar gedeeld en nieuwe afspraken gemaakt. Na afloop van de evaluatiesessie 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. De zelfevaluatie wordt derhalve als waardevol ervaren, omdat gekomen is tot gezamenlijke en geëxpliciteerde inzichten en afspraken, de Raad elkaar inhoudelijk beter heeft leren kennen en begrijpen en het evaluatieve gesprek als plezierig en effectief heeft ervaren én ook als een stimulans om te blijven reflecteren op het eigen functioneren.

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 € 16.240,- voor de raadsleden respectievelijk maximaal € 24.360,- voor de voorzitter. Deze zijn lager dan de bezoldigingsmaxima WNT 2022 van € 20.300,- respectievelijk € 30.450,-. 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 (vanaf 1 januari 2021), lid vastgoedcommissie
Benoemingsperiode:	1 januari 2019 – 31 december 2022
Tijdstip 1e benoeming:	1 januari 2019
Kennisgebied:	Belanghouders, governance, vastgoedontwikkeling/–beheer, volkshuisvesting
Hoofdfunctie:	Eigenaar Bestuur Advies in Beeld
Nevenfuncties:	Lid Raad van Commissarissen woningcorporatie Mooiland (per 28 september 2022) (Vice) voorzitter Raad van Commissarissen Havensteder, Rotterdam (tot 1 januari 2023) Vice voorzitter Raad van Commissarissen Woonbedrijf SWS.Hhvl, Eindhoven (tot 18 september 2022) Lid Audit adviescommissie UWV (per 1 maart 2020)
PE-punten 2021:	24 punten
PE-punten 2022:	14 punten
A.H.A.J. (Alice) Jansen-van den Tillaart	
Positie:	Vice voorzitter Raad van Toezicht (vanaf 1 januari 2021) Voorzitter Remuneratiecommissie (vanaf 1 januari 2021) Lid Auditcommissie (vanaf 15 februari 2017) Huurderscommissaris (vanaf 15 februari 2017)
Benoemingsperiode:	1e benoemingsperiode: 15 februari 2017 – 14 februari 2021
Tijdstip 1e benoeming:	Herbenoemingsperiode: 15 februari 2021 – 14 februari 2025 15 februari 2017; benoemd op voordracht van de huurderskoepel CIZO in 2017
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 (per januari 2022) Lid Raad van Toezicht en voorzitter Auditcommissie Stichting ROC Summa College Eindhoven (per 1 december 2022)
PE-punten 2021:	32 punten
PE-punten 2022:	12 punten

M.M.C. (Marieke) Prins	
Positie:	Lid Raad van Toezicht (vanaf 1 januari 2019) Voorzitter Maatschappelijke Commissie (vanaf 1 september 2020) en vastgoedcommissie
Benoemingsperiode:	1 januari 2019
Tijdstip 1e benoeming:	1 januari 2023
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 Toezicht woningcorporatie Trudo (per 1 januari 2023)
PE-punten 2021:	6 punten
PE-punten 2022:	15 punten
C.H.J. (Kees) van der Luijt	
Positie:	Lid Raad van Toezicht (vanaf 1 januari 2021) Voorzitter Auditcommissie (vanaf 1 januari 2021)
Benoemingsperiode:	1 januari 2021 – 31 december 2024
Tijdstip 1e benoeming:	1 januari 2021
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 2021:	31 punten
PE-punten 2022:	11 punten
J. (Joeri) Kapteijns	
Positie:	Lid Raad van Toezicht (vanaf 1 januari 2021) Lid Maatschappelijke Commissie (vanaf 1 januari 2021) Huurderscommissaris (vanaf 1 januari 2021)
Benoemingsperiode:	1 januari 2021 – 31 december 2024
Tijdstip 1e benoeming:	1 januari 2021
Kennisgebied:	Sociaal domein, maatschappij, samenleving, leefbaarheid, huurdersbelangen en regionale binding
Hoofdfunctie:	Bestuur Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)
Nevenfuncties:	Lid Raad van Advies Intercoach (vanaf 1 november 2022)
PE-punten 2021:	15 punten
PE-punten 2022:	4 punten

Tabel 11 PE punten Raad van Toezicht

Jaarrekening 2022
Stichting Thuisvester

Inhoudsopgave

BALANS per 31 december 2022	43
WINST- en VERLIESREKENING over 2022	45
KASTROOMOVERZICHT over 2022	46
TOELICHTING op de balans en winst- en verliesrekening	48
Overige gegevens	126

BALANS per 31 december 2022 (vóór voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA	Ref.	31-12-2022 €	31-12-2021 €
VASTE ACTIVA			
<u>Vastgoedbeleggingen</u>			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.	2.402.415.146	2.328.106.977
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.	196.289.858	216.981.068
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.	49.357.417	52.597.167
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.	39.489.762	34.809.981
		<u>2.687.552.183</u>	<u>2.632.495.193</u>
<u>Materiële vaste activa</u>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	5.	4.314.671	4.705.059
<u>Financiële vaste activa</u>			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	6.	4.307.408	4.042.563
Vorderingen op groepsmaatschappijen	7.	9.401.124	9.401.124
Latente belastingvordering(en)	8.	8.825.279	9.346.256
Leningen u/g	9.	54.026	494.155
		<u>22.587.837</u>	<u>23.284.098</u>
Som der vaste activa		2.714.454.691	2.660.484.350
VLOTTENDE ACTIVA			
<u>Voorraden</u>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	10.	737.737	417.235
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	11.	-	-
Overige voorraden	12.	42.748	36.362
		<u>780.485</u>	<u>453.597</u>
<u>Vorderingen</u>			
Huurdebiteuren	13.	996.408	1.391.408
Overheid	14.	75.346	43.693
Vorderingen op groepsmaatschappijen	15.	2.507.628	1.844.546
Belastingen en premies sociale verzekeringen	16.	10.192.694	5.248.839
Overige vorderingen	17.	63.996	239.528
Overlopende activa	18.	2.975.981	1.162.857
		<u>16.812.053</u>	<u>9.930.871</u>
<u>Liquide middelen</u>	19.	<u>30.437.322</u>	<u>15.510.857</u>
Som der vlottende activa		48.029.860	25.895.325
TOTAAL ACTIVA		2.762.484.551	2.686.379.675

PASSIVA	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
		€	€
EIGEN VERMOGEN			
Herwaarderingsreserve	20.	1.450.571.069	1.421.406.045
Overige reserve	21.	473.899.373	173.968.178
Resultaat boekjaar	22.	67.464.060	329.096.215
		<u>1.991.934.502</u>	<u>1.924.470.438</u>
VOORZIENINGEN			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	23.	5.191.830	4.776.735
Voorziening reorganisatiekosten	24.	-	-
Overige voorzieningen	25.	561.821	531.508
		<u>5.753.651</u>	<u>5.308.243</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Schulden/leningen overheid	26.	5.463.167	5.376.871
Schulden/leningen kredietinstellingen	27.	671.027.535	646.272.440
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	28.	44.769.111	47.949.760
Overige schulden	29.	9.374.323	23.198.394
		<u>730.634.136</u>	<u>722.797.465</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan overheid	30.	774.356	380.003
Schulden aan kredietinstellingen	27A.	14.415.534	13.450.091
Schulden aan leveranciers	31.	2.592.724	3.421.173
Schulden aan groepsmaatschappijen	15.	2.959.792	3.204.367
Belastingen en premies sociale verzekeringen	32.	1.002.335	1.081.875
Schulden ter zake van pensioenen	33.	123.963	-
Overige schulden	34.	-	-
Overlopende passiva	35.	12.293.558	12.266.020
		<u>34.162.262</u>	<u>33.803.529</u>
TOTAAL PASSIVA		2.762.484.551	2.686.379.675

WINST- en VERLIESREKENING over 2022

	Ref.	2022 €	2021 €
Huuropbrengsten	36.	115.533.513	113.358.708
Opbrengsten servicecontracten	37.	5.043.780	4.670.780
Lasten servicecontracten	38.	-5.589.476	-5.257.060
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	39.	-6.543.191	-6.004.245
Lasten onderhoudsactiviteiten	40.	-31.687.159	-31.424.186
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	41.	-15.684.049	-19.447.064
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		61.073.418	55.896.933
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	42.	2.889.206	2.473.432
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	43.	-1.401.828	-1.673.652
Toegerekende organisatiekosten	44.	-125.959	-134.816
Toegerekende financieringskosten	45.	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		1.361.419	664.964
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	46.	14.720.051	10.898.125
Toegerekende organisatiekosten	47.	-248.079	-210.586
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	48.	-13.901.389	-7.928.525
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		570.583	2.759.014
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	49.	-6.380.250	12.486.564
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	50.	24.151.159	281.706.199
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	51.	199.312	2.360.981
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		17.970.221	296.553.744
Opbrengsten overige activiteiten	52.	1.014.607	1.184.274
Kosten overige activiteiten	53.	-61.337	-100.910
Netto resultaat overige activiteiten		953.270	1.083.364
Overige organisatiekosten	54.	-2.786.597	-11.141.014
Leefbaarheid	55.	-2.301.527	-2.199.810
Wijziging in de waarde van de financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	56.	13.841.158	5.133.400
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	57.	-	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	58.	723.012	494.614
Rentelasten en soortgelijke kosten	59.	-19.533.420	-20.290.271
Saldo financiële baten en lasten		-4.969.250	-14.662.257
Resultaat voor belastingen		71.871.537	328.954.938
Belastingen	60.	-5.274.323	-1.719.552
Resultaat uit deelnemingen	61.	866.846	1.860.829
Totaal van resultaat na belastingen		67.464.060	329.096.215

KASSTROOMOVERZICHT over 2022 (directe methode)

	Ref	2022 €	2021 €
Operationele activiteiten			
Ontvangsten:			
Huurontvangsten		114.962.022	113.437.250
Vergoedingen		4.318.226	4.142.585
Overheidsontvangsten		-	-
Overige bedrijfsontvangsten		95.538	98.862
Ontvangsten interest		-2.697	19.102
Saldo ingaande kasstromen		119.373.089	117.697.799
Uitgaven:			
Erfpacht		-925	-1.850
Betalingen aan werknemers		-10.012.643	-8.946.065
Onderhoudsuitgaven		-28.934.140	-31.242.452
Overige bedrijfsuitgaven		-18.718.992	-18.757.953
Betaalde interest		-20.653.814	-20.601.300
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat		-401.275	-439.345
Verhuurderheffing		-4.895.057	-12.424.641
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden		-163.597	-237.323
Vennootschapsbelasting		-9.079.730	-3.172.690
Saldo uitgaande kasstromen		-92.860.173	-95.823.619
Kasstroom uit operationele activiteiten		26.512.916	21.874.180
(Des)investeringsactiviteiten			
Verkoopontvangsten bestaande huur		14.379.763	10.879.512
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode		2.007.858	2.447.746
Verkoopontvangsten nieuwbouw		894.380	-
Verkoopontvangsten grond		2.155.693	3.388.993
(Des)investeringen overig		-11.472	-
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoed		19.426.222	16.716.251
Nieuwbouw huur		-39.448.973	-36.141.456
Verbeteruitgaven		-17.090.817	-27.339.428
Aankoop		-442.580	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop		-1.029.900	-1.140.804
Investeringen overig		-83.333	-272.304
Totaal van verwerving vastgoed		-58.095.603	-64.893.992
Saldo in- en uitgaande kasstroom vastgoed		-38.669.381	-48.177.741
Ontvangsten verbindingen		619.366	148.617
Uitgaven verbindingen		454.837	-255.022
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		1.074.203	-106.405
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		-37.595.178	-48.284.146

Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuw te borgen leningen	40.000.000	33.846.697
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-13.991.273	-16.947.871
Aflossing ongeborgde leningen		
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	26.008.727	16.898.826
Toename / afname liquide middelen	14.926.465	-9.511.139
Geldmiddelen aan het begin van de periode	19. 15.510.857	25.021.996
Geldmiddelen aan het einde van de periode	19. 30.437.322	15.510.857

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
Duurzame Energie Molenweer B.V.	Dienstverlening
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.

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 bedrijfsonroerend goed, maatschappelijk onroerend goed, zorg onroerend goed en dure sociale huurwoningen;
- Ten aanzien van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn woningen uit nieuwbouwprojecten gekwalificeerd als niet-DAEB en woningen uit bestaand bezit als DAEB;
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie;
- Alle deelnemingen van Stichting Thuisvester zijn geclassificeerd als zijnde niet-DAEB;

- In de DAEB-tak van Stichting Thuisvester is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak). Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening;
- De belastinglatenties zijn toegerekend op basis van de soort latenties en de daarbij behorende kwalificatie in de jaarrekening;
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten zijn volledig geclassificeerd als zijnde niet-DAEB;
- Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende 'gesplitste' kasstromen;
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed;
- Voor overige opbrengsten en kosten, heeft Stichting Thuisvester een verdeelsleutel toegepast op basis van verhuureenheden;
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst- en verliesrekeningen.

GRONDSLAGEN voor de waardering van activa en passiva

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. 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 2022').

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 woonegelegenheden 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.

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken dat de marktontwikkelingen in het vierde kwartaal van 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP-regie West Noord-Brabant was de waardering hiermee, op basis van de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023, circa 7,8% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille in de jaarrekening 2022. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Op 31 maart 2023 is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM-cijfers in de regio. Als

uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

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 waarderingcomplex niveau plaats. Elk waarderingcomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingcomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Stichting Thuisvester maken deel uit van een waarderingcomplex of vormen een afzonderlijk waarderingcomplex.

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 woongelegenheden 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 2022 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters	2023	2024	2025	2026	2027	2028
woonegelegenheden						e.v.
Prijsinflatie	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	-/-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud doorexploiteerscenario

EGW doorexploiteerscenario

Bouwjaar	< 1940	≥ 1940<	≥ 1960<	≥1975<	≥ 1990<	≥2005
/Grootte	< 1940	1960	1975	1990	2005	≥2005
< 40	1.426	1.400	1.405	1.428	1.451	1.538
≥ 40 < 60	1.601	1.561	1.557	1.568	1.602	1.703
≥ 60 < 80	1.714	1.666	1.665	1.668	1.710	1.820
≥ 80 < 100	1.825	1.770	1.778	1.776	1.826	1.944
≥ 100 < 120	1.872	1.816	1.834	1.829	1.883	2.005
≥ 120	1.920	1.861	1.890	1.883	1.941	2.066

MGW doorexploiteerscenario

Bouwjaar	< 1940	≥ 1940<	≥ 1960<	≥1975<	≥ 1990<	≥2005
/Grootte	< 1940	1960	1975	1990	2005	≥2005
< 40	1.199	1.256	1.276	1.314	1.410	1.493
≥ 40 < 60	1.281	1.328	1.371	1.406	1.501	1.593
≥ 60 < 80	1.404	1.437	1.500	1.529	1.625	1.729
≥ 80 < 100	1.572	1.589	1.663	1.684	1.784	1.902
≥ 100 < 120	1.726	1.728	1.816	1.829	1.933	2.065
≥ 120	1.836	1.826	1.932	1.940	2.046	2.189

Zelfstandige studenteneenheden doorexploiteerscenario

Bouwjaar	< 1940	≥ 1940<	≥ 1960<	≥1975<	≥ 1990<	≥2005
/Grootte	< 1940	1960	1975	1990	2005	≥2005
< 40	1.255	1.289	1.237	1.311	1.373	1.441

≥ 40 < 60	1.348	1.328	1.334	1.481	1.505	1.582
≥ 60 < 80	1.475	1.448	1.462	1.554	1.667	1.755
≥ 80 < 100	1.581	1.547	1.561	1.659	1.796	1.896
≥ 100 < 120	1.701	1.660	1.676	1.781	1.944	2.055
≥ 120	1.812	1.764	1.785	1.896	2.083	2.204

Onzelfstandige studenteneenheden doorexploiteerscenario

	<	≥ 1940<	≥ 1960<	≥1975<	≥ 1990<	
Bouwjaarklasse/Grootte	1940	1960	1975	1990	2005	≥2005
< 40	390	391	404	422	465	497
≥ 40 < 60	746	723	748	767	864	932
≥ 60 < 80	950	918	945	959	1.087	1.170
≥ 80 < 100	1.299	1.254	1.278	1.283	1.468	1.573
≥ 100 < 120	1.357	1.308	1.338	1.341	1.532	1.644
≥ 120	1.385	1.336	1.368	1.370	1.563	1.680

Extramurale zorgeenheden doorexploiteerscenario

	<	≥ 1940<	≥ 1960<	≥1975<	≥ 1990<	
Bouwjaarklasse/Grootte	1940	1960	1975	1990	2005	≥2005
< 40	1.140	1.216	1.224	1.347	1.567	1.650
≥ 40 < 60	1.242	1.305	1.319	1.439	1.657	1.753
≥ 60 < 80	1.372	1.419	1.440	1.554	1.772	1.882
≥ 80 < 100	1.505	1.535	1.552	1.660	1.880	2.004
≥ 100 < 120	1.643	1.657	1.673	1.774	1.996	2.135
≥ 120	1.763	1.763	1.782	1.878	2.101	2.253

Instandhoudingsonderhoud uitpondscenario

EGW uitpondscenario

	<	≥ 1940<	≥ 1960<	≥1975<	≥ 1990<	
Bouwjaarklasse/Grootte	1940	1960	1975	1990	2005	≥2005
< 40	900	881	834	858	856	939
≥ 40 < 60	994	962	911	911	903	1.014
≥ 60 < 80	1.058	1.018	960	947	935	1.063
≥ 80 < 100	1.123	1.075	1.006	982	967	1.112
≥ 100 < 120	1.153	1.103	1.026	998	982	1.133
≥ 120	1.184	1.130	1.045	1.013	997	1.155

MGW uitpondscenario

	<	≥ 1940<	≥ 1960<	≥1975<	≥ 1990<	
Bouwjaarklasse/Grootte	1940	1960	1975	1990	2005	≥2005
< 40	712	770	774	805	880	963
≥ 40 < 60	774	819	834	860	927	1.020
≥ 60 < 80	858	890	912	928	986	1.093
≥ 80 < 100	968	984	1.006	1.008	1.056	1.182
≥ 100 < 120	1.069	1.069	1.094	1.082	1.122	1.266
≥ 120	1.145	1.133	1.162	1.143	1.175	1.332

Type verhuureenheid**Beheerkosten
per jaar per
verhuureenheid**

EGW	€ 481
MGW	€ 472
Studenteneenheid	€ 445
Zorgeenheid	€ 435

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2022, uitgedrukt in een percentage van de WOZ), peildatum 1-1-2021. 0,07%

	2022	2023	2024	2025	2026 t/m 2037	2038 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar gereguleerde woningen		0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - geliberaliseerde woningen		1,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexpluiten	7,07%	7,07%	7,07%	7,07%	7,07%	7,07%
Mutatiekans bij uitponden	7,84%	7,84%	7,84%	7,84%	7,84%	7,84%
Disconteringsvoet bij doorexpluiten	5,35%	5,35%	5,35%	5,35%	5,35%	5,35%
Disconteringsvoet bij uitponden	6,16%	6,16%	6,16%	6,16%	6,16%	6,16%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571 (2021: € 555) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% (2021: 9%) 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	€ 6,50	€ 7,90	€ 10,50
Mutatieonderhoud per m ² bvo	€ 10,90	€ 13,20	€ 13,20
Beheerkosten % van de markthuur	3,00%	2,00%	2,50%
Disconteringsvoet	6,54%	6,39%	5,86%
Overdrachtskosten	11,4%	11,4%	11,4%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2022, uitgedrukt in een percentage van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,35%

<i>Type parkeergelegenheid</i>	<i>Bedrag</i>
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 60
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 202
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 30
Beheerkosten - garagebox	€ 41
Disconteringsvoet	7,12%
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 getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, conform het handboek marktwaarde in verhuurde staat. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Stichting Thuisvester en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit Woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

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

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

Schematische vrijheid

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 2022	+ 10%	€ 217.000	8,35 %
Markthuur	Volgt uit handboek 2022	-/- 10%	-/- € 100.000	-/- 3,83 %
Leegwaarde	Volgt uit handboek 2022	+ 10%	€ 95.000	3,65 %
Leegwaarde	Volgt uit handboek 2022	-/- 10%	-/- € 28.000	-/-1,08 %
Disconteringsvoet	Volgt uit handboek 2022	+ 0,5%	-/- € 190.000	-/- 7,30 %
Disconteringsvoet	Volgt uit handboek 2022	-/-0,5%	€ 387.000	14,90 %
Exit yield	Volgt uit handboek 2022	+ 0,5%	-/- € 8.000	-/- 0,31 %
Exit yield	Volgt uit handboek 2022	-/-0,5%	€ 10.000	0,37 %

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

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).

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 69,6% te liggen. Het streefhuurbeleid voor Niet-DAEB woningen is 76%.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Stichting Thuisvester hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. € 2.491 per woongelegheden
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. € 806 per woongelegheden

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 marktuitgangspunten 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:

	2022	2021
Streefhuur % van de maximaal redelijke huur DAEB	69,6%	69,7%
Streefhuur % van de maximaal redelijke huur Niet-DAEB	74,7%	74,8%
Norm onderhoud per eenheid per jaar	€ 2.491	€ 2.010
Norm beheerlasten per eenheid per jaar	€ 806	€ 774

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 tijds waarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de

verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

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

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

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

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

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake 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 vervolwaardering 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 treasury statuut 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 betaald data, 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 betaald data en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaald data 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 treasury statuut 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.

Voorraden

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% (2021: 2,42%) en geeft zowel de actuele markttrente 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 de helft 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 2022 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 133,7% (31 december 2021 118,8%). Op 31 december 2022 dient het pensioenfonds een dekkingsgraad van ten minste 127,6% 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 vervolgwaaardering 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 hertoe 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 vervolgbaardering geschiedt tegen kostprijs of lagere marktwaarde waarbij een lagere waarde in geval van een effectieve hedge relatie voor de waardering en resultaatbepaling niet in aanmerking wordt genomen.
- Op moment van eerste waardering alsmede tussentijds bij aanpassing van de contractuele afspraken met betrekking tot het derivaat en/of het afgedekte renterisico van de betreffende lening wordt bepaald of sprake is van ineffectiviteit. Daartoe wordt beoordeeld of het referentiebedrag van het derivaat niet groter is dan de omvang van de lening alsmede dat de kritische kenmerken zoals omvang, looptijd, renteherzieningsdata, momenten van betaling van rente en aflossing, basis voor de rentevoet en dergelijke van het derivaat en het afgedekte renterisico aan elkaar gelijk zijn.
- Indien de kritische kenmerken niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is dit een indicatie dat de hedge relatie een ineffectief deel bevat die door middel van de dollar offset methode wordt berekend.
- Indien en voor zover de ineffectiviteit per balansdatum op cumulatieve basis in een verlies resulteert, wordt de ineffectiviteit verwerkt in de winst- en verliesrekening van het betreffende boekjaar. Blijkt op een later moment dat het cumulatieve verlies wegens ineffectiviteit is afgenomen dan wordt deze afname ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Kostprijs-hedge-accounting wordt beëindigd indien:

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

Overige derivaten

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

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen

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

Leasing

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

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.

60. Belastingen

Acute belastingen

Corporaties zijn verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een met de belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO), welke eindigt per 31 december 2022. In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

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.

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 latencies 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 2022 een portefeuille van 3 swapcontracten bij ABN-AMRO (payer Interest Rate Swaps).

Overzicht derivatenportefeuille in 2022

Hoofdsom €	Datum start	Datum einde	Vaste rente	Frequentie Vaste rente	Frequentie Var. rente	Marktwaaarde € 31-12-2022
6.000.000	1-9-2008	1-9-2024	3,865%	12 maanden	3 maanden	-69.895
9.000.000	1-12-2009	1-12-2023	3,930%	12 maanden	3 maanden	-85.165
5.000.000	1-7-2008	1-7-2023	4,485%	12 maanden	6 maanden	-150.407
<u>20.000.000</u>						<u>-305.467</u>

In alle contracten betaalt Stichting Thuisvester een vaste rente en ontvangt zij de 3 of 6 maands Euribor. In 2022 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 1 maands Euribor die op 31 december 2022 gelijk is aan 1,884%. 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 definitie's 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 2023 tot en met 2027 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:

2022	Renteklasse (vastrentende leningen)				
Restant looptijd	tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	Totaal
1-5 jr	92.304.814	32.825.000	15.000.000	8.249.925	148.379.739
6-10 jr	46.672.412	18.489.963	25.000.000		90.162.375
11-15 jr	10.316.818	20.405.368	15.500.000		46.222.186
16-20 jr	22.389.660	20.000.000	20.000.000		62.389.660
>20 jr	122.367.964	21.000.000	192.796.798		336.164.762
Totaal	294.051.668	112.720.331	268.296.798	8.249.925	683.318.722

De effectieve rentevoet van de leningen bedraagt gemiddeld 3,00% 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 %:

2022	(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.	€ 5 mln.	€ 44 mln.	-	-	-	€ 1,5 mln.	
Bruto-positie	€ 5 mln.	€ 44 mln.	-	-	-	€ 1,5 mln.	
Renteswap (variabel naar vast)	€ 14 mln.	€ 6 mln.	-	-	-	-	2,685%
Netto positie	-€ 9 mln.	€ 38 mln.	-	-	-	€ 1,5 mln.	

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

Beschikbaarheidsrisico

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

Financieringsrisico

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

Kredietrisico

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

Bankopslagrisico

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

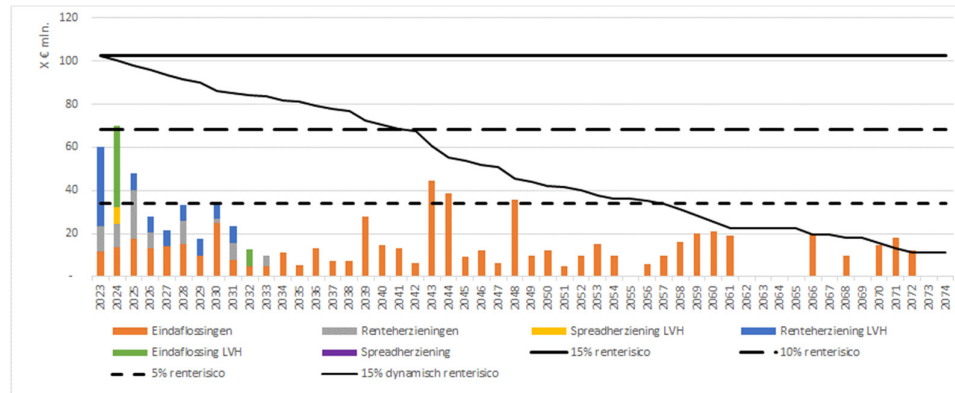
Liquiditeitsrisico

Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst. In de liquiditeitsbegrotingen wordt rekening gehouden met beperkte beschikbaarheid van liquide middelen waaronder bankgaranties en margin calls met

betrekking tot afgesloten derivaten. Voor een toelichting van de liquiditeitsrisico's van de renteswaps wordt verwezen naar de toelichting hierop.

Overzicht herfinanciering- en renteherziening

Onderstaand schema geeft inzicht in de opbouw van de vervalkalender van de leningportefeuille v.w.b. eindaflossingen en rente- en spreadherzieningen per 1 januari 2023:



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

	2023	2024	2025	2026	2027	Totaal
Saldo primo jaar	14.365	13.151	3.764	1.500	1.500	
Saldo operationeel	15.412	21.300	24.506	25.453	26.788	113.458
Saldo (des)investeringen	-72.575	-139.252	-107.997	-78.374	-78.807	-477.005
Saldo financiering	55.950	108.565	81.227	52.921	52.019	350.682
Mutaties	-1.214	-9.387	-2.264	0	-	-12.865
Saldo ultimo jaar	13.151	3.764	1.500	1.500	1.500	

Bedragen in €

Het borgingsplafond geeft de financieringsruimte weer op basis van de geborgde leningenportefeuille. Het borgingsplafond is voor 2023 vastgesteld op € 750,9 miljoen (gebaseerd op de brief van het WSW d.d. 14 april 2022 met daarin het borgingsplafond afgegeven voor 2022, 2023 en 2024).

De totale leningenportefeuille is per eind 2022 € 683,3 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.

Toelichting op de balans per 31 december 2022

VASTE ACTIVA

Vastgoedbeleggingen

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
1. DAEB vastgoed in exploitatie	2.402.415.146	2.328.106.977
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	196.289.858	216.981.068
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	49.357.417	52.597.167
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	39.489.762	34.809.981
	<u>2.687.552.183</u>	<u>2.632.495.193</u>

Een overzicht van de vastgoedbeleggingen is onderstaand opgenomen:

	1. DAEB vastgoed in exploitatie		2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Boekwaarde 1 januari	2.328.106.977	2.024.880.799	216.981.068	196.945.704
<i>Mutaties:</i>				
Opleveringen	33.569.976	21.974.372	-	-
Initiële verkrijgingen	442.580	-	355.912	-
Latere uitgaven	6.613.093	21.318.729	7.066.259	6.190.767
Desinvesteringen	-1.500.176	-7.222.368	-12.401.214	-706.157
Sloop	-4.959.977	-	-236.346	-
Herclassificatie	586.258	1.040.215	-586.258	-1.040.215
Overige mutaties	-	-	-	-
Waardemutatie marktwaarde	39.556.415	266.115.230	-14.889.563	15.590.969
Totaal van de mutaties	<u>74.308.169</u>	<u>303.226.178</u>	<u>-20.691.210</u>	<u>20.035.364</u>
Boekwaarde 31 december	<u>2.402.415.146</u>	<u>2.328.106.977</u>	<u>196.289.858</u>	<u>216.981.068</u>
Waarvan ongerealiseerde herwaardering	1.380.742.789	1.333.957.279	69.828.285	87.461.539
	3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Boekwaarde 1 januari	52.597.167	46.817.750	34.809.981	20.728.898
<i>Mutaties:</i>				
Opleveringen	-	-	-32.580.295	-21.974.372
Investerings	-	230.000	40.431.967	39.399.865
Desinvesteringen	-4.067.000	-3.790.083	-723.600	-1.696.632
Herclassificatie	-	-	-	-
Waardemutatie marktwaarde	827.250	9.339.500	-	-
Afwaardering/afboekingen	-	-	-2.448.291	-1.647.778
Totaal van de mutaties	<u>-3.239.750</u>	<u>5.779.417</u>	<u>4.679.781</u>	<u>14.081.083</u>
Boekwaarde 31 december	<u>49.357.417</u>	<u>52.597.167</u>	<u>39.489.762</u>	<u>34.809.981</u>

De opleveringen zijn verantwoord tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

Onroerend goed kan gedurende het boekjaar van kwalificatie wisselen, van DAEB naar niet-DAEB of andersom. Deze mutaties zijn verantwoord onder herclassificaties. Onder de desinvesteringen zijn de verkopen gedurende het boekjaar verantwoord.

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

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

	31-12-2022	31-12-2021	Waarderingsvariant
	€	€	€
Eengezinswoningen	1.594.956.615	1.540.004.596	Basis
Meergezinswoningen	786.529.335	774.222.792	Basis
Studentenwoningen	342.018	1.267.663	basis (2021: full)
Overig (o.a. standplaatsen)	834.018	958.905	Full
Bedrijfsmatig onroerend goed	13.732.781	24.870.434	full
Maatschappelijk onroerend goed	7.325.413	7.478.548	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	174.722.452	175.604.543	full
Zorgvastgoed (extramuraal)	10.293.641	10.747.463	basis
Parkeren	9.968.731	9.933.101	basis
	<u>2.598.705.004</u>	<u>2.545.088.045</u>	

De verloopstaat van de marktwaarde

	(bedragen * € 1.000)	Percentage
Marktwaarde 31 december 2021	2.545.088	100,00%
- voorraadmutaties	8.206	0,32%
- mutatie objectgegevens	153.374	6,03%
- Methodische wijzigingen handboek en software	22.694	0,89%
- Parameteraanpassingen	-130.657	-5,13%
Totaal marktwaarde 31 december 2022	<u>2.598.705</u>	<u>102,11%</u>

De marktwaarde is in 2022 met 2,11% toegenomen, waarbij de effecten hierboven zijn toegelicht.

Beleidswaarde

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

(in duizenden euro's)	2022	2021
Woningen (EGW/MGW)	1.479.768	1.281.083
Bedrijfsmatig onroerend goed	13.733	24.870
Maatschappelijk onroerend goed	7.325	7.479
Studentenhuisvesting	-162	-179
Zorgvastgoed (intramuraal)	174.722	175.605
Zorgvastgoed (extramuraal) (ZOG)	5.581	6.008
<u>Parkeergelegenheden</u>	<u>9.969</u>	<u>9.933</u>
Totaal	1.690.936	1.504.799

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	Afwijking n.a.v. stap	Effect op
	marktwaarde	x € 1.000	In % van de reële
	waarde		
Stap 0:	marktwaarde in verhuurde staat	2.598.705	100%
Stap 1:	beschikbaarheid	362.819	+14%
Stap 2:	betaalbaarheid huur	- 865.842	- 33%
Stap 3:	kwaliteit	- 392.880	- 15%
Stap 4:	beheer	- 11.866	- 1%
	Beleidswaarde	1.690.936	65%

Onderstaand is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op de beleidswaarde:

Gevoeligheidsanalyse	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Beleidswaarde in 2022	Effect op Beleidswaarde 2022
Beleidswaarde volgens jaarrekening		€ 1.690.936.111	
Beheerlasten	€ 100 hoger	€ 1.634.979.391	€ -55.956.721
Beheerlasten	€ 100 lager	€ 1.746.892.832	€ 55.956.721
Lasten onderhoud per jaar	€ 150 hoger	€ 1.607.001.030	€ -83.935.081
Lasten onderhoud per jaar	€ 150 lager	€ 1.774.871.193	€ 83.935.081

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: € 3,5 miljard (2021: € 2,8 miljard). De WOZ waarde van het DAEB vastgoed bedraagt € 0,3 miljard (2021: € 0,2 miljard).

Verstreckte zekerheden

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

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

Voor de door het WSW 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 2022 zijn geen woningen (2021: 0 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 2022 205 (2021: 221). Tevens zijn ultimo 2022 geen woningen (2021: 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 7 woningen teruggekocht en is door 9 eigenaren de terugkoopplicht/recht afgekocht. Per saldo neemt de VOV portefeuille binnen Stichting Thuisvester af met 16 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 2022 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	31-12-2022	31-12-2021
MGE-regeling	112	122
Slimmer kopen	93	99
	<u>205</u>	<u>221</u>

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

In deze post zijn strategische grondaankopen ad € 3,9 miljoen (2021: € 5,5 miljoen) begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Zodra de grondposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt herrubricering plaats naar de betreffende actiefposten.

Zie voor een nadere toelichting van de off balance verplichting de Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen inzake (na)betalingsverplichtingen 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	5.995.040	7.780.936	717.695	1.936	14.495.607
Cum. afschrijvingen en waardeverminderingen	<u>-1.961.410</u>	<u>-7.225.351</u>	<u>-603.013</u>	<u>-774</u>	<u>-9.790.548</u>
Boekwaarde 1 januari	4.033.630	555.585	114.682	1.162	4.705.059
Investerings	70.189	49.708	8.674	8.996	137.567
Desinvesteringen	-	-6.716.750	-476.287	-	-7.193.037
Afschrijvingen desinvesteringen	-	6.716.750	476.287	-	7.193.037
Afschrijvingen	<u>-312.831</u>	<u>-181.499</u>	<u>-29.639</u>	<u>-3.986</u>	<u>-527.955</u>
Totaal van de mutaties	-242.642	-131.791	-20.965	5.010	-390.388
<i>Stand 31 december</i>					
Aanschafwaarde	6.065.229	1.113.894	250.082	10.932	7.440.137
Cum. afschrijvingen en waardeverminderingen	<u>-2.274.241</u>	<u>-690.100</u>	<u>-156.365</u>	<u>-4.760</u>	<u>-3.125.466</u>
Boekwaarde 31 december	3.790.988	423.794	93.717	6.172	4.314.671

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 € 3,7 miljoen.

Buitengebruik gestelde materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

Stichting Thuisvester heeft geen vastgoed tijdelijk buitengebruik gesteld (2021: € -).

Zekerheden

Er zijn geen zekerheden gesteld.

Financiële vaste activa

6. Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	Boekwaarde 01-01-2022	Winst- uitkering	Resultaat	Boekwaarde 31-12-2022
Thuisvester Holding B.V.	3.431.742	-	-400.889	3.030.853
Tandem Oosterhout C.V.	610.821	-602.001	1.267.735	1.276.555
Totaal	4.042.563	-602.001	866.846	4.307.408

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 01-01-2022	Nieuwe leningen	Aflossingen	Waarde- dalingen	Boekwaarde 31-12-2022
Thuisvester Holding B.V.	9.401.124	-	-	-	9.401.124
Totaal	<u>9.401.124</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9.401.124</u>

Onder de Vorderingen op groepsmaatschappijen is een lening ad € 9.401.124 (2021: € 9.401.124) 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 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% (2021: 2,42%). 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 2022 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.

In de jaarrekening 2022 heeft Thuisvester ervoor gekozen de latentie ten aanzien van de verkoopvijver niet langer op te nemen gezien de verkoopvijver ultimo 2022 erg beperkt is en bovendien verwacht wordt dat de aanwezige waarderingsverschillen niet zullen worden gerealiseerd in verband met het vormen van een herwaarderingsreserve bij investeringen. Hierdoor zal een fiscale winst niet of in de verre toekomst pas gerealiseerd worden, waardoor de contante waarde van dit verschil tendeert naar nihil. De verkoopvijver bestaat ultimo 2022 slechts uit 1 complex. Voor zover Thuisvester overige woningen voor verkoop heeft aangemerkt, vindt de verkoop pas plaats nadat de zittende huurder zijn huurcontract heeft opgezegd. Derhalve is het moment van realisatie bij het opstellen van de jaarrekening niet te bepalen. Doordat de resterende grondslag hierdoor erg beperkt is, heeft Thuisvester de inschatting gemaakt dat de contante waarde van de latentie ultimo 2022 nihil is.

b. Latentie vrijval onderhoudsvoorziening

Thuisvester zal een VSO met de Belastingdienst sluiten waardoor in het jaar 2018 een fiscale voorziening voor groot onderhoud gevormd wordt. Onderdeel van deze VSO is dat de voorziening niet tussentijds muteert. Ultimo 2022 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 2022 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.

d. Volkshuisvestelijke bijdrage

In 2021 heeft een leningruil met Vestia plaatsgevonden. Het verschil tussen de reële en nominale waarde van de lening is direct in de winst- en verliesrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage. Fiscaal is voor de verwerking van de leningruil een vaststellingsovereenkomst gesloten. De volkshuisvestelijke bijdrage is fiscaal aftrekbaar maar in 2 jaar (50% in 2021 en 50% in 2022). Dit leidt tot een actieve belastinglatentie.

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:

	2022	2021
	€	€
Boekwaarde 1 januari	9.346.256	12.859.306
Mutatie ten laste van het resultaat	-520.977	-3.513.050
Mutatie ten gunste van het resultaat	-	-
Boekwaarde per 31 december	<u>8.825.279</u>	<u>9.346.256</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 2022	2021	Winst- en verliesrekening 2022	2021
	€	€	€	€
• Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van leningen	1.168.595	1.288.755	-120.160	-78.756
• Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van verkopen	-	1.717.291	-1.717.291	341.475
• Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillend uit hoofde van derivaten	-	-	-	-4.491.009
• Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van afschrijvingspotentieel	10.500.172	5.323.396	5.176.776	-301.574
• Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van vrijval onderhoudsvoorziening	-2.843.488	-	-2.843.488	-
• Verrekenbaar/belastbaar tijdelijk verschil volkshuisvestelijke bijdrage	-	1.016.814	-1.016.814	1.016.814
Totale latente belastingvordering	<u>8.825.279</u>	<u>9.346.256</u>	<u>-520.977</u>	<u>-3.513.050</u>

De nominale latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen zijn ultimo 2022:

	Jaarrekening €	Fiscaal €	Verschil €	25,8% en contant gemaakt
Waarde (dis)agio leningen o/g en u/g	-	1.360.982	1.360.982	1.168.595
Waarde afschrijvingspotentieel	-	13.377.014	13.377.014	10.500.173
Waarde onderhoudsvoorziening	-	-3.217.960	3.217.960	-
				<u>2.843.488</u>
				<u>8.825.279</u>

Verloop latente belastingvorderingen tot waardering gebracht

De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 2,32% (2021: 2,42%). De looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingverplichtingen varieert van 1 tot 31 jaar (2021: 1 tot 31 jaar). Van de vordering wordt een bedrag van € 1.318.793 (2021: € 3.119.538) 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 € 29,4 miljoen, aangezien Thuisvester verwacht deze niet te kunnen realiseren.

9. Leningen u/g

Het verloop in 2022 is als volgt:

	Startersrenteregeling €
Stand 1 januari 2022	494.155
Aflossingen	-440.129
Boekwaarde per 31 december	<u>54.026</u>

Het verloop in 2021 is als volgt:

	Startersrenteregeling
	€
Stand 1 januari 2021	494.286
Aflossingen	-131
Boekwaarde per 31 december	<u>494.155</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 2022 9 woningen (tot en met 2021: 9 woningen) verkocht met behulp van de Startersrenteregeling. Thuisvester participeert vanaf 2012 hierin en verwacht dat deze post in zijn geheel in 2023 wordt afgelost.

VLOTTENDE ACTIVA

Vorraden

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
10. Vastgoed bestemd voor verkoop	737.737	417.235
11. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-
12. Overige voorraden	42.748	36.362
Totaal	<u>780.485</u>	<u>453.597</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 31-12-2022	Verwachte opbrengstwaarde
2023	3	737.737	1090.000
2024 tot en met 2027	-	-	-
Totaal		<u>737.737</u>	<u>1090.000</u>

12. Overige voorraden

Betreft de voorraad onderhoudsmaterialen in de magazijnen en servicewagens.

Vorderingen	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
13. Huurdebiteuren	1.328.172	1.391.408
14. Overheid	75.346	43.693
15. Vorderingen op groepsmaatschappijen	2.507.628	1.844.546

16. Belastingen en premies sociale verzekeringen	14.946.040	5.248.839
17. Overige vorderingen	63.996	239.528
18. Overlopende activa	2.975.981	1.162.857
Totaal	<u>21.897.163</u>	<u>9.930.871</u>

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:

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Saldo huurdebiteuren ultimo boekjaar	2.046.945	2.102.503
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-1.050.537	-711.095
Totaal	<u>996.408</u>	<u>1.391.408</u>

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:

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Thuisvester Holding B.V.	2.292.876	1.783.994
Duurzame Energie Molenweer B.V.	142.275	59.645
Thuisvester Projectontwikkeling B.V.	938	-
VEZO Ontwikkelingscombinatie B.V.	41.289	-
WonenWerkenWaterman C.V.	6.050	
WonenWerkenWaterman B.V.	24.200	
Tandem Oosterhout Beheer B.V.	-	907
Totaal	<u>2.507.628</u>	<u>1.844.546</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:

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
VEZO Ontwikkelingscombinatie B.V.	2.600.000	2.600.000
Thuisvester Projectontwikkeling B.V.	359.792	
Tandem Oosterhout C.V.	-	590.480
Duurzame Energie Molenweer B.V.	-	13.887
Totaal	<u>2.959.792</u>	<u>3.204.367</u>

16. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Vennootschapsbelasting	9.575.223	5.248.839
Te vorderen BTW	617.471	-
Totaal	<u>10.192.694</u>	<u>5.248.839</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:

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Debiteuren koopwoning	-	212.403
Overige	63.996	27.125
Totaal	<u>63.996</u>	<u>239.528</u>

18. Overlopende activa

Het saldo overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Nog te verreken service- en stookkosten	631.721	278.501
Overige posten	2.344.260	884.356
Totaal	<u>2.975.981</u>	<u>1.162.857</u>

De overige posten betreft met name vooruitbetaalde kosten voor 2023.

19. Liquide middelen

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Kas	820	820
Bank	30.331.213	15.379.748
Deposito's	105.289	130.289
Totaal	<u>30.437.322</u>	<u>15.510.857</u>

De deposito's opgenomen onder de liquide middelen zijn direct opeisbaar. Een bedrag van € 105.289 (2021: € 130.289) 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:

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
20. Herwaarderingsreserve	1.450.571.069	1.421.406.045
21. Overige reserve	473.899.373	173.968.178
22. Resultaat boekjaar	67.464.060	329.096.215
	<u>1.991.934.502</u>	<u>1.924.470.438</u>

Per 31 december 2022 is in totaal € 1.451 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2021: € 1.421 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 € 908 miljoen (2021: € 1.037 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 2021	1.068.318.909	81.110.269
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	265.629.005	6.347.862
Stand per 31 december 2021	<u>1.333.947.914</u>	<u>87.458.131</u>
Stand per 1 januari 2022	1.333.947.914	87.458.131
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	46.794.870	-17.629.846
Stand per 31 december 2022	<u>1.380.742.784</u>	<u>69.828.285</u>

Bruto herwaarderingsreserve	1.380.742.789	69.828.285
Belastingdruk	-	-
Netto herwaarderingsreserve	<u>1.380.742.789</u>	<u>69.828.285</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:

	2022	2021
	€	€
Stand 1 januari	<u>173.968.178</u>	<u>329.872.937</u>
Resultaat vorig boekjaar	329.096.215	116.072.101
Realisatie van herwaarderingsreserve	-29.165.020	-271.976.860
Stand 31 december	<u>473.899.373</u>	<u>173.968.178</u>
Het resultaat boekjaar is als volgt:	2022	2021
	€	€
Stand 1 januari	<u>329.096.215</u>	<u>116.072.101</u>
<i>Mutaties</i>		
Resultaatbestemming	-329.096.215	-116.072.101
Jaarresultaat	<u>67.710.229</u>	<u>329.096.215</u>
Stand 31 december	<u>67.710.229</u>	<u>329.096.215</u>

Het eigen vermogen per 31 december 2022 bedraagt € 1.992 miljoen (€ 1.924 miljoen per 31 december 2021) waarbij het vastgoed is gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat.

Het eigen vermogen 2022 bestaat uit gerealiseerd vermogen € 542 miljoen en nog te realiseren vermogen ter hoogte van € 1.451 miljoen.

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

- Volkshuisvestelijke bestemming
- Bedrijfsmatige bestemming

Volkshuisvestelijke bestemming

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

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

Bedrijfsmatige bestemming

Voor het berekenen van de marktwaarde worden normbedragen gehanteerd. Stichting Thuisvester hanteert in haar eigen exploitatiebeleid andere normbedragen voor wat betreft onderhoud en beheerkosten.

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

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

	2022	2021
	€	€
Stand 1 januari	173.968.178	329.872.937
Resultaat vorig boekjaar	329.096.215	116.072.101
Realisatie van herwaarderingsreserve	-29.165.020	-271.976.860
Stand 31 december	<u>473.899.373</u>	<u>173.968.178</u>

(Bedragen x€ 1.000)		
Eigen vermogen marktwaarde		1.991.935
- Volkshuisvestelijke bestemming (aanpassing huren en door exploiteren)	-503.023	
- Bedrijfsmatige bestemming	-404.746	
Maatschappelijke bestemming		- 907.769
Eigen vermogen (gebaseerd op beleidswaarde)		1.084.166

De maatschappelijke bestemming van het eigen vermogen (rekening gehouden met belastingen) bedraagt € 907 miljoen.

Bestemming van het resultaat 2022

Het bestuur stelt aan de Raad van Toezicht voor het resultaat over het boekjaar 2022 ad € 67.464.060 positief als volgt te bestemmen:

- het resultaat over het boekjaar 2022 ten gunste van de overige reserves te brengen

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

Bestemming van het resultaat 2021

De Raad van Toezicht heeft het jaarverslag/volkshuisvestingsverslag en het overzicht overige gegevens goedgekeurd en de jaarrekening 2021 vastgesteld op 8 juni 2022.

Het resultaat ad € 329.096.215 positief wordt toegevoegd aan de Overige reserves.

De resultaatbestemming is verwerkt in 2022.

Voorzieningen

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
23. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	5.191.830	4.776.735
25. Overige voorzieningen	561.821	531.508
Totaal	5.753.651	5.308.243

23. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	€
Stand per 1 januari 2021	21.987.863
Dotatie	-4.870.402
Aanwending/vrijval	-12.340.726
Stand per 31 december 2021	4.776.735
Stand per 1 januari 2022	4.776.735
Dotatie	2.398.776
Aanwending/vrijval	-1.983.681
Stand per 31 december 2022	5.191.830

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 2022	207.582	323.926	531.508
Dotatie	11.422	87.367	98.789
Vrijval	-	-68.476	-68.476
Stand per 31 december 2022	219.004	342.817	561.821
Waarvan:			
Looptijd < 1 jaar	11.701	70.000	81.702
Looptijd > 5 jaar	145.629	-	145.629

Uitgaande van het personeelsbestand per 31 december 2022 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

	2022			
	Rente	> 5 jaar	> 1 jaar	Totaal
	%	€	€	€
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

	2021			
	Rente	> 5 jaar	> 1 jaar	Totaal
	%	€	€	€
26. Schulden/leningen overheid	3,73	4.551.894	5.376.871	5.376.871
27. Schulden/leningen kredietinstellingen	3,22	542.279.262	646.272.440	646.272.440
28. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		-	-	47.949.760
29. Overige schulden		23.198.394	23.198.394	23.198.394
Totaal	3,22	570.029.550	674.847.705	722.797.465

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

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Stand 1 januari	651.649.311	632.336.954
Bij: nieuwe leningen	40.000.000	33.846.697
Af/ bij: (dis)agio	-181.529	8.072.640
Af: kortlopend deel	-14.719.028	-13.733.220
Af: extra aflossingen	-258.054	-8.873.760
Stand 31 december	676.490.702	651.649.311

Naast deze leningen is ultimo 2022 geen financiering aangetrokken met uitgestelde stortingen in 2023.

Zekerheden

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is € 680 miljoen (2021: € 663 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 2022 3,12% (Thuisvester 31 december 2021: 3,22%). Dit is inclusief de in 2022 betaalde rente op de derivaten. De daling van de rentevoet wordt veroorzaakt door het afsluiten van nieuwe leningen met een lager rentepercentage. De gemiddeld gewogen rentevoet wordt als volgt berekend:

{Totaal individuele schuldrestanten * rentepercentage}/Totale schuldrestant leningportefeuille.

De gemiddeld gewogen looptijd tot einde lening bedraagt 22,0 jaar (Thuisvester 2021: 21,0 jaar).
De gemiddeld gewogen looptijd tot renteconversiedatum bedraagt 4,0 jaar (Thuisvester 2021: 4.9 jaar).

Aflossingen 2023 en looptijd

In 2023 zal € 14,5 miljoen aan aflossingen worden betaald.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 726,7 miljoen (incl. extendible leningen) (in 2021: € 950,3 miljoen (incl. extendible leningen)). De marktwaarde van de leningenportefeuille is bepaald op basis van de rentecurve per 31 december 2022. Bij de bepaling van de marktwaarden is een opslag op de rentecurve toegepast van 0,2%.

28. Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

	31-12-2022	31-12-2021
Stand 1 januari	€	€
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	31.997.832	35.333.344
Waardevermindering/vermeerderingen	15.951.928	8.973.409
Boekwaarde	<u>47.949.760</u>	<u>44.306.753</u>
<i>Mutaties</i>		
Nieuwe VOV woningen	-	235.500
Teruggekochte/afgekochte woningen	-2.273.663	-2.589.842
Afgekochte woningen	-1.531.524	-981.170
Opwaarderingen	624.538	6.978.519
Totaal mutaties	<u>-3.180.649</u>	<u>3.643.007</u>
Stand 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	28.192.645	31.997.832
Waardevermindering/vermeerderingen	16.576.466	15.951.928
Totaal	<u>44.769.111</u>	<u>47.949.760</u>

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

Aantallen

	31-12-2022	31-12-2021
MGE-regeling	112	122
Slimmer kopen	93	99
	<u>205</u>	<u>221</u>

29. Overige schulden

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Waarborgsommen	180.726	163.639
Derivaten (inclusief afgescheiden embedded derivaten)	9.193.597	23.034.755
Totaal	<u>9.374.323</u>	<u>23.198.394</u>

	31-12-2022
Stand 1 januari	€
Derivaten	23.034.755
Waarborgsommen	163.639
Boekwaarde	<u>23.198.394</u>
 <i>Mutaties</i>	
Nieuwe waarborgsommen	47.614
Terugbetaling waarborgsommen	-30.527
Waardeverandering derivaten	-13.841.158
Totaal mutaties	<u>-13.824.071</u>
Stand 31 december	
Derivaten	9.193.597
Waarborgsommen	180.726
Totaal	<u>9.374.323</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 'extendible' leningen van elk € 10 miljoen met ingangsdata in 2008 en 2009. In deze leningen is aan de geldgever (BNG) contractueel het recht gegeven om vanaf de herzieningsdata in 2024 en 2025 een in het contract vastgelegde jaarlijkse rente te gaan ontvangen. Uitoefening van dit recht door de geldgever geeft Stichting Thuisvester te zijner tijd de plicht om de rente vanaf die jaren te gaan betalen tot de contractuele afloopdata in 2053 en 2054. Als de geldgever geen gebruik maakt van dit recht, moet Stichting Thuisvester het schuldrestant van € 20 miljoen op de renteherzieningsdata in 2024 en 2025 volledig aflossen. Het rentepercentage bedraagt 4,75%.

De richtlijn schrijft voor dat de in deze leningen besloten embedded derivaten afgescheiden dienen te worden van het basiscontract. Waardering van deze derivaten heeft plaatsgevonden tegen de lagere reële waarde. De lagere reële waarde is per 1 januari 2022 bepaald op € 23,0 miljoen negatief. Ultimo 2022 was deze waarde € 9,2 miljoen negatief. Hierdoor is in 2021 € 13,8 miljoen ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Interest rate swap

De totale marktwaarde van de totale derivatenportefeuille bedraagt per 31 december 2022 € 0,3 miljoen negatief, inclusief € 0,1 miljoen opgelopen rente (2021: € 2,5 miljoen negatief incl. € 0,45 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	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
30. Schulden aan overheid	774.356	380.003
27A. Schulden aan kredietinstellingen	14.415.534	13.450.091
31. Schulden aan leveranciers	2.592.724	3.421.173
15. Schulden aan groepsmaatschappijen	2.959.792	3.204.367
33. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.002.335	1.081.875
34. Schulden terzake van pensioenen	123.963	-
35. Overlopende passiva	12.293.558	12.266.020
	<u>34.162.262</u>	<u>33.803.529</u>

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

30. Schulden aan overheid

Er zijn geen zekerheden gesteld.

27A. Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Kortlopend deel langlopende schulden	14.233.034	13.268.562
Vrijval agio	182.500	181.529
Totaal	<u>14.415.534</u>	<u>13.450.091</u>

31. Schulden aan leveranciers

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Schulden aan leveranciers	2.592.724	3.421.173
Totaal	<u>2.592.724</u>	<u>3.421.173</u>

33. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	337.857	290.469
Omzetbelasting	664.478	791.406
Totaal	<u>1.002.335</u>	<u>1.081.875</u>

34. Schulden ter zake van pensioenen

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Schulden ter zake van pensioenen	123.963	-
Totaal	<u>123.963</u>	<u>-</u>

35. Overlopende passiva

De overlopende passiva zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Niet vervallen rente	7.813.814	7.727.408
Vooruit ontvangen huren	764.030	843.267
Verplichting vakantiedagen	468.135	454.426
Nog af te wikkelen projectkosten	699.000	239.813
Nog te verrekenen service- en stookkosten	-	-
Overige overlopende passiva	2.548.579	3.001.106
Totaal	<u>12.293.558</u>	<u>12.266.020</u>

Onder de overige overlopende passiva zijn opgenomen kosten 2022 waarvan de factuur pas in 2023 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 € 11,1 miljoen (2021: € 25,5 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 € 11,1 miljoen (2021: € 25,5 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.

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

Samenwerking met derden

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

Stichting Thuisvester werkt samen met Zeeman Vastgoed binnen het samenwerkingsverband Tandem Oosterhout BV/CV. Daarbinnen worden grondposities ontwikkeld voor woningbouw in Oosterhout. Stichting Thuisvester koopt woningen van Tandem Oosterhout C.V., die de Stichting gaat verhuren als sociale huurwoning.

Onderhoudsverplichtingen

Stichting Thuisvester is per einde boekjaar voor een bedrag van € 3,4 miljoen onderhouds- en renovatieverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2023 en 2024 zullen worden uitgevoerd.

Leaseverplichtingen

Thuisvester heeft als lessee operationele leasecontracten voor 34 (bedrijfs)auto's afgesloten. De toekomstige leasebetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

	2022	2021
Binnen één jaar	352.284	252.433
Tussen één en vijf jaar	767.175	689.454
Totaal	1.119.459	941.887

Van de totale leaseverplichting heeft € 973.146 betrekking op de daadwerkelijke lease van de (bedrijfs)auto's en € 146.313 op de brandstofcomponent.

Daarnaast heeft Thuisvester een leaseovereenkomst voor diverse multifunctionele printers en kopieermachines. De overeenkomst eindigt medio 2023. De resterende contractverplichting (incl. verbruik) bedraagt € 19.263 en is gebaseerd op het aantal gebruikers.

Thuisvester heeft tevens twee leaseverplichtingen voor projectbeplanting. De overeenkomsten eindigen eind 2023 en medio 2024, waarbij de jaarlijkse contractverplichting respectievelijk € 12.484 en € 5.263 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 2022 bedroeg de heffing 0,0487% (€0,3 miljoen) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 2,5 miljoen per 31 december 2022 (€2,2 miljoen per 31 december 2021).

Stichting Thuisvester zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 7,0 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 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 2023-2027 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 € 5,1 miljoen (2021: € 5,6 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 (2021: € 17.011) waarvan € nihil (2021: € nihil) latente verplichtingen betreffen.

Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2022

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

36. Huuropbrengsten

	2022 €	2021 €
Woningen en woongebouwen DAEB	95.726.278	94.350.874
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	7.634.990	7.591.645
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	11.518.861	10.492.219
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	1.841.218	2.469.386
Af:		
Huurderving wegens leegstand	-1.161.231	-1.495.439
Huurderving wegens huurgewenning/sociaal beheer	-4.519	-5.419
Huurderving wegens oninbaarheid	-22.084	-44.558
Totaal huuropbrengsten	<u>115.533.513</u>	<u>113.358.708</u>

Gespecificeerd naar gemeente:	2022 €	2021 €
Gemeente Geertruidenberg	24.138.799	23.679.021
Gemeente Halderberge	14.350	152.142
Gemeente Oosterhout	60.488.567	59.803.314
Gemeente Rucphen	20.917.765	19.646.703
Gemeente Waalwijk	789.442	765.632
Gemeente Zundert	9.184.590	9.311.896
Totaal huuropbrengsten	<u>115.533.513</u>	<u>113.358.708</u>

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 1,54% (voor Thuisvester 2021: 1,71%). Dit is inclusief de huurderving a.g.v. projectmatige verbetering, sloop en verkoopleegstand.

De gemiddelde huurverhoging voor woongelegenheden per 1 juli 2022 bedroeg 1,49% (1 juli 2021: 0,13%). Voor het DAEB-bezit betrof dit 1,45% (1 juli 2021: 0%) en voor het niet-DAEB-bezit 2,30% (1 juli 2021: 1,15%).

In het kader van de huursombenadering is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 2,264% (2021: 0,001%).

37. Opbrengsten servicecontracten

	2022 €	2021 €
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	5.198.819	4.845.919
Af: Derving wegens oninbaarheid	- 155.039	- 175.139
Totaal opbrengst servicecontracten	<u>5.043.780</u>	<u>4.670.780</u>

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

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

38. Lasten servicecontracten	2022	2021
	€	€
Servicecontracten	4.745.687	4.553.124
Toegerekende organisatiekosten	843.789	703.936
Totaal servicecontracten	5.589.476	5.257.060

39. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2022	2021
	€	€
Heffing Aw	401.275	439.345
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	633.185	282.822
Toegerekende organisatiekosten	4.905.709	4.755.263
Overig	603.022	526.815
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	6.543.191	6.004.245

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:

	2022	2021
	€	€
Lonen en salarissen	10.034.506	8.968.721
Overige personeelskosten	3.243.921	2.990.050
Afschrijvingen op materiële vaste activa	527.956	556.006
Automatiseringskosten	2.242.163	1.877.129
Algemene beheer-, administratie- en advieskosten	1.082.223	1.615.877
Huisvestingskosten	206.171	179.198
Verzekeringen	145.591	240.773
Totaal niet direct toerekenbare kosten	17.482.531	16.427.754

Organisatiekosten toegerekend aan:

Lasten servicecontracten	843.789	703.936
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	4.905.709	4.755.265
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.591.335	3.813.919
Overige directe lasten exploitatie bezit	558.923	619.579
Lasten behorende tot nettoresultaat vastgoed in ontwikkeling	125.959	134.816
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	56.364	55.573
Lasten behorende tot waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.963.333	1.857.399

Lasten behorende tot overige activiteiten	61.337	100.910
Overige organisatiekosten	2.262.935	2.428.229
Leefbaarheid	2.112.847	1.958.128
Totaal niet direct toerekenbare kosten	<u>17.482.531</u>	<u>16.427.754</u>

De niet direct toerekenbare kosten namen per saldo toe met € 1,1 miljoen door hogere salariskosten en hogere automatiseringskosten vanwege een toename in de licentiekosten. 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.

	2022	2021
Lasten servicecontracten	5,09%	4,49%
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	27,14%	28,73%
Lasten onderhoudsactiviteiten	20,67%	24,35%
Overige directe lasten exploitatie bezit	3,24%	3,92%
Lasten behorende tot nettoresultaat vastgoed in ontwikkeling	0,70%	0,44%
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,34%	0,38%
Lasten behorende tot waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17,35%	10,93%
Lasten behorende tot overige activiteiten	0,37%	0,69%
Overige organisatiekosten	12,72%	14,12%
Leefbaarheid	12,38%	11,95%
Totaal niet direct toerekenbare kosten	<u>100%</u>	<u>100,00%</u>

Lonen en salarissen

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

	2022	2021
	€	€
Salarissen	7.717.796	6.959.672
Sociale lasten	1.314.340	1.157.505
Pensioenen	1.002.370	851.544
Totaal lonen en salarissen	<u>10.034.506</u>	<u>8.968.721</u>

Bij Stichting Thuisvester waren in 2022 gemiddeld 163 personen in dienst (2021: 148 personen). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2022 146,65 (2021: 133,78). Deze werknemers waren in 2022 allen in Nederland en allen voor Stichting Thuisvester werkzaam (2021: idem). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel (in fte) is als volgt:

	2022	2021
Bestuur	1	1,00
Financiën en control	12,46	12,67
Exploitatie en onderhoud	90,21	82,90
Projectontwikkeling	14,17	13,68
Verkoop	0,78	0,89
Leefbaarheid	7,89	4,89
Overig	20,14	17,78
Totaal	<u>146,65</u>	<u>133,81</u>

Conform de CAO Woondiensten zijn de salarissen in 2022 per 1 juli verhoogd met 3%.

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

hoofdpijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, onderhoud, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

Afschrijvingen

De afschrijvingslasten voor de gehele groep betreffen:	2022	2021
	€	€
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van eigen exploitatie	527.956	556.006
Totaal afschrijvingen	527.956	556.006

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

40. Lasten onderhoudsactiviteiten	2022	2021
	€	€
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	14.684.229	15.959.152
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	13.856.635	12.125.298
Correctie toegerekende uren onderhoud/doorbelast	-445.039	-474.183
Toegerekende organisatiekosten	3.591.334	3.813.919
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	31.687.159	31.424.186

De post is nader te verdelen in:	2022	2021
	€	€
Planmatig en projectmatig onderhoud	13.856.635	12.125.298
Contractonderhoud	5.860.778	5.918.291
Verhuisonderhoud	6.215.333	6.182.878
Reparatieverzoeken	2.568.723	2.864.212
Overig onderhoud	39.395	993.771
Correctie toegerekende uren onderhoud/doorbelast aan derden	-445.039	-474.183
Toegerekende organisatiekosten	3.591.334	3.813.919
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	31.687.159	31.424.186

Ten opzichte van 2021 zijn de onderhoudslasten per saldo nagenoeg gelijk gebleven.

41. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2022	2021
	€	€
Onroerende zaakbelasting/waterschapslasten en rioolrecht	5.414.669	5.301.505
Verzekeringskosten	471.556	453.493
VVE bijdragen	181.344	156.441
Verhuurderheffing	9.057.557	12.916.046
Toegerekende organisatiekosten	558.923	619.579
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15.684.049	19.447.064

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

42. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

	2022	2021
	€	€
Project Slotjes Midden	2.095.460	2.310.504
Project Hofstede	436.487	-
Project Moonshof	190.165	-
Project Omschoorweg	148.100	-
Project overig	18.994	162.928
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u>2.889.206</u>	<u>2.473.432</u>

43. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

	2022	2021
	€	€
Project Slotjes Midden	886.915	1.536.215
Project Hofstede	299.478	-
Project Moonshof	137.071	-
Project Omschoorweg	77.442	-
Project Overig	922	137.437
Totaal uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u>1.401.828</u>	<u>1.673.652</u>

44. Toegerekende organisatiekosten

	2022	2021
	€	€
Toegerekende organisatiekosten	126.959	134.816
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>126.959</u>	<u>134.816</u>

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.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

46/47 en 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:

Verkoop huurwoningen (DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie)

	2022	2021
	€	€
Verkoopopbrengst bestaand bezit	14.720.051	10.898.125
Af:		
Verkoopkosten	-191.715	-155.013
Toegerekende organisatiekosten	-56.479	-55.573
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-13.901.389	-7.928.525
Resultaat in winst- en verliesrekening	<u>570.468</u>	<u>2.759.014</u>

De verkoopopbrengst betreft 32 verkochte verhuureenheden binnen de kerngemeenten van Thuisvester waarvan 20 BOG verhuureenheden zijn (2021: 35 woningen en 1 zorgcomplex). De door verkoop in 2022 gerealiseerde waardeverandering ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen bedraagt € 6.138.544. De gemiddelde verkoopopbrengst per verkochte woningen uit het bestaande bezit bedraagt € 483.705 (2021: € 223.804).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

49. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
	€	€
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-1.089.674	-
Afwaardering vastgoed in exploitatie bij sloop	-699.946	-
Dotatie/vrijval voorziening onrendabele investeringen	-2.398.777	4.870.402
Afwikkeling nagekomen opbrengsten/kosten	-128.599	8.825.403
Toegerekende organisatiekosten	-2.063.254	-1.209.241
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>-6.380.250</u>	<u>12.486.564</u>

50. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
	€	€
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-15.130.827	15.590.969
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	39.281.986	266.115.230
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>24.151.159</u>	<u>281.706.199</u>

51. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2022	2021
	€	€
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	823.850	9.339.500
Waardeveranderingen terugkoopverplichting vastgoed VOV	-624.538	-6.978.519
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	<u>199.312</u>	<u>2.360.981</u>

Netto resultaat overige activiteiten

52. Opbrengsten overige activiteiten

	2022	2021
	€	€
Opbrengsten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstall.	925	112.020
Opbrengsten uit hoofde van VOV	1.010.527	1.061.292
Overige opbrengsten	3.155	10.962
Totaal opbrengsten overige activiteiten	<u>1.014.607</u>	<u>1.184.274</u>

53. Kosten overige activiteiten

	2022	2021
	€	€
Toegerekende organisatiekosten	-61.337	-100.910
Totaal opbrengsten overige activiteiten	<u>-61.337</u>	<u>-100.910</u>

54. Overige organisatiekosten

	2022	2021
	€	€
Bestuurs- en toezichtskosten	-152.149	-225.338
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	-227.050	-412.151
Advieskosten	-6.934	-2.773
Volkshuisvestelijke bijdrage (Vestia)	-	-8.072.520
Onderhoudskosten kantoorpand	-137.529	-
Toegerekende organisatiekosten	-2.262.935	-2.428.229
Totaal overige organisatiekosten	<u>-2.786.597</u>	<u>-11.141.014</u>

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:	2022	2021
	€	€
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	-188.680	-241.682
Toegerekende organisatiekosten	-2.112.847	-1.958.128
Totaal leefbaarheid	<u>-2.301.527</u>	<u>-2.199.810</u>

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

Saldo financiële baten en lasten

	2022	2021
	€	€
56. Wijziging in de waarde van de financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	13.841.158	5.133.400
57. Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vlottende activa behoren	-	-
58. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	723.012	494.614
59. Rentelasten en soortgelijke kosten:		

- rente leningen kredietinstellingen en overheid	-19.428.569	-19.289.164
- rente derivaten en overige rentelasten	-1.406.873	-1.823.239
Af: geactiveerde rente vastgoed in ontwikkeling	1.302.022	822.132
Totaal financiële baten en lasten	-4.969.250	-14.662.257

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:

	2022	2021
	€	€
Acute belastingen boekjaar	-9.312.339	-7.912.996
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	4.558.993	9.706.493
Mutatie latente belastingen	-520.977	-3.513.049
Totaal belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-5.274.323	-1.719.552

Voor het jaar 2022 is sprake van een fiscale winst. Onderstaand wordt een overzicht gepresenteerd van de opbouw van het fiscale resultaat van de fiscale eenheid. Stichting Thuisvester draagt de gehele belastinglast van de fiscale eenheid. Tot deze fiscale eenheid behoren niet de minderheidsdeelnemingen en de joint-ventures.

DAEB resultaat vóór vennootschapsbelasting en vóór resultaat deelnemingen	72.870.333
<i>Permanente verschillen</i>	
Niet-aftrekbare rente (ATAD)	-3.470.524
Gemengde kostenaftrek	26.115
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-15.456
<i>Tijdelijke verschillen</i>	
Fiscale afschrijving op VHE's	-4.900.885
Fiscale afschrijving vastgoed ten dienste van	8.286
Correctie opbrengst verkopen	-5.205.723
Correctie waardeveranderingen	-18.053.320

Correctie renteactivering projecten	-718.579
Correctie voorzieningen	370.201
Volkshuisvestelijke bijdrage	-4.036.320
Fiscale afschrijving op agio leningen O/G	-614.444
Belastbaar bedrag	<u>36.259.684</u>

Belasting bedrag 15% over € 395.000	59.250
Belasting bedrag 25,8% over het meerdere	9.253.089
Totaal	<u>9.312.339</u>

Thuisvester is sinds 2008 belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. De aangiften tot en met 2018 zijn definitief vastgesteld. Over 2022 is een positief fiscaal resultaat behaald. Hierover is vennootschapsbelasting berekend. De hoogte van het compensabele verlies per 31 december 2022 bedraagt € nihil.

Aansluiting toepasselijk en effectief belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2021: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen bedraagt 9,44% (2021: 0,5%).

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 2022 (in x € 1.000)	Grondslag 2022	Vpb 25%	%	Grondslag 2021	VPB 25%	%
DAEB resultaat voor Belastingen	73.202			331.068		25,0%
Nominale belastingdruk		18.886			82.767	
<i>Aansluitposten</i>						
Correctie verzilverd wonen	-			23	6	0,0%
Beperkt aftrekbare kosten	26	7		22	6	0,0%
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-15	-4		-5	-1	0,0%
atad renteaftrekbepanking	-3.471	-895		1.708	427	0,1%
Niet gewaarde latencie inzake niet-aftrekbare rente (ATAD I)	29.419	7.590		33.885	8.471	2,6%
True-up (correctie vpb voorgaande jaren)	-	-4.558			-9.708	-2,9%
Herwaardering van niet opgenomen latenties	-	-15.666			-	-
					80.249	24,2%
Totale belastinglast	99.161	5.360	9,44%	366.702	1.718	0,5%

61. Resultaat deelnemingen

	2022 €	2021 €
Resultaat deelneming Thuisvester Holding B.V.	-400.889	1.124.444
Resultaat deelneming Tandem Oosterhout C.V.	1.267.735	736.385
Totaal resultaat deelnemingen	<u>866.846</u>	<u>1.860.829</u>

Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen

Bestuurders

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies (incl. werkgeversdeel), kostenvergoedingen en ter beschikking stelling van een auto), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, jubileumuitkeringen, VUT- en prepensioenuitkeringen) en uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling en haar dochter- en groepsmaatschappijen zijn gekomen bedragen € 203.000 (2021: € 187.581) en is naar individuele bestuurder als volgt gespecificeerd (in €):

	P.J.L. Hobbelen	
	2022	2021
Periodiek betaalde beloning	184.003	169.290
Beloning betaalbaar op termijn	18.997	18.291
Uitkering bij beëindiging dienstverband (WNT)	-	-
Wettelijke transitievergoeding (niet WNT)	-	-
Totaal	203.000	187.581

Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling en haar dochter- en groepsmaatschappijen zijn gekomen bedragen € 89.828 (2021: € 83.550) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in €):

	Bezoldiging		Adviesvergoeding		Totaal	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
A.H.A.J. Jansen- van den Tillaart	16.485	15.200	-	-	-	15.200
M. Prins	16.240	15.200	-	-	-	15.200
J. Kapteijns	16.240	15.200	-	-	-	15.200
K. van der Luijt	16.240	15.200	-	-	-	15.200
M. Bekker, voorzitter (2021)	24.623	22.750	-	-	-	22.750
Totaal	89.828	83.550	-	-	-	83.550

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door Stichting Thuisvester aan bestuurders en commissarissen verstrekt.

Wet Normering Topinkomens

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Stichting Thuisvester van toepassing zijnde regelgeving. Toegelaten instellingen vallen bij algemene maatregel van bestuur onder de strekking van de WNT. Voor topfunctionarissen van toegelaten instellingen geldt daarnaast een aanvullende regeling zoals opgenomen in de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. Op grond van de WNT en deze regeling dienen de individuele inkomensgegevens van topfunctionarissen te worden gerapporteerd.

Het bezoldigingsmaximum in 2022 voor Stichting Thuisvester is € 203.000 (het WNT-maximum voor woningcorporaties, klasse G). Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

Bezoldiging topfunctionarissen

Voor directeur-bestuurder Pierre Hobbelen (1,0 fte) geldt de WNT-2 norm met een maximum van € 203.000 (bezoldigingsklasse G). De totale beloning van Pierre Hobbelen overschrijdt in 2022 de WNT-2 norm niet.

Bezoldiging topfunctionarissen

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
Bezoldiging	
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
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 2021 bedragen x € 1	P.J.L. Hobbelen
Functiegegevens	bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking	Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 169.290
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 18.291,48
Bezoldiging totaal	€ 187.581,48
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 197.000,00

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 2022 maximaal € 20.300 per lid. De beloning van de voorzitter bedraagt in 2022 maximaal € 30.450. De beloningen van de leden van de Raad van

Toezicht en de voorzitter zijn verhoogd ten opzichte van 2021. 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 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	€ 24.360,00	€ 16.240,00	€ 16.240,00	€ 16.240,00	€ 16.240,00
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 30.450,00	€ 20.300,00	€ 20.300,00	€ 20.300,00	€ 20.300,00
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 2021 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 2021	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01-01 / 31-12	01-01 / 31-12
Bezoldiging					
Bezoldiging	€ 22.750,00	€ 15.200,00	€ 15.200,00	€ 15.200,00	€ 15.200,00
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 29.550,00	€ 19.700,00	€ 19.700,00	€ 19.700,00	€ 19.700,00

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2022 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>2022</u>	<u>2021</u>
Onderzoek van de jaarrekening	€ 213.846	€ 184.525
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 2022 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2022 zijn verricht.

Balans DAEB

(voor resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2022	31-12-2021
VASTE ACTIVA	€	€
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.402.415.146	2.328.106.978
Onr. zaken verkocht onder voorwaarden	6.858.750	6.705.000
Vastg. in ontw. bestemd voor eigen expl.	33.659.974	29.294.496
	<hr/>	<hr/>
	2.442.933.870	2.364.106.473
<u>Materiële vaste activa</u>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	4.314.670	4.705.059
<u>Financiële vaste activa</u>		
Latente belastingvordering(en)	6.880.333	7.432.300
Deelneming Niet-DAEB	182.992.291	191.719.904
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	58.130.594	66.051.410
Leningen u/g	-	-
	<hr/>	<hr/>
	248.003.218	265.203.614
Som der vaste activa	2.695.251.758	2.634.015.146
VLOTTENDE ACTIVA		
<u>Vorraden</u>		
Overige voorraden	42.748	36.362
	<hr/>	<hr/>
	42.748	36.362
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	996.408	1.391.408
Overheid	75.346	43.693
Vorderingen op groepsmaatschappij	87.925	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.770.753	6.444.369
Overige vorderingen	63.997	27.125
Overlopende activa	2.601.032	1.162.856
	<hr/>	<hr/>
	14.595.461	9.069.452
<u>Liquide middelen</u>	<hr/>	<hr/>
	12.562.073	478.497
Som der vlottende activa	27.200.282	9.584.311
TOTAAL ACTIVA	2.722.452.040	2.643.599.458

PASSIVA	31-12-2022	31-12-2021
EIGEN VERMOGEN	€	€
Herwaarderingsreserves	1.450.571.069	1.421.406.045
Overige reserve	473.899.373	173.968.178
Resultaat na belastingen van het boekjaar	67.464.060	329.096.215
	<hr/>	<hr/>
	1.991.934.502	1.924.470.438
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	5.191.830	4.776.735
Overige voorzieningen	561.820	531.508
	<hr/>	<hr/>
	5.753.650	5.308.243
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	5.463.167	5.376.871
Schulden aan kredietinstellingen	671.027.536	646.272.440
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	6.088.813	5.986.313
Overige schulden	9.374.325	23.198.394
	<hr/>	<hr/>
	691.953.841	680.834.018
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	1.255.438	380.003
Schulden aan kredietinstellingen	14.415.534	13.450.092
Schulden aan leveranciers	1.543.317	3.208.771
Schulden aan groepsmaatschappijen	2.959.792	2.600.000
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	508.826	1.081.873
Overlopende passiva	12.127.140	12.266.021
	<hr/>	<hr/>
	32.810.047	32.986.759
TOTAAL PASSIVA	2.722.452.040	2.643.599.458

Winst- en verliesrekening DAEB

	2022	2021
	€	€
Huuropbrengsten	106.218.162	103.520.616
Opbrengsten servicecontracten	4.696.629	4.341.767
Lasten servicecontracten	-5.065.167	-4.822.374
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-6.206.064	-5.649.921
Lasten onderhoudsactiviteiten	-29.382.360	-28.987.793
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-14.924.615	-18.725.899
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	55.336.585	49.676.396
Toegerekende organisatiekosten	-	-129.846
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-129.846
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.641.550	9.722.546
Toegerekende organisatiekosten	-115.194	-169.718
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.500.175	-7.222.368
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.026.181	2.330.460
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.202.811	12.610.024
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	39.281.986	266.115.230
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedport. VOV	47.850	327.500
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	33.127.025	279.052.754
Opbrengsten overige activiteiten	-6.138	308.925
Netto resultaat overige activiteiten	-6.138	308.925
Overige organisatiekosten	-2.619.679	-10.934.179
Kosten omtrent leefbaarheid	-2.171.365	-2.064.828
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	13.841.158	5.133.400
Opbrengst van andere effecten en vorderen, die tot de vaste activa behoren	3.284.288	822.132
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-1.770.327	1.859.825
Rentelasten en soortgelijke kosten	-18.853.175	-21.112.272
Totaal van financiële baten en lasten	-3.498.056	-13.296.915
Totaal van resultaat voor belastingen	81.194.553	304.942.767
Belastingen	-5.002.880	-2.565.701
Resultaat uit deelnemingen	-8.727.613	26.719.149
Totaal van resultaat na belastingen	67.464.060	329.096.215

Kasstroomoverzicht DAEB

(directe methode) (x € 1.000)

Operationele activiteiten	2022	2021
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	105.898	103.730
Vergoedingen	4.001	3.855
Overige bedrijfsontvangsten	31	63
Ontvangen interest	1.987	1.833
Saldo ingaande kasstromen	111.917	109.481
Uitgaven:		
Erfpacht	-1	-2
Betalingen aan werknemers	-9.387	-8.326
Onderhoudsuitgaven	-26.938	-29.653
Overige bedrijfsuitgaven	-17.431	-17.524
Betaalde interest	-20.654	-20.601
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-397	-406
Verhuurderheffing	-4.641	-11.552
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-163	-225
Vennootschapsbelasting	-8.512	-2.951
Saldo uitgaande kasstromen	-88.124	-91.240
Kasstroom uit operationele activiteiten	23.793	18.241
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.403	9.811
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	56	684
Verkoopontvangsten nieuwbouw	894	-
(Des)investeringsontvangsten overig	-8	-
Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen	3.345	10.495
Nieuwbouw huur	-39.560	-36.376
Verbeteruitgaven	-9.578	-21.148
Aankoop	-443	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-386
Investeringen overig	-	-2.104
Totaal van verwerving vastgoed	-49.581	-60.014
Saldo in- en uitgaande kasstroom vastgoed	-46.236	-49.519

Ontvangsten verbindingen	13	1.827
Uitgaven verbindingen	-45	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-32	1.827
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-46.268	-47.692
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	40.000	33.847
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-13.991	-16.948
Aflossing ongeborgde leningen	8.550	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	34.559	16.899
Toename / afname van geldmiddelen	12.084	-12.552
Geldmiddelen aan het begin van de periode	478	13.030
Geldmiddelen aan het einde van de periode	12.562	478

Balans niet-DAEB
(voor resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2022	31-12-2021
VASTE ACTIVA	€	€
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	196.289.858	216.981.068
Onr. zaken verkocht onder voorwaarden	42.498.667	45.892.167
Vastg. in ontw. bestemd voor eigen expl.	5.829.787	5.515.485
	<hr/> 244.618.312	<hr/> 268.388.720
 <u>Financiële vaste activa</u>		
Andere deelnemingen	4.307.409	4.042.563
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	9.401.124	9.401.124
Latente belastingvordering(en)	1.944.946	1.913.956
Leningen u/g	54.025	494.155
	<hr/> 15.707.504	<hr/> 15.851.798
 Totaal van vaste activa	 260.325.816	 284.240.518
 VLOTTENDE ACTIVA		
<u>Voorraden</u>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	737.737	417.235
Vastg. in ontw. bestemd voor de verkoop	-	-
	<hr/> 737.737	<hr/> 417.235
 <u>Vorderingen</u>		
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	2.419.704	1.844.546
	<hr/> 2.419.704	<hr/> 1.844.546
 <u>Liquide middelen</u>	 17.875.248	 15.032.360
 Totaal van vlottende activa	 21.032.689	 17.294.141
 TOTAAL VAN ACTIVA	 281.358.505	 301.534.659

PASSIVA	31-12-2022	31-12-2021
EIGEN VERMOGEN	€	€
Herwaarderingsreserves	69.828.285	87.458.131
Overige reserves	121.891.619	77.542.624
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-8.727.613	26.719.149
Totaal van eigen vermogen	182.992.291	191.719.904
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Verplichtingen u.h.v. onroerende zaken VOV	38.680.299	41.963.447
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft	58.130.594	66.051.410
	96.810.893	108.014.857
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft	359.792	604.367
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.195.529	1.195.530
	1.555.321	1.799.897
TOTAAL VAN PASSIVA	281.358.505	301.534.659

Winst- en verliesrekening niet-DAEB

	2022	2021
	€	€
Huuropbrengsten	9.315.351	9.838.092
Opbrengsten servicecontracten	347.151	329.013
Lasten servicecontracten	-524.309	-434.686
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-337.127	-354.324
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.304.800	-2.436.393
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-759.433	-721.165
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.736.833	6.220.537
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.889.206	2.473.432
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.401.828	-1.673.651
Toegerekende organisatiekosten	-125.959	-4.970
Toegerekende financieringskosten	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.361.419	794.810
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	12.078.501	1.175.579
Toegerekende organisatiekosten	-132.885	-40.868
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-12.401.214	-706.157
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-455.598	428.554
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-177.439	-123.460
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-15.130.827	15.590.969
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	151.462	2.033.481
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-15.156.804	17.500.990
Opbrengsten overige activiteiten	959.408	774.439
Netto resultaat overige activiteiten	959.408	774.439
Overige organisatiekosten	-166.918	-206.835
Kosten omtrent leefbaarheid	-130.162	-134.982
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	511.072	450.230
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.982.265	-1.815.571
Totaal van financiële baten en lasten	-1.471.193	-1.365.342
Totaal van resultaat voor belastingen	-9.323.015	24.012.171
Belastingen	-271.444	846.149
Resultaat uit deelnemingen	866.846	1.860.829
Totaal van resultaat na belastingen	-8.727.613	26.719.149

Kasstroomoverzicht niet-DAEB

(directe methode) (x € 1.000)

Operationele activiteiten	2022	2021
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	9.064	9.707
Vergoedingen	317	287
Overige bedrijfsontvangsten	64	35
Saldo ingaande kasstromen	<u>9.445</u>	<u>10.029</u>
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	-627	-620
Onderhoudsuitgaven	-1.996	-1.589
Overige bedrijfsuitgaven	-1.286	-1.233
Betaalde interest	-1.989	-1.815
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-5	-34
Verhuurderheffing	-254	-872
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-1	-12
Vennootschapsbelasting	-567	-222
Saldo uitgaande kasstromen	<u>-6.725</u>	<u>-6.397</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.720	3.632
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	11.977	1.068
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	1.952	1.764
Verkoopontvangsten grond	2.155	3.390
(Des)Investeringsontvangsten overige	-4	2.083
Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen	<u>16.080</u>	<u>8.305</u>
Nieuwbouw huur	33	-
Verbeteruitgaven	-7.512	-6.191
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.030	-755
Investeringen overig	-5	-19
Totaal van verwerving vastgoed	<u>-8.514</u>	<u>-6.965</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom vastgoed	7.566	1.340

Ontvangsten verbindingen	607	149
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	500	-254
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	1.107	-105
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	8.673	1.235
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Uitgaand		
Aflossing ongeborgde leningen	-8.550	-1.827
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-8.550	-1.827
Toename / afname van geldmiddelen	2.843	3.040
Geldmiddelen aan het begin van de periode	15.032	11.992
Geldmiddelen aan het einde van de periode	17.875	15.032

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Stichting Thuisvester is opgesteld door het bestuur op dd. 7 juni 2023.

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

Raad van Toezicht

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van toezicht op dd.7 juni 2023.

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