

ACTIEF
In duurzaam wonen

Thuisvester

Stichting Thuisvester verantwoording 2021
Jaarverslag 2021



Inhoudsopgave

| | |
|---|-----------|
| Terugblik 2021 | 4 |
| 1. Algemeen | 5 |
| 1.1. Missie/ Waar gaan we voor? | 5 |
| 1.2. Kernactiviteiten en kerncijfers | 5 |
| 2. Structuur | 7 |
| 2.1. Organisatiestructuur | 8 |
| 2.2. Juridische structuur | 9 |
| 3. Maatschappelijke aspecten | 10 |
| 3.1. De thema's | 10 |
| 3.2. Prestatieafspraken | 18 |
| 3.3. Inbreng van bewoners | 19 |
| 4. Organisatie | 20 |
| 4.1. Personeel | 20 |
| 4.2. Medewerkers tevredenheidsonderzoek | 20 |
| 5. Risico's en onzekerheden | 21 |
| 5.1. Risicobeheersing | 21 |
| 5.2. Tactische en operationele risico's | 26 |
| 6. Financiële resultaten | 28 |
| 6.1. Maatschappelijk vermogen | 28 |
| 6.2. Marktwaarde in verhuurde staat | 28 |
| 6.3. Verhuurderheffing | 30 |
| 6.4. Financiële vooruitzichten | 30 |
| 6.5. Beoordeling door toezichthouders | 32 |
| 6.6. Financiering | 32 |
| 6.7. Fiscale positie / vennootschapsbelasting | 32 |
| 6.8. Verbonden ondernemingen 2021 | 32 |
| 7. Governance | 34 |
| 7.1. Bestuur | 34 |
| 7.2. Integriteit | 35 |
| 7.3. Bestuursbesluiten | 35 |
| 7.4. Toekomst; komend verslagjaar | 36 |
| 7.5. Verklaring | 36 |
| 8. Verslag van de Raad van Toezicht | 37 |
| 8.1. Kerntaak Raad van Toezicht | 37 |
| 8.2. Governancecode | 37 |
| 8.3. Commissies | 37 |
| 8.4. Toezichtkader | 38 |
| 8.5. Externe accountant en jaarstukken | 38 |
| 8.6. Samenstelling en mutaties | 38 |
| 8.7. Besluiten | 39 |
| 8.8. De Raad van Toezicht als werkgever | 40 |
| 8.9. Functioneren | 41 |
| 8.10. Zelfevaluatie en Visie op Toezicht | 41 |
| 8.11. Beloningsregeling Raad van Toezicht WNT/VTW | 41 |
| 8.12. Professionalisering en termijnen | 41 |
| Jaarrekening | 43 |

Leeswijzer

In dit verslag verantwoordt Thuisvester haar maatschappelijke en financiële resultaten over 2021. De hoofdstukken 1 tot en met 4 vormen het volkshuisvestings- en bestuursverslag 2021.

Vanaf pagina 43 volgt de Jaarrekening 2021.

Samen met de accountantsverklaring en overige gegevens vormen zij de jaarstukken 2021 van Stichting Thuisvester.

Animatievideo en infographic

Wij vinden het belangrijk om onze bewoners en overige stakeholders op een toegankelijker manier te informeren over onze resultaten. In een animatievideo vertellen we het verhaal achter de cijfermatige verantwoording en maken we de balans over het afgelopen jaar op. In een infographic brengen we de resultaten over 2021 in beeld. Beiden plaatsen we vanuit transparantie op onze website en sociale mediakanalen.

Terugblik 2021

Het jaar 2021 gaat de geschiedenisboeken in als het jaar waarin we als maatschappij getroffen zijn door het coronavirus maar ook de draad weer hebben opgepakt. Het credo “terug naar normaal” wat voor het doorvoeren van de corona beperkende maatregelen een veel gehoord geluid was bleek langzaam te zijn weggeëbd. In kleine stapjes nam onze bewegingsvrijheid toe. Vrijheid is helaas geen vanzelfsprekendheid meer. Het aantal mensen dat wereldwijd gedwongen op zoek ging naar een veiligere leefomgeving en het aantal asielaanvragen nam toe. De extra toestroom vanuit Oekraïne is tot op heden nog beperkt. Nog los van de machtsposities van regieën neemt de onvrede als gevolg van polarisatie en ongelijkheid toe. Ook zien we dat er nieuwe verdienmodellen ontstaan als gevolg van ondermijning en digitale chantage.

Als organisatie kijken we terug op een succesvol jaar waarin we grote stappen hebben gezet. Uit de in 2021 uitgevoerde visitatie blijkt dat we veel van onze ambities waar hebben kunnen maken. Trots zijn we op de bevindingen en de inzichten van de visitatiecommissie. Onze huurders, samenwerkingspartijen en omgeving voelen en waarderen de veranderingen echt. De ruim 140 collega's hebben zich volledig ingezet voor het welbevinden van onze huurders. Zij hebben vanuit de bedoeling met lef gedacht in oplossingen in plaats van belemmeringen. Ondanks de huidige arbeidsmarkt zijn er weer veel nieuwe collega's gestart. We blijven een lerende organisatie die in beweging is. De hiermee samenhangende eigenschappen hielpen ons de continuïteit van onze dienstverlening te borgen. Het ondernemende karakter van onze organisatie wordt door medewerkers gewaardeerd, dit bleek uit het wederom behalen van het label “Beste werkgever”.

Ook dit jaar hebben we weer veel nieuwe bewoners mogen verwelkomen en zijn we er ondanks corona in geslaagd om echt in contact te zijn met onze huurders. Om isolement te voorkomen hebben we op veel manieren contact gezocht. Waar maatwerk nodig was om betalings- en/of leefbaarheidsproblemen te voorkomen zijn we er geweest. We hadden veel aandacht voor bewoners die ondersteuning en begeleiding nodig hadden. 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 de uitdagingen die op ons af zijn gekomen door corona.

Dit jaar hebben we 868 woningen verduurzaamd door isolatie en PV panelen toe te passen. Bij renovatie en nieuwbouw zetten we volgens de principes van The Natural Step (NTS) vol in op circulariteit. We leverden 97 nieuwe woningen op en transformeerden locaties naar woonvormen voor statushouders en spoedzoekers. Met de gemeente Oosterhout zetten we de eerste stappen om vanuit een partnerschapsmodel te komen tot grootschalige uitbreiding. Als antwoord op de snel groeiende vraag is de gezamenlijke ambitie, circa 2.000 woningen extra toe te voegen. Op basis van de prestatieafspraken konden we woningen betaalbaar houden en gelijktijdig verduurzamen. In lijn met de ambitie uit ons ondernemingsplan hebben we grote stappen gezet op het gebied van samenwerking. Ondanks de fysieke afstand als gevolg van corona hebben we de verbinding tussen alle maatschappelijke organisaties weten te verbeteren.

Trots ben ik op de hele organisatie. Samen hebben we ingezet op doorontwikkeling om nog beter in te kunnen spelen op de vraagstukken die er liggen. Denk aan: woning tekort, langer zelfstandig thuis wonen, de zorgkloof, segregatie vraagstukken, verdere individualisering en de toename van onbegrip voor uiteenlopende samenlevingsbeelden. Vanuit intrinsieke motivatie, betrokkenheid en gedragen verantwoordelijkheid gaven we invulling 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 2022 gezamenlijk lokale prestatieafspraken maken om samen de volgende stappen te zetten. Want alleen “samen” kunnen we de toekomstige vraagstukken beantwoorden.

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

1. Algemeen

1.1. Missie

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

Waar gaan we voor?

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

Onze 6 thema's

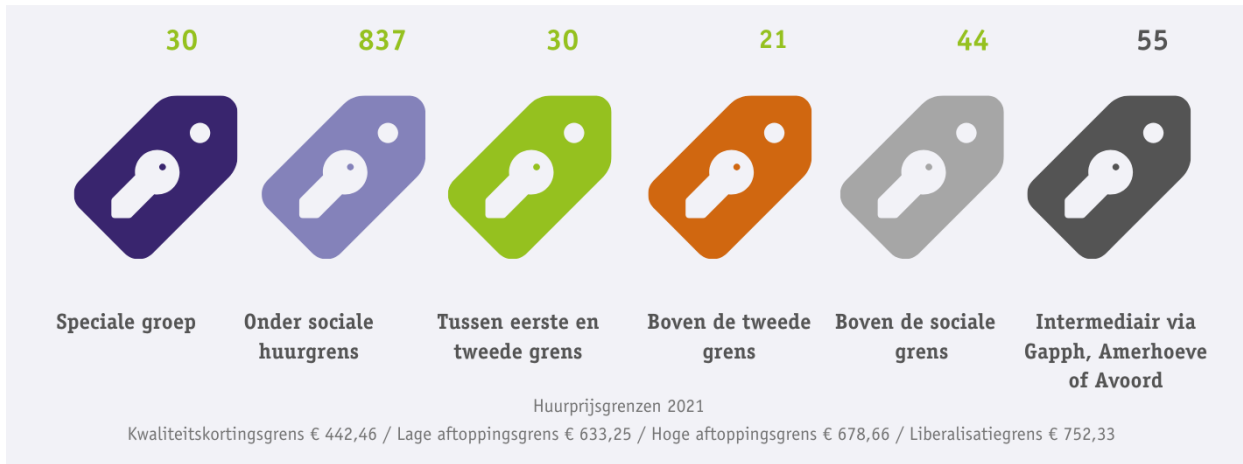


Per thema formuleerden we in het jaarplan welke stappen we wilden maken voor 2021.

1.2. Kernactiviteiten en kerncijfers

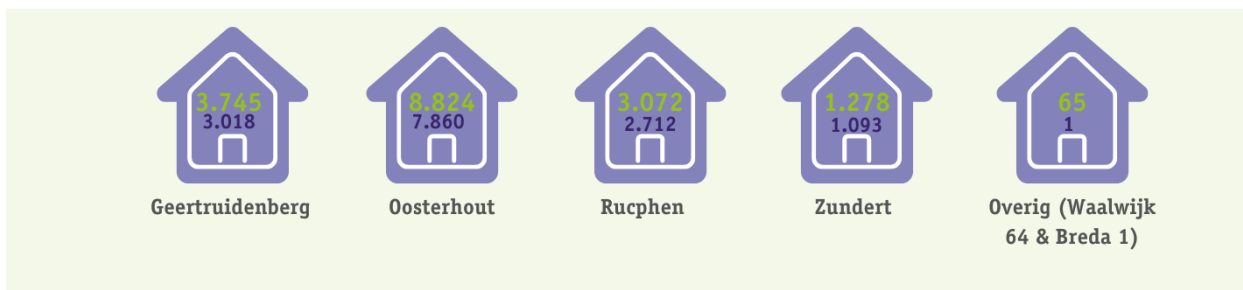
Thuisvester richtte zich met name op haar kerntaak - beheren, verhuren en bouwen van sociale huurwoningen. Wij beheren in Midden- en West-Brabant 16.984 verhuureenheden waarvan ruim 14.684 huurwoningen. In Geertruidenberg beheren we 3.745 verhuureenheden, in Oosterhout 8.824, in Rucphen 3.072 en in Zundert 1.278. Buiten ons werkgebied beheren we 65 verhuureenheden in de gemeenten Waalwijk en Breda).

Eigen verhuringen 962 incl intermediair 1.017



Eenheden in beheer = 16.984

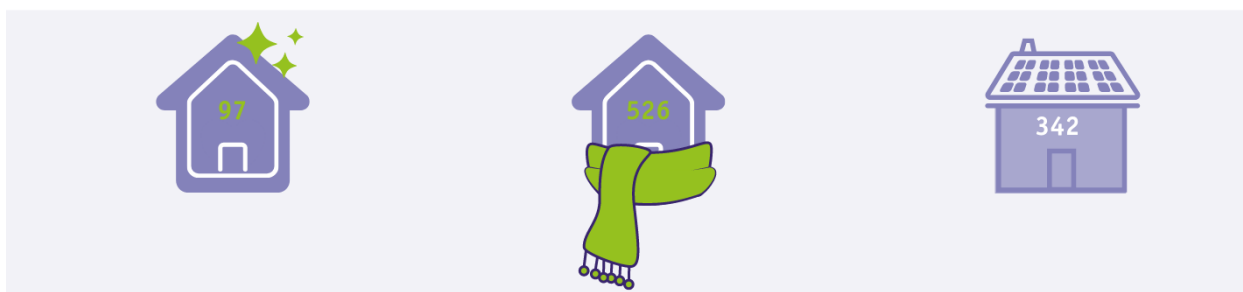
Woningen in beheer = 14.684



Nieuwe woningen opgeleverd

Woningen verduurzaamd

Voorzien van zonnepanelen



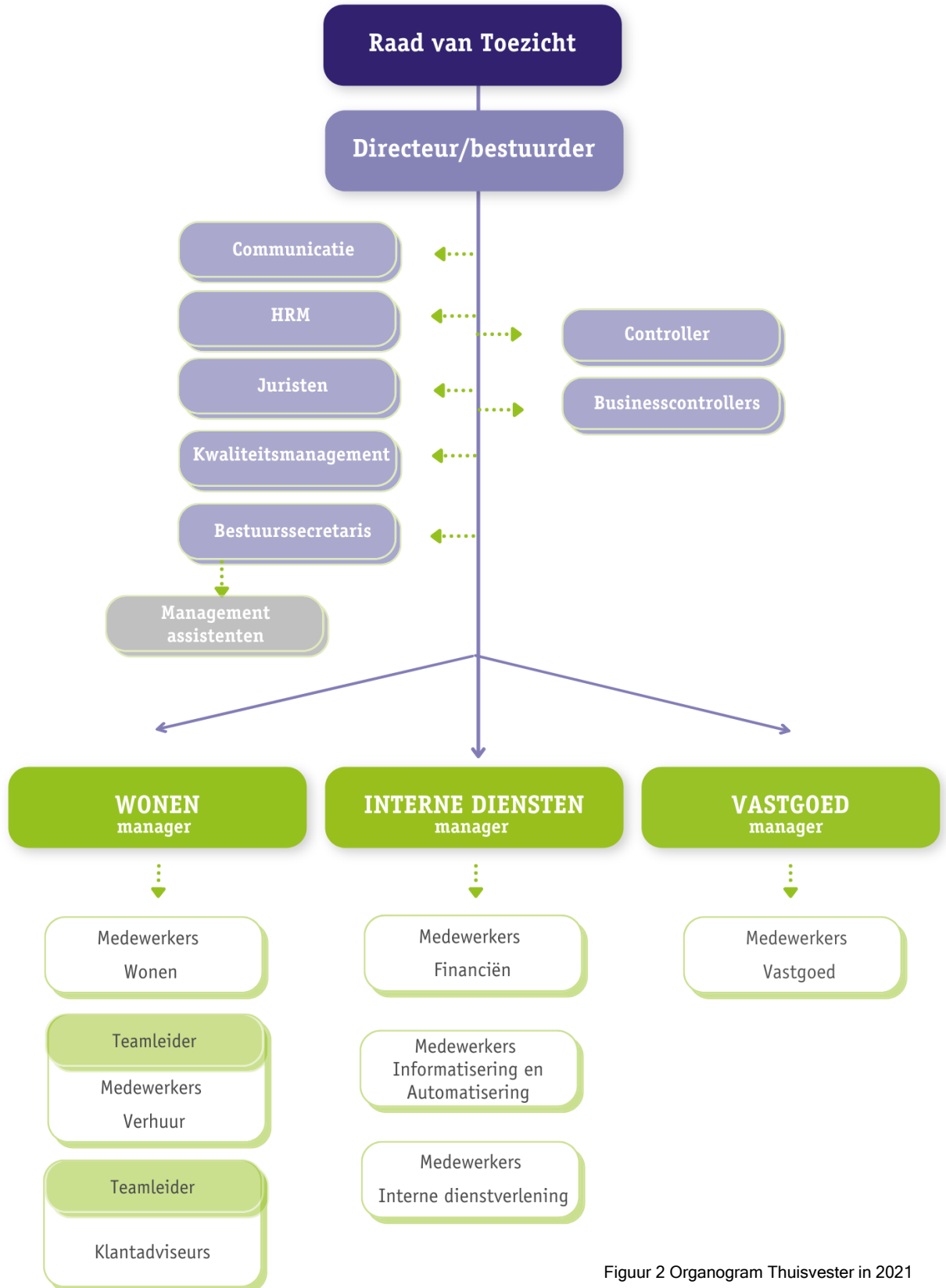
Verkocht totaal 35



Figuur 1. Kerncijfers

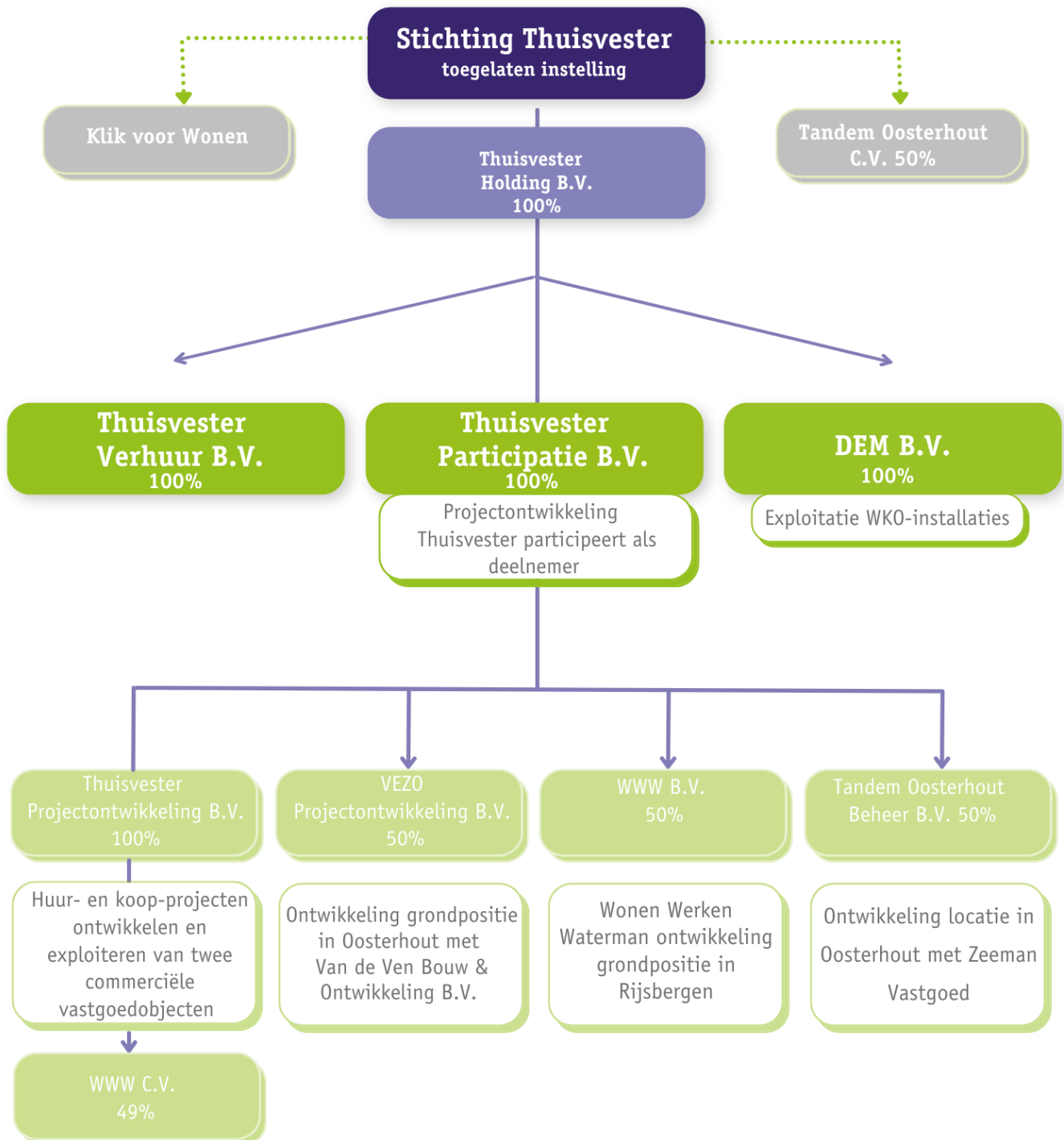
2. Structuur

2.1. Organisatiestructuur



Figuur 2 Organogram Thuisvester in 2021

2.2. Juridische structuur



Figuur 3. Juridische nevenstructuur Thuisvester 2021

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

Huurdersparticipatie speelde een grote rol en had raakvlakken met vrijwel alle thema's. Als organisatie willen we écht in verbinding staan met de huurder en de huurder vanaf stap één betrekken. Hiervoor stelden we een participatiemanager aan die bij alle processen meekeek of de inbreng van de huurder vergroot kon worden. Samen met een extern bureau bekeken we of de formele huurdersparticipatie efficiënter en effectiever kan. De bevindingen verwachten we in het 3^e kwartaal van 2022.

Expert Teams Klant

Thuisvester heeft zes Expert Teams Klant waaraan medewerkers met en zonder klantcontact deelnemen. De teams kregen steeds meer vorm en interne slagkracht. Zij analyseerden enquêtegegevens en vertaalden die naar acties. Zij hadden goed zicht op de gemeten processen en de verbeteringen hierop vanuit onze bewoners. Zij verdiepten zich in wat de klant van onze dienstverlening vond en gingen hierover in gesprek met betrokken collega's om zo de dienstverlening nog verder te verbeteren.

Individuele klantbenadering

Als de standaard dienstverlening niet paste, leverden we 'maatwerk' of zochten we buiten de procedures om naar een passende oplossing. We stuurden ansichtkaarten met een persoonlijke boodschap als een situatie zich daarvoor leende en we legden proactief contact met veel van onze huurders.

Laaggeletterden

Thuisvester heeft een speciaal laaggeletterdenteam dat erop toeziet dat we helder communiceren. Een deel van onze communicatiemiddelen is al bekeken. De komende jaren screenen we alle communicatiemiddelen hierop. We trainden onze medewerkers om alert te zijn op laaggeletterdheid onder bewoners. Als ze dat signaleren, ondersteunen zij deze persoon of zorgen ze voor een verwijzing naar de juiste hulpverlener.

Nieuwe huurders

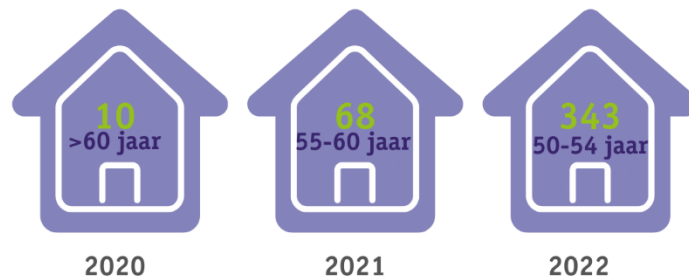
De wijkbeheerder is de persoon in de wijk die huurders kunnen aanspreken als er iets is of als ze vragen hebben. Zij bezoeken de nieuwe huurder na 6 weken om te vragen of alles naar wens is en hoe de woning en buurt bevalt. Ze laten een welkomstkaart met contactgegevens en foto en een verrassing achter.

Trouwe huurders

Om meer in contact te komen met onze trouwe huurders gingen we bij hen op bezoek. We maakten een praatje om te vragen of alles naar wens was en namen een passend cadeau mee.

In 2020 bezochten we 10 adressen waarvan de bewoners de woning al 60 jaar of langer huurden. In 2021 bezochten we in het voorjaar 68 adressen waarvan de bewoners de woning tussen 55 en 60 jaar huurden. In het najaar wilden we 343 adressen bezoeken waarvan de bewoners de woning tussen 50 en 54 jaar huren. Deze bezoekactie is door de aangescherpte coronamaatregelen verzet naar het voorjaar van 2022.

Trouwe huurders



Figuur 4. Trouwe huurders bezoeken

Klanttevredenheid

Klanttevredenheid wordt door KWH continu gemeten. Op veel van de meetonderdelen is de klantwaardering in 2021 weer verder gestegen, dit ondanks de beperkende maatregelen rond Corona. De gemiddelde score is in 2021 uitgekomen op een 8. Dit is 0,1 hoger dan in 2020.

Tevreden huurders



Figuur 5 Klanttevredenheidscijfers

Klachten en geschillen

De klachtencoördinator ontving dit jaar 48 klachten en geschillen. In 2020 waren dat er met 42 iets minder. In 2019 en 2018 waren meer met respectievelijk 53 en 57. Aandacht voor en luisteren naar de klant blijft het uitgangspunt. Maatwerk leveren daar waar het kan. Dit voorkomt in veel gevallen klachten en dat vertaalt zich in minder klachten.

Aantal zaken bij huurcommissie

In 2021 zijn er 5 zaken ingediend bij de huurcommissie. In 4 gevallen is Thuisvester in het gelijk gesteld en in 1 geval is de zaak niet ontvankelijk verklaard omdat de huurder de leges niet betaald had.

Aantal zaken bij Stedelijke geschillencommissie Breda

In 2021 zijn 2 zaken aangemeld bij de Stedelijke geschillencommissie Breda. Hiervan is de uitspraak nog niet bekend omdat de zittingen in januari 2022 plaatsvinden.

Wij zijn er klaar voor

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 de benodigde vervolgstappen gezet zijn. Het resultaat en de positieve impact hiervan komt goed naar voren in het visitatieverslag over de afgelopen jaren.

Gefaciliteerde en verantwoordelijke medewerkers

Bij het anders werken, hoort ook dat medewerkers in middelen en competenties uitgerust zijn om hun werk te doen. We zijn aan de slag gegaan met het bepalen van talenten en drijfveren van medewerkers. Hierdoor kunnen we die talenten optimaal benutten. We zijn in 2021 overgegaan van functieprofielen naar rolprofielen waarbij de ontwikkeling van de mens en daarmee de organisatie voorop staan.

Een passende organisatie

In 2021 zijn we verder gegaan met het kantelen van de organisatie. Dit met als doel dat we als organisatie kunnen werken vanuit de principes lerende organisatie en maatschappelijk gedreven werken. De opgave in 2021 was hierbij voornamelijk gericht op het aantrekken van nieuw talent en het versterken van de vaste formatie van Thuisvester. Ondanks de krapte op de arbeidsmarkt en alle ontwikkelingen rondom corona hebben we in 2021 16 nieuwe collega's mogen verwelkomen.

We zijn er vroeg bij

Trainen en begeleiden van signalen sociale aandachtspunten

We trainden en begeleidden in- en externe medewerkers die contact hebben met huurders om sociale aandachtspunten te herkennen en te melden. Externe partijen wezen we ook op de landelijke meldpunten. We zagen een toename van het aantal sociale meldingen (woonfraude, ernstige overlast en complexe casuïstiek) via de klantenservice en de landelijke meldlijn. Door meer aandacht voor signaleren en meldingsbereidheid bij omwonenden, samenwerkingspartners en ketenpartners werden problemen op diverse vlakken zichtbaarder. Hierdoor konden we de aanpak in -en extern beter op elkaar af stemmen.

Vroegtijdige signalering en integrale aanpak schuldenproblematiek

Vanaf 2021 zijn gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van schuldhulpverlening. Hiervoor tekenden we met alle 4 de gemeenten een landelijk convenant. Door gegevens van diverse instanties te combineren kwamen personen met financiële problemen vroeg in beeld. Een team van specialisten benaderde deze personen om hulp te bieden en actief door te verwijzen bij complexe problematiek. In totaal hebben we 367 huurders met achterstand aangemeld.

Toolbox vroegsignalering verslaving

Als afstudeerstage gaf een stagiaire de eerste aanzet voor het ontwikkelen van een toolkit waardoor we psychische kwetsbaarheden en verslavingsproblematiek in een zo vroeg mogelijk stadium kunnen herkennen. De nadere uitwerking en implementatie van deze toolkit vindt in 2022 plaats.

Coronateam

Begin 2021 richtte Thuisvester het coronateam op, om huurders te helpen met zorgen die zij hadden rondom corona, zoals bijvoorbeeld over het betalen van de huur door inkomensverlies. Ook konden huurders bij het coronateam terecht wanneer zij zich eenzaam voelden. Per 1 oktober 2021 is het coronateam opgeheven en konden huurders met hun problemen weer bij de klantenservice terecht.

Convenanten

Vroegsignalering schuldenproblematiek

In alle vier gemeenten hebben we een vroegsignalering schulden ondertekend. Hiermee hebben we samen met onze maatschappelijke partners een enorme stap weten te zetten in het kader van vroegsignalering.

Aanpak zware woonoverlast

De aanpak van zware woonoverlast ontwikkelden we samen met gemeenten. Om aan te sluiten op de ontwikkelingen en hulpvragen in de maatschappij is deze aanpak constant aan veranderingen onderhevig. Ondernijning speelde hier een grote rol in. Keten- en netwerkpartners traden efficiënt en doeltreffend op om de openbare orde en de veiligheid te garanderen, verpaupering en verloedering tegen te gaan en criminele activiteiten in onze huurwoningen te stoppen.

Langer zelfstandig thuis

Doorstroming

We voerden 78 maatwerkgesprekken met bewoners die (op termijn) moeite hebben met zelfstandig wonen. Daarin bespraken we diverse opties. Denk daarbij aan een woningaanpassing, verwijzing naar zorg- of welzijnsinstelling of doorstromingsurgentie aanvragen. In 2021 gaven we 71 maatwerkurgenties en 35 doorstroomurgenties af.

Dubbele duurzaamheid

Bij renovatieprojecten voerden we met bewoners van 65 jaar en ouder gesprekken over welke maatregelen nodig zijn om langer zelfstandig te kunnen wonen. Zo kunnen eventuele aanpassing gelijk meegenomen worden bij de renovatiewerkzaamheden.

Ons huis Ons Thuis

In de gemeente Geertruidenberg liep het project Ons huis Ons Thuis om inwoners na te laten denken over hoe ze langer zelfstandig thuis konden blijven wonen. Ook in 2021 waren huisbezoeken grotendeels niet mogelijk vanwege de Coronamaatregelen. Bij renovatieprojecten hebben woonconsulenten bewoners van 65 jaar en ouder gesproken om de woonbehoefte bij het ouder worden te inventariseren.

We zijn cement voor samenleven

Samenwerken in de wijk

Door nadrukkelijk contact te zoeken met bewoners kregen we meer inzicht en een beter beeld van wat er speelt in de wijk en wat de behoeftes zijn. In de Bloemenbuurt en in de Natuurkundigenbuurt in Oosterheide Oosterhout waren er inspiratie sessies met de omgeving. Op de site ons-oosterheide.nl kan men meedenken en reageren op wijkontwikkelingsplannen.

Wijkscan

We hebben voorbereidingen getroffen om onze data aan te laten sluiten bij de data van externe partijen om tot wijkscans te komen. Hierdoor verwachten we meer inzicht te krijgen in de vitaliteit van wijken en beter in te spelen op de specifieke behoeftes in wijken.

Complexplannen

We zijn gestart in Geertruidenberg en de wijk Dommelbergen in Oosterhout met het opstellen van complexplannen. Er werden indicatoren opgesteld om inzichtelijk te maken hoe een complex scoort. Hierdoor kregen we zicht op de kracht en aandachtspunten van een complex. We stelden vast wat er nodig is om de kracht te behouden of aandachtspunten te verbeteren. We keken hierbij naar de relatie tot de buurt

en/of de wijk. Deze informatie en methode rolden we uit in alle werkgebieden en gebruikten we als input voor wijkscans.

Leefbaarheidsmonitor en Beeldkwaliteit

De data van de leefbaarheidsmonitor werd gebruikt voor de complexplannen en wordt een onderlegger voor de wijkscan. We hebben in beeld welk kwaliteitsniveau we nastreven op het gebied van leefomgeving. Dit beeld willen we in een tool onderbrengen ter ondersteuning van gesprekken en acties op het gebied van schoon, heel en veilig.

Netwerkversterking

We zijn actief aan de slag gegaan om het netwerk binnen en buiten ons werkgebied te versterken. Dit om meer inzicht te krijgen in elkaars (on)mogelijkheden. Om efficiënter en effectiever samen te werken was het nodig elkaar beter te leren kennen. Naast diverse kennismakingsgesprekken in alle gemeenten werd in Oosterhout een bijeenkomst 'ontmoeten en verbinden' voor de netwerkpartners georganiseerd. In Zundert voerden we gesprekken met onze netwerkpartners uit het sociaal domein. Doel kennisoverdracht en samenwerking per wijk of gebied te verbeteren.

Deelname huisvestingsnetwerk (Weer Thuis)

Vanuit het regionale huisvestingsnetwerk (Weer Thuis) werd een opgave vastgesteld om de uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang regionaal te organiseren. Op basis daarvan maakten we met 3 van onze kerngemeenten (aangesloten bij Stedelijk Kompas regio Breda) prestatie afspraken voor 2022. Deze afspraken gaan over het aantal te huisvesten personen. Een passende woning, de omgeving, beschikbare zorg als dat nodig zijn belangrijke uitgangspunten voor een zachte landing in de wijk.

Revitalisering vakantieparken

In samenwerking met diverse partners participeerden we in projecten in ons werkgebied. We onderzochten welke (alternatieve) woonbehoeften er waren bij bewoners van vakantieparken en adviseerden actief over de werking van ons woonruimtebemiddelingssysteem. Dit jaar werden de bewoners van camping de Eekhoorn in Oosterhout, in het kader van revitalisering, opnieuw gehuisvest. In 2022 komt er een vervolg aanpak met de volgende partners -gemeente, corporatie, GGD West-Brabant, Surplus, VNG.

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.

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.

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.

"Wal en schip- pot"

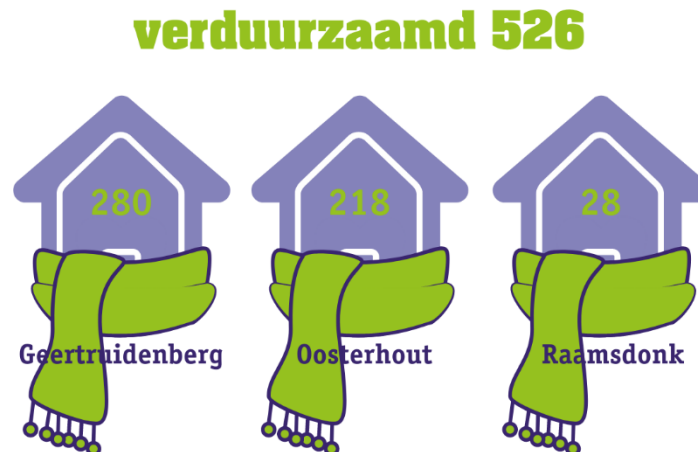
Thuisvester en de gemeente Oosterhout reserveerden financiële ruimte (*inleg in een pot*) om snel te kunnen anticiperen op individuele situaties die tussen wal en schip vallen. In de prestatieafspraken 2022 is

dit verder uitgewerkt waardoor in 2022 vanuit een gemandateerd samenwerkingsteam snel en adequaat kan worden geanticipeerd waar dit nodig blijkt.

We zijn groen

Energetisch verbeteringen

We zijn er wederom in geslaagd om veel woningen te verduurzamen. Dit jaar zijn 526 woningen energetisch verbeterd waardoor we onze woningen meer dan een jaar eerder, dan de in het Energieakkoord vastgelegde afspraken, naar gemiddeld label B hebben gebracht. We verwachten in 2022 de portefeuille naar gemiddeld label A te brengen.



Figuur 6 Energetische verbeteringen

Zonnepanelen

Uitonsdak

We legden de eerste zonnepanelen op de hoogbouwdaken met zonnecoöperatie Uitonsdak. Uitonsdak is op initiatief van Woonkwartier en Thuisvester opgericht. Het doel van de coöperatie is grootschalige PV initiatieven te realiseren. Ruim 1.000 huurders werden door eenmalig € 15,- te betalen lid en besparen daardoor 15 jaar lang ± € 100,- per jaar.

Zonsamen

We stelden de daken van 314 laagbouwoningen in de Burgen- en Steinenbuurt ter beschikking aan energiecoöperatie ZonSamen op. Deze coöperatie gaat hierop zonnepanelen plaatsen. Huurders kunnen hier lid van worden door eenmalig 1 euro te betalen en daardoor 15 jaar lang ± € 100,- per jaar te besparen.

Wocozon

Huurders van 342 individuele woningen hebben via Wocozon zonnepanelen laten plaatsen.

Door deze samenwerkingen zijn de woonlasten voor de deelnemende huurders aanzienlijk verlaagd.

Circulair productgebruik

We voerden pilots uit op het gebied van circulair gebruik. In St. Willebrord bereidden we een project voor met volledig circulaire woningen en een project met houtbouwoningen in combinatie met beton. We pasten Kerloc toe als vervanging van trespa en schilderden met biobased verf.

The Natural Step

Om tot gedeelde groene ambities te komen en in de goede richting te bewegen zijn we in 2020 gestart met 'The Natural Step' (TNS), een wereldwijd toegepaste methodiek om duurzaamheid verder te brengen.

Duurzaamheidsbewuste medewerkers

Omdat goed voorbeeld doet volgen stimuleerden we onze medewerkers om duurzamer te leven. Dat deden we onder andere door ons wagenpark duurzamer te maken. Ook gingen we verder aan de slag met The Natural Step. De in 2020 opgeleide van collega's gaven dit jaar de training aan 42 medewerkers. Door Corona is de opleiding deels uitgesteld en worden de overige 130 medewerkers in 2022 getraind. Het brede stakeholdersprogramma is door de vertraging nog niet uitgezet.

Duurzame partners

We gaven ook het goede voorbeeld aan onze partners. We daagden hen uit om duurzamer te gaan handelen. Dat deden we door duurzaamheidscriteria in onze uitvragen op te nemen en bekeken waar we circulaire bouwmaterialen konden toepassen.

Duurzame samenwerkingsverbanden

We participeerden samen met regio corporaties actief en vanuit een voorzitterspositie binnen twee regionale samenwerkingsverbanden DeaWeb en BDA beide gericht op verduurzaming. Namens de regio corporaties Midden en West Brabant participeerde we in de regionale energie strategie. Hierbij namen we deel aan klankbordgroep en de regionale stuurgroep.

Duurzame uitstraling en imago

Doordat steeds meer medewerkers in onze organisatie in aanraking zijn geweest met The Natural Step werd onze uitstraling en ons imago steeds duurzamer. We pasten ons motto hierop aan en voegde het woord duurzaam toe in al onze uitingen. Thuisvester; actief in duurzaam wonen. We hebben op sociale mediakanalen actief gecommuniceerd over de duurzame stappen die we hebben gezet en gaven het thema een vaste plek in onze nieuwsbrief.



We hebben goede woonoplossingen

Nieuwbouw

We leverden 97 nieuwe huurwoningen op en sloopten er 48 woningen voor toekomstige herontwikkeling.

Nieuwbouw

| Project | Huurwoningen | Plaats | Gemeente |
|---|--------------|-----------------|-----------------|
| Koninginnebastion appartementen grondgebonden | 50 16 | Geertruidenberg | Geertruidenberg |
| Heereland | 15 | Raamsdonksveer | Geertruidenberg |
| Centrumplan Rucphen De Vlette | 16 | Rucphen | Rucphen |
| Totaal | 97 | | |

Tabel 1. In 2021 opgeleverde huurwoningen

Sloop

| Project | Gesloopte woningen | Plaats | Gemeente |
|---------------------------|--------------------|------------|------------|
| Tempelierstraat 47 tm 141 | 48 | Oosterhout | Oosterhout |

Tabel 2. In 2021 gesloopte huurwoningen

Gevarieerde woonruimteverdelingsmodellen

De standaardmodellen van Klik voor Wonen bleken niet altijd passend. We wilden een betere aansluiting voor onze doelgroep. Daarnaast gaven verschillende gemeenten uit ons werkgebied aan dat ze voorrangruimte wilden creëren voor woningzoekende uit de 'eigen' gemeenten of betere slaagkansen voor jongeren/jongvolwassenen wilden. We bekeken de behoefte en mogelijkheden van woonruimteverdeling en hebben die verder benut.

Jongvolwassenenlabel

Het jongerenlabel ontwikkelden we voor jongeren van 23-30 jaar omdat zij moesten concurreren met een grote groep die langere inschrijftijden hadden opgebouwd. Hierdoor kwamen zij lastiger aanbod bij nieuwbouwcomplexen. Dit label pasten we dit jaar toe bij de nieuwbouwprojecten Heereland Raamsdonksveer, Hofstede Rucphen, Tuinderij Zundert, Pieter Vreedestraat Oosterhout. Hun slaagkans werd hierdoor verbeterd. In deze complexen ontstond een mooie mix aan leeftijdsgroepen.

Loting

Voorheen was de visie dat woningverdeling op basis van inschrijfduur het eerlijkst zou zijn. Inmiddels kijken we hier iets anders tegenaan en hebben we ook loting toegevoegd. In 2021 verhuurden we in Oosterhout als pilot 20% van de vrijkomende woningen via loting. In 2022 gaan we dit in andere gemeenten toepassen.

Gevarieerde woningtypes

We realiseerden flexibele en tijdelijke woonproducten om een beter passend huis te bieden aan diegenen die dat nodig hebben. In Oosterheide verhuurden we de appartementen die door herstructurering leegkwamen tijdelijk aan spoedzoekers. In 2021 wezen we 4 woningen in de Mathildastraat toe aan spoedzoekers en bereiden we 20 tijdelijke woningen voor recreatiepark De Eekhoorn voor. Tevens hebben we in 2021 samen met de gemeente Oosterhout extra tijdelijke opvang weten te realiseren voor de groeiende groep statushouders.

Flexibele contracten

We maakten meer gebruik van tijdelijke huurcontracten omdat in sommige gevallen iemand meer geholpen is met een andere contractvorm, met meer flexibiliteit. We sloten deze contractvormen af bij zowel nieuwe woonproducten als bij aantal bestaande woningen. De woningen blijven duurzaam inzetbaar voor de doelgroep. Begeleiding is voorwaardelijk om ervoor te zorgen dat deze mensen ook daadwerkelijk doorstromen. De woningen in Oosterheide die vanwege herstructurering vrijkomen werden tijdelijke verhuurd dat zorgt voor een flexibele schil aan woningen.

Project Langer Thuis ouderen

In de gemeente Geertruidenberg namen we intensief deel aan het project Langer thuis. Wij inventariseerden in hoeverre een woning geschikt was om langer zelfstandig thuis te wonen.

3.2. Prestatieafspraken

Betaalbaar wonen voor mensen met een laag inkomen voorop. Dat stond voorop in de prestatieafspraken van 2021 die we samen met huurdersorganisaties en gemeenten maakten. Daarnaast gingen de afspraken onder andere over duurzaamheid, beschikbaarheid van sociale huurwoningen en huisvesting van speciale doelgroepen. De inbreng van de huurdersverenigingen had belangrijk gewicht bij het opstellen van deze afspraken. Tenslotte brengen zij de praktijkervaringen en de behoeften van huurders bijeen.

Concrete voorbeelden uit de prestatieafspraken van 2021 per gemeente

Geertruidenberg

- Samen de vraag naar levensloopbestendige woningen onderzoeken, acties uitzetten en zorgen dat er een overzicht van het aanbod van deze woningen komt.
- Spoedzoekersproject aan de Omschoorweg in Raamsdonksveer voorbereiden omdat zij behoefte hebben aan een ander soort woning en een andere contractvorm.
- Bij het verduurzamen van de 386 woningen bekijken of dit in combinatie met brand- en inbraakveiligheid en aanpassingen in de woningplattegrond kan.

Oosterhout

- De bouwproductie van sociale huurwoningen opschroeven. Alle mogelijke locaties in overleggen tussen gemeente en Thuisvester bespreken.
- Extra locaties voor het (tijdelijk) huisvesten van spoedzoekers, dalers en jonge gezinnen en uitbreiding van de regeling doorstroomurgentie voor ouderen.

- Door wijkgerichte samenwerking ervoor zorgen dat mensen met een hulpvraag snel de juiste zorg en ondersteuning krijgen.

Rucphen

- De huisvestingsverordening moet leiden tot meer verhuringen van sociale huurwoningen aan woningzoekenden met binding met de gemeente en evalueren deze jaarlijks.
- Kleinere, betaalbare woningen voor onder andere spoedzoekers, dalers en huurders met 'multiproblematiek' ontwikkelen aan Dorpstraat 151-155 waardoor het straatbeeld zal verbeteren.

Zundert

- Samen een woningbehoefteonderzoek uitvoeren en de behoefte aan sociale huurwoningen continue monitoren en concrete afspraken maken over de hieruit voortvloeiende opgaven.
- De mogelijkheden onderzoeken van middeldure huurwoningen voor inkomensgroepen die geen woning kunnen kopen en ook niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.

3.3. Inbreng van bewoners

De inbreng van bewoners is georganiseerd via lokale huurdersverenigingen. Dit waren in 2021 de:

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

Belangrijkste onderwerpen waar in 2021 over is gesproken zijn:

- Prestatieafspraken
- Jaarverslag 2020
- Advies Jaarplan 2021
- Advies Huuraanpassing 2021
- Communicatie en proces Wet eenmalige huurverlaging 2021
- Pilot Loting
- Participatie

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

4. Organisatie

4.1 Personeel

Medewerkers in dienst

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

Tabel 3. Bezetting in 2019, 2020 en 2021

Door het kantelen van de organisatie 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.

4.2 Medewerkers tevredenheidsonderzoek

We waren trots op de resultaten van het medewerkers onderzoek uit 2020 waar we zelfs de titel best workplace mee haalden. Natuurlijk waren er ook verbeterpunten waar we mee aan de slag gegaan zijn. Zo hebben we de rolprofielen ingevoerd en hebben we onderling 'schoenen uitgewisseld' om de samenwerking tussen de afdelingen te verbeteren. Ook is er een aanvullend onderzoek uitgevoerd om de wensen met betrekking tot de secundaire arbeidsvoorwaarden en mobiliteit te inventariseren. In 2021 is er opnieuw een medewerkers onderzoek uitgevoerd. De resultaten weken nauwelijks af van 2020. De betrokkenheid en werkgeverschap scoorden iets lager maar nog steeds hoger dan de benchmark voor woningcorporaties.

Resultaten op thema

| | 2021 | 2020 | Benchmark woningcorporaties | Top 3 benchmark woningcorporaties |
|----------------|------|------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Bevlogenheid | 7,9 | 7,9 | 7,8 | 8,4 |
| Betrokkenheid | 8,6 | 8,8 | 8,3 | 8,9 |
| Tevredenheid | 8,1 | 8,1 | 7,8 | 8,5 |
| Werkgeverschap | 8,0 | 8,1 | 7,8 | 8,4 |

Tabel 4. Resultaten medewerkersonderzoek

Door deze resultaten behoudt Thuisvester in 2022 het World-Class Workplace kenmerk!

5. Risico's en onzekerheden

5.1. Risicobeheersing

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

De volgende strategische risico's zijn in 2019 benoemd:

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

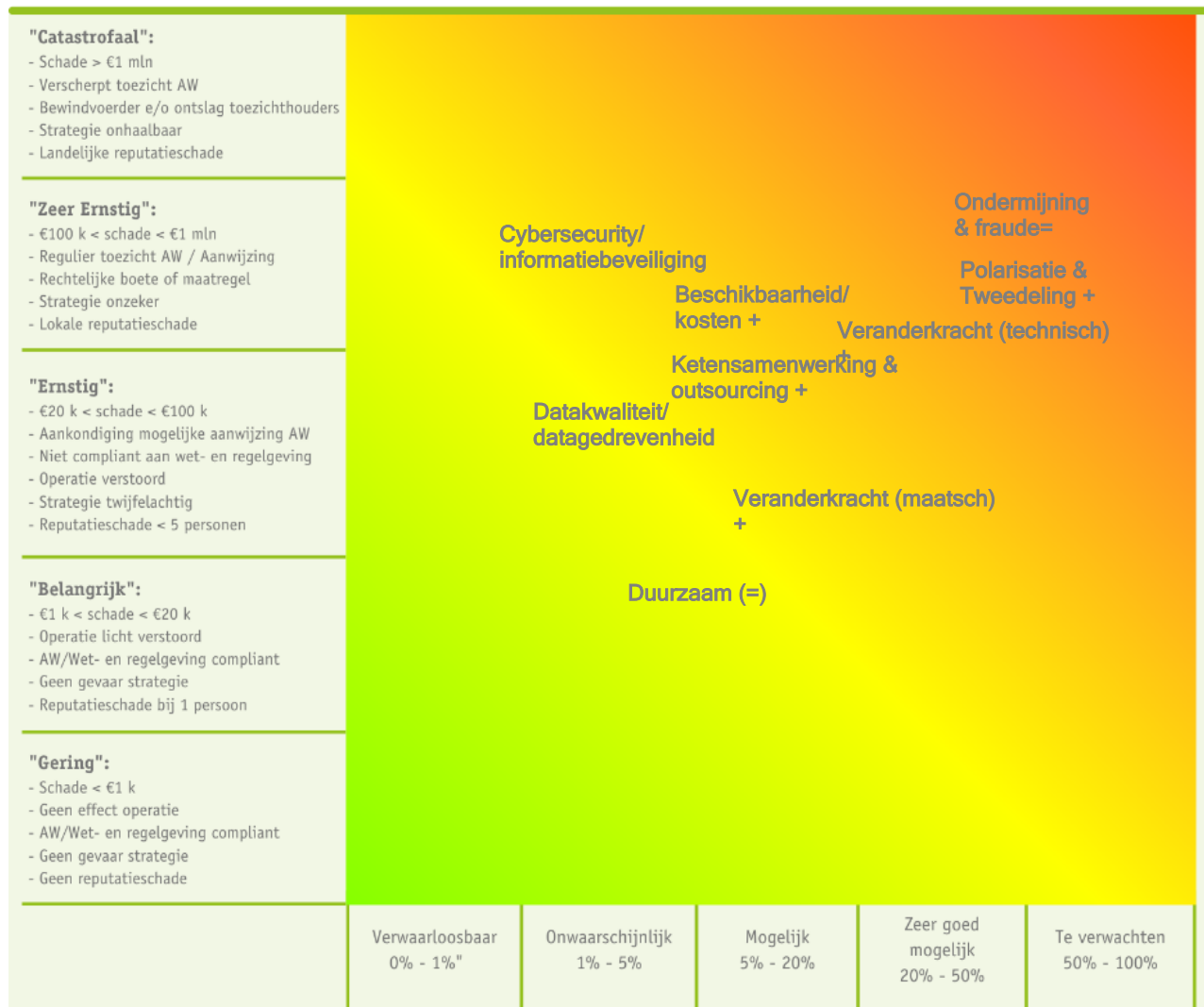
Ook in 2021 evalueerden we met betrokkenen en herijkten en wogen we strategische risico's. De mate waarin een strategisch risico invloed heeft op het bereiken van de (strategische) doelstellingen is van belang voor de weging en uiteindelijk voor de prioritering. De weging resulteerde in een prioritering van 7 strategische risico's. Deze worden samen met de beheersmaatregelen in dit hoofdstuk toegelicht. De evaluatie en weging leidde tot enkele aanpassingen van de 7 geprioriteerde risico's in 2020. Het strategisch risico datakwaliteit is geherdefinieerd naar datagedrevenheid en er is een 8e strategisch risico toegevoegd; informatiebeveiliging/cybersecurity.

De strategische risico's eind 2021 zijn:

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

In een aantal strategische risico's is een ontwikkeling waarneembaar van de weging ervan. Dat is vertaald naar een verandering naar kans en impact van het betreffende risico. Eind 2021 is de stand van zaken rondom de belangrijkste strategische risico's als volgt samen te vatten:

Strategische risico's



Figuur 7 Heatmap strategische risico's 2021 (=lager/hoger: verandering in beoordeling risico's t.o.v. ultimo 2020)

Eind 2021 is, als onderdeel van het integraal risicomanagement traject, ook aandacht besteed aan de evaluatie van de risicobereidheid ten opzichte van 2019. Vanuit verschillende perspectieven (klanten, vastgoed, organisatie enz.) is er inhoud gegeven aan de bijbehorende risicohouding. Het uitgangspunt voor het bepalen van onze risicobereidheid vinden we in het ondernemingsplan "Wij geven thuis". De opvatting van het Bestuur is dat Thuisvester en de sector zich in het (recente) verleden kenmerkten door een risico-defensieve houding. Dat was vooral ingegeven door de parlementaire enquête en de daaropvolgende invoering van de Woningwet (2014-2015). De externe omgeving vroeg om een risico-defensieve houding. De laatste jaren zijn we, ingegeven door onze maatschappelijke opgaven en onze taakopvatting hierbinnen, opgeschoven naar een meer risico neutrale houding. Duidelijk is dat - willen we onze ambities, opgaven en verantwoordelijkheden uit het ondernemingsplan waarmaken - de risico's toenemen.

Het ondernemingsplan is gericht op verandering en vernieuwing ("growing concern"), waaraan we ca. 20% van onze beschikbare capaciteit besteden), althans voor het deel waarvoor standaardprocedures en processen niet toereikend zijn om het doel te bereiken. Daarbij moet de basis wel op orde ("going concern") zijn en blijven, als voorwaarde voor verandering en vernieuwing. De risicohouding ten aanzien van die basis is daarbij risiconutraal. We blijven vanuit het principe van de lerende organisatie ondernemen. We zijn daarbij bereid onzekerheden te accepteren als de potentiële voordelen groter zijn dan de potentiële nadelen/risico's ten aanzien van de beheersing en continuïteit van de primaire processen. In de praktijk eisen we van medewerkers dat zij deze randvoorwaarde expliciet uitwerken en benoemen in de afwegingen die zij maken.

Samengevat is de risicobereidheid 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 8 Risicohouding Thuisvester

Op het gebied van de wet- en regelgeving en financiën & continuïteit is de risicohouding defensief/neutraal. Van bestaande wetgeving wordt in principe niet afgeweken. 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 eerder aangegeven risicohouding m.b.t. wet- en regelgeving en financiën & continuïteit.

Toelichting per strategisch risico

| Strategisch Risico | Toelichting | Beheersmaatregelen |
|--------------------|---|---|
| Duurzaam | Onvoldoende aandacht voor duurzaamheid leidt tot het niet tijdig bereiken van extern afgesproken doelstellingen m.b.t. de verduurzaming van ons bezit, onvoldoende ontwikkeling van ideeën en thema's in de bedrijfsvoering. Dat kan leiden tot | - Op portefeuille en complexniveau zijn duidelijke duurzaamheidsdoelstellingen vastgesteld. Periodiek wordt hierover gerapporteerd, afwijkingen worden met elkaar gedeeld en bijgesteld. Het overgenomen WSG-bezit wordt verduurzaamd (ca. 400 woningen), de vervolgpoging om van gemiddeld label B |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>imagoschade en onnodige afbreuk van onze aarde.</p> | <p>naar A te komen over de periode 2020-2023 ligt op schema.</p> <ul style="list-style-type: none"> - The Natural Step is binnen Thuisvester in 2020 geïntroduceerd. 4 collega's zijn als trainer opgeleid. Er zijn 41 collega's getraind in 2021. Vervolg in 2022 met nog eens 130 medewerkers. Naast aandacht voor techniek wordt er ook volop ingezet om het bewustzijn met betrekking tot duurzaamheid van bewoners te stimuleren door inzet van duurzaamheidscoaches. - Er zijn verschillende postcoderozen gebouwd, duurzaamheid is verankerd in de besluitvorming over investeringen. - Op het gebied van bedrijfsvoering beschikken we over 23 elektrische auto's; ons kantoorpand heeft in 2021 ook de label A-status behaald. |
| Datakwaliteit/data gedreven werken | <p>Te weinig aandacht voor verbetering van datakwaliteit/data-gedreven werken leidt tot te weinig focus op klantwaarde, niet voldoen aan wet- en regelgeving (externe verantwoording) en een slechter imago.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Jaarlijks vinden er internal audits plaats op de kwaliteit van data. Het uitvoeren van een internal audit is een maatregel om de kwaliteit van data periodiek te toetsen aan de eisen die hieraan gesteld worden. - Twee aangestelde programma-managers dragen de thema;s actief uit binnen de organisatie en zorgen voor awareness. - Datakwaliteit van vastgoeddata wordt m.b.v. de DQ (data quality)- monitor bewaakt. Er is in 2021 een data-analist aangesteld binnen de afdeling Wonen. - Power BI als data-analysetool wordt verder ingevoerd, gebruikers opgeleid. - Visiedocument datagedreven werken is vastgesteld. Uitwerking van acties in 2022. |
| (Keten-) samenwerking & outsourcing | <p>Het doel van ketensamenwerking is een efficiënte inzet van middelen en het behalen van gestelde doelen. Op den duur blijkt uit de praktijk dat er risico's kleven aan langdurige ketensamenwerking, zoals:</p> <ul style="list-style-type: none"> • afhankelijkheid leveranciers • uiteindelijk kostprijsverhogend • onvoldoende innovatief vermogen • onduidelijke governance | <ul style="list-style-type: none"> - In 2021 is 1 ketensamenwerkings-overeenkomst getoetst middels een onafhankelijke internal audit. Aanbevelingen worden binnen 6 maanden opgevolgd. - In contracten bouwen we voldoende flexibele afhechtings- en escalatiebepalingen in. - We wegen aan de voorkant goed af of onderwerpen zich lenen voor (keten-) samenwerking door deze te beoordelen op impact medewerkers, werkwijzen, systemen en autonomie |

| | | |
|---|---|--|
| 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 onder druk.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Gebruik maken van raamovereenkomsten, gebaseerd op een langdurig samenwerkingsverband, waardoor de beschikbaarheid van leveranciers/ aannemers tegen marktconforme tarieven is geborgd. - Gebruik maken van onafhankelijke kostendeskundigen waardoor marktconforme toetsing van tarieven geborgd is. - Modulair inkopen en hogere inkoopvolumes vormen door samen te werken met collega's. - We actualiseerden ons inkoop- en aanbestedingsbeleid gericht op onder meer slagvaardig inkopen. |
| 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 uitgerold. Voor ca. 90% zijn vacatures ingevuld, deels loopt de werving of wordt deze gestart; - Rolprofielen zijn ingevoerd; er is extra aandacht voor verbinding en samenwerking tussen afdelingen en teams, ook vanwege de beperkingen die corona ons oplegt; - Het in 2020 behaalde label “Beste werkgever” is in 2021 behouden. |
| 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 (inzake inzet digitalisering en datagedreven werken) is in 2021 voorbereid en wordt in 2022 afgerond. - Medewerkers hebben zich goed en snel aangepast aan digitaal thuiswerken. I&A faciliteiten daarvoor zijn in 2021 vrijwel afgerond. |
| Polarisatie en tweedeling | <p>De maatschappelijke spanning is verder toegenomen en de discussies verharder. Er is achterdocht over de bedoelingen van instanties en overheden. Beoordelen om welke groepen het gaat is lastig, omdat dit door de hele maatschappij waarneembaar is.</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 (buurt/wijk) perspectief. |

| | | |
|--|---|---|
| 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"> - We startten in 2021 met trainingen van medewerkers om de bewustwording te vergroten. Per afdeling is er een aanspreekpunt voor het thema. - Er zijn aanpassingen in de processen aangebracht om beter en sneller fraude en ondermijning te kunnen signaleren (toewijzingsproces, inkomenstoetsing, medehuur, onderhoudsproces, aan- en verbouwingen zonder aanvraag). - We verdiepten de samenwerking met onze partners (gemeenten, politie, maatschappelijk middenveld) - We ontwikkelden voor aannemers een flyer om de meldingsbereidheid te vergroten. |
| 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 bedreigt.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Toegangsbeveiliging tot systemen is verbeterd; - Internal audit is uitgevoerd op het outsourcingcontract met Previder. Aanbevelingen worden overgenomen en ingevoerd. - Er wordt een externe nulmeting uitgevoerd op de thema's. Vervolgens wordt een plan van aanpak opgesteld om tot verbeteringen te komen. Beide onderwerpen, af te ronden voorjaar 2022. |

Tabel 5. Strategische risico's

5.2. Tactische en operationele risico's

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

| Operationeel risico | Toelichting | Beheersingsmaatregel |
|---------------------|--|---|
| Projectbeheersing | <p>Nieuwbouw en renovatieprojecten kunnen in de tijd aan verandering onderhevig zijn. Het risico bestaat dat planning en budgetten overschreden kunnen worden.</p> | <p>Toevoeging risicoparagraaf bij investeringsbesluiten in verband met integrale benadering.</p> <p>Het opstellen van risico analyses in de projecten portefeuille (projectenboek en DIM¹-kaarten).</p> <p>Periodieke rapportages en borging inzet projectcontrollers vastgoed zorgen voor continue bewaking van projectbudgetten, planningen en risico's.</p> |

¹ Duurzaam Investerings Model

| | | |
|--|--|---|
| Monitoring en bijsturing meerjarenbegroting | Het risico bestaat dat de uitvoering onvoldoende volgens begroting verloopt. | Gebruik maken van scenario analyses. Inzet van periodieke rapportages (tertiaal in 2021) incl. monitoring en verschillenanalyse (bijvoorbeeld m.b.t. de realisatie-index). |
| Financieel risico | Toelichting | Beheersingsmaatregel |
| 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 geminimaliseerd. Het jaarlijks renterisico (< 15%) blijft binnen de WSW norm. Scenario-analyses voor de begroting waarin rentestijgingen worden meegenomen. |
| Derivaten | Het risico dat er onvoldoende rekening is gehouden met de data omtrent herziening en afloop van de derivaten. | In het treasuryjaarplan is als deel van de meerjarenbegroting rekening gehouden met de financiële consequenties van de herziening en afloop van de aanwezige derivaten. |
| Compliance risico | Toelichting | Beheersingsmaatregel |
| Verantwoording en toezicht | Als gevolg van de introductie van de OOB-status neemt de aandacht voor interne beheersing toe en daarmee ook de eisen die worden gesteld aan governance. | In 2021 is op basis van de managementletter gestart met de realisatie van het plan voor verbetering van de interne beheersing, op basis van het "three linesmodel". Dat wordt in 2022 afgerond. |
| Frauderisico | Toelichting | Beheersingsmaatregel |
| Belangenverstremgeling | Het risico van het onttrekken van middelen aan de organisatie door belangenverstremgeling bij het aangaan van contracten. | Binnen Thuisvester is een inkoopbeleid van toepassing. Het inkoopbeleid is in 2021 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 hebben we 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 6. Beheersingsmaatregelen

Vooruitblik

In 2022 evalueren en beoordelen we wederom de strategische risico's en de risicobereidheid op het niveau van management, bestuur en Raad van Toezicht. We gebruiken de uitkomsten bij de opzet van het nieuwe ondernemingsplan.

6. Financiële resultaten

6.1. Maatschappelijk vermogen

Het eigen vermogen per 31 december 2021 bedroeg € 1.924 miljoen (€ 1.595 miljoen per 31 december 2020) en bestond uit een gerealiseerd vermogen van € 503 miljoen en nog te realiseren vermogen ter hoogte van € 1.421 miljoen.

6.2. Marktwaaarde in verhuurde staat

We waardeerden ons bezit tegen marktwaaarde in verhuurde staat op basis van het vastgestelde handboek "marktwaaarde in verhuurde staat". Doordat we eigen beleid hanteerde ten opzichte van de uitgangspunten uit het handboek (zoals huurbeleid, onderhoudsbeleid, beheerkosten en het niet verkopen van bezit), week de reële waarde van het bezit af ten opzichte van de marktwaaarde. Deze afwijkingen werden in mindering gebracht op het eigen vermogen en leidden zodoende tot het maatschappelijk vermogen. De marktwaaarde per 31 december 2021 bedroeg € 2.545 miljoen.

Volkshuisvestelijke bestemming

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

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde in verhuurde staat

Dit jaar kenmerkte zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2020. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in. De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de 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 waarden tegen marktwaaarde in verhuurde staat. De marktwaaarde van het vastgoed muteert van € 2.222 miljoen eind 2020 naar een marktwaaarde van € 2.546 miljoen eind 2021. Deze stijging van € 324 miljoen is voornamelijk het gevolg van de algemene waardeontwikkeling.

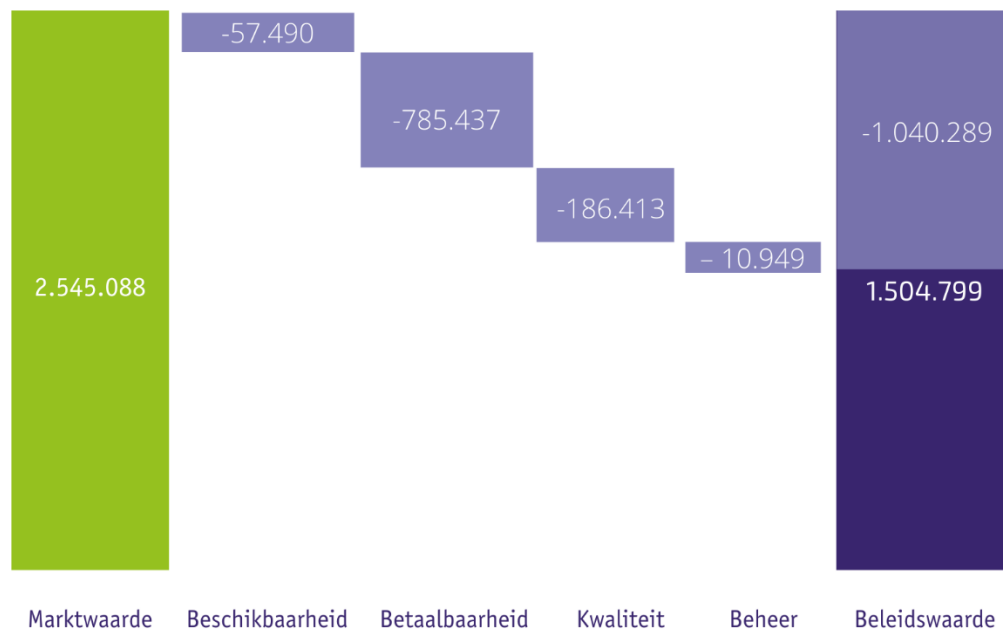
Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaaarde in verhuurde staat, omdat de beleidswaarde de marktwaaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap. Tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening. De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid.

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

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

Marktwaarde waterval



Tabel 7 Marktwaarde

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

Vertaling in getallen

| (X € miljoen) | | |
|--|------|-------|
| Eigen vermogen marktwaarde | | 1.924 |
| • Maatschappelijke bestemming (aanpassing huren en door exploiteren) | -843 | |
| • Bedrijfsmatige bestemming | -197 | |
| Maatschappelijke bestemming | | -1040 |
| Eigen vermogen (gebaseerd op beleidswaarde) | | 884 |

Tabel 8 Vertaling in getallen

De maatschappelijke bestemming van het eigen vermogen bedraagt € 1.040 miljoen.

Financiële resultaten

Resultaat

(bedragen * €1.000)

| | 2021 | 2020 |
|---|----------------|----------------|
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 55.897 | 55.943 |
| Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | 665 | 1.066 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 2.759 | 5.481 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 296.554 | 118.888 |
| Netto resultaat overige activiteiten | 1.083 | - 300 |
| Overige organisatiekosten | -11.141 | - 2.910 |
| Leefbaarheid | - 2.200 | - 1.754 |
| Bedrijfsresultaat | 343.617 | 176.414 |
| Saldo financiële baten en lasten | -14.662 | - 26.322 |
| Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering | -1.720 | -12.614 |
| Resultaat deelnemingen | 1.861 | - 89 |
| Resultaat na belastingen | 329.096 | 150.003 |

Tabel 9. financiële resultaten

De stijging van het resultaat na belastingen ten opzichte van 2020 wordt voornamelijk veroorzaakt door de waardestijging van het vastgoed.

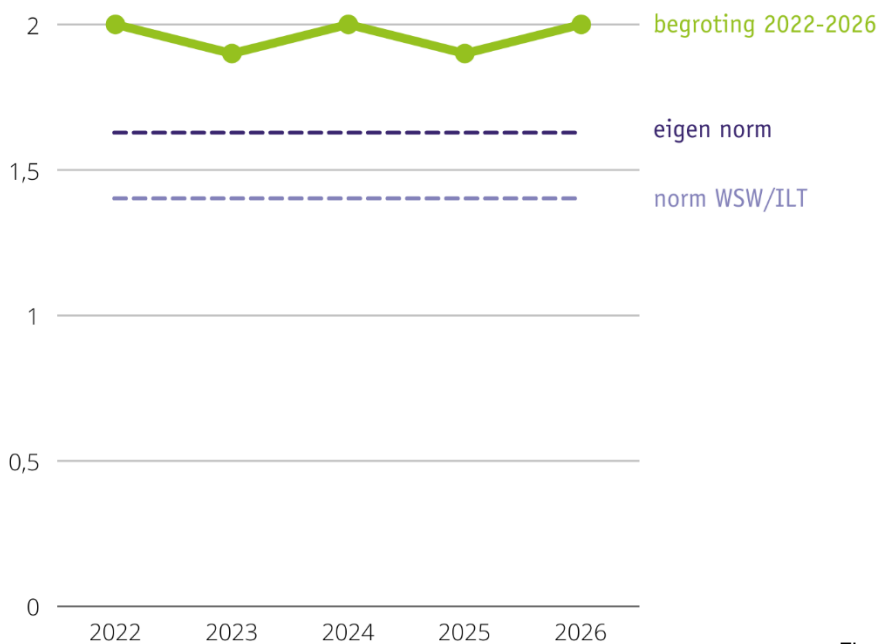
6.3. Verhuurderheffing

Dit jaar hebben we een bedrag van ca. € 12,9 miljoen betaald aan verhuurderheffing. Uit het coalitieakkoord volgt dat de verhuurderheffing in 2023 wordt afgeschaft. Over 2022 moeten we deze belasting nog wel afdragen.

6.4. Financiële vooruitzichten

Het waarborgen van de financiële continuïteit is van primair belang. Er is daarom een aantal prestatie-indicatoren vastgesteld om de financiële continuïteit te waarborgen. 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 2021 was de realisatie 2,1 (2020; 1,7). Voor 2022 - 2026 beweegt deze zich op basis van de meerjarenbegroting tussen 1,9 en 2,0.

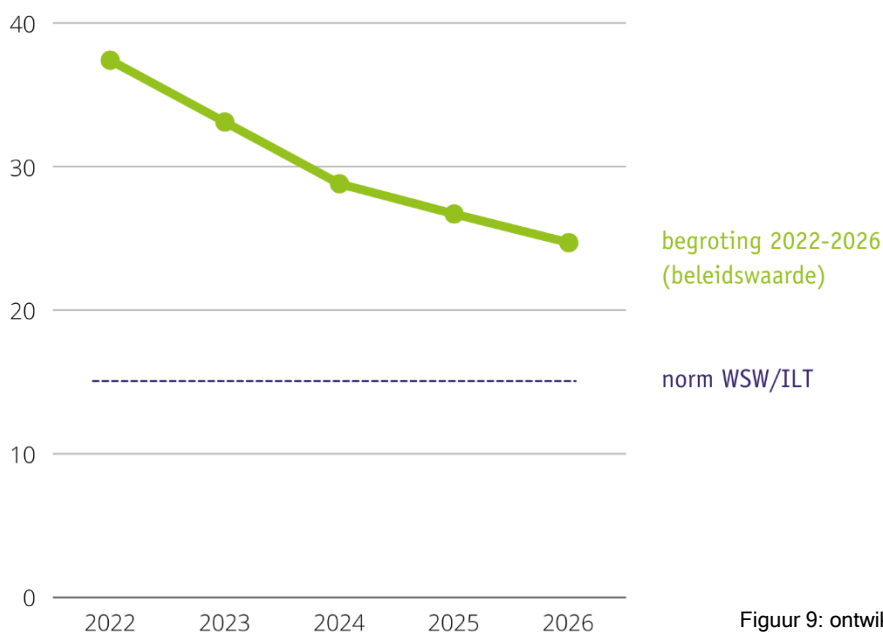
Ontwikkeling ICR



Figuur 8. Ontwikkeling ICR

Vanuit WSW/ILT is een minimumpercentage vastgesteld voor de solvabiliteit van 15%. Deze bedroeg over 2021 op basis van de eigen grondslagen 71,7%; (2020 67,9%). Op basis van beleidswaarde is deze 53,71%. Deze beweegt zich in 2022 - 2026 tussen 25% en 37%. 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 2021 was deze 44,2% (2020: 53,0%). In de meerjarenbegroting beweegt deze zich, tussen 62% en 75%.

Ontwikkeling solvabiliteit



Figuur 9: ontwikkeling solvabiliteit

6.5. Beoordeling door toezichthouders

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 2021. Van het WSW ontvingen in 2021 de borgbaarheidsverklaring voor de jaren 2021 t/m 2023 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 2021 is voor een bedrag van € 33,8 miljoen aan leningen aangetrokken. Per balansdatum is een bedrag aan leningen geborgd door het WSW van € 667 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 2021 3,22% (2020: 3,36%). De gemiddelde gewogen looptijd tot einde lening bedraagt 21,0 jaar, ten opzichte van 21,6 jaar in 2020.

Derivaten en swaps

Corporaties hebben geld geleend om woningen te kunnen bouwen waardoor zij afhankelijk zijn van de rentestand. Zij proberen de onzekerheden bij het lenen van geld te beperken en hebben daarvoor 'verzekeringen' afgesloten, ook bekend als 'derivaten'. De totale waarde van onze leningenportefeuille waarvan het renterisico is afgedekt met derivaten bedroeg per 31 december 2020 € 34 miljoen. De totale marktwaarde van de derivaten zelf bedroeg per 31 december 2021 € 2,5 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 2021 was deze waarde € 23,0 miljoen negatief (2020: € 28,2 miljoen negatief). Hierdoor is in 2021 € 5,2 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 2021 wordt een fiscale winst gerealiseerd.

6.8. Verbonden ondernemingen 2021

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 van de stichting is omwille van controle en transparantie het toezicht op deze deelnemingen geregeld zoals geldt voor Thuisvester zelf.

Stichting Thuisvester (de toegelaten instelling), Duurzame Energie Molenweer B.V.
Thuisvester Holding B.V., Thuisvester Verhuur B.V., Thuisvester Participatie B.V., Thuisvester Projectontwikkeling B.V., VEZO Ontwikkelingscombinatie B.V., Tandem Oosterhout Beheer B.V. en WWW B.V.

Verbindingen en rechtspersonen

| Nevenstructuur | Resultaat na belastingen | Omzet | Eigen vermogen | Geplaatst en gestort kapitaal | Langlopende schulden | Kort lopende schulden |
|--------------------------------------|--------------------------|-------|----------------|-------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Thuisvester Holding B.V. | 1124 | 0 | 3432 | 36 | 9401 | 1784 |
| Duurzame Energie Molenweer B.V. | -240 | 403 | -782 | 36 | 824 | 146 |
| Thuisvester Verhuur B.V. | -3 | 0 | -43 | 18 | 43 | 0 |
| Thuisvester Participatie B.V. | 1436 | 0 | 5926 | 18 | 21293 | 0 |
| Thuisvester Projectontwikkeling B.V. | 1504 | 577 | 25138 | 18 | 5214 | 265 |
| VEZO Ontwikkelingscombinatie B.V. | 1349 | 2600 | -1595 | 18 | 0 | 5829 |
| Wonen Werken Waterman B.V. | -1 | 11 | -9 | 20 | 0 | 19 |
| Wonen Werken Waterman C.V. | -96 | 0 | 923 | 3110 | 0 | 61 |
| Tandem Oosterhout Beheer B.V. | -1 | 0 | 0 | 7 | 0 | 1 |
| Tandem Oosterhout Beheer C.V. | 1503 | 1532 | 1247 | 18 | 0 | 32 |

Tabel 10 enkelvoudige cijfers van verbindingen en rechtspersonen per 31 december 2021 weergegeven

Naast de genoemde verbonden ondernemingen kwalificeert ook Klik voor Wonen als verbonden onderneming. Thuisvester heeft zitting in de deelnemersraad en het bestuur van deze stichting, samen met vijf andere verhuurders. Klik voor Wonen is een elektronisch verdeelsysteem voor beschikbare huurwoningen in de woonregio's waarin de zeven verhuurders actief zijn. In 2021 werden door Klik voor Wonen 4.108 woningen verhuurd.

De relevante gegevens van Klik voor Wonen als verbonden onderneming van Thuisvester voor deze jaarstukken zijn (in € x 1):

- Resultaat na belastingen: - € 28.559
- Omzet: € 930.114
- Eigen vermogen: € 642.583
- Langlopende schulden: € -
- Kortlopende schulden: € 124.843

7. Governance

7.1. Bestuur

Het statutair bestuur van Stichting Thuisvester wordt gevormd door de heer P.J.L. (Pierre) Hobbelen (1970). Als eenhoofdige 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 2020.

Nevenfuncties

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

In het kalenderjaar 2021 was de bestuurder:

- lid van de Raad van Advies van Avans Hogeschool 'infra en bouw' (onbezoldigd).
- voorzitter van het samenwerkingsverband DeaWeb en de Brabantse Duurzaamheids Alliantie (BDA) (onbezoldigd). Dit zijn samenwerkingsverbanden van woningcorporaties in de regio Midden- en West Brabant. Zij richten zich op kennisdeling en gezamenlijke inkoop van diensten op het gebied van duurzame energie.
- lid 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, nieuwe vormen van ketenintegratie en -samenwerking en besturingsfilosofie. Hiermee zijn 57 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 2019 tot eind 2021).

PE-punten

| Bestuurder | Aantal PE punten 2019 | Aantal PE punten 2020 | Aantal PE punten 2021 | Totaal PE punten 2019-2021 |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------|
| Pierre Hobbelen | 20 | 42 | 57 | 119 |

Tabel 11 Overzicht PE punten 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 € 197.000,- in 2021.

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

Integriteitsbeleid

Integriteit is een belangrijke voorwaarde voor het vertrouwen in Thuisvester. Wij willen op een duurzame, verantwoorde en integere manier zaken doen en de geactualiseerde 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 in 2021 onder andere 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 ons integriteitsbeleid en in het kader van verdere borging zal er in 2022 nog een aantal voorstellingen van Café Integrité plaatsvinden. Daarnaast is onze intranetsite verder ingericht, 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 integriteitskwesaties en de toegankelijkheid om intern te melden.

Melding integriteitsschending

De voorzitter van de Raad van Toezicht ontving via de externe vertrouwenspersoon eind 2020 een anonieme melding van mogelijke integriteitsschendingen bij Thuisvester. Zoals de op dat moment vigerende Klokkenluidersregeling voorschreef is een onderzoek ingesteld dat uitgevoerd is door een extern onderzoeksbureau. Uit het onderzoek is gebleken dat er geen sprake is van vermeende of mogelijke integriteitsschendingen bij Thuisvester.

Verlengen inschrijfduur Klik voor Wonen

Begin 2019 is gebleken dat de inschrijfduur in het woonruimtebemiddelingsstelsel 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 doorlopen.

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 2022 en verder zijn er verschillende meerjarige risicoscenario's in doorgerekend om weloverwogen besluiten te kunnen nemen.

Beslisonderwerpen

De belangrijkste bestuursbesluiten in 2021 hadden betrekking op:

- Jaarstukken 2020 (toegelaten instelling en nevenstructuur);
- Begroting 2022 en meerjarenraming 2022-2031 (inclusief het Treasury Jaarplan 2022 en het (des-)investeringsmandaat bij de (des-)investeringsbegroting 2022 en nevenstructuur;
- 4e kwartaalrapportage 2020 en 1^e en 2^e tertiaire rapportage 2021 inzake de bedrijfsvoering en de interne controle daarop;
- Herijking van de portefeuillestrategie;
- 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;
- Leningruil Vestia;
- Herziening strategisch programma WSW.

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 2022.

7.4. Toekomst; komend verslagjaar

Het jaar 2022 vormt het laatste jaar voor uitvoering van ons ondernemingsplan 2019 - 2022 'Wij geven thuis'. Uit de in het verslagjaar uitgevoerde visitatie over de periode 2017 - 2020 komt naar voren dat de koers die Thuisvester met het ondernemingsplan 'Wij geven thuis' heeft ingezet herkenbaar is voor onze omgeving. "Thuisvester is een ondernemende organisatie die actief in verbinding staat met haar omgeving".

Afgelopen jaar is met de herijking van de portefeuillestrategie en een strategische omgevingsoriëntatie een start gemaakt met voorbereiding op de volgende ondernemingsplanperiode (2023 - 2026). Hier gaan we in 2022 mee verder, waarbij ons streven is om verder te ontwikkelen als maatschappelijk netwerkpartner, zodat we samen met onze omgeving vanuit nieuwe netwerkverbanden de gezamenlijke opgaven op het gebied van wonen kunnen oppakken. Hierbij gaan we ook verder op zoek naar een toekomstbestendige vorm en werkwijze rond stakeholdersinvloed en huurdersparticipatie, waarbij de huurdersverenigingen zijn betrokken. Verder zet Thuisvester haar grote investeringsopgave in nieuwbouw in 2022 onverminderd door.

7.5. Verklaring

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

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

8. Verslag van de Raad van Toezicht

8.1. Kerntaak Raad van Toezicht

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

De Raad van Toezicht:

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

8.2. Governancecode

De Governancecode Woningcorporaties 2020 is voor de Raad van Toezicht leidend; de 5 principes worden onderschreven en de bepalingen worden toegepast. Na analyse van de per 1 januari 2020 aangepaste Governancecode Woningcorporaties in 2020, heeft de Raad van Toezicht in de zelfevaluatie in 2021 aan de hand van een casus de 5 governance principes opnieuw besproken en met elkaar verder verkennt.

Conform artikel 2 lid 7 Reglement Raad van Toezicht past Stichting Thuisvester bij de toepassing van de Governancecode de volgende uitleg toe:

- De openbare nevenfuncties in het maatschappelijk verkeer van de leden van de Raad van Toezicht worden vermeld in het jaarverslag.
- De formulering betreffende familierelatie tot in de tweede graad wordt 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. Tijdens de Raadsvergadering van 23 juni 2021 heeft de Raad van Toezicht besloten om ter voorbereiding op de begrotingsbehandeling in november, op 6 oktober 2021 eenmalig een Vastgoedcommissie in te stellen. Doel hiervan was om te verkennen of deze extra stap ten behoeve van inzicht in en goedkeuring van de investeringsbegroting inclusief de mandatering inhoudelijk en qua proces van toegevoegde waarde kan zijn. De werking ervan en de mogelijkheid om dit te continueren en/ of te formaliseren is daarna door de Raad van Toezicht geëvalueerd. Dit heeft geleid tot het besluit om in 2022 een formele Vastgoedcommissie in te stellen die twee keer per jaar vergadert (juni en oktober).

Naast de eenmalige Vastgoedcommissie, heeft de Raad van Toezicht in 2021 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 buigt zich over thema's op het gebied van financiën, vastgoedinvesteringen 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 en heeft de Auditcommissie namens de Raad van Toezicht overleggen gevoerd met verschillende betrokkenen naar aanleiding van de ontvangen (anonieme) integriteitsmelding.
- De Renumeratiecommissie bereidt de besluitvorming en uitvoering voor met betrekking tot het functioneren van de leden van de Raad en het bestuur. Zij heeft het remuneratiegesprek met de bestuurder via bevraging van interne stakeholders voorbereid en uitgevoerd. Ook adviseerde zij de Raad over de bezoldiging van de bestuurder. En de Remuneratiecommissie heeft de zelfevaluatie van de Raad van Toezicht in het verslagjaar voorbereid.
- De Selectiecommissie wordt ingesteld op het moment van voorziene vacature(s) in de Raad van Toezicht. Per 1 januari 2021 zijn twee nieuwe leden toegetreden tot de Raad.

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 2021, het Treasury Jaarplan 2021, de tertiaire rapportages 2021 en het jaarverslag 2020.
- 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%.
- 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.
- 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 PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. als nieuwe onafhankelijke accountant van Thuisvester benoemd. De Raad van Toezicht gaf derhalve opdracht voor de controle van de jaarstukken 2021 aan PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. PricewaterhouseCoopers Accountants N.V legde verantwoording af over de door hen in 2021 verrichtte controlewerkzaamheden. De start van PricewaterhouseCoopers Accountants N.V en de samenwerking met deze nieuwe onafhankelijke accountant is door de Raad als prettig en constructief beoordeeld. Afronding van de jaarstukken 2021 vond voor 1 juli 2022 plaats. De Raad sprak bij goedkeuring van de jaarstukken in de Raadsvergadering op 8 juni 2022 haar tevredenheid uit over het proces en de inhoud van de totstandkoming van de jaarstukken 2021.

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. Dit jaar bestond de Raad uit 5 leden en hebben er met ingang van 1 januari 2021 enkele mutaties plaatsgevonden.

- Mevrouw Bekker is sinds 1 januari 2021 voorzitter van de Raad en lid van de Renumeratiecommissie.
- Mevrouw Jansen - van den Tillaart vervult sinds 1 januari 2021 de functie van vicevoorzitter van de Raad en voorzitter van de Remuneratiecommissie. Daarnaast was mevrouw Jansen - van den Tillaart lid van de Auditcommissie en huurderscommissaris.
- Mevrouw Prins was in 2021 voorzitter van de Maatschappelijke Commissie. Tevens was mevrouw Prins namens de Raad aanspreekpunt voor de ondernemingsraad van Thuisvester.
- Per 1 januari 2021 is de heer Van der Luijt toegetreden tot de Raad van Toezicht van Thuisvester en vervult hij de functie van voorzitter van de Auditcommissie.
- Per 1 januari 2021 is eveneens de heer Kapteijns toegetreden tot de Raad van Toezicht van Thuisvester. De heer Kapteijns was in dit jaar lid van de Maatschappelijke Commissie en huurderscommissaris.
- In de tweede helft van het verslagjaar heeft de Raad van Toezicht de keuze gemaakt om in voorbereiding op de begroting 2022 eenmalig een Vastgoedcommissie te vormen. Vanuit de Raad hebben mevrouw Bekker en mevrouw Prins hier zitting in genomen. Na evaluatie is besloten om de Vastgoedcommissie met ingang van het jaar 2022 formeel in te stellen.

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 2021 zijn opgenomen in het bestuursverslag en/of hieronder nader toegelicht.

Financiën

De Raad van Toezicht nam kennis van de tertiaire rapportages 2021. De Auditcommissie besprak de interne controle rapportages met de controller. De Raad gaf goedkeuring aan:

- de jaarstukken 2020, de begroting en het jaarplan 2022, de meerjarenbegroting 2022 - 2026 de (des-)investeringsbegroting, het Treasury Jaarplan voor 2022;
- de prestatieafspraken 2022 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 2021;
- leningruil Vestia;
- herziening strategisch programma WSW.

Projectontwikkeling en verduurzaming

De Raad van Toezicht gaf goedkeuring aan:

- concrete projecten (zoals project Hofstede te Rucphen, project Molenstraat te Zundert, project Walgang Geertruidenberg en project Parck Warande, Oosterhout);
- energetische verbeteringen;
- aankoop- en verkooptransactie.

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.

Visitatie

De Raad van Toezicht gaf in 2021 opdracht tot uitvoering van een maatschappelijke visitatie bij Thuisvester over de periode 2017 - 2020. De visitatie geeft een beeld van de maatschappelijke prestaties van

Thuisvester in de lokale context, met aanknopingspunten voor verbetering en samenwerking. Met de visitatie heeft de Raad van Toezicht getoond dat de samenleving op Thuisvester kan vertrouwen. Tevens maakte de Raad van Toezicht zich hiermee publiek aanspreekbaar op het functioneren als toezichthouder.

Contact met belanghouders

In het kader van kennismaking met de per 1 januari 2021 gestarte huurderscommissaris, zijn de huurderscommissarissen in het eerste kwartaal op bezoek geweest bij de verschillende huurdersorganisaties en de overgangscommissie SHBO. Daarnaast hebben we in het najaar een externe bijeenkomst voor de raadsleden en de huurdersverenigingen georganiseerd, maar ook bij bijvoorbeeld de opening van het Koninginnebastion te Oosterhout ontmoeten raadsleden en huurders elkaar, als ook andere stakeholders van Thuisvester. In het voorjaar heeft de Raad in een themabijeenkomst 'Wonen en Zorg' gesproken met betrokken wethouders. Verder sprak de remuneratiecommissie afgelopen jaar, in het kader van de remuneratie bestuurder, ook met vertegenwoordigers van de huurdersverenigingen en de ondernemingsraad. Tevens was één van de raadsleden aanwezig bij een overlegvergadering van de ondernemingsraad.

Thema's en bijeenkomsten

De Raad van Toezicht besteedde in 2021 aandacht aan actuele onderwerpen als opgaven & middelen, samenwerking, cultuurontwikkeling, interne beheersing, etc. In het voorjaar 2021 is het thema "Wonen en Zorg" onder begeleiding van een extern deskundige met verschillende betrokkenen vanuit gemeenten en Thuisvester verdiept. En in het najaar heeft de Raad van Toezicht een themabijeenkomst over vastgoedsturing gehad. Verder heeft de Raad van Toezicht, in het kader van voorbereiding voor de volgende ondernemingsplanperiode, een aparte strategiesessie met de bestuurder gehad in het licht van de uitgevoerde omgevingsanalyse en strategische omgevingsoriëntatie.

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 in 2020 aangepaste en vastgestelde werkwijze. Doel van deze opzet is om een meer gedeeld beeld te krijgen over de besturing, bestuurscultuur en wijze van samenwerken van het bestuur met interne en externe stakeholders. Ter voorbereiding op het remuneratiegesprek met de bestuurder, voerde de Remuneratiecommissie, afzonderlijke gesprekken met de huurdersverenigingen, de ondernemingsraad, het managementteam, de controller, de bestuurssecretaris en bureau Pentascope, die het ontwikkelprogramma van het MT heeft begeleid. Eindconclusie is dat de Raad en alle andere partijen tevreden waren over het functioneren en de inzet van de bestuurder en de gerealiseerde prestaties.

De Raad handhaafde het uitgangspunt met betrekking tot het beloningsbeleid van het bestuur. De beloning is passend en binnen de wettelijke normen van de WNT. De Remuneratiecommissie besprak de uitgangspunten met de bestuurder en paste ze toe. Voor de Raad zelf golden ook de kaders zoals aangegeven door de VTW. De toets op de uitvoering ervan was onderdeel van het interne controleplan.

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

De voorzitter van de Raad van Toezicht ontving via de externe vertrouwenspersoon eind 2020 een anonieme melding van mogelijke integriteitsschendingen bij Thuisvester. Zoals de op dat moment vigerende Klokkenluidersregeling voorschreef is een onderzoek ingesteld dat uitgevoerd is door een extern onderzoeksbureau. Het onderzoek is in de eerste helft van 2021 afgerond. Uit het onderzoek is niet gebleken dat er sprake is van vermeende of mogelijke integriteitsschendingen bij Thuisvester.

8.9. Functioneren

Alle leden van de Raad van Toezicht zijn onafhankelijk zoals de Governancecode Woningcorporaties 2020 voorschrijft. De Raad was zo samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook, onafhankelijk en kritisch konden functioneren en hun taak naar behoren konden vervullen. De leden hadden geen nevenfuncties die tegenstrijdig waren met het belang van Thuisvester, Hierdoor konden de leden op onafhankelijke wijze tot hun oordeel komen. De Raad 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 was er een directe lijn met de controller. De Raad vergaderde 5 keer regulier. Te weten op 24 februari, 28 april, 23 juni, 29 september en 24 november 2021, met daar aan voorafgaand een overleg van de Auditcommissie respectievelijk de Maatschappelijke Commissie. 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 21 oktober 2021 heeft de zelfevaluatie van de Raad van Toezicht plaatsgevonden na zorgvuldige voorbereiding door de Remuneratiecommissie. De Raad van Toezicht hecht veel waarde aan haar zelfevaluatie en is van mening dat met een goede voorbereiding het gezamenlijke moment van reflectie optimaal kan worden benut. In de voorbereiding hebben de individuele raadsleden, bestuurder en bestuurssecretaris (via mentimeter) een aantal vragen beantwoord over het functioneren van de Raad. Tevens heeft de Remuneratiecommissie in gesprekken feedback opgehaald bij de bestuurder en managers Vastgoed en Wonen. Ook heeft er een evaluatiegesprek plaatsgevonden met de externe vertrouwenspersoon over het proces van de integriteitsmelding. In de zelfevaluatie 2021 heeft de Raad van Toezicht de vijf governance principes (uit de Governancecode 2020) met elkaar besproken en uitgediept aan de hand van het gevolgde proces met betrekking tot de integriteitsmelding. Tevens is de visie op Toezicht en Bestuur opgepakt en doorgenomen aan de hand van twee fictieve casussen.

De zelfevaluatie 2021 is als succesvol ervaren, omdat gekomen is tot gezamenlijke en geëxpliciteerde inzichten en afspraken, de Raad elkaar beter heeft leren kennen en begrijpen en het evaluatieve gesprek als plezierig heeft ervaren en als stimulans om te blijven reflecteren op het eigen functioneren. De afspraken en de actiepunten zijn opgenomen in de jaarplanning en actiepuntenlijst en worden door de Raad van Toezicht verder opgepakt.

8.11. Beloningsregeling Raad van Toezicht WNT/VTW

Volgens de WNT is de maximumbezoldiging van toezichthouders gerelateerd aan het maximumsalaris van de bestuurders, te weten maximaal 10% voor een lid en maximaal 15% voor de voorzitter. De Vereniging van Toezichthouders van Woningcorporaties (VTW) stelde op basis hiervan eigen beroepsregels op. Te weten binnen de bezoldigingsklasse G; maximaal € 15.200,- voor de raadsleden respectievelijk maximaal € 22.750,- voor de voorzitter. Deze zijn lager dan de bezoldigingsmaxima WNT 2021 van € 19.700,- respectievelijk € 29.550,-. 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.

| | |
|--|---|
| M.C.C. (Marga) Bekker | |
| Positie: | Voorzitter Raad van Toezicht (vanaf 1 januari 2021) Lid Remuneratiecommissie (vanaf 1 januari 2021) |
| Benoemingsperiode: | 1 januari 2019 – 31 december 2022 |
| Tijdstip 1e benoeming: | 1 januari 2019 |
| Kennisgebied: | Belanghouders, governance, vastgoedontwikkeling en –beheer en volkshuisvesting |
| Hoofdfunctie: | Eigenaar Bestuur Advies in Beeld |
| Nevenfuncties: | Vice voorzitter Raad van Commissarissen Havensteder, Rotterdam Vice voorzitter Raad van Commissarissen Woonbedrijf SWS.Hhvl, Eindhoven |
| PE-punten 2020: | Lid Audit adviescommissie UWV (per 1 maart 2020) |
| PE-punten 2021: | 21,5 punten 24 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) |
| Benoemingsperiode: | Huurderscommissaris (vanaf 15 februari 2017) |
| Tijdstip 1e benoeming: | 1e benoemingsperiode: 15 februari 2017 – 14 februari 2021 Herbenoemingsperiode: 15 februari 2021 – 14 februari 2025 |
| Kennisgebied: | 15 februari 2017; benoemd op voordracht van de huurderskoepel CIZO in 2017 |
| Hoofdfunctie: | Financiën en control, huurdersbelangen, integriteit en governance |
| Nevenfuncties: | Senior Consultant/ Associate Accent Advies, Baarn |
| PE-punten 2020: | -- |
| PE-punten 2021: | 13 punten 32 punten |
| M.M.C. (Marieke) Prins | |
| Positie: | Lid Raad van Toezicht (vanaf 1 januari 2019) Voorzitter Maatschappelijke Commissie (vanaf 1 september 2020) |
| Benoemingsperiode: | 1 januari 2019 – 31 december 2022 |
| Tijdstip 1e benoeming: | 1 januari 2019 |
| Kennisgebied: | Volkshuisvesting, publiek vastgoed, organisatiekunde en governance |
| Hoofdfunctie: | Eigenaar van Marieke Prins, Organisatie-advies in Publiek Vastgoed, Tilburg |
| Nevenfuncties: | Vice voorzitter Raad van Commissarissen, voorzitter Remuneratiecommissie en voorzitter Audit/ vastgoedcommissie bij woningcorporatie Zayaz, Den Bosch (tot 1 oktober 2021) Bestuursvoorzitter Jazzpodium Paradox, Tilburg |
| PE-punten 2020: | 18 punten |
| PE-punten 2021: | 6 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 2020: | 39,5 punten |
| PE-punten 2021: | 31 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: | -- |
| PE-punten 2020: | 15 punten |



Jaarrekening 2021
Stichting Thuisvester

BALANS per 31 december 2021 (vóór voorgestelde resultaatbestemming)

| ACTIVA | Ref. | 31-12-2021 € | 31-12-2020 € |
|--|------|----------------------|----------------------|
| VASTE ACTIVA | | | |
| <u>Vastgoedbeleggingen</u> | | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 1. | 2.328.106.977 | 2.024.880.799 |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 2. | 216.981.068 | 196.945.704 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 3. | 52.597.167 | 46.817.750 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 4. | 34.809.981 | 20.728.898 |
| | | <u>2.632.495.193</u> | <u>2.289.373.151</u> |
| <u>Materiële vaste activa</u> | | | |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie | 5. | 4.705.059 | 5.537.276 |
| <u>Financiële vaste activa</u> | | | |
| Deelnemingen in groepsmaatschappijen | 6. | 4.042.563 | 2.307.298 |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen | 7. | 9.401.124 | 9.401.124 |
| Latente belastingvordering(en) | 8. | 9.346.256 | 12.859.306 |
| Leningen u/g | 9. | 494.155 | 494.286 |
| | | <u>23.284.098</u> | <u>25.062.014</u> |
| Som der vaste activa | | 2.660.484.350 | 2.319.972.441 |
| VLOTTENDE ACTIVA | | | |
| <u>Voorraden</u> | | | |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop | 10. | 417.235 | 426.326 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop | 11. | - | - |
| Overige voorraden | 12. | 36.362 | 37.448 |
| | | <u>453.597</u> | <u>436.774</u> |
| <u>Vorderingen</u> | | | |
| Huurdebiteuren | 13. | 1.391.408 | 1.703.014 |
| Overheid | 14. | 43.693 | 21.589 |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen | 15. | 1.844.546 | 1.652.217 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 16. | 5.248.839 | 281.532 |
| Overige vorderingen | 17. | 239.528 | 52.850 |
| Overlopende activa | 18. | 1.162.857 | 370.703 |
| | | <u>9.930.871</u> | <u>4.081.905</u> |
| <u>Liquide middelen</u> | 19. | <u>15.510.857</u> | <u>25.021.996</u> |
| Som der vlottende activa | | 25.895.325 | 29.567.675 |
| TOTAAL ACTIVA | | 2.686.379.675 | 2.349.540.116 |

| PASSIVA | Ref. | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|---|-------------|----------------------|----------------------|
| | | € | € |
| EIGEN VERMOGEN | | | |
| Herwaarderingsreserve | 20. | 1.421.406.045 | 1.149.429.178 |
| Overige reserve | 21. | 173.968.178 | 329.872.937 |
| Resultaat boekjaar | 22. | 329.096.215 | 116.072.101 |
| | | <u>1.924.470.438</u> | <u>1.595.374.216</u> |
| VOORZIENINGEN | | | |
| Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings | 23. | 4.776.735 | 21.987.863 |
| Voorziening reorganisatiekosten | 24. | - | - |
| Overige voorzieningen | 25. | 531.508 | 519.316 |
| | | <u>5.308.243</u> | <u>22.507.179</u> |
| LANGLOPENDE SCHULDEN | | | |
| Schulden/leningen overheid | 26. | 5.376.871 | 14.943.783 |
| Schulden/leningen kredietinstellingen | 27. | 646.272.440 | 617.393.171 |
| Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV | 28. | 47.949.760 | 44.306.753 |
| Overige schulden | 29. | 23.198.394 | 28.287.857 |
| | | <u>722.797.465</u> | <u>704.931.564</u> |
| KORTLOPENDE SCHULDEN | | | |
| Schulden aan overheid | 30. | 380.003 | 818.028 |
| Schulden aan kredietinstellingen | 27A. | 13.450.091 | 8.074.112 |
| Schulden aan leveranciers | 31. | 3.421.173 | 4.936.437 |
| Schulden aan groepsmaatschappijen | | 3.204.367 | 86.427 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 32. | 1.081.875 | 1.912.709 |
| Schulden ter zake van pensioenen | 33. | - | 114.560 |
| Overige schulden | 34. | - | - |
| Overlopende passiva | 35. | 12.266.020 | 10.784.884 |
| | | <u>33.803.529</u> | <u>26.727.157</u> |
| TOTAAL PASSIVA | | 2.686.379.675 | 2.349.540.116 |

WINST- en VERLIESREKENING over 2021

| | Ref. | 2021 € | 2020 € |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Huuropbrengsten | 36. | 113.358.708 | 112.804.551 |
| Opbrengsten servicecontracten | 37. | 4.670.780 | 4.865.234 |
| Lasten servicecontracten | 38. | -5.257.060 | -5.592.053 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | 39. | -6.004.245 | -5.216.173 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | 40. | -31.424.186 | -31.979.518 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | 41. | -19.447.064 | -19.155.247 |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | | 55.896.933 | 55.726.794 |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | 42. | 2.473.432 | 3.921.149 |
| Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling | 43. | -1.673.652 | -2.773.017 |
| Toegerekende organisatiekosten | 44. | -134.816 | -236.237 |
| Toegerekende financieringskosten | 45. | - | -40.593 |
| Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | | 664.964 | 871.302 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 46. | 10.898.125 | 17.476.677 |
| Toegerekende organisatiekosten | 47. | -210.586 | -212.173 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | 48. | -7.928.525 | -13.502.898 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | | 2.759.014 | 3.761.606 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 49. | 12.486.564 | -17.840.402 |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 50. | 281.706.199 | 114.410.530 |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV | 51. | 2.360.981 | 800.140 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | | 296.553.744 | 97.370.268 |
| Opbrengsten overige activiteiten | 52. | 1.083.364 | 1.349.971 |
| Kosten overige activiteiten | 53. | - | - |
| Netto resultaat overige activiteiten | | 1.083.364 | 1.349.971 |
| Overige organisatiekosten | 54. | -11.141.014 | -2.862.506 |
| Leefbaarheid | 55. | -2.199.810 | -1.754.114 |
| Wijziging in de waarde van de financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren | 56. | 5.133.400 | -6.614.080 |
| Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren | 57. | 822.132 | 805.457 |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 58. | 494.614 | 534.101 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | 59. | -21.112.403 | -20.701.222 |
| Saldo financiële baten en lasten | | -14.662.257 | -25.975.744 |
| Resultaat voor belastingen | | 328.954.938 | 128.487.577 |
| Belastingen | 60. | -1.719.552 | -12.614.254 |
| Resultaat uit deelnemingen | 61. | 1.860.829 | 198.778 |
| Totaal van resultaat na belastingen | | 329.096.215 | 116.072.101 |

KASSTROOMOVERZICHT over 2021 (directe methode)

| | 2021 | 2020 |
|--|--------------------|---------------------|
| | € | € |
| Operationele activiteiten | | |
| Ontvangsten: | | |
| Huurontvangsten | 113.437.250 | 112.683.973 |
| Vergoedingen | 4.142.585 | 4.299.018 |
| Overheidsontvangsten | - | - |
| Overige bedrijfsontvangsten | 98.862 | 105.044 |
| Ontvangsten interest | 19.102 | 82.726 |
| Saldo ingaande kasstromen | <u>117.697.799</u> | <u>117.170.761</u> |
| Uitgaven: | | |
| Erfpacht | -1.850 | -1.388 |
| Betalingen aan werknemers | -8.946.065 | -7.682.321 |
| Onderhoudsuitgaven | -31.242.452 | -29.228.294 |
| Overige bedrijfsuitgaven | -18.757.953 | -18.183.165 |
| Betaalde interest | -20.601.300 | -21.386.118 |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat | -439.345 | -84.945 |
| Verhuurderheffing | -12.424.641 | -12.252.249 |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | -237.323 | -151.174 |
| Vennootschapsbelasting | -3.172.690 | -13.342.892 |
| Saldo uitgaande kasstromen | <u>-95.823.619</u> | <u>-102.312.546</u> |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | 21.874.180 | 14.858.215 |
| (Des)investeringsactiviteiten | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur | 10.879.512 | 17.356.564 |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode | 2.447.746 | 4.541.925 |
| Verkoopontvangsten nieuwbouw | - | - |
| Verkoopontvangsten grond | 3.388.993 | 3.129.401 |
| Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoed | <u>16.716.251</u> | <u>25.027.890</u> |
| Nieuwbouw huur | -36.141.456 | -21.237.682 |
| Verbeteruitgaven | -27.339.428 | -17.660.252 |
| Aankoop | - | -200.164 |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop | -1.140.804 | -2.898.801 |
| Investerings overig | -272.304 | -417.517 |
| Totaal van verwerving vastgoed | <u>-64.893.992</u> | <u>-42.414.416</u> |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom vastgoed | -48.177.741 | -17.386.525 |
| Ontvangsten verbindingen | 148.617 | 1.094.490 |
| Uitgaven verbindingen | -255.022 | -317.546 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA | <u>-106.405</u> | <u>776.944</u> |
| Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten | -48.284.146 | -16.609.581 |

Financieringsactiviteiten**Ingaand**

| | | |
|--------------------------|------------|------------|
| Nieuw te borgen leningen | 33.846.697 | 24.800.000 |
|--------------------------|------------|------------|

Uitgaand

| | | |
|-----------------------------|-------------|------------|
| Aflossing geborgde leningen | -16.947.871 | -6.883.399 |
|-----------------------------|-------------|------------|

| | | |
|-------------------------------|--|----------|
| Aflossing ongeborgde leningen | | -396.253 |
|-------------------------------|--|----------|

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | 16.898.826 | 17.520.348 |
|--|-------------------|-------------------|

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Toename / afname liquide middelen | -9.511.139 | 15.768.982 |
|--|-------------------|-------------------|

| | | |
|---|------------|-----------|
| Geldmiddelen aan het begin van de periode | 25.021.996 | 9.253.014 |
|---|------------|-----------|

| | | |
|---|------------|------------|
| Geldmiddelen aan het einde van de periode | 15.510.857 | 25.021.996 |
|---|------------|------------|

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 2021 tot en met 31 december 2021. 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 rachtens 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 waarderen 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 waarderen marktwaarde 2021').

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 waarderen marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is).

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

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Voor bedrijfsmatig vastgoed, zorgvastgoed, maatschappelijk vastgoed, standplaatsen en woonwagens hanteert Stichting Thuisvester verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen 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 waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplex niveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als

eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Stichting Thuisvester maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

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

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

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

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

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

- *Prijsinflatie* ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contract huur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- *Loonstijging* als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;

- *Bouwkostenstijging* vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- *Leegwaardestijging* is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Stichting Thuisvester heeft de in het handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

| Parameters | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|--------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------------|
| woonegelegenheden | | | | | | e.v. |
| Prijsinflatie | 1,80% | 1,90% | 1,90% | 1,90% | 2,00% | 2,00% |
| Looninflatie | 2,20% | 2,10% | 2,30% | 2,30% | 2,40% | 2,50% |
| Bouwkostenstijging | 3,20% | 2,10% | 2,30% | 2,30% | 2,40% | 2,50% |
| Leegwaardestijging | 7,10% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |

Instandhoudingsonderhoud doorexploiteerscenario

EGW doorexploiteerscenario

| Bouwjaar | < 1940 | >= 1940 | >= 1960 | >= 1975 | >= 1990 | >= 2005 |
|--------------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|
| <40 | 1.302 | 1.278 | 1.283 | 1.287 | 1.288 | 1.338 |
| >=40 < 60 | 1.456 | 1.420 | 1.417 | 1.411 | 1.422 | 1.484 |
| >= 60 < 80 | 1.556 | 1.512 | 1.512 | 1.500 | 1.519 | 1.587 |
| >= 80 < 100 | 1.654 | 1.604 | 1.613 | 1.596 | 1.622 | 1.697 |
| >= 100 < 120 | 1.697 | 1.645 | 1.663 | 1.644 | 1.674 | 1.751 |
| >= 120 | 1.739 | 1.685 | 1.713 | 1.692 | 1.725 | 1.806 |

MGW doorexploiteerscenario

| Bouwjaar | < 1940 | >= 1940 | >= 1960 | >= 1975 | >= 1990 | >= 2005 |
|--------------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|
| <40 | 1.104 | 1.156 | 1.176 | 1.192 | 1.270 | 1.326 |
| >=40 < 60 | 1.177 | 1.218 | 1.260 | 1.274 | 1.348 | 1.410 |
| >= 60 < 80 | 1.284 | 1.313 | 1.374 | 1.383 | 1.456 | 1.525 |
| >= 80 < 100 | 1.432 | 1.447 | 1.519 | 1.520 | 1.594 | 1.673 |
| >= 100 < 120 | 1.568 | 1.568 | 1.654 | 1.650 | 1.724 | 1.813 |
| >= 120 | 1.664 | 1.654 | 1.756 | 1.748 | 1.822 | 1.918 |

Zelfstandige studenteneenheden doorexploiteerscenario

| Bouwjaar | < 1940 | >= 1940 | >= 1960 | >= 1975 | >= 1990 | >= 2005 |
|--------------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|
| <40 | 1.156 | 1.142 | 1.142 | 1.192 | 1.242 | 1.287 |
| >=40 < 60 | 1.238 | 1.220 | 1.227 | 1.288 | 1.359 | 1.410 |
| >= 60 < 80 | 1.350 | 1.325 | 1.340 | 1.409 | 1.502 | 1.560 |
| >= 80 < 100 | 1.442 | 1.411 | 1.426 | 1.502 | 1.616 | 1.681 |
| >= 100 < 120 | 1.547 | 1.509 | 1.527 | 1.610 | 1.746 | 1.819 |
| >= 120 | 1.644 | 1.601 | 1.622 | 1.712 | 1.868 | 1.948 |

Onzelfstandige studenteneenheden doorexploiteerscenario

| | < | >= | >= | >=1975< | >= | |
|---------------------------|-------|-----------|-----------|---------|-----------|--------|
| Bouwjaarklasse/Grootte | 1940 | 1940<1960 | 1960<1975 | 1990 | 1990<2005 | >=2005 |
| <40 | 358 | 359 | 371 | 384 | 421 | 446 |
| >=40 < 60 | 674 | 652 | 676 | 691 | 774 | 824 |
| >= 60 < 80 | 855 | 826 | 852 | 860 | 971 | 1.030 |
| >= 80 < 100 | 1.168 | 1.126 | 1.151 | 1.148 | 1.308 | 1.382 |
| >= 100 < 120 | 1.218 | 1.173 | 1.203 | 1.199 | 1.362 | 1.441 |
| >= 120 | 1.243 | 1.197 | 1.229 | 1.224 | 1.389 | 1.470 |

Extramurale zorgeenheden doorexploiteerscenario

| | < | >= | >= | >=1975< | >= | |
|---------------------------|-------|-----------|-----------|---------|-----------|--------|
| Bouwjaarklasse/Grootte | 1940 | 1940<1960 | 1960<1975 | 1990 | 1990<2005 | >=2005 |
| <40 | 1.052 | 1.121 | 1.129 | 1.226 | 1.421 | 1.478 |
| >=40 < 60 | 1.142 | 1.198 | 1.213 | 1.306 | 1.496 | 1.562 |
| >= 60 < 80 | 1.256 | 1.297 | 1.318 | 1.407 | 1.594 | 1.669 |
| >= 80 < 100 | 1.372 | 1.399 | 1.416 | 1.500 | 1.686 | 1.770 |
| >= 100 < 120 | 1.493 | 1.504 | 1.522 | 1.600 | 1.784 | 1.878 |
| >= 120 | 1.598 | 1.597 | 1.617 | 1.691 | 1.873 | 1.976 |

Instandhoudingsonderhoud uitpondscenario

EGW uitpondscenario

| | < | >= | >= | >=1975< | >= | |
|---------------------------|-------|-----------|-----------|---------|-----------|--------|
| Bouwjaarklasse/Grootte | 1940 | 1940<1960 | 1960<1975 | 1990 | 1990<2005 | >=2005 |
| <40 | 826 | 809 | 766 | 770 | 757 | 815 |
| >=40 < 60 | 912 | 883 | 836 | 818 | 800 | 885 |
| >= 60 < 80 | 970 | 933 | 880 | 850 | 829 | 927 |
| >= 80 < 100 | 1.029 | 985 | 922 | 882 | 858 | 971 |
| >= 100 < 120 | 1.056 | 1.010 | 940 | 896 | 871 | 991 |
| >= 120 | 1.083 | 1.034 | 957 | 910 | 885 | 1.010 |

MGW uitpondscenario

| | < | >= | >= | >=1975< | >= | |
|---------------------------|-------|-----------|-----------|---------|-----------|--------|
| Bouwjaarklasse/Grootte | 1940 | 1940<1960 | 1960<1975 | 1990 | 1990<2005 | >=2005 |
| <40 | 661 | 712 | 718 | 726 | 788 | 851 |
| >=40 < 60 | 716 | 757 | 773 | 777 | 831 | 902 |
| >= 60 < 80 | 793 | 821 | 844 | 839 | 885 | 968 |
| >= 80 < 100 | 892 | 905 | 928 | 911 | 948 | 1.047 |
| >= 100 < 120 | 983 | 982 | 1.008 | 979 | 1.007 | 1.123 |
| >= 120 | 1.052 | 1.040 | 1.071 | 1.034 | 1.055 | 1.182 |

Type verhuureenheid**Beheerkosten
per jaar per
verhuureenheid**

| | |
|------------------|-------|
| EGW | € 467 |
| MGW | € 459 |
| Studenteneenheid | € 432 |
| Zorgeneenheid | € 423 |

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2021, uitgedrukt in een percentage van de WOZ), peildatum 1-1-2020. 0,07%

| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 t/m 2036 | 2037 e.v. |
|---|--------|------------|--------|--------|------------------|--------------|
| Verhuurderheffing (% van de WOZ) | 0,526% | 0,332 % | 0,306% | 0,307% | 0,307% | 0,306% |
| Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden | | 1,00% | 1,00% | 1,00% | 0,50% | 0,50% |
| Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Huurderving (% van de huursom) | 1,00% | 1,00% | 1,00% | 1,00% | 1,00% | 1,00% |
| Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde) | 1,20% | 1,20% | 1,20% | 1,20% | 1,20% | 1,20% |
| Mutatiekans bij doorexploiteren | 7,37% | 7,37% | 7,37% | 7,37% | 7,37% | 7,37% |
| Mutatiekans bij uitponden | 8,19% | 8,19% | 8,19% | 8,19% | 8,19% | 8,19% |
| Disconteringsvoet bij doorexploiteren | 5,86% | 5,86% | 5,86% | 5,86% | 5,86% | 5,86% |
| Disconteringsvoet bij uitponden | 6,47% | 6,47% | 6,47% | 6,47% | 6,47% | 6,47% |

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555 (2020: € 544) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% (2020: 3%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

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

| | BOG (excl. BTW) | MOG | ZOG |
|---|-----------------|---------|---------|
| Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo | € 6,00 | € 7,30 | € 9,70 |
| Mutatieonderhoud per m ² bvo | € 10,10 | € 12,20 | € 12,20 |
| Beheerkosten % van de markthuur | 3,00% | 2,00% | 2,50% |
| Disconteringsvoet | 6,22% | 6,21% | 5,50% |
| Overdrachtskosten | 9,00% | 9,00% | 9,00% |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2021, uitgedrukt in een percentage van de WOZ) | 0,12% | 0,12% | 0,33% |

| <i>Type parkeergelegenheid</i> | <i>Bedrag</i> |
|--|---------------|
| Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats | € 56 |
| Instandhoudingsonderhoud - garagebox | € 187 |
| Beheerkosten - parkeerplaats | € 29 |
| Beheerkosten - garagebox | € 40 |
| Disconteringsvoet | 6,68% |
| Overdrachtskosten | 9,00% |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2021, uitgedrukt in een percentage van de WOZ) | 0,22% |

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

uitpond) beklemmingen 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. De markthuur is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur. Markthuurstijging conform de basisversie. Ten aanzien van de BOG en MOG complexen is ten aanzien van de markthuurstijging een afslag van 50% ten opzichte van het Handboek gehanteerd, behalve bij zorgcomplexen of wanneer er sprake is van een woon- winkelobject.

Exit yield

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

Disconteringsvoet

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

De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt.

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. €7,30 per m2 BVO meer passend wordt geacht dan de BOG onderhoudsnorm ad. 6,00 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 commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

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

| Parameters | Gehanteerd in reële waarde | Stel mogelijke afwijking | Effect op marktwaarde [1] | |
|-------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
| | | | x €1.000 | In % van de markt waarde |
| Huurverhoging | Volgt uit handboek 2021 | + 2 % | € 188.000 | 7,40 % |
| Disconteringsvoet | Volgt uit handboek 2021 | + 2 % | - € 376.000 | -14,79 % |
| Mutatiegraad | Volgt uit handboek 2021 | + 2 % | € 135.000 | 5,32 % |
| Exit yield | Volgt uit handboek 2021 | + 2 % | - € 156.000 | -6,15 % |
| Onderhoud | Volgt uit handboek 2021 | € 100 | - € 12.000 | -0,46 % |

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.

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

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 69,7% 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. € 2.010 per woongelegenheden
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Stichting Thuisvester hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. € 774 per woongelegenheden

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihil waardering.

De beleidswaarde van bedrijfsonroerend goed, maatschappelijk onroerende goed en zorgonroerend goed is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de 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:

| | 2021 | 2020 |
|---|---------|---------|
| Streefhuur % van de maximaal redelijke huur DAEB | 69,7% | 69,1% |
| Streefhuur % van de maximaal redelijke huur Niet-DAEB | 74,8% | 74,7% |
| Norm onderhoud per eenheid per jaar | € 2.010 | € 1.950 |
| Norm beheerlasten per eenheid per jaar | € 774 | € 833 |

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, onderhoudskosten en de lasten van verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV.

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.

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

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

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) zijn aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Materiële vaste activa

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

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

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

Voor materiële vaste activa verworven ná 1 januari 2019 worden belangrijke bestanddelen (inclusief groot onderhoud) met een verschillende gebruiksduur van elkaar onderscheiden en worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven. Alle overige onderhoudskosten, niet zijnde groot onderhoud, worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

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

Financiële vaste activa

6. 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 vervolgwaardering 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 waarderinggrondslagen 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.

Vorraden

10. Vastgoed bestemd voor verkoop

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

11. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

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

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

12. Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde onder toepassing van de FIFO-methode of lagere opbrengstwaarde.

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

Vorderingen

13. t/m 18. Vlottende vorderingen

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

19. Liquide middelen

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

Eigen vermogen

20. Herwaarderingsreserve

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

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

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

23. t/m 25. Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de groep op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen

noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde materieel is, worden de voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde disconteringsvoet na belastingen is 2,42% (2021: 2,52%) en geeft zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weer.

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

Overige voorzieningen

Pensioenen

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

De verplichtingen die voortvloeien uit deze rechten van haar personeel zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Stichting Thuisvester betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan 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 2021 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 118,8% (31 december 2020 103,1%). Op 31 december 2021 dient het pensioenfonds een dekkingsgraad van ten minste 115 % 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 pensioenfondsen 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.

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

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

26. t/m 29. Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgbaardering 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 vervolgwaaarding 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 waarderingsmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

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

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

Derivaten en hedge accounting

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

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

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

Derivaten aangehouden voor hedging doeleinden

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

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

De waardering en resultaatbepaling is als volgt:

- op moment van eerste waardering wordt de reële waarde van het derivaat bepaald; over het algemeen is de uitkomst daarvan een nihil-waarde en wordt geen actief- of passiefpost op de balans opgenomen.
- de vervolgwaaardering 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 derwing wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

39. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Personeel

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

40. Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

41. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

42. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

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

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

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

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

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

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

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

49. t/m 51. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

52. en 53. Netto resultaat overige activiteiten

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

54. Overige organisatiekosten

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

55. Leefbaarheid

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

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

56. t/m 59. Rentebaten en rentelasten

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

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

60. Belastingen

Acute belastingen

Corporaties zijn verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een met de belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO). 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 belastingschulden 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 opgenomen onder de voorzieningen.

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

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

61. 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 afschermende 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 2021 een portefeuille van 5 swapcontracten bij ABN-AMRO (payer Interest Rate Swaps).

Overzicht derivatenportefeuille in 2021:

| Hoofdsom € | Datum start | Datum einde | Vaste rente | Frequentie Vaste rente | Frequentie Var. rente | Marktwaarde € 31-12-2021 |
|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| 6.000.000 | 1-9-2008 | 1-9-2024 | 3,865% | 12 maanden | 3 maanden | -689.805 |
| 9.000.000 | 1-9-2009 | 1-9-2022 | 3,895% | 12 maanden | 3 maanden | -304.638 |
| 9.000.000 | 1-12-2009 | 1-12-2023 | 3,930% | 12 maanden | 3 maanden | -782.870 |
| 5.000.000 | 1-1-2008 | 1-1-2022 | 4,465% | 12 maanden | 6 maanden | -238.995 |
| 5.000.000 | 1-7-2008 | 1-7-2023 | 4,485% | 12 maanden | 6 maanden | -500.635 |
| <u>34.000.000</u> | | | | | | <u>-2.516.943</u> |

In alle contracten betaalt Stichting Thuisvester een vaste rente en ontvangt zij de 3 of 6 maands Euribor. In 2021 is de totale hoofdsom afgedekt. Doordat kostprijs hedge-accounting wordt toegepast ten aanzien van de interest rate swaps wordt de marktwaarde niet opgenomen in de balans en worden waardemutaties niet verwerkt in het resultaat.

De reële waarde van de renteswaps is bepaald door een contante waardeberekening met als disconteringsvoet de 1 maands Euribor die op 31 december 2021 gelijk is aan -0,58%. Met het eigen kredietrisico (DVA) is geen rekening gehouden.

Marktrisico

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

Valutarisico

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

Prijrisico

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

Renterisico

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

Het renterisico volgens de eerste definitie is de som van:

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

De geldende definitie van het renterisico van het WSW is gelijk aan de hiervoor genoemde eerste definitie van Stichting Thuisvester (norm is maximaal 15%). Als gevolg van de in het verleden genomen maatregelen blijft het renterisico in de jaren 2022 tot en met 2026 binnen deze norm. De maatregelen passen binnen de kaders van het treasurystatuut.

Stichting Thuisvester loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder de financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Stichting Thuisvester het risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Stichting Thuisvester risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot het renterisico gecontracteerd. Met betrekking tot de langlopende schulden (leningen) heeft Stichting Thuisvester renteswaps afgesloten, waarbij zij vaste rente betaalt en een variabele rente ontvangt. Het doel van deze derivaten is het mitigeren van renterisico's.

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

Renterisico's leningen overheid en kredietinstellingen

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

| 2021 | Renteklasse (vastrentende leningen) | | | | | | Totaal |
|---------------|-------------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|----------|----------|--------------------|
| | Restant looptijd | tot 3% | 3%-4% | 4%-5% | 5%-6% | 6%-7% | |
| 1-5 jr | 11.121.705 | 26.356.575 | 15.000.000 | 3.000.000 | - | - | 55.478.280 |
| 6-10 jr | 39.955.544 | 19.343.670 | 20.000.000 | 5.371.740 | - | - | 81.670.954 |
| 11-15 jr | 16.000.000 | 15.500.000 | 13.000.000 | - | - | - | 44.500.000 |
| 16-20 jr | 32.560.946 | 20.000.000 | 21.000.000 | - | - | - | 73.560.946 |
| >20 jr | 110.302.824 | 37.000.000 | 199.296.798 | - | - | - | 346.599.622 |
| Totaal | 206.941.019 | 118.200.245 | 268.296.798 | 8.371.740 | - | - | 601.809.802 |

De effectieve rentevoet van de leningen bedraagt gemiddeld 3,22% 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 %:

| 2021 | (variabel rentende leningen) | | | | | | gemiddeld gewogen effectieve rente |
|-----------------------------------|------------------------------|------------------|------------------|-----------|-----------|-------------------|---|
| | <=1 jaar | 2 jaar | 3 jaar | 4 jaar | 5 jaar | >5 jaar | |
| Financiële passiva | | | | | | | |
| Leningen overheid | - | - | - | - | - | - | |
| Leningen kredietinst. | € 5 mln. | € 5 mln. | € 44 mln. | - | - | € 1,5 mln. | |
| Bruto-positie | € 5 mln. | € 5 mln. | € 44 mln. | - | - | € 1,5 mln. | |
| Renteswap (variabel naar vast) | € 14 mln. | € 14 mln. | € 6 mln. | - | - | - | |
| Netto positie | -€ 9 mln. | -€ 9 mln. | € 38 mln. | - | - | € 1,5 mln. | |

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

Beschikbaarheidsrisico

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

Financieringsrisico

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

Kredietrisico

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

Bankopslagrisko

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

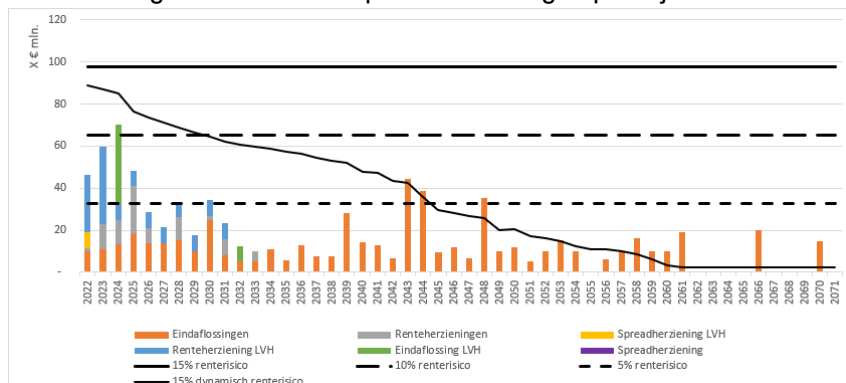
Liquiditeitsrisico

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 2022:



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

| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Totaal |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
| Saldo primo jaar | 17.756 | 16.633 | 17.536 | 22.422 | 22.869 | |
| Saldo operationeel | 19.616 | 18.246 | 19.622 | 18.418 | 19.432 | 95.334 |
| Saldo (des)investeringsen | -63.777 | -63.668 | -79.406 | -53.624 | -54.864 | -315.339 |
| Saldo financiering | 43.038 | 46.325 | 64.670 | 35.653 | 31.070 | 220.756 |
| Mutaties | -1.123 | 903 | 4.886 | 447 | -4.362 | 751 |
| Saldo ultimo jaar | 16.633 | 17.536 | 22.422 | 22.869 | 18.507 | |

Bedragen in €

Het borgingsplafond geeft de financieringsruimte weer op basis van de geborgde leningenportefeuille. Het borgingsplafond is voor 2023 vastgesteld op € 760,4 miljoen (gebaseerd op de brief van het WSW d.d. 29 juli 2021 met daarin het borgingsplafond afgegeven voor 2021, 2022 en 2023).

Deze is gebaseerd op een verwachte eindstand van 2021 van € 665,2 miljoen (incl. gedeelte LVH die nog niet volledig opgenomen is). De totale leningenportefeuille is per ultimo jaar € 657,3 miljoen. Het afgegeven borgingsplafond was toereikend voor 2021.

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 2021

VASTE ACTIVA

Vastgoedbeleggingen

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|--|----------------------|----------------------|
| | € | € |
| 1. DAEB vastgoed in exploitatie | 2.328.106.977 | 2.024.880.799 |
| 2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 216.981.068 | 196.945.704 |
| 3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 52.597.167 | 46.817.750 |
| 4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 34.809.981 | 20.728.898 |
| | <u>2.632.495.193</u> | <u>2.289.373.151</u> |

Een overzicht van de vastgoedbeleggingen is onderstaand opgenomen:

| | 1. DAEB vastgoed in exploitatie | | 2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | |
|---------------------------------------|--|----------------------|---|--------------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| | € | € | € | € |
| Boekwaarde 1 januari | 2.024.880.799 | 1.898.652.139 | 196.945.704 | 189.022.927 |
| <i>Mutaties:</i> | | | | |
| Opleveringen | 21.974.372 | 19.024.395 | - | - |
| Initiële verkrijgingen | - | 2.596.894 | - | - |
| Latere uitgaven | 21.318.729 | 15.735.774 | 6.190.767 | 84.355 |
| Desinvesteringen | -7.222.368 | -12.197.534 | -706.157 | -1.305.364 |
| Sloop | - | -4.819.711 | - | - |
| Herclassificatie | 1.040.215 | 1.387.569 | -1.040.215 | -1.387.569 |
| Overige mutaties | - | -395.456 | - | -468.348 |
| Waardemutatie marktwaarde | 266.115.230 | 104.896.729 | 15.590.969 | 10.999.703 |
| Totaal van de mutaties | <u>303.226.178</u> | <u>126.228.660</u> | <u>20.035.364</u> | <u>7.922.777</u> |
| Boekwaarde 31 december | <u>2.328.106.977</u> | <u>2.024.880.799</u> | <u>216.981.068</u> | <u>196.945.704</u> |
| Waarvan ongerealiseerde herwaardering | 1.333.957.279 | 1.074.709.018 | 87.461.539 | 80.974.982 |
| | 3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | | 4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie | |
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| | € | € | € | € |
| Boekwaarde 1 januari | 46.817.750 | 47.159.625 | 20.728.898 | 24.122.165 |
| <i>Mutaties:</i> | | | | |
| Opleveringen | - | - | -21.974.372 | -19.024.395 |
| Investerings | 230.000 | - | 39.399.865 | 20.045.555 |
| Desinvesteringen | -3.790.083 | -3.559.042 | -1.696.632 | -4.314.784 |
| Herclassificatie | - | - | - | - |
| Waardemutatie marktwaarde | 9.339.500 | 3.217.167 | - | - |
| Afwaardering/afboekingen | - | - | -1.647.778 | -99.643 |
| Totaal van de mutaties | <u>5.779.417</u> | <u>-341.875</u> | <u>14.081.083</u> | <u>-3.393.267</u> |
| Boekwaarde 31 december | <u>52.597.167</u> | <u>46.817.750</u> | <u>34.809.981</u> | <u>20.728.898</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:

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 | Waarderingsvariant |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| | € | € | € |
| Eengezinswoningen | 1.540.004.596 | 1.323.266.561 | basis |
| Meergezinswoningen | 774.222.792 | 667.512.544 | basis |
| Studentenwoningen | 1.267.663 | 701.628 | full |
| Overig (o.a. standplaatsen) | 958.905 | 987.560 | full |
| Bedrijfsmatig onroerend goed | 24.870.434 | 20.342.635 | full |
| Maatschappelijk onroerend goed | 7.478.548 | 10.462.248 | full |
| Zorgvastgoed (intramuraal) | 175.604.543 | 174.481.530 | full |
| Zorgvastgoed (extramuraal) | 10.747.463 | 11.236.950 | basis |
| Parkeren | 9.933.101 | 12.834.847 | basis |
| | <u>2.545.088.045</u> | <u>2.221.826.503</u> | |

De verloopstaat van de marktwaarde

| | (bedragen * € 1.000) | Percentage |
|---|-------------------------|----------------|
| Marktwaarde 31 december 2020 | 2.221.827 | 100,00% |
| - voorraadmutaties | 7.407 | 0,33% |
| - mutatie objectgegevens | 82.609 | 3,72% |
| - Methodische wijzigingen handboek en software | 59.767 | 2,69% |
| - Parameteraanpassingen | 173.478 | 7,81% |
| Totaal marktwaarde 31 december 2021 | <u>2.545.088</u> | <u>114,55%</u> |

De marktwaarde is in 2021 met 14,5% toegenomen, waarbij de effecten hierboven zijn toegelicht.

Beleidswaarde

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

| (in duizenden euro's) | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|--------------|---------------|
| Woningen (EGW/MGW) | 1.281.083 | 983.760 |
| Bedrijfsmatig onroerend goed | 24.870 | 20.343 |
| Maatschappelijk onroerend goed | 7.479 | 10.462 |
| Studentenhuisvesting | -179 | 446 |
| Zorgvastgoed (intramuraal) | 175.605 | 174.482 |
| Zorgvastgoed (extramuraal) (ZOG) | 6.008 | 5.345 |
| <u>Parkeergelegenheden</u> | <u>9.933</u> | <u>13.435</u> |
| Totaal | 1.504.799 | 1.208.273 |

Uitgangspunten beleidswaarde

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

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

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

| Stap | Gehanteerd in reële waarde | Afwijking n.a.v. stap x € 1.000 | Effect op marktwaarde In % van de reële waarde |
|--|----------------------------|------------------------------------|---|
| Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat | | 2.545.088 | 100% |
| Stap 1: beschikbaarheid | | - 57.490 | - 2% |
| Stap 2: betaalbaarheid huur | | - 785.437 | - 31% |
| Stap 3: kwaliteit | | - 186.413 | - 7% |
| Stap 4: beheer | | - 10.949 | - 1% |
| Beleidswaarde | | 1.504.799 | 59% |

Onderstaand is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op de beleidswaarde:

| Gevoeligheidsanalyse | Gehanteerde parameter uitgangspunt | Mutatie t.o.v. uitgangspunt | Beleidswaarde in 2021 | Effect op Beleidswaarde 2021 |
|------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|------------------------------|
| Beleidswaarde volgens jaarrekening | | | € 1.504.798.815 | |
| Beheerlasten | € 774 | € 100 hoger | € 1.459.900.088 | € -44.898.727 |
| Streefhuur per maand | € 622,67 | € 25 hoger | € 1.568.929.225 | € 64.130.410 |
| Lasten onderhoud per jaar | € 2.010 | € 100 lager | € 1.550.129.833 | € 45.331.018 |

Zekerheden en beperkingen

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

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

WOZ-waarde sociaal en commercieel vastgoed

De geschatte waarde van het sociaal vastgoed gebaseerd op de meest recente WOZ bedraagt: € 2,8 miljard (2020: € 2,7 miljard). De WOZ waarde van het commercieel vastgoed bedraagt € 0,2 miljard (2020: € 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 2021 zijn geen woningen (2020: 0 woningen) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Daarnaast zijn in 2021 geen woningen in ontwikkeling welke onder een VOV-regeling zijn verkocht.

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2021 221 (2020: 239). Tevens zijn ultimo 2021 geen woningen (2020: 0 woningen) verantwoord die bestemd zijn voor verkoop onder voorwaarden.

Thuisvester heeft twee soorten VOV-regelingen:

met terugkoopplicht voor Thuisvester, de zgn. MGE-regeling en met terugkooprecht voor Thuisvester, de zgn. Slimmer Kopen regeling.

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

Op grond van de terugkoopplicht/recht zijn 6 woningen teruggekocht (waarvan 1 mutatie tussen Projectontwikkeling B.V. en Stichting Thuisvester) en is door 13 eigenaren de terugkoopplicht/recht afgekocht. Per saldo neemt de VOV portefeuille binnen Stichting Thuisvester af met 18 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 2021 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

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|---------------|------------|------------|
| MGE-regeling | 112 | 130 |
| Slimmer kopen | 109 | 109 |
| | <u>221</u> | <u>239</u> |

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

In deze post zijn strategische grondaankopen ad € 5,5 miljoen (2020: € 5,0 miljoen) begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Zodra de grondposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt herrubricering plaats naar de betreffende actiefposten.

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

Materiële vaste activa

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

| <i>Stand 1 januari</i> | <i>Terreinen en gebouwen</i> € | <i>Automatisering</i> € | <i>Inventaris en installaties</i> € | <i>Bedrijfs-auto's</i> € | <i>Totaal</i> € |
|---|-----------------------------------|----------------------------|--|-----------------------------|--------------------|
| Aanschafwaarde | 6.972.049 | 7.521.347 | 630.396 | 31.646 | 15.155.438 |
| Cum. afschrijvingen en waardeverminderingen | <u>-2.003.039</u> | <u>-7.002.062</u> | <u>-582.964</u> | <u>-30.097</u> | <u>-9.618.162</u> |
| Boekwaarde 1 januari | 4.969.010 | 519.285 | 47.432 | 1.549 | 5.537.276 |
| Investerings | - | 259.589 | 87.299 | - | 346.888 |
| Desinvesteringen | -977.009 | - | - | -29.710 | -1.006.719 |
| Afschrijvingen desinvesteringen | 353.910 | - | - | 29.710 | 383.620 |
| Afschrijvingen | <u>-312.281</u> | <u>-223.289</u> | <u>-20.049</u> | <u>-387</u> | <u>-556.006</u> |
| Totaal van de mutaties | -935.380 | 36.300 | 67.250 | -387 | -832.217 |
| <i>Stand 31 december</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 31 december | 4.033.630 | 555.585 | 114.682 | 1.162 | 4.705.059 |

Afschrijvingen

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

De volgende verwachte gebruiksduur zijn gehanteerd:

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

Actuele waarde

De WOZ-waarde van het kantoorpand bedraagt € 3 miljoen. De boekwaarde bedraagt € 4 miljoen.

Buitengebruik gestelde materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

Stichting Thuisvester heeft geen vastgoed tijdelijk buitengebruik gesteld (2020: € -).

Zekerheden

Er zijn geen zekerheden gesteld.

Financiële vaste activa

6. Deelnemingen in groepsmaatschappijen

| | Boekwaarde 01-01-2021 | Aan-/ verkopen | Resultaat | Boekwaarde 31-12-2021 |
|--------------------------|--------------------------|-------------------|-----------|--------------------------|
| Thuisvester Holding B.V. | 2.307.298 | - | 1.124.444 | 3.431.742 |
| Tandem Oosterhout C.V. | - | - | 610.821 | 610.821 |
| Totaal | 2.307.298 | - | 1.735.265 | 4.042.563 |

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 01-01-2021 | Nieuwe leningen | Aflossingen | Waarde- dalingen | Boekwaarde 31-12-2021 |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------|-------------|---------------------|--------------------------|
| 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 (2020: € 9.401.124) opgenomen met een vaste rente van 4,75%. De einddatum van de lening is 31 december 2029.

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 2,42% (2020: 2,52%). De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

a. *Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie*

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

Voor het totale waarderingsverschil ultimo 2021 is de passieve latentie, gezien de zeer lange periode waarna deze zal worden afgewikkeld, tegen een contante waarde van € nihil opgenomen. Wel zijn er actieve latenties opgenomen voor de waarderingsverschillen ten aanzien van de verkoopvijver en afschrijvingspotentieel.

Dit vindt zijn uiting in het waarderen van tijdelijke verschillen op 215 woonegelegenheden die in de komende tien jaar, naar verwachting, worden verkocht (conform de goedgekeurde meerjarenbegroting). Anderzijds in de waardering van afschrijvingspotentieel voor de woningen waarbij in de komende 31 jaar fiscaal meer kan worden afgeschreven dan commercieel nog kunnen worden afgeschreven.

b. *Leningen o/g en u/g*

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

c. *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:

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|------------------|-------------------|
| | € | € |
| Boekwaarde 1 januari | 12.859.306 | 16.074.306 |
| Mutatie ten laste van het resultaat | -3.513.050 | -3.215.000 |
| Mutatie ten gunste van het resultaat | - | - |
| Boekwaarde per 31 december | <u>9.346.256</u> | <u>12.859.306</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 2021 | 2020 | Winst- en verliesrekening | |
|---|----------------|-----------|---------------------------|------------|
| | € | € | 2021 | 2020 |
| | € | € | € | € |
| • Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van leningen | 1.288.755 | 1.367.511 | -78.756 | 108.258 |
| • Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van verkopen | 1.717.291 | 1.375.816 | 341.475 | -2.522.129 |
| • Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van derivaten | - | 4.491.009 | -4.491.009 | 1.780.039 |

| | | | | |
|---|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| • Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van afschrijvingspotentieel | 5.323.396 | 5.624.970 | -301.574 | -2.581.168 |
| • Verrekenbaar/belastbaar tijdelijk verschil volkshuisvestelijke bijdrage | 1.016.814 | - | 1.016.814 | - |
| Totale latente belastingvordering | <u>9.346.256</u> | <u>12.859.306</u> | <u>-3.513.050</u> | <u>-3.215.000</u> |

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2021:

| | Jaarrekening € | Fiscaal € | Vershil € | 25,8% en contant gemaakt |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------------------|
| Waarde verkoopvijver | <u>40.791.867</u> | <u>47.827.800</u> | <u>-7.035.933</u> | 1.717.291 |
| Waarde (dis)agio leningen o/g en u/g | - | 5.889.568 | -5.889.568 | 1.288.755 |
| Waarde afschrijvingspotentieel | - | 24.505.945 | -24.505.945 | 5.323.396 |
| Waarde volkshuisvestelijke bijdrage | - | 4.036.320 | -4.036.320 | 1.016.814 |
| | | | | <u>9.346.256</u> |

Verloop latente belastingvorderingen tot waardering gebracht

De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 2,42% (2020: 2,52%). De looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingverplichtingen varieert van 1 tot 31 jaar (2020: 1 tot 34 jaar). Van de vordering wordt een bedrag van € 3.119.538 (2020: € 1.349.657) 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 € 6,3 miljoen, aangezien Thuisvester verwacht deze niet te kunnen realiseren.

9. Leningen u/g

Het verloop in 2021 is als volgt:

| | Startersrenteregeling € |
|----------------------------|----------------------------|
| Stand 1 januari 2021 | 494.286 |
| Aflossingen | -131 |
| Boekwaarde per 31 december | <u>494.155</u> |

Het verloop in 2020 is als volgt:

| | Startersrenteregeling € |
|----------------------------|----------------------------|
| Stand 1 januari 2020 | 494.420 |
| Aflossingen | -134 |
| Boekwaarde per 31 december | <u>494.286</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 2021 9 woningen (tot en met 2020: 9 woningen) verkocht met behulp van de Startersrenteregeling. Thuisvester participeert vanaf 2012 hierin.

VLOTTENDE ACTIVA

Vorraden

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|---|------------|------------|
| | € | € |
| 10. Vastgoed bestemd voor verkoop | 417.235 | 426.326 |
| 11. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop | - | - |
| 12. Overige voorraden | 36.362 | 37.448 |
| Totaal | 453.597 | 463.774 |

10. Vastgoed bestemd voor verkoop

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

Toelichting met betrekking tot sociaal en commercieel vastgoed bestemd voor verkoop

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

| Verwachte verkopen commercieel vastgoed | Aantal | Boekwaarde 31-12-2021 | Verwachte opbrengstwaarde |
|---|--------|-----------------------|---------------------------|
| 2022 | 2 | 417.235 | 625.000 |
| 2023 tot en met 2026 | - | - | - |
| Totaal | | 417.235 | 625.000 |

12. Overige voorraden

Betreft de voorraad onderhoudsmaterialen in de magazijnen en servicewagens.

| Vorderingen | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|--|------------|------------|
| | € | € |
| 13. Huurdebiteuren | 1.391.408 | 1.703.014 |
| 14. Overheid | 43.693 | 21.589 |
| 15. Vorderingen op groepsmaatschappijen | 1.844.546 | 1.652.217 |
| 16. Belastingen en premies sociale verzekeringen | 5.248.839 | 281.532 |
| 17. Overige vorderingen | 239.528 | 52.850 |
| 18. Overlopende activa | 1.162.857 | 370.703 |
| Totaal | 9.930.871 | 4.081.905 |

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:

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| | € | € |
| Saldo huurdebiteuren ultimo boekjaar | 2.102.503 | 2.402.205 |
| Af: voorziening wegens oninbaarheid | -711.095 | -699.191 |
| Totaal | <u>1.391.408</u> | <u>1.703.014</u> |

Voor de daartoe in aanmerking komende posten zijn de geëigende invorderingsmaatregelen getroffen. Voor de verwachte oninbaarheid is een voorziening gevormd. De voorziening wordt bepaald op basis een schatting van de inbaarheid per type vordering. De voorziening nam toe. Dit wordt veroorzaakt doordat er meer oudere oninbare bedragen zijn. Hierdoor is de voorziening toegenomen.

14. Overheid

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

15. Vorderingen op groepsmaatschappijen

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

Het saldo vorderingen op groepsmaatschappijen kan als volgt worden gespecificeerd:

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| | € | € |
| Thuisvester Holding B.V. | 1.783.994 | 1.337.440 |
| Duurzame Energie Molenweer B.V. | 59.645 | 223.366 |
| Thuisvester Projectontwikkeling B.V. | - | 91.411 |
| Tandem Oosterhout Beheer B.V. | 907 | - |
| Totaal | <u>1.844.546</u> | <u>1.652.217</u> |

16. Belastingen en premies sociale verzekeringen

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|------------------------|------------------|----------------|
| | € | € |
| Vennootschapsbelasting | 5.248.839 | 281.532 |
| Totaal | <u>5.248.839</u> | <u>281.532</u> |

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

17. Overige vorderingen

Het saldo van de overige vorderingen is:

| | <u>31-12-2021</u> | <u>31-12-2020</u> |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| | € | € |
| Debiteuren koopwoning | 212.403 | 52.850 |
| Overige | 27.125 | |
| Totaal | <u>239.528</u> | <u>52.850</u> |

18. Overlopende activa

Het saldo overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

| | <u>31-12-2021</u> | <u>31-12-2020</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| | € | € |
| Nog af te wikkelen projectkosten | - | - |
| Nog te verreken service- en stookkosten | 278.501 | - |
| Overige posten | 884.356 | 370.703 |
| Totaal | <u>1.162.857</u> | <u>370.703</u> |

De overige posten betreft met name vooruitbetaalde kosten voor 2022.

19. Liquide middelen

| | <u>31-12-2021</u> | <u>31-12-2020</u> |
|------------|-------------------|-------------------|
| | € | € |
| Kas | 820 | 354 |
| Bank | 15.379.748 | 24.996.642 |
| Deposito's | 130.289 | 25.000 |
| Totaal | <u>15.510.857</u> | <u>25.021.996</u> |

De deposito's opgenomen onder de liquide middelen zijn direct opeisbaar. Een bedrag van € 130.289 (2020: € 25.000) staat niet ter vrije beschikking door het aanhouden van bankgaranties voor uit te voeren werkzaamheden.

EIGEN VERMOGEN

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

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
| | € | € |
| 20. Herwaarderingsreserve | 1.421.406.045 | 1.149.429.178 |
| 21. Overige reserve | 173.968.178 | 329.872.937 |
| 22. Resultaat boekjaar | 329.096.215 | 116.072.101 |
| | <u>1.924.470.438</u> | <u>1.595.374.216</u> |

Per 31 december 2021 is in totaal € 1.421 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2020: € 1.149 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs, inclusief het effect van belastinglatenties. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (waarbij rekening gehouden is met belastingen) is een bedrag van € 1.037 miljoen (2020: € 1.014 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:

| | Sociaal vastgoed in exploitatie | Commercieel vastgoed in exploitatie |
|---------------------------------|--|--|
| | € | € |
| Stand per 1 januari 2020 | 974.444.576 | 64.703.969 |
| Realisatie naar overige reserve | 93.874.333 | 16.406.300 |
| Stand per 31 december 2020 | <u>1.068.318.909</u> | <u>81.110.269</u> |
| Stand per 1 januari 2021 | 1.068.318.909 | 81.110.269 |
| Realisatie naar overige reserve | 265.629.005 | 6.347.862 |
| Stand per 31 december 2021 | <u>1.333.947.914</u> | <u>87.458.131</u> |
| Bruto herwaarderingsreserve | 1.336.773.376 | 87.461.539 |
| Belastingdruk | -2.825.462 | -3.408 |
| Netto herwaarderingsreserve | <u>1.333.947.914</u> | <u>87.458.131</u> |

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

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

Het verloop van de post Overige reserve is als volgt:

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| | € | € |
| Stand 1 januari | 329.872.937 | 195.516.138 |
| Resultaat vorig boekjaar | 116.072.101 | 244.637.432 |
| Realisatie van herwaarderingsreserve | -271.976.860 | -110.280.633 |
| Stand 31 december | <u>173.968.178</u> | <u>329.872.937</u> |

Het resultaat boekjaar is als volgt:

| | 2021 | 2020 |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| | € | € |
| Stand 1 januari | <u>116.072.101</u> | <u>244.637.432</u> |
| <i>Mutaties</i> | | |
| Resultaatbestemming | -116.072.101 | -244.637.432 |
| Jaarresultaat | <u>329.096.215</u> | <u>116.072.101</u> |
| Stand 31 december | <u>329.096.215</u> | <u>116.072.101</u> |

Het eigen vermogen per 31 december 2021 bedraagt € 1.924 miljoen (€ 1.595 miljoen per 31 december 2020) waarbij het vastgoed is gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat.

Het eigen vermogen 2021 bestaat uit gerealiseerd vermogen € 503 miljoen en nog te realiseren vermogen ter hoogte van € 1.421 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:

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| | € | € |
| Stand 1 januari | 329.872.937 | 195.516.138 |
| Resultaat vorig boekjaar | 116.072.101 | 244.637.432 |
| Realisatie van herwaarderingsreserve | -271.976.860 | -110.280.633 |
| Stand 31 december | <u>173.968.178</u> | <u>329.872.937</u> |

| (Bedragen x€ 1.000) | | |
|---|----------|------------|
| Eigen vermogen marktwaarde | | 1.924.470 |
| - Volkshuisvestelijke bestemming (aanpassing huren en door exploiteren) | -842.927 | |
| - Bedrijfsmatige bestemming | -197.362 | |
| Maatschappelijke bestemming | | -1.040.289 |
| Eigen vermogen (gebaseerd op beleidswaarde) | | 884.181 |

De maatschappelijke bestemming van het eigen vermogen (rekening gehouden met belastingen) bedraagt € 1.040 miljoen.

Bestemming van het resultaat 2021

Het bestuur stelt aan de Raad van Toezicht voor het resultaat over het boekjaar 2021 ad € 329.096.215 positief als volgt te bestemmen:

- het resultaat over het boekjaar 2021 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 2020

De Raad van Toezicht heeft het jaarverslag/volkshuisvestingsverslag en het overzicht overige gegevens goedgekeurd en de jaarrekening 2020 vastgesteld op 23 juni 2021.

Het resultaat ad € 116.072.101 positief wordt toegevoegd aan de Overige reserves.

De resultaatbestemming is verwerkt in 2021.

Voorzoningen

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|---|------------------|-------------------|
| | € | € |
| 23. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering | 4.776.735 | 21.987.863 |
| 25. Overige voorzieningen | 531.508 | 519.316 |
| Totaal | <u>5.308.243</u> | <u>22.507.179</u> |

23. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

| | € |
|----------------------------|-------------------|
| Stand per 1 januari 2020 | 16.545.706 |
| Dotatie | 13.280.521 |
| Aanwending/vrijval | -7.838.364 |
| Stand per 31 december 2020 | <u>21.987.863</u> |
| Stand per 1 januari 2021 | 21.987.863 |
| Dotatie | 4.870.402 |
| Aanwending/vrijval | -22.081.530 |
| Stand per 31 december 2021 | <u>4.776.735</u> |

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

25. Overige voorzieningen

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

| | Jubileumuitkeringen | Loopbaanontwikkeling | Totaal |
|----------------------------|---------------------|----------------------|----------------|
| | € | € | € |
| Stand per 1 januari 2021 | 199.897 | 319.419 | 519.316 |
| Dotatie | 7.685 | 4.507 | 12.192 |
| Vrijval | - | - | - |
| Stand per 31 december 2021 | <u>207.582</u> | <u>323.926</u> | <u>531.508</u> |
| Waarvan: | | | |
| Looptijd < 1 jaar | 13.529 | 35.000 | 48.529 |
| Looptijd > 5 jaar | 143.487 | - | 143.487 |

Uitgaande van het personeelsbestand per 31 december 2021 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

| | 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 |

| | 2020 | | | |
|--|-------|-------------|-------------|-------------|
| | Rente | > 5 jaar | > 1 jaar | Totaal |
| | % | € | € | € |
| 26. Schulden/leningen overheid | 3,69 | 7.303.489 | 8.943.783 | 14.943.783 |
| 27. Schulden/leningen kredietinstellingen | 3,49 | 517.427.491 | 617.393.171 | 617.393.171 |
| 28. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV | | - | - | 44.306.753 |
| 29. Overige schulden | | 28.287.857 | 28.287.857 | 28.287.857 |
| Totaal | 3,36 | 553.018.837 | 654.624.811 | 704.931.564 |

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

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|-----------------------|-------------|-------------|
| | € | € |
| Stand 1 januari | 632.336.954 | 615.611.066 |
| Bij: nieuwe leningen | 33.846.697 | 24.800.000 |
| Bij: agio | 8.072.640 | |
| Af: kortlopend deel | -13.733.220 | -8.074.112 |
| Af: extra aflossingen | -8.873.760 | - |
| Stand 31 december | 651.649.311 | 632.336.954 |

Naast deze leningen is ultimo 2021 geen financiering aangetrokken met uitgestelde stortingen in 2022.

Zekerheden

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is € 663 miljoen (2020: € 644 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 2021 3,22% (Thuisvester 31 december 2020: 3,36%). Dit is inclusief de in 2021 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:
 $\{\text{Totaal individuele schuldrestanten} * \text{rentepercentage}\} / \text{Totale schuldrestant leningportefeuille}$.

De gemiddeld gewogen looptijd tot einde lening bedraagt 21,0 jaar (Thuisvester 2020: 21,6 jaar).
 De gemiddeld gewogen looptijd tot renteconversiedatum bedraagt 4,9 jaar (Thuisvester 2020: 5,4 jaar).

Aflossingen 2022 en looptijd

In 2022 zal € 13,3 miljoen aan aflossingen worden betaald.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 950,3 miljoen (incl. extendible leningen) (in 2020: € 1.069,0 miljoen (incl. extendible leningen)). De marktwaarde van de leningenportefeuille is bepaald op basis van de rentecurve per 31 december 2021. Bij de bepaling van de marktwaarden is een opslag op de rentecurve toegepast van 0,3%.

28. Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

| | <u>31-12-2021</u> | <u>31-12-2020</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| | € | € |
| Stand 1 januari | | |
| Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden | 35.333.344 | 38.737.567 |
| Waardevermindering/vermeerderingen | 8.973.409 | 6.591.471 |
| Boekwaarde | <u>44.306.753</u> | <u>45.329.038</u> |
| <i>Mutaties</i> | | |
| Nieuwe VOV woningen | 235.500 | - |
| Teruggekochte/afgekochte woningen | -2.589.842 | -3.038.301 |
| Afgekochte woningen | -981.170 | -365.920 |
| Opwaarderingen | 6.978.519 | 2.381.938 |
| Totaal mutaties | <u>3.643.007</u> | <u>-1.022.285</u> |
| Stand 31 december | | |
| Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden | 31.997.832 | 35.333.344 |
| Waardevermindering/vermeerderingen | 15.951.928 | 8.973.409 |
| Totaal | <u>47.949.760</u> | <u>44.306.753</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

| | <u>31-12-2021</u> | <u>31-12-2020</u> |
|---------------|-------------------|-------------------|
| MGE-regeling | 112 | 130 |
| Slimmer kopen | 109 | 109 |
| | <u>221</u> | <u>239</u> |

| 29. Overige schulden | <u>31-12-2021</u> | <u>31-12-2020</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| | € | € |
| Waarborgsommen | 163.639 | 119.702 |
| Derivaten (inclusief afgescheiden embedded derivaten) | 23.034.755 | 28.168.155 |
| Totaal | <u>23.198.394</u> | <u>28.287.857</u> |
| | <u>31-12-2021</u> | |
| | € | |
| Stand 1 januari | | |
| Derivaten | 28.168.155 | |
| Waarborgsommen | 119.702 | |
| Boekwaarde | <u>28.287.857</u> | |
| <i>Mutaties</i> | | |
| Nieuwe waarborgsommen | 55.344 | |
| Terugbetaling waarborgsommen | -11.407 | |
| Waardeverandering derivaten | 5.133.400 | |
| Totaal mutaties | <u>5.089.463</u> | |
| Stand 31 december | | |
| Derivaten | 23.034.755 | |
| Waarborgsommen | 163.639 | |
| Totaal | <u>23.198.394</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 aflooptdata 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 2021 bepaald op € 28,2 miljoen negatief. Ultimo 2021 was deze waarde € 23,0 miljoen negatief. Hierdoor is in 2021 € 5,1 miljoen ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Interest rate swap

De totale marktwaarde van de totale derivatenportefeuille bedraagt per 31 december 2021 € 2,5 miljoen negatief, inclusief € 0,45 miljoen opgelopen rente (2020: € 4,2 miljoen negatief incl. € 0,44 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 | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| | € | € |
| 30. Schulden aan overheid | 380.003 | 818.028 |
| 27A. Schulden aan kredietinstellingen | 13.450.091 | 8.074.112 |
| 31. Schulden aan leveranciers | 3.421.173 | 4.936.437 |
| 15. Schulden aan groepsmaatschappijen | 3.204.367 | 86.427 |
| 33. Belastingen en premies sociale verzekeringen | 1.081.875 | 1.912.709 |
| 34. Schulden terzake van pensioenen | - | 114.560 |
| 35. Overlopende passiva | 12.266.020 | 10.784.884 |
| | <u>33.803.529</u> | <u>26.727.157</u> |

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

30. Schulden aan overheid

Er zijn geen zekerheden gesteld.

| 27A. Schulden aan kredietinstellingen | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|--|-------------------|------------------|
| | € | € |
| Kortlopend deel langlopende schulden | 13.268.562 | 8.074.112 |
| Vrijval agio | 181.529 | - |
| Totaal | <u>13.450.091</u> | <u>8.074.112</u> |

31. Schulden aan leveranciers

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| | € | € |
| Schulden aan leveranciers | 3.208.771 | 4.936.437 |
| Totaal | <u>3.208.771</u> | <u>4.936.437</u> |

15. Schulden aan groepsmaatschappijen

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

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

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|-----------------------------------|------------------|---------------|
| | € | € |
| Tandem Oosterhout C.V. | 590.480 | 125.564 |
| VEZO Ontwikkelingscombinatie B.V. | 2.600.000 | -34.202 |
| Duurzame Energie Molenweer B.V. | 13.887 | - |
| WonenWerkenWaterman C.V. | - | -3.422 |
| WonenWerkenWaterman B.V. | - | -1.513 |
| Totaal | <u>3.204.367</u> | <u>86.427</u> |

| 33. Belastingen en premies sociale verzekeringen | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|---|------------------|------------------|
| | € | € |
| Vennootschapsbelasting | - | - |
| Loonheffing en premies sociale verzekeringen | 290.469 | 272.476 |
| Omzetbelasting | 791.406 | 1.640.233 |
| Totaal | 1.081.875 | 1.912.709 |

| 34. Schulden ter zake van pensioenen | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|---|------------|----------------|
| | € | € |
| Schulden ter zake van pensioenen | - | 114.560 |
| Totaal | - | 114.560 |

| 35. Overlopende passiva | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| | € | € |
| De overlopende passiva zijn als volgt te specificeren: | | |
| Niet vervallen rente | 7.727.408 | 7.597.824 |
| Vooruit ontvangen huren | 843.267 | 849.820 |
| Verplichting vakantiedagen | 454.426 | 392.697 |
| Nog af te wikkelen projectkosten | 239.813 | 169.926 |
| Nog te verrekenen service- en stookkosten | - | 4.092 |
| Overige overlopende passiva | 3.001.106 | 1.770.525 |
| Totaal | 12.266.020 | 10.784.884 |

Onder de overige overlopende passiva zijn opgenomen kosten 2021 waarvan de factuur pas in 2022 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 € 25,5 miljoen (2020: € 44,4 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 € 25,5 miljoen (2020: € 44,4 miljoen), zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorziening in de jaarrekening.

(Na)betalingverplichtingen (grond)posities

Bij de aanschaf van enkele grondposities zijn er in het verleden afspraken gemaakt met betrekking tot 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 nabetalingsafspraken overeengekomen. De omvang hangt af van de werkelijke grondopbrengst en is geraamd op € 50.000.

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

Thuisvester zal de 38 huurwoningen in exploitatie nemen als sociale huurwoning. Indien Thuisvester of haar rechtsoptvolger(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 € 10 miljoen onderhouds- en renovatieverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2022 en 2023 zullen worden uitgevoerd.

Leaseverplichtingen

Thuisvester heeft als lessee operationele leasecontracten voor 23 (bedrijfs)auto's afgesloten. De toekomstige leasebetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

| (in duizenden euro's) | 2021 | 2020 |
|-----------------------------|------|-------|
| periode < 1 jaar | 252 | 242 |
| 1 jaar <= periode <= 5 jaar | 689 | 862 |
| periode > 5 jaar | - | - |
| Totaal | 941 | 1.104 |

Van de totale leaseverplichting heeft € 859 betrekking op de daadwerkelijke lease van de (bedrijfs)auto's en € 82 op de brandstofcomponent.

Daarnaast heeft Thuisvester een leaseovereenkomst voor diverse multifunctionele printers en kopieermachines. De overeenkomst eindigt in 2023. De jaarlijkse contractverplichting (incl. verbruik) bedraagt € 35.000 en is gebaseerd op het aantal gebruikers.

Obligo WSW

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Stichting Thuisvester een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% 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 2021 bedroeg de heffing 0,041% (€ 0,4 miljoen) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 2,2 miljoen per 31 december 2021 (€ 2,1 miljoen per 31 december 2020).

Stichting Thuisvester zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 6,3 miljoen 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 2022-2026 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 € 5,6 miljoen (2020: € 5,5 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 € 17.011 (2020: € 260.861) waarvan € nihil (2020: € nihil) latente verplichtingen betreffen.

Toelichting op de WINST- en VERLIESREKENING over 2021

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

36. Huuropbrengsten

| | 2021 | 2020 |
|---|-------------|-------------|
| | € | € |
| Woningen en woongebouwen DAEB | 94.350.874 | 93.704.895 |
| Woningen en woongebouwen niet-DAEB | 7.591.645 | 7.584.409 |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB | 10.492.219 | 10.244.280 |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB | 2.469.386 | 2.615.094 |
| Af: | | |
| Huurderving wegens leegstand | -1.495.439 | -1.266.686 |
| Huurderving wegens huurgewenning/sociaal beheer | -5.419 | -3.682 |
| Huurderving wegens oninbaarheid | -44.558 | -73.759 |
| Totaal huuropbrengsten | 113.358.708 | 112.804.551 |

Gespecificeerd naar gemeente:

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------|-------------|-------------|
| | € | € |
| Gemeente Dordrecht | - | 587.740 |
| Gemeente Geertruidenberg | 23.679.021 | 23.442.417 |
| Gemeente Halderberge | 152.142 | 168.273 |
| Gemeente Oosterhout | 59.803.314 | 59.032.049 |
| Gemeente Rucphen | 19.646.703 | 19.603.735 |
| Gemeente Waalwijk | 765.632 | 748.272 |
| Gemeente Zundert | 9.311.896 | 9.222.065 |
| Totaal huuropbrengsten | 113.358.708 | 112.804.551 |

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 1,34% (voor Thuisvester 2020: 1,18%). Dit is inclusief de huurderving a.g.v. projectmatige verbetering, sloop en verkoopleegstand.

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2021 bedroeg 0,13% (1 juli 2020: 2,89%). Voor het DAEB-bezit betrof dit 0% (1 juli 2020: 2,92%) en voor het niet-DAEB-bezit 1,15% (1 juli 2020: 2,67%).

In het kader van de huursombenadering is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 0,001% (2020: 2,55%).

37. Opbrengsten servicecontracten

| | 2021 | 2020 |
|---|-----------|-----------|
| | € | € |
| Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten | 4.845.919 | 4.987.301 |
| Af: Derving wegens oninbaarheid | - 175.139 | - 122.067 |
| Totaal opbrengst servicecontracten | 4.670.780 | 4.865.234 |

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 warmtekoude 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 | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| | € | € |
| Servicecontracten | 4.553.124 | 4.846.206 |
| Toegerekende organisatiekosten | 703.936 | 745.847 |
| Totaal servicecontracten | 5.257.060 | 5.592.053 |

| 39. Lasten verhuur en beheeractiviteiten | 2021 | 2020 |
|--|------------------|------------------|
| | € | € |
| Heffing Aw | 439.345 | 84.945 |
| Saneringsheffing | - | - |
| Dotatie voorziening dubieuze debiteuren | 282.822 | 257.371 |
| Toegerekende organisatiekosten | 4.755.263 | 4.240.110 |
| Overig | 526.815 | 633.747 |
| Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten | 6.004.245 | 5.216.173 |

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:

| | 2021 | 2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| | € | € |
| Lonen en salarissen | 8.968.721 | 7.697.550 |
| Overige personeelskosten | 2.990.050 | 3.464.802 |
| Afschrijvingen op materiële vaste activa | 556.006 | 552.782 |
| Automatiseringskosten | 1.877.129 | 1.676.363 |
| Algemene beheer-, administratie- en advieskosten | 1.615.877 | 1.145.517 |
| Huisvestingskosten | 179.198 | 284.244 |
| Verzekeringen | 240.773 | 117.754 |
| Totaal niet direct toerekenbare kosten | 16.427.754 | 14.939.012 |

| | | |
|--|-----------|-----------|
| Organisatiekosten toegerekend aan: | | |
| Lasten servicecontracten | 703.936 | 745.847 |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten | 4.755.265 | 4.240.110 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | 3.813.919 | 3.169.014 |
| Overige directe lasten exploitatie bezit | 619.579 | 640.713 |
| Lasten behorende tot nettoresultaat vastgoed in ontwikkeling | 134.816 | 254.925 |

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille | 55.573 | 57.352 |
| Lasten behorende tot waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 1.857.399 | 1.726.610 |
| Lasten behorende tot overige activiteiten | 100.910 | 105.578 |
| Overige organisatiekosten | 2.428.229 | 2.371.668 |
| Leefbaarheid | 1.958.128 | 1.627.195 |
| Totaal niet direct toerekenbare kosten | <u>16.427.754</u> | <u>14.939.012</u> |

De Niet direct toerekenbare kosten namen per saldo toe met € 1,5 miljoen door hogere salariskosten, meer externe ICT ondersteuning en uitbreiding applicatielandschap. 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.

| | 2021 | 2020 |
|--|----------------|----------------|
| Lasten servicecontracten | 4,49% | 5,53% |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten | 28,73% | 27,65% |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | 24,35% | 22,48% |
| Overige directe lasten exploitatie bezit | 3,92% | 4,58% |
| Lasten behorende tot nettoresultaat vastgoed in ontwikkeling | 0,44% | 1,06% |
| Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille | 0,38% | 0,44% |
| Lasten behorende tot waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 10,93% | 12,05% |
| Lasten behorende tot overige activiteiten | 0,69% | 0,81% |
| Overige organisatiekosten | 14,12% | 14,11% |
| Leefbaarheid | 11,95% | 11,29% |
| Totaal niet direct toerekenbare kosten | <u>100,00%</u> | <u>100,00%</u> |

Lonen en salarissen

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

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| | € | € |
| Salarissen | 6.959.672 | 5.767.961 |
| Sociale lasten | 1.157.505 | 972.254 |
| Pensioenen | 851.544 | 957.335 |
| Totaal lonen en salarissen | <u>8.968.721</u> | <u>7.697.550</u> |

Bij Stichting Thuisvester waren in 2021 gemiddeld 148 personen in dienst (2020: 133 personen). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2021 133,78 (2020: 116,91). Deze werknemers waren in 2021 allen in Nederland en allen voor Stichting Thuisvester werkzaam (2020: idem). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel (in fte) is als volgt:

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------|-------|-------|
| Bestuur | 1,00 | 1,00 |
| Financiën en control | 12,67 | 15,67 |
| Exploitatie en onderhoud | 82,90 | 69,55 |
| Projectontwikkeling | 13,68 | 8,44 |
| Verkoop | 0,89 | 0,89 |
| Leefbaarheid | 4,89 | 4,78 |

| | | |
|--------|---------------|---------------|
| Overig | 17,78 | 16,58 |
| Totaal | <u>133,81</u> | <u>116,91</u> |

Conform de CAO Woondiensten zijn de salarissen in 2021 per 1 juli verhoogd met 2,25%.
De organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, onderhoud, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

Afschrijvingen

| | | |
|---|----------------|----------------|
| De afschrijvingslasten voor de gehele groep betreffen: | 2021 | 2020 |
| | € | € |
| Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van eigen exploitatie | <u>556.006</u> | <u>552.782</u> |
| Totaal afschrijvingen | <u>556.006</u> | <u>552.782</u> |

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

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| 40. Lasten onderhoudsactiviteiten | 2021 | 2020 |
| | € | € |
| Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch) | 15.959.152 | 14.123.476 |
| Onderhoudsuitgaven (cyclisch) | 12.125.298 | 15.125.131 |
| Correctie toegerekende uren onderhoud/doorbelast | -474.183 | -438.103 |
| Toegerekende organisatiekosten | 3.813.919 | 3.169.014 |
| Totaal lasten onderhoudsactiviteiten | <u>31.424.186</u> | <u>31.979.518</u> |

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| De post is nader te verdelen in: | 2021 | 2020 |
| | € | € |
| Planmatig en projectmatig onderhoud | 12.125.298 | 15.125.131 |
| Contractonderhoud | 5.918.291 | 5.494.731 |
| Verhuisonderhoud | 6.182.878 | 5.652.955 |
| Reparatieverzoeken | 2.864.212 | 2.273.288 |
| Overig onderhoud | 993.771 | 702.502 |
| Correctie toegerekende uren onderhoud/doorbelast aan derden | -474.183 | -438.103 |
| Toegerekende organisatiekosten | 3.813.919 | 3.169.014 |
| Totaal lasten onderhoudsactiviteiten | <u>31.424.186</u> | <u>31.979.518</u> |

Ten opzichte van 2020 zijn de onderhoudslasten per saldo nagenoeg gelijk gebleven.

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| 41. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | 2021 | 2020 |
| | € | € |
| Onroerende zaakbelasting/waterschapslasten en rioolrecht | 5.301.505 | 5.231.208 |
| Verzekeringskosten | 453.493 | 373.900 |
| VVE bijdragen | 156.441 | 597.854 |
| Verhuurderheffing | 12.916.046 | 12.252.249 |
| Toegerekende organisatiekosten | 619.579 | 700.036 |
| Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit | <u>19.447.064</u> | <u>19.155.247</u> |

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

42. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

| | 2021 | 2020 |
|--|------------------|------------------|
| | € | € |
| Project Centrumplan | - | 569.339 |
| Project Hofstede | - | 1.022.494 |
| Project Heistraat | - | 675.690 |
| Project Buntweg | - | 525.000 |
| Project Slotjes Midden | 2.310.504 | 1.128.626 |
| Project overig | 162.928 | - |
| Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | <u>2.473.432</u> | <u>3.921.149</u> |

43. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

| | 2021 | 2020 |
|---|------------------|------------------|
| | € | € |
| Project Centrumplan | - | 336.204 |
| Project Hofstede | - | 954.556 |
| Project Heistraat | - | 600.037 |
| Project Buntweg | - | 324.348 |
| Project Slotjes Midden | 1.536.215 | 555.877 |
| Project overig | 137.437 | 1.995 |
| Totaal uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling | <u>1.673.652</u> | <u>2.773.017</u> |

44. Toegerekende organisatiekosten

| | 2021 | 2020 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| | € | € |
| Toegerekende organisatiekosten | 134.816 | 236.237 |
| Totaal toegerekende organisatiekosten | <u>134.816</u> | <u>236.237</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.

45. Toegerekende financieringskosten

De toegerekende financieringskosten hebben betrekking op:

| | 2021 | 2020 |
|---|----------|---------------|
| | € | € |
| Project Centrumplan | - | 40.593 |
| Totaal toegerekende financieringskosten | <u>-</u> | <u>40.593</u> |

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

46/47 en 48. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)

| | 2021 | 2020 |
|---|------------------|------------------|
| | € | € |
| Verkoopopbrengst bestaand bezit | 10.898.125 | 17.476.677 |
| Af: | | |
| Verkoopkosten | -155.013 | -166.402 |
| Toegerekende organisatiekosten | -55.573 | -45.771 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -7.928.525 | -13.502.898 |
| Resultaat in winst- en verliesrekening | <u>2.759.014</u> | <u>3.761.606</u> |

De verkoopopbrengst betreft 35 verkochte verhuureenheden binnen de kerngemeenten van Thuisvester en een zorgcomplex buiten de kerngemeenten van Thuisvester (2020: 101 woningen en 1 bedrijfsonroerend goed). De door verkoop in 2021 gerealiseerde waardeinstijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen bedraagt € 2.202.480. De gemiddelde verkoopopbrengst per verkochte woningen uit het bestaande bezit bedraagt € 223.804 (2020: € 160.336).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

49. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

| | 2021 | 2020 |
|--|--------------------|-------------------|
| | € | € |
| Afwaardering vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie | - | 99.643 |
| Afwaardering vastgoed in exploitatie bij sloop | - | 3.916.479 |
| Dotatie/vrijval voorziening onrendabele investeringen | -4.870.402 | 13.280.521 |
| Afwikkeling nagekomen opbrengsten/kosten | -8.825.403 | 543.759 |
| Toegerekende organisatiekosten | 1.209.241 | 1.485.902 |
| Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | <u>-12.486.564</u> | <u>19.326.304</u> |

50. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

| | 2021 | 2020 |
|--|---------------------|---------------------|
| | € | € |
| Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie | -15.590.969 | -10.999.703 |
| Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie | -266.115.230 | -104.896.729 |
| Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | <u>-281.706.199</u> | <u>-115.896.432</u> |

51. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

| | 2021 | 2020 |
|--|-------------------|-----------------|
| | € | € |
| Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden | -9.339.500 | -3.182.078 |
| Waardeveranderingen terugkoopverplichting vastgoed VOV | 6.978.519 | 2.381.938 |
| Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV | <u>-2.360.981</u> | <u>-800.140</u> |

Netto resultaat overige activiteiten**52. Opbrengsten overige activiteiten**

| | 2021 | 2020 |
|---|------------------|------------------|
| | € | € |
| Opbrengsten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstall. | 112.020 | 92.971 |
| Opbrengsten uit hoofde van VOV | 1.061.292 | 1.335.634 |
| Overige opbrengsten | 10.962 | 26.944 |
| Toegerekende organisatiekosten | -100.910 | -105.578 |
| Totaal opbrengsten overige activiteiten | <u>1.083.364</u> | <u>1.349.971</u> |

54. Overige organisatiekosten

| | 2021 | 2020 |
|--|-------------------|------------------|
| | € | € |
| Bestuurs- en toezichtskosten | 225.338 | 143.044 |
| Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving | 412.151 | 320.687 |
| Advieskosten | 2.773 | 27.107 |
| Volkshuisvestelijke bijdrage (Vestia) | 8.072.520 | - |
| Toegerekende organisatiekosten | 2.428.229 | 2.371.668 |
| Totaal overige organisatiekosten | <u>11.141.014</u> | <u>2.862.506</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: | 2021 | 2020 |
|---|------------------|------------------|
| | € | € |
| Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid | 241.682 | 126.919 |
| Toegerekende organisatiekosten | 1.958.128 | 1.627.195 |
| Totaal leefbaarheid | <u>2.199.810</u> | <u>1.754.114</u> |

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

Saldo financiële baten en lasten

| | 2021 | 2020 |
|--|--------------------|--------------------|
| | € | € |
| 56. Wijziging in de waarde van de financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren | 5.133.400 | -6.614.080 |
| 57. Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vlottende activa behoren | 822.132 | 805.457 |
| 58. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 494.614 | 534.101 |
| 59. Rentelasten en soortgelijke kosten: | | |
| - rente op leningen kredietinstellingen en overheid | -19.289.164 | -18.824.721 |
| - borgstellingsvergoeding en overige rentelasten | -1.823.239 | -1.876.501 |
| Totaal financiële baten en lasten | <u>-14.662.257</u> | <u>-25.975.744</u> |

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

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:

| | 2021 | 2020 |
|---|-------------------|--------------------|
| | € | € |
| Acute belastingen boekjaar | -7.912.996 | -8.695.874 |
| Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren | 9.706.493 | -703.380 |
| Mutatie latente belastingen | -3.513.049 | -3.215.000 |
| Totaal belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening | <u>-1.719.552</u> | <u>-12.614.254</u> |

Voor het jaar 2021 is sprake van een fiscale winst. Onderstaand wordt een overzicht gepresenteerd van de opbouw van het fiscale resultaat van de fiscale eenheid. Stichting Thuisvester draagt de gehele belastinglast van de fiscale eenheid. Tot deze fiscale eenheid behoren niet de minderheidsdeelnemingen en de joint-ventures.

| | |
|--|-------------|
| Commercieel resultaat vóór vennootschapsbelasting en vóór resultaat deelnemingen | 331.068.456 |
| Af: | |
| Fiscale afschrijving op VHE's | 4.692.234 |
| Fiscale afschrijving op agio leningen O/G | 646.277 |
| Correctie onderhoud | - |

| | |
|--|-------------------|
| Correctie waardeveranderingen | 299.727.977 |
| Correctie opbrengst verkopen | 2.638.035 |
| Bij: | |
| Opwaardering WOZ waarde | 2.681.062 |
| Gemengde kostenaftrek | 22.471 |
| Niet aftrekbare kosten | 82.343 |
| Niet-aftrekbare rente (ATAD) | 1.563.856 |
| Volkshuisvestelijke bijdrage | 4.036.320 |
| Mutatie compensabel verlies | - |
| Belastbaar bedrag | <u>31.749.985</u> |
| Belasting bedrag 15% over € 245.000 | 36.750 |
| Belasting bedrag 25% over het meerdere | 7.876.246 |
| Totaal | <u>7.912.996</u> |

Thuisvester is sinds 2008 belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. De aangiften tot en met 2018 zijn definitief vastgesteld. Over 2021 is een positief fiscaal resultaat behaald. Hierover is vennootschapsbelasting berekend. De hoogte van het compensabele verlies per 31 december 2021 bedraagt € nihil.

Aansluiting toepasselijk en effectief belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2020: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen bedraagt 0,5% (2020: 9,8%).

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

| Effectieve belastingdruk 2021 (in x € 1.000) | Grondslag 2021 | Vpb 25% | % | Grondslag 2020 | VPB 25% | % |
|--|-------------------|--------------|-------------|-------------------|---------------|-------------|
| Commercieel resultaat voor Belastingen | 331.068 | | 25,0% | 128.783 | | 25,0% |
| Nominale belastingdruk | | 82.767 | | | 32.196 | |
| <i>Aansluitposten</i> | | | | | | |
| Correctie verzilverd wonen | 23 | 6 | 0,0% | | 6 | 0,0% |
| Beperkt aftrekbare kosten | 22 | 6 | 0,0% | | 6 | 0,0% |
| Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek | -5 | -1 | 0,0% | | -1 | 0,0% |
| atad renteaftrekbeperking | 1.708 | 427 | 0,1% | | | 0,0% |
| Niet gewaarde latentie inzake niet-aftrekbare rente (ATAD I) | 33.885 | 8.471 | 2,6% | | 1.481 | 1,1% |
| True-up (correctie vpb voorgaande jaren) | | -9.708 | -2,9% | | 703 | 0,5% |
| Herwaardering van niet opgenomen latenties | | -80.249 | -24,2% | | -19.578 | -15,2% |
| Overige | | | | | -2.199 | -1,7% |
| Totale belastinglast | 366.702 | 1.718 | 0,5% | | 12.614 | 9,8% |

61. Resultaat deelnemingen

| | 2021 | 2020 |
|---|------------------|----------------|
| | € | € |
| Resultaat deelneming Thuisvester Holding B.V. | 1.124.444 | 191.758 |
| Resultaat deelneming Tandem Oosterhout C.V. | 736.385 | 7.020 |
| Totaal resultaat deelnemingen | <u>1.860.829</u> | <u>198.778</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 € 187.581 (2020: € 172.088) en is naar individuele bestuurder als volgt gespecificeerd (in €):

| | P.J.L. Hobbelen | |
|---|-----------------|----------------|
| | 2021 | 2020 |
| Periodiek betaalde beloning | 169.290 | 148.778 |
| Beloning betaalbaar op termijn | 18.291 | 23.310 |
| Uitkering bij beëindiging dienstverband (WNT) | - | - |
| Wettelijke transitievergoeding (niet WNT) | - | - |
| Totaal | <u>187.581</u> | <u>172.088</u> |

Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling en haar dochter- en groepsmaatschappijen zijn gekomen bedragen € 83.550 (2020: € 80.000) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in €):

| | Bezoldiging | | Adviesvergoeding | | Totaal | |
|-----------------------------------|---------------|---------------|------------------|------|---------------|---------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| B. Heijnsbroek, lid | - | 14.550 | - | - | - | 14.550 |
| G.J. Waterink, voorzitter (2020) | - | 21.800 | - | - | - | 21.800 |
| A.H.A.J. Jansen- van den Tillaart | 15.200 | 14.550 | - | - | 15.200 | 14.550 |
| M. Prins | 15.200 | 14.550 | - | - | 15.200 | 14.550 |
| J. Kapteijns | 15.200 | - | - | - | 15.200 | - |
| K. van der Luijt | 15.200 | - | - | - | 15.200 | - |
| M. Bekker, voorzitter (2021) | 22.750 | 14.550 | - | - | 22.750 | 14.550 |
| Totaal | <u>83.550</u> | <u>80.000</u> | - | - | <u>83.550</u> | <u>80.000</u> |

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 2021 voor Stichting Thuisvester is € 197.000 (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 € 197.000 (bezoldigingsklasse G). De totale beloning van Pierre Hobbelen overschrijdt in 2021 de WNT-2 norm niet.

Bezoldiging topfunctionarissen

| 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 |
| Bezoldiging | |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | € 169.290 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | € 18.291,48 |
| Bezoldiging totaal | € 187.581,48 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | € 197.000,00 |
| 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 2020 bedragen x € 1 | P.J.L. Hobbelen |
|--|-----------------|
| Functiegegevens | bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling in 2020 | 01/01 - 31/12 |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) | 1,0 |
| Dienstbetrekking | Ja |

| | |
|---|--------------|
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | € 148.778,34 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | € 23.309,76 |
| Bezoldiging totaal | € 172.088,10 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | € 189.000,00 |

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 2021 maximaal € 19.700 per lid. De beloning van de voorzitter bedraagt in 2021 maximaal € 29.550. De beloningen van de leden van de Raad van Toezicht en de voorzitter zijn verhoogd ten opzichte van 2020. 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 2021 Bedragen x € 1 | M. Bekker | J. Kapteijns | A. Jansen | M. Prins | K. v.d Luijt |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Functiegegevens ² | 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 ³ | € 22.750,00 | € 15.200,00 | € 15.200,00 | € 15.200,00 | € 15.200,00 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ⁴ | € 29.550,00 | € 19.700,00 | € 19.700,00 | € 19.700,00 | € 19.700,00 |
| Onverschuldigd betaald en nog niet terug- ontvangen bedrag ⁵ | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan ⁶ | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling ⁷ | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. |

| Gegevens 2020 Bedragen x € 1 | M. Bekker | | A. Jansen | M. Prins | |
|---|---------------|--|---------------|---------------|--|
| Functiegegevens ² | Lid | | Lid | Lid | |
| Aanvang en einde functievervulling in 2020 | 01/01 - 31/12 | | 01/01 - 31/12 | 01-01 / 31-12 | |

| Bezoldiging | | | | | |
|---|-------------|--|-------------|-------------|--|
| Bezoldiging 3 | € 14.550,00 | | € 14.550,00 | € 14.550,00 | |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 4 | € 18.900,00 | | € 18.900,00 | € 18.900,00 | |

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2021 geen ontsluitkeringen 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:

| | | |
|-----------------------------------|--|--------|
| 2021 | PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. | Overig |
| Onderzoek van de jaarrekening | € 184.525 | |
| Andere controleopdrachten | | |
| Adviesdiensten op fiscaal terrein | | |
| Andere niet-controlediensten | | |
| 2020 | Ernst & Young Accountants LLP | Overig |
| Onderzoek van de jaarrekening | € 202.658 | |
| 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 2021 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2021 zijn verricht.

Balans DAEB

(voor resultaatbestemming)

| ACTIVA | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|--|----------------------|----------------------|
| VASTE ACTIVA | € | € |
| <u>Vastgoedbeleggingen</u> | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 2.328.106.978 | 2.024.880.799 |
| Onr. zaken verkocht onder voorwaarden | 6.705.000 | 6.455.000 |
| Vastg. in ontw. bestemd voor eigen expl. | 29.294.496 | 13.488.842 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 2.364.106.473 | 2.044.824.641 |
| <u>Materiële vaste activa</u> | | |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie | 4.705.059 | 5.537.276 |
| <u>Financiële vaste activa</u> | | |
| Latente belastingvordering(en) | 7.432.300 | 11.781.074 |
| Deelneming Niet-DAEB | 191.719.904 | 164.996.440 |
| Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen | 66.051.410 | 67.878.669 |
| Leningen u/g | - | - |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 265.203.614 | 244.656.183 |
| Som der vaste activa | 2.634.015.146 | 2.295.018.100 |
| VLOTTENDE ACTIVA | | |
| <u>Voorraden</u> | | |
| Overige voorraden | 36.362 | 37.448 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 36.362 | 37.448 |
| <u>Vorderingen</u> | | |
| Huurdebiteuren | 1.391.408 | 1.703.014 |
| Overheid | 43.693 | 21.589 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 6.444.369 | 918.070 |
| Overige vorderingen | 27.125 | 52.850 |
| Overlopende activa | 1.162.856 | 370.703 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 9.069.452 | 3.066.226 |
| <u>Liquide middelen</u> | <hr/> | <hr/> |
| | 478.497 | 13.029.725 |
| Som der vlottende activa | 9.584.311 | 16.133.399 |
| TOTAAL ACTIVA | 2.643.599.458 | 2.311.151.499 |

| PASSIVA | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| EIGEN VERMOGEN | € | € |
| Herwaarderingsreserves | 1.421.406.045 | 1.149.429.178 |
| Overige reserve | 173.968.178 | 329.872.937 |
| Resultaat na belastingen van het boekjaar | 329.096.215 | 116.072.101 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 1.924.470.438 | 1.595.374.216 |
| VOORZIENINGEN | | |
| Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings | 4.776.735 | 21.987.863 |
| Overige voorzieningen | 531.508 | 519.316 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 5.308.243 | 22.507.179 |
| LANGLOPENDE SCHULDEN | | |
| Schulden aan overheid | 5.376.871 | 14.943.783 |
| Schulden aan kredietinstellingen | 646.272.440 | 617.393.171 |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV | 5.986.313 | 6.004.563 |
| Overige schulden | 23.198.394 | 28.287.857 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 680.834.018 | 666.629.374 |
| KORTLOPENDE SCHULDEN | | |
| Schulden aan overheid | 380.003 | 818.028 |
| Schulden aan kredietinstellingen | 13.450.092 | 8.074.112 |
| Schulden aan leveranciers | 3.208.771 | 4.936.437 |
| Schulden aan groepsmaatschappijen | 2.600.000 | - |
| Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen | 1.081.873 | 2.027.269 |
| Overlopende passiva | 12.266.021 | 10.784.884 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 32.986.759 | 26.640.730 |
| TOTAAL PASSIVA | 2.643.599.458 | 2.311.151.499 |

Winst- en verliesrekening DAEB

| | 2021 | 2020 |
|---|--------------------|--------------------|
| | € | € |
| Huuropbrengsten | 103.520.616 | 102.799.600 |
| Opbrengsten servicecontracten | 4.341.767 | 4.547.948 |
| Lasten servicecontracten | -4.822.374 | -5.160.014 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | -5.649.921 | -4.877.379 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | -28.987.793 | -29.993.747 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -18.725.899 | -18.335.954 |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 49.676.396 | 48.980.454 |
| | | |
| Toegerekende organisatiekosten | -129.846 | -217.906 |
| Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | -129.846 | -217.906 |
| | | |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 9.722.546 | 16.344.177 |
| Toegerekende organisatiekosten | -169.718 | -206.047 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -7.222.368 | -12.378.534 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 2.330.460 | 3.759.596 |
| | | |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 12.610.024 | -17.840.402 |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 266.115.230 | 103.738.346 |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedport. VOV | 327.500 | 125.250 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 279.052.754 | 86.023.194 |
| | | |
| Opbrengsten overige activiteiten | 308.925 | -40.425 |
| Netto resultaat overige activiteiten | 308.925 | -40.425 |
| | | |
| Overige organisatiekosten | -10.934.179 | -2.632.233 |
| Kosten omtrent leefbaarheid | -2.064.828 | -1.638.510 |
| | | |
| Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren | 5.133.400 | -6.614.080 |
| Opbrengst van andere effecten en vorderen, die tot de vaste activa behoren | 822.132 | 805.591 |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 1.859.825 | 2.171.787 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | -21.112.272 | -20.701.222 |
| Totaal van financiële baten en lasten | -13.296.915 | -24.337.924 |
| Totaal van resultaat voor belastingen | 304.942.767 | 109.896.246 |
| Belastingen | -2.565.701 | -9.512.638 |
| Resultaat uit deelnemingen | 26.719.149 | 15.688.493 |
| Totaal van resultaat na belastingen | 329.096.215 | 116.072.101 |

Kasstroomoverzicht DAEB

(directe methode) (x € 1.000)

| Operationele activiteiten | 2021 | 2020 |
|--|----------------|----------------|
| Ontvangsten: | | |
| Huurontvangsten | 103.730 | 102.727 |
| Vergoedingen | 3.855 | 4.014 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 63 | 72 |
| Ontvangen interest | 1.833 | 2.187 |
| Saldo ingaande kasstromen | <u>109.481</u> | <u>109.000</u> |
| Uitgaven: | | |
| Erfpacht | -2 | -1 |
| Betalingen aan werknemers | -8.326 | -7.120 |
| Onderhoudsuitgaven | -29.653 | -27.375 |
| Overige bedrijfsuitgaven | -17.524 | -16.828 |
| Betaalde interest | -20.601 | -21.386 |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat | -406 | -80 |
| Verhuurderheffing | -11.552 | -12.013 |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | -225 | -141 |
| Vennootschapsbelasting | -2.951 | -12.776 |
| Saldo uitgaande kasstromen | <u>-91.240</u> | <u>-97.720</u> |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | 18.241 | 11.280 |
| (Des)investeringsactiviteiten | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur | 9.811 | 15.775 |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode | 684 | 245 |
| Verkoopontvangsten grond | - | - |
| Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen | <u>10.495</u> | <u>16.020</u> |
| Nieuwbouw huur | -36.376 | -19.274 |
| Verbeteruitgaven | -21.148 | -17.558 |
| Aankoop | - | -1.588 |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop | -386 | -181 |
| Investeringen overig | -2.104 | -638 |
| Totaal van verwerving vastgoed | <u>-60.014</u> | <u>-39.239</u> |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom vastgoed | <u>-49.519</u> | <u>-23.219</u> |

| | | |
|---|--------------------|------------------|
| Ontvangsten verbindingen | 1.827 | 1.827 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA | 1.827 | 1.827 |
| Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten | -47.692 | -21.392 |
| Financieringsactiviteiten | | |
| Ingaand | | |
| Nieuwe te borgen leningen | 33.847 | 24.800 |
| Uitgaand | | |
| Aflossing geborgde leningen | -16.948 | -6.883 |
| Aflossing ongeborgde leningen | - | -396 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | 16.899 | 17.521 |
| Toename / afname van geldmiddelen | -12.552 | 7.409 |
| Geldmiddelen aan het begin van de periode | 13.030 | 5.621 |
| Geldmiddelen aan het einde van de periode | 478 | 13.030 |

Balans niet-DAEB
(voor resultaatbestemming)

| ACTIVA | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|--|--------------------|--------------------|
| VASTE ACTIVA | € | € |
| <u>Vastgoedbeleggingen</u> | | |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 216.981.068 | 196.945.704 |
| Onr. zaken verkocht onder voorwaarden | 45.892.167 | 40.362.750 |
| Vastg. in ontw. bestemd voor eigen expl. | 5.515.485 | 7.240.056 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 268.388.720 | 244.548.510 |
| | | |
| <u>Financiële vaste activa</u> | | |
| Andere deelnemingen | 4.042.563 | 2.307.298 |
| Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen | 9.401.124 | 9.401.124 |
| Latente belastingvordering(en) | 1.913.956 | 1.078.232 |
| Leningen u/g | 494.155 | 494.286 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 15.851.798 | 13.280.940 |
| | | |
| Totaal van vaste activa | 284.240.518 | 257.829.450 |
| | | |
| VLOTTENDE ACTIVA | | |
| <u>Vorraden</u> | | |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop | 417.235 | 426.326 |
| Vastg. in ontw. bestemd voor de verkoop | - | - |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 417.235 | 426.326 |
| | | |
| <u>Vorderingen</u> | | |
| Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen | 1.844.546 | 1.652.217 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 1.844.546 | 1.652.217 |
| | | |
| <u>Liquide middelen</u> | <hr/> | <hr/> |
| | 15.032.360 | 11.992.271 |
| | | |
| Totaal van vlottende activa | 17.294.141 | 14.070.814 |
| | | |
| TOTAAL VAN ACTIVA | 301.534.659 | 271.900.264 |

| PASSIVA | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|---|--------------------|--------------------|
| EIGEN VERMOGEN | € | € |
| Herwaarderingsreserves | 87.458.131 | 81.110.269 |
| Overige reserves | 77.542.624 | 68.197.678 |
| Resultaat na belastingen van het boekjaar | 26.719.149 | 15.688.493 |
| Totaal van eigen vermogen | 191.719.904 | 164.996.440 |
| | | |
| LANGLOPENDE SCHULDEN | | |
| Verplichtingen u.h.v. onroerende zaken VOV | 41.963.447 | 38.302.190 |
| Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft | 66.051.410 | 67.878.669 |
| | 108.014.857 | 106.180.859 |
| | | |
| KORTLOPENDE SCHULDEN | | |
| Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft | 604.367 | 86.427 |
| Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen | 1.195.530 | 636.538 |
| | 1.799.897 | 722.965 |
| | | |
| TOTAAL VAN PASSIVA | 301.534.659 | 271.900.264 |

Winst- en verliesrekening niet-DAEB

| | 2021 | 2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| | € | € |
| Huuropbrengsten | 9.838.092 | 10.004.951 |
| Opbrengsten servicecontracten | 329.013 | 317.286 |
| Lasten servicecontracten | -434.686 | -432.039 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | -354.324 | -338.794 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | -2.436.393 | -1.985.771 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -721.165 | -819.293 |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 6.220.537 | 6.746.340 |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | 2.473.432 | 3.921.149 |
| Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling | -1.673.651 | -2.773.017 |
| Toegerekende organisatiekosten | -4.970 | -18.331 |
| Toegerekende financieringskosten | - | -40.593 |
| Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | 794.810 | 1.089.208 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 1.175.579 | 5.554.696 |
| Toegerekende organisatiekosten | -40.868 | -100.887 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -706.157 | -4.116.165 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 428.554 | 1.337.644 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -123.460 | - |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 15.590.969 | 10.672.184 |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV | 2.033.481 | 674.890 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 17.500.990 | 11.347.074 |
| Opbrengsten overige activiteiten | 774.439 | 54.762 |
| Netto resultaat overige activiteiten | 774.439 | 54.762 |
| Overige organisatiekosten | -206.835 | -230.273 |
| Kosten omtrent leefbaarheid | -134.982 | -115.604 |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 450.230 | 465.854 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | -1.815.571 | -2.103.674 |
| Totaal van financiële baten en lasten | -1.365.342 | -1.637.820 |
| Totaal van resultaat voor belastingen | 24.012.171 | 18.591.331 |
| Belastingen | 846.149 | -3.101.616 |
| Resultaat uit deelnemingen | 1.860.829 | 198.778 |
| Totaal van resultaat na belastingen | 26.719.149 | 15.688.493 |

Kasstroomoverzicht niet-DAEB

(directe methode) (x € 1.000)

| Operationele activiteiten | 2021 | 2020 |
|--|---------------|---------------|
| Ontvangsten: | | |
| Huurontvangsten | 9.707 | 9.957 |
| Vergoedingen | 287 | 285 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 35 | 32 |
| Saldo ingaande kasstromen | <u>10.029</u> | <u>10.274</u> |
| Uitgaven: | | |
| Betalingen aan werknemers | -620 | -562 |
| Onderhoudsuitgaven | -1.589 | -1.854 |
| Overige bedrijfsuitgaven | -1.233 | -1.355 |
| Betaalde interest | -1.815 | -2.104 |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat | -34 | -5 |
| Verhuurderheffing | -872 | -239 |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | -12 | -10 |
| Vennootschapsbelasting | -222 | -567 |
| Saldo uitgaande kasstromen | <u>-6.397</u> | <u>-6.696</u> |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | 3.632 | 3.578 |
| (Des)investeringsactiviteiten | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur | 1.068 | 1.802 |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode | 1.764 | 4.297 |
| Verkoopontvangsten grond | 3.390 | 3.129 |
| (Des)Investeringsontvangsten overige | 2.083 | 1.388 |
| Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen | <u>8.305</u> | <u>10.616</u> |
| Nieuwbouw huur | - | -1.964 |
| Verbeteruitgaven | -6.191 | -102 |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop | -755 | -2.718 |
| Investeringsen overig | -19 | - |
| Totaal van verwerving vastgoed | <u>-6.965</u> | <u>-4.784</u> |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom vastgoed | 1.340 | 5.832 |

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Ontvangsten verbindingen | 149 | 1.094 |
| Ontvangsten overig | - | - |
| Uitgaven verbindingen | -254 | -317 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA | -105 | 777 |
| Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten | 1.235 | 6.609 |
| Financieringsactiviteiten | | |
| Ingaand | | |
| Nieuwe ongeborgde leningen | - | - |
| Uitgaand | | |
| Aflossing ongeborgde leningen | -1.827 | -1.827 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | -1.827 | -1.827 |
| Toename / afname van geldmiddelen | 3.040 | 8.360 |
| Geldmiddelen aan het begin van de periode | 11.992 | 3.632 |
| Geldmiddelen aan het einde van de periode | 15.032 | 11.992 |

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Stichting Thuisvester is opgesteld door het bestuur op 8 juni 2022.

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

Raad van Toezicht

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van toezicht op 8 juni 2022.

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



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van toezicht van Stichting Thuisvester

Verklaring over de jaarrekening 2021

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting Thuisvester ('de toegelaten instelling') een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens ('WNT').

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021 van Stichting Thuisvester te Oosterhout gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2021;
- de winst-en-verliesrekening over 2021; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

7J2DSX3CT6TK-217002432-27

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Lage Mosten 59, 4822 NK Breda, Postbus 1042, 4801 BA Breda
T: 088 792 00 76, F: 088 792 95 17, www.pwc.nl

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

Onafhankelijkheid

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Thuisvester zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Onze controleaanpak

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot de kernpunten, fraude en continuïteit, en de aangelegenheden daaruit, bepaald in de context van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie ter ondersteuning van ons oordeel, zoals onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten, de controleaanpak frauderisico's en de controleaanpak continuïteit, moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Samenvatting en context

Stichting Thuisvester is een toegelaten instelling zoals omschreven in de Woningwet. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte in de regio Midden- en West-Brabant. In overeenstemming met de Woningwet is het vastgoed in exploitatie in de balans gewaardeerd op actuele waarde volgens de marktwaarde in verhuurde staat. De combinatie van de activiteiten en de waardering op actuele waarde van het vastgoed in exploitatie in de balans is van invloed op de bepaalde materialiteit en de specifieke materialiteit zoals uiteengezet in de paragraaf 'Materialiteit'.

Als onderdeel van het definiëren van onze controleaanpak hebben wij de materialiteit bepaald en het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben hierbij bijzondere aandacht besteed aan die gebieden waar het bestuur belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld daar waar veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen zijn gemaakt die inherent onzeker zijn. In de paragraaf 'oordelen en schattingen' op pagina 49 van de jaarrekening heeft Stichting Thuisvester de schattingsposten en de belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheid uiteengezet. De belangrijkste posten in de jaarrekening die door schattingen van het bestuur worden beïnvloed, zijn de geschiktheid van de basisversie als basis voor de waardering van het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Wij hebben deze belangrijkste schattingen aangemerkt als kernpunten van de controle zoals uiteengezet in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

Andere aandachtsgebieden in onze controle, die niet als kernpunten zijn aangemerkt, waren de aanbestedingen, de verantwoording van de WNT en de scheiding DAEB/niet-DAEB.

Wij hebben ervoor gezorgd dat het controleteam over voldoende specialistische kennis en expertise beschikte die nodig was voor de controle van Stichting Thuisvester. Wij hebben daartoe deskundigen op onder meer het gebied van vennootschapsbelasting, IT, vastgoedwaardering en rentederivaten in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



Materialiteit

- Materialiteit: €26,9 miljoen.
- Specifieke materialiteit: €1,32 miljoen.

Reikwijdte van de controle

- We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie.

Kernpunten

- Geschiktheid van de basisversie als basis voor de waardering van het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat.
- Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Overwegingen voor de eerstejaarscontrole

Na onze benoeming tot accountant van de toegelaten instelling hebben wij een uitgebreid transitieplan ontwikkeld en uitgevoerd. Wij hebben, als onderdeel van dit plan, kennis en begrip verkregen van de strategie van de stichting, de bedrijfsactiviteiten, de interne beheersingsomgeving en de IT-omgeving. We zijn nagegaan hoe de jaarrekening en het interne beheersingsraamwerk van de toegelaten instelling beïnvloed werden door deze aspecten. Wij hebben, aanvullend hierop, de jaarrekening van het vorige verslagjaar gelezen en een review uitgevoerd op de controledossiers van de voorgaande accountant en hebben de uitkomsten hiervan besproken. Op basis van deze werkzaamheden en activiteiten hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie verkregen over de beginsaldi. Verder hebben wij onze risicoanalyse gemaakt, onze controlestrategie bepaald en ons controleplan opgesteld. Het controleplan hebben wij besproken met het bestuur en de raad van toezicht.

Materialiteit

De reikwijdte van onze controle wordt beïnvloed door het toepassen van materialiteit. Het begrip 'materieel' wordt toegelicht in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij bepalen, op basis van ons professionele oordeel, kwantitatieve grenzen voor materialiteit waaronder de materialiteit voor de jaarrekening als geheel, zoals uiteengezet in onderstaande tabel. Deze grenzen, evenals de kwalitatieve overwegingen daarbij, helpen ons om de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden voor de individuele posten en toelichtingen in de jaarrekening te bepalen en om het effect van onderkende afwijkingen, zowel individueel als gezamenlijk, op de jaarrekening als geheel en op ons oordeel, te evalueren.

| | |
|--|---|
| Materialiteit | €26,9 miljoen |
| Specifieke materialiteit | €1,32 miljoen |
| Hoe is de materialiteit bepaald | <p>Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Gezien het belang van de vastgoedwaardering gebruiken wij als basis voor deze oordeelsvorming 1% van het balanstotaal van Stichting Thuisvester.</p> <p>Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 1% van de totale opbrengsten.</p> <p>Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2021.</p> |
| De overwegingen voor de gekozen benchmark | <p>Wij gebruikten het balanstotaal als de primaire, algemeen in de sector geaccepteerde, benchmark, op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke informatiebehoeften van gebruikers van de jaarrekening. Op basis daarvan zijn wij van mening dat het balanstotaal geschikt is om als basis te dienen voor het bepalen van de materialiteit voor de controle van de aan het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening.</p> <p>De exploitatie van het woningbezit en de daarmee verband houdende opbrengsten en lasten zijn een belangrijke indicator voor de financiële prestaties van de toegelaten instelling. Wij vinden de benchmark gebaseerd op het balanstotaal niet passend voor de controle van de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten. Daarom hebben wij voor deze posten een specifieke (lagere) materialiteit gehanteerd gebaseerd op een percentage (1%) van de totale opbrengsten.</p> |

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van toezicht overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de €1,3 miljoen aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €66.000 aan hen te rapporteren. Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn rapporteren.

De reikwijdte van onze controle

Stichting Thuisvester maakt gebruik van een serviceprovider

Stichting Thuisvester maakt voor de waardering van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de toelichting van de beleidswaarde, gebruik van software. Wij hebben inzicht verkregen in de interne beheersingsomgeving rondom deze software en de verenigbaarheid van de uitgangspunten van de software met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn.

Vervolgens hebben wij van de softwareleverancier een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd assurancerapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de software.

Daarnaast heeft de certificerend accountant vastgesteld dat, op basis van het doorrekenen van de aan de serviceprovider verstrekte dataset, de rekentool de op basis van de aangeleverde dataset verwachte uitkomst geeft

Vervolgens zijn wij nagegaan of, op basis van onze professionele oordeelsvorming, de certificerend accountant toereikende werkzaamheden heeft uitgevoerd teneinde zekerheid te verkrijgen over de opzet, het bestaan en de effectieve werking van deze interne beheersingsmaatregelen. Ten slotte hebben wij de resultaten en eventuele gerapporteerde uitzonderingen geanalyseerd en meegewogen voor de impact op onze controleaanpak. Door bovengenoemde werkzaamheden zijn wij in staat geweest om, voor zover relevant voor onze controle, te steunen op de werkzaamheden van de accountant van de genoemde serviceprovider.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Thuisvester en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort, alsmede de wijze waarop de raad van toezicht toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar hoofdstuk 5.2 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben ten aanzien van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd, waaronder de frauderisicoanalyse van het management, de gedragscode, klokkenluidersregeling en voor zover wij dat noodzakelijk achtten, de werking getoetst van deze interne beheersmaatregelen.

Wij hebben om inlichtingen gevraagd bij de leden van het en de raad van toezicht of zij op de hoogte zijn van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van feitelijke, vermeende of vermoede fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Geïdentificeerde frauderisico's

Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur, waaronder risico's op mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude op basis van een analyse van mogelijke belangen van het bestuur.

In dat kader hebben wij aandacht besteed aan:

- Journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt.
- Schattingen.
- Significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.

Wij hebben in dat kader bijzondere aandacht gehad voor een onjuistheid in de waardering vastgoed in exploitatie volgens de basis-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Controlewerkzaamheden en observaties

Wij hebbende opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierdoor functiescheidingen worden doorbroken.

Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht.

Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten. Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.

Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering vastgoed in exploitatie volgens de basis-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Hiervoor verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

Geïdentificeerde frauderisico's

Het risico van het onttrekken van middelen aan de organisatie door belangenverstrengeling bij aanbestedingen

Stichting Thuisvester kocht gedurende het boekjaar producten en diensten in bij derden ten behoeve van nieuwbouw- en renovatieprojecten en planmatig onderhoud met betrekking tot het vastgoed.

Hierdoor is inherent, als gevolg van de bedrijfstak waarin Stichting Thuisvester opereert, een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude dat betrekking heeft op de niet onafhankelijke selectie van aannemers of het bestaan van een schijn van belangenverstrengeling of omkoping.

Controlewerkzaamheden en observaties

Wij hebbende opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen ten aanzien van inkoop en aanbesteden en de bewaking van het vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten.

Wij hebben bijzondere aandacht besteed aan inkooptransacties die worden geregistreerd in de post vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten en specifiek getoetst voor een selectie aan transacties of de prestaties die aan de transacties ten grondslag liggen ook daadwerkelijk zijn geleverd en de prijzen marktconform zijn.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude in het inkoopproces via mogelijke kickbacks die zijn betaald aan medewerkers.

Voorts hebben wij in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Tevens hebben we kennisgenomen van advocatenbrieven en correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor signalen van fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Indien daar sprake van was, hebben wij onze evaluatie van het risico van fraude en de gevolgen daarvan voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van de toegelaten instelling van het geheel van de werkzaamheden voor tenminste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening. Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- Nagaan of het bestuur gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's).
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde verwachte kasstromen voor de periode van tenminste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening door middel van het doornemen van de definitief ingediende dPi en de daaraan ten grondslag liggende meerjarenbegroting.
- Doornemen van de correspondentie met het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en daarmee het verwerven van inzicht in de uitkomsten van de beoordelingen van deze toezichthouders binnen het gezamenlijk beoordelingskader ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.

- Beoordelen van de Interest Coverage Ratio en de Loan To Value in relatie tot het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), waaronder een herberekening van deze ratio's op basis van de gecontroleerde balans en verlies- en winstrekening en een vergelijking met de door de toezichthouders gestelde normen, ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens de controle van de jaarrekening. Wij hebben de raad van toezicht op de hoogte gebracht van de kernpunten. De kernpunten vormen geen volledige weergave van alle risico's en punten die wij tijdens onze controle hebben geïdentificeerd en hebben besproken. Wij hebben in deze paragraaf de kernpunten beschreven met daarbij een samenvatting van de op deze punten door ons uitgevoerde werkzaamheden.

Kernpunten

Geschiktheid van de basisversie als basis voor de waardering van het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

Paragraaf 1 & 2 vastgoed in exploitatie en bijbehorende grondslagen

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Thuisvester past hierbij de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van vorig jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van Stichting Thuisvester.

Zoals genoemd in de paragraaf 'Ons oordeel', verklaren wij dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de economische realiteit. Omdat in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat het risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie.

Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt van de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie in combinatie met de significante omvang van de post.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben ten aanzien van de basisversie het risico geïdentificeerd dat het bestuur onterecht oordeelt dat de basisversie toepasbaar is. In de risicoanalyse hebben wij de voorkeur van het bestuur om de basisversie toe te passen betrokken.

In reactie op dit risico hebben wij Stichting Thuisvester gevraagd een schriftelijke standpuntbepaling op te stellen waarin zij uiteenzet welke informatie leidt tot de conclusie dat de basisversie toepasbaar is voor Stichting Thuisvester. Wij hebben de uitgangspunten in de schriftelijke standpuntbepaling gecontroleerd.

Allereerst hebben wij de gebruikte data gecontroleerd. Wij hebben vastgesteld dat deze overeenkomstig het handboek in het rekenmodel is ingevoerd. Daarna hebben wij kennisgenomen van de waardemutatie ten opzichte van vorig jaar door deze te relateren aan feitelijk aantoonbare wijzigingen in de marktomstandigheden.

Ook hebben wij de geschiktheid van de uitgangspunten zoals voorgeschreven door het handboek getoetst door deze te vergelijken met publiekelijk beschikbare bronnen. Onderdeel van deze toetsing was de sectorbrede validatie van het handboek van vorig jaar.

Kernpunten

Volgens Stichting Thuisvester kan voldoende worden onderbouwd dat het toepassen van de modelmatige waardering volgens de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst door de uitgangspunten te vergelijken met externe, deels publiek beschikbare, informatie. Daarnaast is de waardenmutatie ten opzichte van vorig jaar gerelateerd aan (externe) marktontwikkelingen.

Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Paragraaf 1 & 2 vastgoed in exploitatie en bijbehorende grondslagen

Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. De beleidswaarde wordt gebruikt om de Loan to Value te bepalen en vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) van de toegelaten instelling. Om de beleidswaarde te bepalen hanteert Stichting Thuisvester de marktwaarde in verhuurde staat (zie voorgaand kernpunt) als startpunt. Vervolgens worden, in overeenstemming met RJ645, vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aangepast naar het feitelijke beleid van Stichting Thuisvester, waarbij enkele voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd.

Van deze vier uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde zijn met name de in de meerjarenbegroting opgenomen lasten voor onderhoud en beheer gebaseerd op inschattingen die een belangrijke impact hebben op de beleidswaarde. Het bestuur van Stichting Thuisvester baseert deze schatting op in het verleden gerealiseerde onderhouds- en beheerlasten in combinatie met de vastgoedstrategie zoals opgenomen in het strategisch voorraadbeleid.

Deze normen zijn van belangrijke invloed op de berekende beleidswaarde zoals toegelicht in de jaarrekening.

Door de schattingonzekerheid ten aanzien van de toekomstige onderhouds- en beheerlasten is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

De controlewerkzaamheden zijn uitgevoerd in samenwerking met een door ons ingeschakelde deskundige op het gebied van vastgoedwaardering. Onze werkzaamheden bevestigen dat de uitkomst van de basisversie volgens het handboek binnen een acceptabele bandbreedte ligt.

Wij hebben kennisgenomen van de Loan to Value van Stichting Thuisvester en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio's per 31 december 2021 afgezet tegen de limieten zoals beschreven in het financieel kader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de DAEB- en de niet-DAEB-portefeuille. De uitkomst van deze risicoanalyse hebben wij in onze controle ingebed en daarmee mogelijke tendenties in het risico op sturing van de uitkomst door het bestuur in de controle betrokken.

Voorts hebben wij de ingeschatte onderhoudsnorm en beheernorm getoetst aan werkelijke onderhouds- en beheerkosten van het afgelopen jaar. Dit geeft een indicatie van de betrouwbaarheid van de inschattingen door het bestuur.

Wij hebben kennisgenomen van de elementen die het verschil bepalen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde zoals gedefinieerd in RJ645. In verband met de schattingonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op de ingerekende norm voor onderhoudslasten en de ingerekende norm voor beheerlasten.

Wij hebben de ingerekende onderhoudsnorm en beheernorm vergeleken met de overeenkomstige bedragen in de intern geformaliseerde meerjarenbegroting. Ook zijn wij de totstandkoming van de meerjarenbegroting vanuit de meerjarenonderhoudsbegroting en het strategische voorraadbeleid nagegaan. Hieruit kregen wij de bevestiging dat de onderhoudsbegroting en het voorraadbeleid worden gebruikt voor de operationele aansturing door de organisatie.

Wij concluderen dat de ingerekende normen consistent zijn met de begrotingen die in het beleid van Stichting Thuisvester worden gebruikt.

Kernpunten

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Op basis van deze analyses en verdere werkzaamheden hebben wij bevestigende informatie verkregen dat de beleidswaarde zoals toegelicht bij het vastgoed in exploitatie redelijk is.

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over de beleidswaarde. Wij kunnen ons vinden in de uiteenzettingen in deze toelichtingen waarin voldoende aandacht is gegeven aan de in de beleidswaarde ingerekende normen.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, onderdelen n en o, Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, en of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Onze benoeming

Wij zijn in 2021 benoemd als externe accountant van Stichting Thuisvester door de raad van toezicht, en zijn nu voor een onafgebroken periode van 1 jaar accountant van de toegelaten instelling.

Geen verboden diensten

Wij hebben, naar ons beste weten en overtuiging, geen verboden diensten geleverd, als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

Geleverde diensten

De diensten die wij, in aanvulling op de controle van de jaarrekening, hebben geleverd aan de toegelaten instelling, in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, zijn toegelicht in de paragraaf 'accountantskosten' van de toelichting van de jaarrekening.

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2021 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2021.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van toezicht voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT; en voor
- een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van toezicht is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Breda, 8 juni 2022
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door A.J.M. Vercammen RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2021 van Stichting Thuisvester

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Ook op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van toezicht onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.



In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van toezicht dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen die zijn getroffen om de geïdentificeerde bedreigingen weg te nemen en onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening vanuit alle zaken die wij met de raad van toezicht hebben besproken. Wij beschrijven deze zaken in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang is van het maatschappelijk verkeer.