



Jaarverslag 2024

Cijfers, acties en vooruitgang



Thuisvester
ACTIEF in duurzaam wonen

Inhoudsopgave

Introductie	3	4. Organisatie	15	7. Governance bij Thuisvester	24
1. Algemeen	4	4.1 HR visie	15	7.1 Compliance en integriteit	24
1.1. Motto	4	4.2 TMA	15	7.2 Bestuursverslag	24
1.2. Missie & visie	4	4.3 Digitalisering & Datagedreven werken	15	7.2.1 Het Bestuur	24
1.3. Samen op Weg	4	4.4 Groene kilometers	16	7.2.2 Bestuursbesluiten	25
1.4. Kernactiviteiten/kerncijfers	4	5. Risico's en onzekerheden	17	7.2.3 Toekomst komend jaarverslag	26
1.5. Klanttevredenheid	4	5.1 Risicobeoordeling	17	7.2.4 Verklaring	26
1.6. Huurdersbetrokkenheid	4	5.2 Strategische risico's	17	7.3 Verslag Raad van Toezicht	27
1.7. Klachten en geschillen	5	5.3 Financiële risicobuffers	19	7.3.1 Kerntaak Raad van Toezicht	27
1.8. Hoofdthema's huurdersverenigingen 2024	5	5.4 Risicobeheersing	19	7.3.2 Governancecode	27
2. Structuur	7	5.5 Impact risico's op financiële positie	19	7.3.3 Visie op toezicht en Bestuur	27
2.1 Organisatiestructuur	7	5.6 Fraude-risicobeheersing	19	7.3.4 Toezichtkader	28
2.2 Juridische structuur	7	6. Financiële resultaten	20	7.3.5 Functioneren	28
3. Maatschappelijke aspecten	8	6.1 Maatschappelijk vermogen	20	7.3.6 Commissies	28
3.1 Groen en duurzaam	8	6.2 Marktwaaarde in verhuurde staat	20	7.3.7 Samenstelling en mutaties	29
3.2 Samen in verbinding	11	6.3 Financiële vooruitzichten	22	7.3.8 Besluiten	29
3.3 (Anders) Wonen	12	6.5 Beoordeling door toezichthouders	22	7.3.9 Onafhankelijke accountants en jaarstukken	30
3.4 Er op tijd bij zijn	14	6.6 Financiering	22	7.3.10 De Raad van Toezicht als werkgever	30
		6.7 Fiscale positie/vennootschapsbelasting	23	7.3.11 Zelfevaluatie	30
		6.8 Verbonden ondernemingen 2024	23	7.3.12 Beloningsregeling Raad van Toezicht	31
				7.3.13 Professionalisering en termijnen	31

Introductie

Terugblik 2024

Het jaar 2024 stond voor Thuisvester in het teken van samenwerking, innovatie en vooruitgang. We hebben onze koers verder verankerd met het handelingsperspectief 'Samen op weg', waarbij we ons meer dan ooit richten op gebiedsgericht werken, wendbaarheid en datagedreven beslissingen.

In een samenleving waar demografische ontwikkelingen, duurzaamheidseisen en betaalbaarheid steeds urgenter worden, hebben we met daadkracht en flexibiliteit ingespeeld op deze uitdagingen. Ondanks een dynamische en soms onzekere omgeving – gekenmerkt door politieke verschuivingen, economische uitdagingen en een veranderende woningmarkt – hebben we ons blijvend ingezet voor betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woonoplossingen.

We zien dat de vraag naar sociale huurwoningen blijft stijgen. Dit stelt ons voor een grote opgave, maar tegelijkertijd zien we kansen om innovatieve woonvormen te realiseren en bestaande woningen efficiënter te benutten.

We behaalden belangrijke mijlpalen: 104 nieuwe woningen werden opgeleverd, 866 woningen kregen zonnepanelen en meer dan 900 woningen zijn verduurzaamd. Hiermee dragen we actief bij aan de energietransitie en lagere woonlasten voor onze huurders. Daarnaast hebben we samen met gemeenten en maatschappelijke partners speciale doelgroepen zoals statushouders, ouderen en spoedzoekers beter kunnen huisvesten.

Ook in dienstverlening blijven we ontwikkelen. Met een gemiddelde klanttevredenheidsscore van 8,5 op reparaties tonen we aan dat onze focus op service loont. Nieuwe initiatieven zoals Tolkie (voor begrijpelijke communicatie), 't Thuisbuske (mobiele wijkservice) en ons vernieuwde bewonerspanel versterken de betrokkenheid en bereikbaarheid voor huurders. Participatie wordt steeds belangrijker, zowel bij nieuwbouw als verduurzamingsprojecten.

Daarnaast zetten we grote stappen in digitalisering en datagedreven werken. Door slimmer gebruik te maken van data kunnen we huurders proactief ondersteunen, bijvoorbeeld bij betalingsproblemen of woonfraude. Ook blijven we investeren in de veiligheid en weerbaarheid van onze organisatie met striktere cybersecuritymaatregelen en een toekomstbestendige ICT-omgeving.

We kijken met trots terug op de stappen die we in 2024 hebben gezet en zetten deze lijn vol overtuiging voort in 2025: met lef, samen en duurzaam. Ons doel blijft hetzelfde: een betaalbaar en duurzaam thuis bieden, voor nu én later.

Toelichting op de huurbefriezing en de impact op de toekomstige financiële positie

In april 2025 is door de coalitie een huurbefriezing aangekondigd voor de komende twee jaar (2025 en 2026). Deze maatregel houdt in dat Thuisvester gedurende deze periode geen jaarlijkse huurverhogingen mag doorvoeren voor haar sociale huurwoningen.

Hoewel deze maatregel geen directe impact heeft op de jaarrekening 2024, heeft zij wel aanzienlijke gevolgen voor de toekomstige financiële positie van Thuisvester. Op basis van de huidige huurinkomsten en de gebruikelijke jaarlijkse indexatie, is geraamd dat Thuisvester hierdoor structureel jaarlijks ruim €9 miljoen aan huurinkomsten misloopt. Dit bedrag betreft het cumulatieve effect van de gemiste huurverhogingen over de bevroeringsperiode, met een blijvend jaarlijks effect op de toekomstige kasstromen.

Deze ontwikkeling onderstreept het belang van een robuuste financiële positie en sturingsruimte. Dit betekent voor Thuisvester een herijking van de meerjarenbegroting. Thuisvester zal in de komende periode scenario's doorrekenen om de financiële continuïteit te waarborgen en de meerjarenbegroting hierop aanpassen. Waarbij het uitgangspunt is om maximale inspanning te blijven leveren op de maatschappelijke opgave vanuit een gezonde financiële positie.

1. Algemeen

1.1 Motto

Een betaalbaar thuis, voor nu én later.

1.2 Missie & visie

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

1.3 Samen op weg

In 2024 heeft Thuisvester het handelingsperspectief 'Samen op weg' verder verankerd in de organisatiestructuur, met een sterke focus op gebiedsgericht werken. Dit betekent dat we nog meer inzetten op regionale samenwerking met bewoners, gemeenten en andere partners, om gezamenlijk te werken aan betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woonoplossingen. Deze aanpak, die al in 2023 is ingezet, wordt nu ook weerspiegeld in onze interne organisatie, waardoor we wendbaarder en effectiever kunnen inspelen op maatschappelijke uitdagingen.

1.4 Kernactiviteiten en kerncijfers

Thuisvester richtte zich met name op haar kerntaak – beheren, verhuren en bouwen van sociale huurwoningen. Wij beheren in Midden- en West-Brabant 17.262 verhuureenheden waarvan ruim 14.961 huurwoningen.

In Geertruidenberg beheren we 3.678 verhuureenheden, in Oosterhout 9.036, in Rucphen 3.115 en in Zundert 1.367. Buiten ons werkgebied beheren we 66 verhuureenheden in de gemeenten Waalwijk en Breda.

1.5 Klanttevredenheid

In 2024 hebben we de klanttevredenheid gemeten, en dit was voor het laatst met behulp van KWH. We ontvingen in totaal 2.094 ingevulde enquêtes van onze huurders, verdeeld over de categorieën reparaties, nieuwe huurders, vertrokken huurders, onderhoud en algemene waardering.

We zijn bijzonder trots op onze prestaties op het gebied van reparaties. Op basis van de feedback van 1.651 huurders in 2024, behaalden we een gemiddelde score van 8,5. Dit levert een stijging van 0,2 punten op ten opzichte van vorig jaar. Maar liefst 98% van onze huurders beoordeelde de uitgevoerde reparaties als voldoende. De vriendelijkheid van onze onderhoudsmedewerkers werd het hoogst gewaardeerd, met een gemiddelde score van 8,9.

De gemiddelde score van vertrokken huurders bleef gelijk, terwijl we bij nieuwe huurders een lichte daling van 0,1 punt zagen. In 2024 behaalden we opnieuw een hoge B-score in de Aedes Benchmark, waarmee we nog steeds boven het landelijke gemiddelde in onze grootteklasse scoren.

In 2025 richten we ons niet alleen op de verbeterpunten en tips die we van onze huurders hebben ontvangen, maar ook op de vernieuwing van onze klanttevredenheidsmetingen. We nemen in 2025 dan ook afscheid van KWH. Met de nieuwe tool Expoints gaan we vanaf februari 2025 sneller en op diverse manieren onze huurders bevragen en betrekken. We gaan vanaf dan onder andere continu meten en hebben onze volledige vragenlijsten herzien en aangepast aan onze processen.



Figuur 1 Resultaten klanttevredenheidsmeting 2024

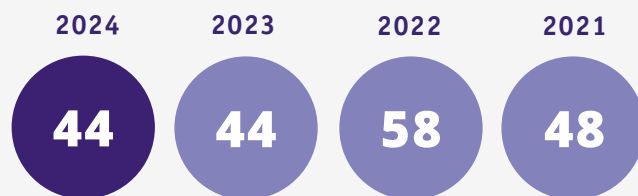
1.6 Huurdersbetrokkenheid 2024

In 2023 en 2024 hebben we al geëxperimenteerd met vernieuwde vormen van huurdersbetrokkenheid.

Vanaf 2025 gaan we dit verder structureren met de oprichting van ons nieuwe bewonerspanel. Hiermee kunnen we huurders nog makkelijker bevragen en betrekken. In 2024 werd het panel voor het eerst ingezet bij een Woonbelevingsonderzoek, dat als nulmeting dient voor gebiedsgericht werken. In 2025 gaan we dit panel verder uitrollen en samen met onze huurdersverenigingen inzetten om huurdersparticipatie te innoveren.

1.7 Klachten en geschillen

In 2024 ontving Thuisvester 44 klachten, Waarvan we er 42 samen met de huurders hebben weten op te lossen. De overige 2 zaken zijn nog in behandeling.



Figuur 2 Aantal ontvangen klachten 2024

Klachten behandeld door huurcommissie

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

Klachten behandeld door geschillencommissie

1 zaak werd voorgelegd aan de geschillencommissie.

Aard van de klachten

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

1.8 Hoofdthema's huurdersverenigingen in 2024

Ook dit jaar hebben we weer intensief contact gehad met de huurdersverenigingen over diverse kwesties die van groot belang zijn voor onze huurders. Net zoals in voorgaande jaren waren de huurdersverenigingen, samen met ons en de gemeenten, verantwoordelijk voor het opstellen van de prestatieafspraken. De huurdersverenigingen hebben waardevolle adviezen gegeven en hun betrokkenheid heeft bijgedragen aan het verbeteren van onze dienstverlening. Hieronder volgen de belangrijkste onderwerpen die dit jaar aan bod zijn gekomen:

Huurverhoging

De huurdersverenigingen hebben helaas vanwege de omvangrijke verhoging in 2024 negatief advies uitgebracht over de huuraanpassing. Hun zorgen richten zich op de betaalbaarheid voor huurders. Thuisvester benadrukt echter dat de huurverhoging noodzakelijk is om de financiële gezondheid van de organisatie, in relatie tot de grote maatschappelijke- en lokale opgaven op het gebied van voldoende en duurzame woningen, te waarborgen. Dit is essentieel voor voortdurende investeringen in onderhoud, verbetering van woningen, duurzaamheid en nieuwbouwprojecten voor huidige en toekomstige huurders.

Begroting en jaarplan

De huurdersverenigingen hebben hun zorgen geuit over de hoge uitgaven van Thuisvester. Ze adviseren om de plannen te matigen en de ambities bij te stellen, met oog voor de betaalbaarheid van huurwoningen. Thuisvester erkent deze zorgen, maar wijst ook op het blijvend oplopende tekort aan passende woonruimte. Als lokale woningbouwcorporatie voelt Thuisvester zich verantwoordelijk voor het bieden van voldoende geschikte woningen in haar werkgebied. Ondanks de zorgen over toekomstige betaalbaarheid maakt Thuisvester, gezien de oplopende achterstanden, de afweging om binnen haar mogelijkheden maximaal te blijven investeren, in lijn met de landelijke NPA-opgaven.

Tweehurenbeleid

Het tweehurenbeleid maakt woningen toegankelijk voor een bredere doelgroep, ongeacht het inkomen. Dit beleid past de huurprijs aan op basis van het inkomen van de nieuwe bewoner. Het advies is om dit beleid toe te passen op specifiek vastgoed, zoals woningen voor grote gezinnen, WMO-geschikte woningen en spoedzoekerswoningen. Hiervoor is een adviesaanvraag gedaan bij de huurdersverenigingen, die positief is ontvangen.

Kerncijfers

Aantal verhuurde woningen



1.035

Waarvan

Boven de sociale huurgrens 35

Onder sociale huurgrens 1.000

Waarvan aan een speciale doelgroep 84

Waarvan

Eigen verhuuringen 955

Intermediair 80

Gapph 60

Amershoeve 14

Avoord 6

Kwaliteitskortingsgrens: € 454,47 | Lage aftoppingsgrens: € 650,43 | Hoge aftoppingsgrens: € 697,07 | Liberalisatiegrens: € 879,66

Eenheden in beheer

		GEERTRUIDENBERG	OOSTERHOUT	RUCPHEN	ZUNDERT	OVERIG	TOTAAL
WONINGEN		3.293	8.451	2.951	1.303	66	16.064
NIET-WONINGEN		385	585	164	64	-	1.198
TOTAAL		3.678	9.036	3.115	1.367	66	17.262

Algemeen



104
Nieuwe
woningen
opgeleverd



26
Woningen
gesloopt



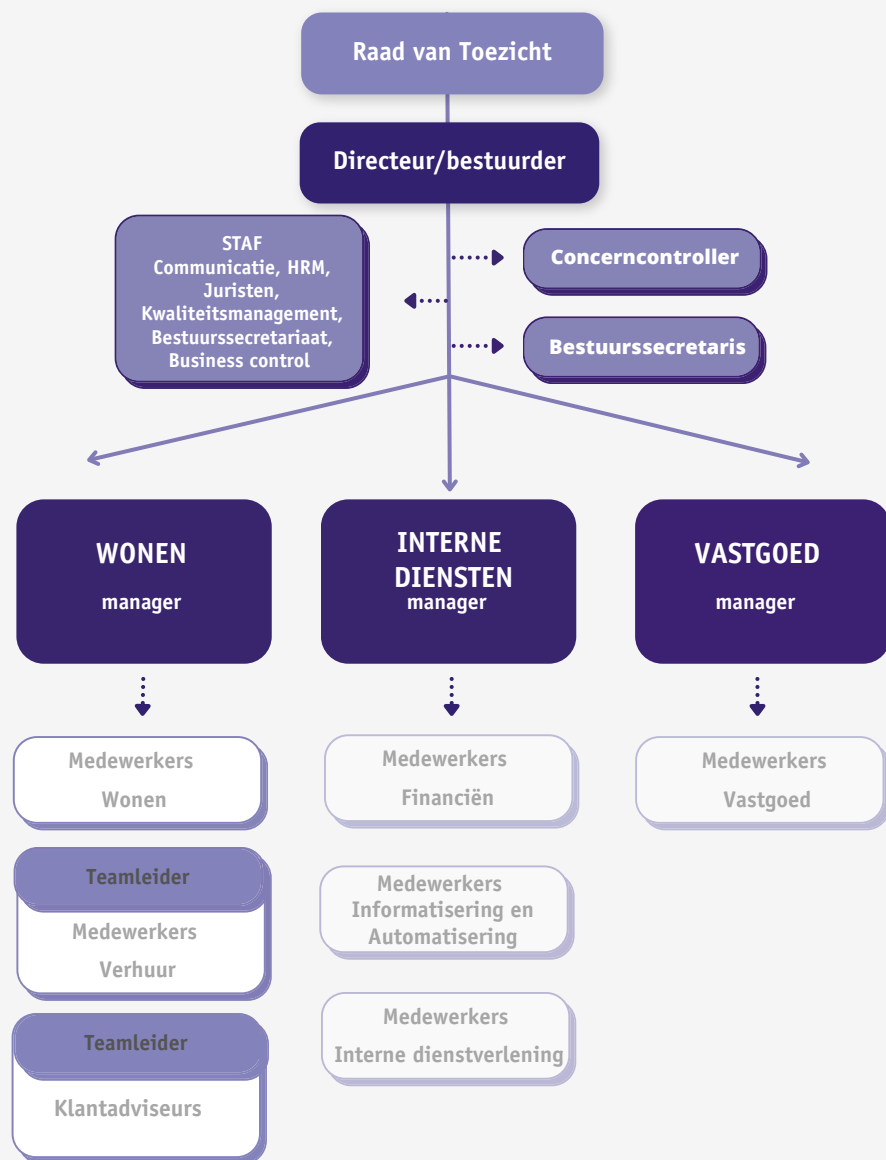
866
Woningen
voorzien van
zonnepanelen



924
Woningen
verduurzaamd

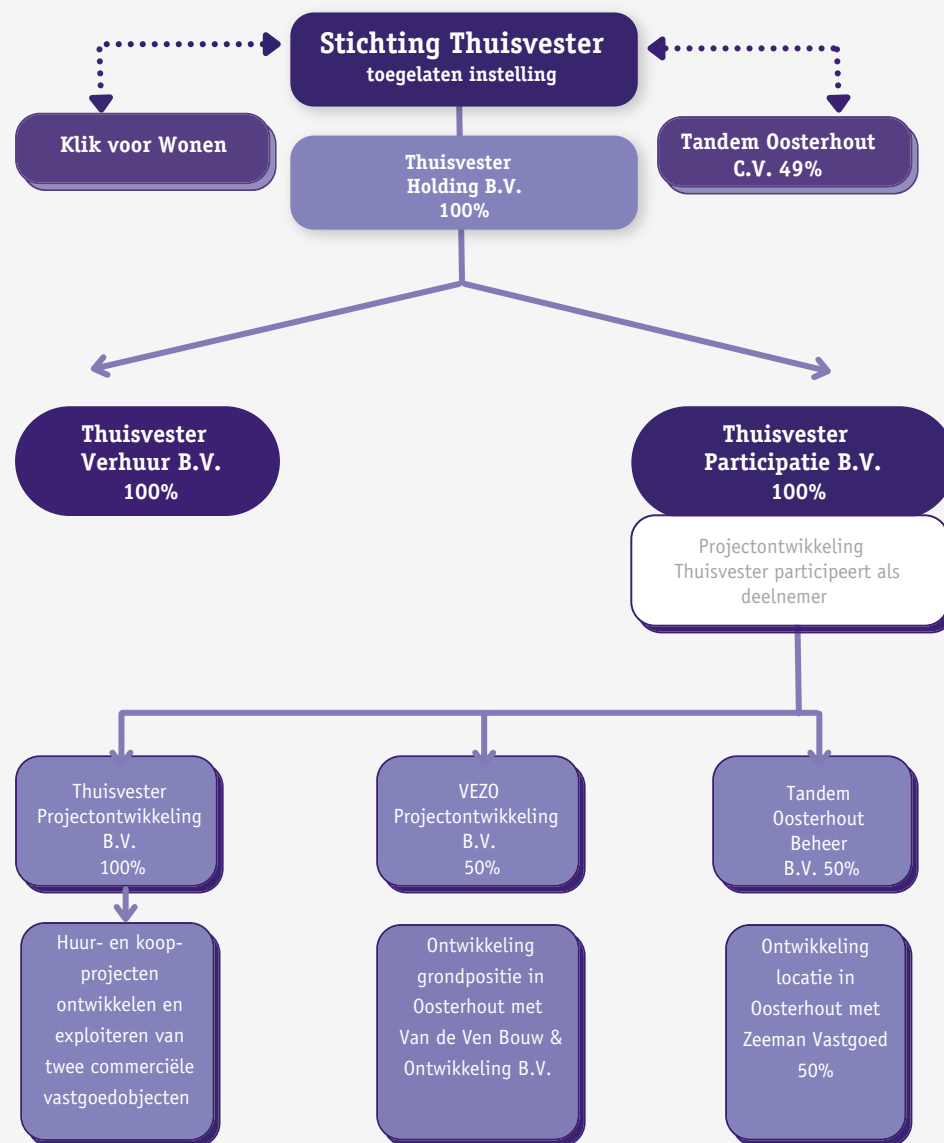
2. Structuur

2.1 Organisatiestructuur



Figuur 4 Organogram Thuisvester in 2024

2.2 Juridische structuur



Figuur 5 Juridische nevenstructuur Thuisvester 2024

3. Maatschappelijke aspecten

In 2024 heeft Thuisvester weer mooie stappen gezet op maatschappelijk en volkshuisvestelijk vlak, in lijn met onze prestatieafspraken en ambities. Samen met de gemeenten Geertruidenberg, Oosterhout, Rucphen en Zundert hebben we actief bijgedragen aan het verminderen van de woningnood, het versterken van gemeenschappen en het verduurzamen van onze woningen. Met een focus op innovatie, duurzaamheid en tijdige ondersteuning van onze huurders, blijven we bouwen aan een toekomstbestendige leefomgeving. In dit verslag belichten we onze belangrijkste prestaties binnen de thema's uit ons jaarplan: groen en duurzaam, samen in verbinding, anders wonen en er op tijd bij zijn.

3.1 Groen en duurzaam

Vanuit onze maatschappelijke verankering en verantwoordelijkheid werken we dagelijks aan een duurzamere en rechtvaardigere wereld. We hebben de wereldwijde aanpak van The Natural Step geïmplementeerd.

We versnellen de verduurzaming van woningen met slechte energielabels en stellen samen met gemeenten actieplannen op voor klimaatbestendige en natuurinclusieve wijken. Met een focus op innovatie, duurzaamheid en tijdige ondersteuning van onze huurders blijven we bouwen aan een toekomstbestendige leefomgeving.

3.1.1 Biobased bouwen

Samen met Alwel, Laurentius, Woonkwartier en Stadlander hebben we ons gecommitteerd aan het gebruik van biobased isolatiematerialen in nieuwbouw- en renovatieprojecten (2024-2028). We zijn gestart met de bouw van de eerste biobased sociale huurwoningen in Zundert, in samenwerking met Maas-Jacobs. In de wijk De Tuinderij bouwen we aan 6 duurzame, energiezuinige en comfortabele woningen, waarbij we zoveel mogelijk gebruik maken van natuurlijke en hernieuwbare materialen.

Deze materialen worden ook nog eens lokaal verworven en gefabriceerd. Dit project is een belangrijke mijlpaal in onze missie om milieuvriendelijk en toekomstbestendig te bouwen.

3.1.2 Bouwen met hergebruikte materialen

In 2024 hebben we een overeenkomst gesloten met gebruiktebouwmaterialen.com, zodat materialen uit sloopp projecten opnieuw ingezet worden in nieuwbouw en renovatie. Ook zetten we steeds meer in op circulair bouwen: Bij een renovatieproject van 158 woningen in de Beemdenbuurt in Oosterhout maken we bijvoorbeeld gebruik van natuurlijke materialen voor dakisolatie.

3.1.3 Verduurzaming van de woningvoorraad

In 2024 hebben we grote stappen gezet in de verduurzaming en het onderhoud van onze woningen. Dankzij de programma's EVO/EBM en MJOB+ hebben we in totaal 924 woningen verbeterd, een flinke stijging ten opzichte van 2023.

- EVO/EBM: 390 woningen
- Binnen EVO/EBM zijn 390 woningen aangepakt in verschillende wijken, zoals de Sterrenbuurt (Oosterhout), de Dr. Lipshof (Raamsdonksveer) en de Irishof (St. Willebrord).
- Onder het MJOB+ programma zijn 534 woningen verduurzaamd, met onder andere vloerisolatie in de Donkenbuurt (Oosterhout), HR++ glas en nieuwe voordeuren in de Statenlaan (Geertruidenberg) en binnendakisolatie in de Fazantendonk (St. Willebrord).

De woningen die binnen EVO/EBM en MJOB+ zijn/worden verbeterd, maken onderdeel uit van deze aanpak. Dit betekent dat we woningen energiezuiniger maken, zonder dat bewoners daarvoor extra huur gaan betalen. We nemen deel aan het landelijke programma Building Balance en zetten in op biobased isolatiematerialen om onze woningvoorraad verder te verduurzamen.

Aantal woningen	Locatie
29	De Lannostraat e.a. (Geertruidenberg)
23	Irishof, Narcishof (St. Willebrord)
10	Julianastraat e.a. (Rucphen)
156	Sterrenbuurt (Oosterhout)
14	Dr. Lipshof e.a. (Raamsdonksveer)
10	Dijkgraafstraat (Raamsdonk)
13	Landonk e.a. (Raamsdonksveer)
99	Baksweer, Gijsselsweer, Hoge Donk, Molenweer (Raamsdonksveer)
36	De Besterd (Oosterhout)

Tabel 1 Energetische verbeteringen en energiebesparende maatregelen (EVO/EBM)

Aantal woningen	Werkzaamheden	Locatie
20	Algemeen	Baksweer, Gijsselsweer, Hoge Donk, Molenweer e.a. (Raamsdonksveer)
263	Vloerisolatie	Donkenbuurt (Oosterhout)
50	Dubbelglas en geïsoleerde voordeuren	Seringenstraat e.a. (St. Willebrord)
4	HR++ glas en nieuwe geïsoleerde voordeuren	Statenlaan (Geertruidenberg)
102	HR++ glas	Buurstede (Oosterhout)
60	Glas en draaiende delen	Dammenbuurt (Oosterhout)
35	Binnendakisolatie, HR++ glas	Fazantendonk e.a. (St. Willebrord)

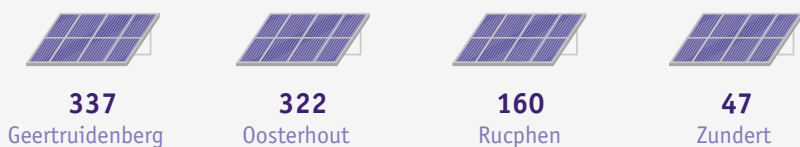
Tabel 2 Meerjarenonderhoudsplanung (MJOB+)

Categorie	Aantal woningen
Energetische Verbeteringen en Energiebesparende Maatregelen (EVO/EBM)	390
Meerjarenonderhoudsplanung (MJOB+)	534
Totaal	924

Tabel 3 Totaal Energetische Verbeteringen en Energiebesparende Maatregelen + Meerjarenonderhoudsplanung (EVO/EBM + MJOB+)

3.1.4 Duurzame energie: zonnepanelen

In 2024 hebben we 866 zonnepanelen geplaatst in samenwerking met Wocozon. Wanneer een woning van huurder wisselt en het dak geschikt is, plaatsen we standaard zonnepanelen. Dit draagt bij aan lagere woonlasten en duurzame energieopwekking. Het plaatsen van zonnepanelen is een vast onderdeel van onze prestatieafspraken met gemeenten.



3.1.5 Vergroening van de leefomgeving

Naast het verduurzamen van woningen zetten we ons in voor een groenere leefomgeving:

Vergroen je straat actie

In Oosterhout hebben we samen met bewoners een straat in Zwanendonk vergroend door samen met bewoners en de gemeente tegels te vervangen door planten.

Planten uitdeeldag

In de Beemdenbuurt deelden we struiken en vaste planten uit en gaven advies over biodiversiteit en klimaatadaptatie.

- Duurzaam Oosterhout Week
- Tijdens deze week gaven we advies over energiebesparing en woningverduurzaming. (Deze week sloot aan bij gemeentelijke initiatieven voor bewustwording rond duurzaamheid.)

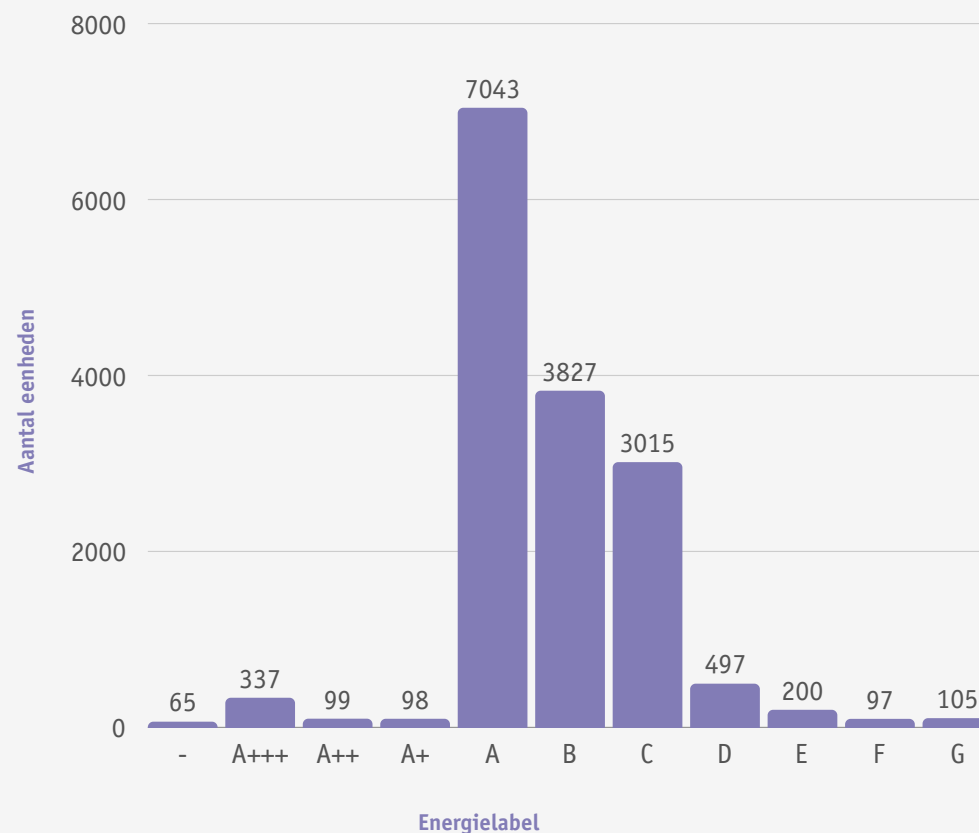
3.1.6 Erkenning: Duurzaamheidsprijs

Onze inspanningen op het gebied van duurzaamheid werden bekroond met een zevende plaats in de categorie "Grote corporaties" bij de landelijke Duurzaamheidsprijs voor woningcorporaties.

Thuisvester heeft in 2024 vooruitgang geboekt in duurzaamheid, zowel in de woningvoorraad als in de leefomgeving. Door structurele verduurzaming, innovatief bouwen en vergroening dragen we bij aan een toekomstbestendige en milieuvriendelijke woonomgeving voor onze huurders. Deze initiatieven sluiten direct aan bij de prestatieafspraken met gemeenten om te werken aan een duurzamere woonomgeving.

3.1.7 Energielabels

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



Staafdiagram 1 Energielabels woningvoorraad

3.2 Samen in verbinding

In 2024 hebben we ons extra ingezet om woningen beschikbaar te maken voor kwetsbare mensen die moeilijk een passende woning vinden. We zijn actiever gaan samenwerken met netwerkpartners om woningen beschikbaar te stellen voor ouderen met een zorgvraag, uitstromers uit beschermd wonen, statushouders en structureel overlastgevende bewoners. Dit hoofdstuk laat zien welke initiatieven we in 2024 hebben genomen om huurders te ondersteunen en de onderlinge betrokkenheid in wijken te vergroten binnen het thema 'Samen in verbinding'.

3.2.1 Huisvesting speciale doelgroepen

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

Opvang Oekraïners

In het oude verzorgingshuis het Hoge Veer in Raamsdonksveer (gemeente Geertruidenberg) wonen sinds mei 2022 ongeveer 140 statushouders. Eind 2023 is daar een groep van 35 asielzoekers bij gekomen om de opvang om het Asielzoekerscentrum ter Apel te ontlasten. De opvang heeft een belangrijke functie en geeft nauwelijks problemen voor de omgeving. De opvang van deze groepen bewoners is inmiddels een aantal keren verlengd en loopt nu tot 1 november 2025. Gemeente Geertruidenberg bezint zich op de huisvesting van deze bewoners na deze datum.

In 2024 werden er 10 woningen werden door Oekraïense vluchtelingen bewoond. In 2025 wordt een heroverweging gemaakt. Ook gemeente Rucphen heeft Thuisvester in 2024 gevraagd om voor 5 Oekraïense vluchtelingen huisvesting te organiseren. Tot op heden huisvest gemeente Rucphen deze huishoudens in vastgoed dat op korte termijn wordt gesloopt. Thuisvester heeft toegezegd de huishoudens in 2025 een woning aan te bieden. Hierbij is denkbaar dat er woningen worden gedeeld.

Bijzondere woonvormen

Het blijft voor ons uitdagend om geschikte locaties te vinden voor mensen met structureel overlastgevend woongedrag. In gemeente Rucphen zijn gesprekken opgestart met netwerkpartners (gemeente, GGZ, BOA's, Novadik Kentron) om in een bestaand complex woningen aan te bieden aan deze doelgroep.

Dit in combinatie met een ruimte voor begeleiding vanuit de netwerkpartners. In overleg met de gemeente Zundert zijn 4 compacte eengezinswoningen voor mensen met behoefte aan een prikkelarme woonomgeving ontwikkeld. De toekomstige bewoners hebben in 2024 hun woning bezichtigd. De woningen worden in 2025 opgeleverd (tweede kwartaal).

Woning delen

Door het tekort aan sociale huurwoningen zoeken Thuisvester en gemeenten aan mogelijkheden voor het beter benutten van de woningen. Het delen van woningen kan op meerdere manieren (woning splitsen, kamergewijze verhuur, woning delen met vrienden/huidige bewoner). Alle mogelijkheden zijn in 2024 onderzocht. Het meest kansrijk wordt het woning delen met vrienden/huidige bewoners geacht.

In 2024 is door Thuisvester een eerste woning aan 2 vrienden verhuurd met een 'friends contract'. De vrienden wonen samen en huren gezamenlijk de woning. Als een van beide opzegt kan de andere een nieuwe vriend zoeken.

Statushouders

Iedere gemeente in Nederland heeft vanuit het Rijk de taak om jonge statushouders te huisvesten. De kleine wooneenheid (KWE) is hier een voorbeeld van. Thuisvester en woonbegeleider Sterk Huis hebben samen een KWE gerealiseerd aan de Steentijd in Oosterhout. Aan de Steentijd 2 wonen vier jongeren met een verblijfsvergunning. Zij wonen en werken al geruime tijd in Oosterhout en gaan minimaal tot hun 18e naar school. De jongeren komen van buiten de Europese Unie en zijn zonder ouder(s) of verzorger(s) naar Nederland gekomen. Sterk Huis ondersteunt de jongeren in het leren leven in een nieuwe cultuur. De medewerkers van Sterk Huis zijn ongeveer 6 uur per dag aanwezig in de KWE.

3.3 (Anders) Wonen

Om effectief en doelgericht in te spelen op de uitdagingen van deze tijd is de organisatie aangepast en werken we anders samen met gemeenten, huurdersverenigingen en samenwerkingspartners. Ook in 2024 hebben we ons gericht op werken per wijk en regio, zodat we beter kunnen samenwerken met lokale partners en sneller kunnen inspelen op wat nodig is.

3.3.1 Bereikbaarheid

KoopGarant

Thuisvester heeft de KoopGarant-regeling gelanceerd, waarmee huurders een woning kunnen kopen met korting. Dit bevordert de doorstroming op de woningmarkt, omdat huurwoningen vrijkomen wanneer huurders een koopwoning aanschaffen. De regeling biedt een aantrekkelijke korting op de marktwaarde en Thuisvester koopt de woning terug bij verhuizing, waarbij winst of verlies wordt gedeeld. Huurders van sociale huurwoningen van Thuisvester krijgen voorrang bij de toewijzing van KoopGarant-woningen. In 2024 is er nog geen woning verkocht onder de regeling Koopgarant.

Doorstromen voor huurders

Ook in 2024 is er door onze huurders gebruik gemaakt van de doorstroomregeling. Deze regeling helpt huurders die een woning zoeken die beter past bij hun huidige situatie, zoals veranderingen in werk, inkomen of gezinssamenstelling. Door deze doorstroming komen er huurwoningen vrij voor andere woningzoekenden, wat de woningmarkt in beweging brengt. Huurders moeten minimaal vijf jaar dezelfde woning huren, ingeschreven staan bij Klik voor Wonen en een woning achterlaten om in aanmerking te komen. In 2024 maakte 53 huurders gebruik van deze regeling.

Loting experiment

Vanaf 1 maart 2024 startte het experiment loting. Bij loting woningen kregen starters met een korte inschrijfduur een betere kans. Woningzoekenden met een inschrijfduur korter dan 32 maanden kregen voorrang op andere woningzoekenden. Bij Thuisvester loten we in Oosterhout maximaal 10% van alle woningen die gepubliceerd worden op Klik voor Wonen. In de andere gemeenten maakten we geen gebruik van de verdeelmethode loting. In 2024 werden 24 woningen verhuurd o.b.v. loting.

Tweehurenbeleid

In 2024 onderzochten we de mogelijkheid om het tweehurenbeleid in te zetten. Het tweehurenbeleid houdt in dat een woning met twee verschillende huurprijzen wordt aangeboden. De huurprijs is dan afhankelijk van het huishoudinkomen. Dit beleid zorgt ervoor dat huurprijzen beter aansluiten bij de inkomens van toekomstige bewoners. In 2025 wordt dit geïntroduceerd bij een aantal woningen.

3.3.2 Sociale initiatieven

Opruimdagen: samen voor een schone buurt

Een schone woonomgeving draagt bij aan het welzijn van bewoners. Daarom organiseerden we in 2024 samen met gemeenten, bewoners en vrijwilligers verschillende opruimacties. Tijdens de Oosterhout Schoon Week stimuleerden we bewoners met plogging-evenementen en opruimacties om zwerfafval aan te pakken. Daarnaast hielpen we in Slotjes-Midden en de Beemdenbuurt huurders bij het inleveren van grofvuil en het opruimen van hun tuinen en woningen.

Deze initiatieven verbeterden niet alleen de leefbaarheid, maar versterkten ook de gezinszin en samenwerking tussen bewoners. Deze acties sluiten aan bij de prestatieafspraken met gemeenten om buurten schoner en aantrekkelijker te maken.

Vier de zomer met Thuisvester

Van juli tot september organiseerden we in diverse wijken zomerevenementen om huurders te ontmoeten en de dialoog aan te gaan over hun woonomgeving. Tijdens deze bijeenkomsten bespraken we met bewoners mogelijke verbeteringen en organiseerden we activiteiten voor kinderen. Dit stimuleerde bewonersbetrokkenheid en droeg bij aan een hechtere gemeenschap. Dit sluit aan bij onze ambitie om samen met gemeenten en bewoners de leefbaarheid in buurten te versterken.

3.2.3 Maatwerk

Doorbraakfonds multiproblematiek: directe hulp bij urgente situaties

Om huurders in acute problematische situaties snel te helpen, werd het doorbraakfonds multiproblematiek in samenwerking met gemeente Oosterhout en zorgpartners in 2024 structureel ingezet. Dit fonds biedt directe hulp aan huurders die te maken hebben met ernstige problemen zoals dreigende huisuitzetting of baanverlies. Dankzij snelle interventies konden schrijnende situaties worden voorkomen en maatschappelijke kosten beperkt blijven.

Maatwerkadviseur

In 2024 hebben we een maatwerkadviseur aangesteld om huurders met uiteenlopende uitdagingen, zoals financiële problemen en bestaansonzekerheid, persoonlijk te begeleiden. Deze adviseur kijkt samen met de huurder naar oplossingen op maat, zodat problemen tijdig worden aangepakt en niemand er alleen voor staat. Met deze extra inzet versterken we onze rol als betrokken verhuurder en dragen we bij aan een stabiele en veilige woonomgeving. Door nauwe samenwerking met gemeenten en huurdersverenigingen zorgen we ervoor dat huurders passende ondersteuning krijgen en prettig kunnen blijven wonen.

Nieuwbouw- en sloopprojecten 2024

Ook in 2024 hebben we weer nieuwe woningen toegevoegd om te voldoen aan onze opgave om voldoende woonruimte te realiseren. We zetten ons maximaal in en zoeken continu naar innovatieve manieren om sneller en beter te bouwen. Dit doen we in nauwe samenwerking met onze partners, zodat we optimaal inspelen op de woonbehoefte. In totaal zijn er 104 nieuwbouwwoningen gerealiseerd, verdeeld over vijf projecten. De meeste nieuwbouwprojecten bevinden zich in Oosterhout, waar 91 van de 104 nieuwe woningen zijn gebouwd, waaronder 46 appartementen bij de voormalige Brandweerkazerne.

In Zundert en Klein-Zundert zijn kleinere projecten uitgevoerd, met respectievelijk 8 en 5 woningen. Aan de andere kant zijn er 26 woningen gesloopt, allemaal in de Zoutmanstraat in Geertruidenberg. Hier gaat herontwikkeling plaatsvinden.

Bij de aan- en verkoop van woningen valt op dat in Oosterhout en Geertruidenberg meer woningen zijn verkocht dan aangekocht, terwijl in Rucphen en Zundert alleen aankopen hebben plaatsgevonden.

Over het geheel genomen laat dit overzicht zien dat er in 2024 een duidelijke focus lag op nieuwbouw in Oosterhout.

Project	Aantal woningen gerealiseerd	Gemeente
De Laverie	26 eengezinswoningen	Oosterhout
Zwaaikom	19 eengezinswoningen	Oosterhout
Brandweerkazerne	46 appartementen	Oosterhout
Molenstraat	8 appartementen	Zundert
Weidepracht	5 eengezinswoningen	Klein-Zundert
Totaal	104 woningen	

Tabel 4 Aantal nieuwbouw woningen Thuisvester 2024

Project	Aantal gesloopt	Gemeente
Zoutmanstraat	26 eengezinswoningen	Geertruidenberg

Tabel 5: Overzicht sloopprojecten 2024

Aankoop/verkoop

Project	Aankoop	Verkoop
Geertruidenberg	0	4
Oosterhout	1	6
Rucphen	2	0
Zundert	4	0
Totaal	7	10

Tabel 6 Aantal aangekochte/verkochte woningen Thuisvester 2024

3.4 Er op tijd bij zijn

We willen betaalbare woningen die bereikbaar zijn voor onze doelgroep. Sommige bewoners hebben moeite met het betalen van de huur en andere rekeningen, wat veel stress veroorzaakt. Daarom willen we samen met partners tijdig in gesprek gaan met deze bewoners. Door het woningtekort is er voor veel woningzoekenden geen passende huisvesting. We bouwen niet alleen meer woningen maar nemen ook andere maatregelen. In 2024 hebben we verschillende initiatieven gelanceerd die hieraan bijdragen.

3.4.1 Webchat voor directe ondersteuning

In april 2024 introduceerden we een webchat op onze website. Hiermee kunnen huurders sneller en eenvoudiger vragen stellen en ondersteuning krijgen. Dit draagt bij aan onze doelstelling om de dienstverlening toegankelijker te maken en sluit aan bij de prestatieafspraken met gemeenten om de klantenservice te verbeteren. In 2024 zijn er 2061 berichten via de webchat binnengekomen en de gemiddelde gespreksduur was 7 minuten en 12 seconden.

3.4.2 Leeshulp Tolkie: begrijpelijke communicatie voor iedereen

In 2024 onderzochten we hoe we de leesbaarheid en toegankelijkheid van onze website konden verbeteren. We introduceerden Tolkie, een digitale leeshulp die huurders ondersteunt met drie functies:

- Lees voor: Huurders kunnen teksten laten voorlezen terwijl de woorden worden gemarkeerd.
- Simpele tekst: Informatie wordt samengevat op taalniveau B1 en A2 en kan in 30 talen worden vertaald en voorgelezen.
- Woordenboek: Moeilijke woorden krijgen een duidelijke uitleg, zodat teksten beter te begrijpen zijn.

Dankzij Tolkie kunnen meer huurders zelfstandig gebruikmaken van onze digitale dienstverlening. Dit bevordert inclusiviteit en klantvriendelijkheid.

3.4.3 't Thuisbuske: dichtbij de huurder

Om de betrokkenheid in wijken te vergroten en persoonlijk contact met huurders te bevorderen, hebben we een elektrische wijkbus – 't Thuisbuske – geïntroduceerd. Dit mobiele servicepunt stelt ons in staat om huurders op locatie te ondersteunen en direct vragen te beantwoorden. Dit initiatief draagt bij aan de gemeentelijke prestatieafspraken rondom zichtbaarheid en wijkbetrokkenheid.

3.4.4 Communicatiestrategie: dicht bij de huurder

In 2024 implementeerde Thuisvester een nieuwe communicatiestrategie om de interactie met huurders, stakeholders en partners te verbeteren. De strategie richt zich op maatwerk, transparantie en digitale innovatie:

- Toegankelijkheid: We hanteren eenvoudigere taal (B1-niveau) en gebruiken visuele middelen zoals animaties en video's.
- Digitale dienstverlening: Verbetering van het klantportaal en actiever gebruik van digitale communicatiekanalen.
- Huurdersbetrokkenheid: Meer gebiedsgerichte bijeenkomsten en interactieve online panels.
- Snellere en proactieve communicatie: Actieve monitoring van sociale media en snellere respons op signalen uit de omgeving.
- Met deze aanpak zorgen we voor heldere en doeltreffende communicatie, die bijdraagt aan betere dienstverlening en bewonersbetrokkenheid.

4. Organisatie

Het aantal medewerkers is dit jaar nagenoeg gelijk gebleven. In vergelijking met vorig jaar is het aantal FTE's minimaal gegroeid, met minder dan 1 FTE. Deze stabiele situatie sluit aan bij de huidige omvang van onze opgaven en onze focus op een efficiënte inzet van middelen. We blijven onze bijdrage leveren binnen de nationale, regionale en lokale prestatieafspraken.

Bezetting	Per 31-12-2021	Per 31-12-2022	Per 31-12-2023	Per 31-12-2024
Aantal FTE in dienst	133,48	146,65	159,58	160,24
Aantal medewerkers in dienst	132	163	176	177

Tabel 7 Aantal medewerkers in dienst 2020 t/m 2023

4.1 HR visie

In 2024 is gewerkt aan een HR visie. Thuisvester streeft ernaar een dynamische en wendbare organisatie te zijn, geleid door de kernwaarden lef, duurzaamheid en samen. Onze benadering richt zich op het creëren van een werkomgeving waarin medewerkers de vrijheid en ondersteuning krijgen om te innoveren, verantwoordelijkheid te nemen en zich persoonlijk en professioneel te ontwikkelen. Door de inzet van moderne technieken en systemen, gecombineerd met een mensgerichte benadering, streven we naar een optimale balans tussen werkgeeluk en productiviteit, passend bij de uitdagingen van deze tijd.

4.2 TMA

Het project TMA (Talent Motivatie Analyse) is in 2024 gestart binnen Thuisvester. Onder leiding van een Strategisch HR Adviseur en een betrokken werkgroep & stuurgroep heeft het eerste deel van het project zich gericht op het inzicht krijgen in talenten voor individuele medewerkers middels een talenten analyse die door 95% van de medewerkers is ingevuld.

Met 1 op 1 gesprekken en groepsvalidaties zijn de resultaten gedeeld met medewerkers. Door een groep enthousiaste ambassadeurs is TMA geïntroduceerd binnen de organisatie. Medewerkers en leidinggevend zijn getraind in talent gericht werken, iedereen is getraind op eigenaarschap op talent en heeft een workshop feedback geven en ontvangen gekregen. De eerste teamsessies hebben plaatsgevonden. Er zijn 3 TMA experts getraind die op individueel en teamniveau TMA kennis kunnen overbrengen binnen de organisatie.

In 2024 heeft het TMA-project een solide basis gelegd voor een continue verbetering van talentmanagement binnen Thuisvester, met als doel een cultuur van betrokkenheid, verantwoordelijkheid en persoonlijke en professionele groei te bevorderen. Het project draagt bij aan de implementatie van talent gericht werken, wat persoonlijke ontwikkeling, zelfsturing bevordert. Het helpt medewerkers hun talenten beter te benutten en hun professionele groei te bevorderen.

4.3 Digitalisering & Datagedreven werken

In 2024 hebben we de ingezette stappen verder uitgebouwd op gebied van digitalisering, innovatie en datagedreven werken. Gepaard hiermee gaat de noodzaak voor een toekomstbestendige en veilige ICT-omgeving.

4.3.1 Toekomstbestendige en veilige ICT-omgeving

In 2024 hebben we ingezet op een toekomstbestendige ICT-omgeving. We hebben onze servers gemigreerd van een datacenter naar de Azure Cloud. Onze gehele ICT-omgeving wordt 24/7 gemonitord door een externe partij op verdachte activiteiten. Dit zorgt ervoor dat wanneer een cyber incident zich voordoet, de schade dat dit met zich meebrengt zoveel mogelijk wordt beperkt. Ook zijn de maatregelen ten aanzien van cyber security verscherpt. Zo kan je buiten Nederland niet overal meer inloggen en kan je je alleen aanmelden op een device dat is uitgegeven door Thuisvester. Hierdoor hebben we maximaal ingezet op het verkleinen van de kans om in te breken op de digitale werkomgeving van Thuisvester.

4.3.2 Innovatie

2024 is het jaar waarin de inzet van AI een steeds bredere acceptatie krijgt. Zo hebben onze medewerkers via een workshop kennisgemaakt met de mogelijkheden van Copilot als AI-tool binnen de organisatie. We zien de eerste vruchten geplukt worden waaronder het vergaderen met transcriptie waarna Copilot met een druk op de knop een samenvatting met actiepunten van het overleg genereert.

4.3.3 Datagedreven werken

Op gebied van datagedreven werken hebben we flinke slagen gemaakt. Een aantal voorbeelden ter illustratie:

- Datagedreven triggers van openstaande saldi eerste huurnota's: We hebben geautomatiseerde meldingen ontwikkeld voor openstaande saldi van eerste huurnota's, waardoor we tijdige betalingen bevorderen en betalingsachterstanden verminderen.
- Traditionele data-analyse woonfraude: We hebben onderzocht bij welke woningen woonfraude voorkomt en bij welke niet. Hierbij keken we naar correlaties tussen het aantreffen van woonfraude en woningkenmerken, zonder het analyseren van huurdergegevens.
- Data science project betalingsgedrag huurders, voorspellend en verklarend: We gebruikten machine learning om het betalingsgedrag van huurders te voorspellen en te verklaren, op basis van o.a. huurprijzen, woonduur, verleden betaalgedrag en huurverhogingsdata.
- (Extern delen via Power BI) cartotheek met huisaannemers: We ontwikkelden en deelden een interactieve cartotheek met huisaannemers via Power BI, waardoor externe partijen eenvoudig toegang krijgen tot belangrijke informatie en samenwerking via dataketens wordt versterkt.

4.4 Groene kilometers

Ons wagenpark bestaat ondertussen uit 41 elektrische voertuigen. Dit zijn 20 leaseauto's, 20 deelauto's en ons Thuisbuske.

	Deelauto	Leaseauto	Totaal groene zakelijke km
2022	45.080	431.725	476.805
2023	117.529	415.279	532.808
2024	126.258	368.406	494.664

Tabel 8 Overzicht aantal groene kilometers 2022 t/m 2024

Dankzij ons geheel elektrische wagenpark hebben we het afgelopen jaar weer veel groene kilometers afgelegd en als Thuisvester weer een steentje bijgedragen aan een beter milieu.

5. Risico's en onzekerheden

Inleiding

Risicomanagement is een belangrijk onderdeel van het strategisch management van Thuisvester. Goed risicomanagement en het weloverwogen nemen van risico's is van groot belang om de strategische doelstellingen op verantwoorde wijze te realiseren. De directeur-bestuurder en Raad van Toezicht zijn zich hiervan bewust en besteden steeds nadrukkelijker aandacht aan risicomanagement.

Met het vaststellen van het risicomanagementbeleid benadrukken de directeur-bestuurder en Raad van Toezicht het belang van een gestructureerde en consistente aanpak om risico's te beheersen in het belang van het realiseren van de maatschappelijke doelstellingen. Behoud van de (financiële) continuïteit van de organisatie geldt daarbij als basisvoorwaarde.

Verantwoording

Deze paragraaf bevat een beschrijving van de strategische risico's, de mate van risicobereidheid, de wijze van beheersing en de verwachte impact op de resultaten en/of de financiële positie. Ook de zienswijze ten aanzien van het fraude- en corruptierisico en de doorgevoerde en/of geplande verbeteringen in het risicomanagement zijn in deze paragraaf opgenomen. De risico's die een grote impact hadden in het boekjaar worden expliciet vermeld. Een en ander conform artikel 2:391, lid 1, BW.

5.1 Risicobeoordeling

Interne risicobeheersings- en controlesystemen zijn belangrijke instrumenten voor Thuisvester om betrouwbare en adequate financiële verslaggeving op te stellen. Zowel uit beoordeling door de onafhankelijke accountant, de Aw als ook het WSW blijkt dat Thuisvester haar bedrijfsvoering op orde heeft. Thuisvester heeft in 2024 gewerkt aan de verbinding tussen risico's en interne beheersmaatregelen en blijft hier aandacht aan geven, zodat er een efficiënt en effectief risicoraamwerk ontstaat.

5.2 Strategische risico's

Al enkele jaren zijn onderstaande strategische risico's relevant. In 2025 worden de strategische risico's en risicobereidheid opnieuw in beeld gebracht.

De strategische risico's eind 2024 zijn:

1. Duurzaam

Onvoldoende aandacht voor duurzaamheid leidt tot het niet tijdig bereiken van de benodigde CO2-reductie om het klimaat leefbaar te houden. Tevens leidt dit tot onvoldoende ontwikkeling van ideeën en thema's in de bedrijfsvoering. Dat kan leiden tot imagoschade en (onnodige) afbreuk van onze aarde. Thuisvester blijft zich inzetten om haar woningvoorraad te verduurzamen en houdt steeds meer rekening met de impact op het klimaat van haar bedrijfsvoering.

2. Datagedrevenheid, datagedreven werken

Te weinig aandacht voor datagedreven werken en datagedrevenheid leidt tot te weinig focus op klanttevredenheid, niet voldoen aan wet- en regelgeving (externe verantwoording), een slechter imago en minder efficiënt werken. Het belang van data en technologie is inmiddels groter en verder gegroeid dan alleen minimaal borgen en keuzes zijn ook niet meer helemaal aan onszelf en vanuit eigen oogpunt te maken. We hebben geen andere keuze dan mee te bewegen met de bredere digitale transformatie die plaatsvindt in onze maatschappij.

3. (Keten)samenwerking/ outsourcing

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:

- afhankelijkheid leveranciers;
- uiteindelijk kostprijsverhogend;
- onvoldoende innovatief vermogen;
- onduidelijke governance.

Tevens spelen de diverse geopolitieke ontwikkelingen en de invloed van grote techbedrijven een grote rol hierin.

4. Beschikbaarheid en kosten leveranciers

Aanblijvende inflatie en kostenstijgingen van materialen, grondstoffen en arbeid leiden tot hogere kosten van onze producten (nieuwbouw en bestaande bouw). Daarnaast is er druk op de beschikbare capaciteit. Daardoor komen beschikbaarheid en betaalbaarheid verder onder druk.

5. Veranderkracht en wendbaarheid van de organisatie (maatschappelijk en technisch)

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. In 2024 heeft Thuisvester veel aandacht besteed aan het handelingsperspectief en hoe haar organisatie verder moet worden vormgegeven om te voldoen aan de vraag van haar omgeving.

6. Polarisatie en tweedeling

De maatschappelijke en politieke spanning is verder toegenomen en de discussies verharden. Er is achterdocht over de bedoelingen van instituties en overheden. Beoordelen om welke groepen het gaat is lastig, omdat dit door de hele maatschappij en politiek waarneembaar is. Er ontstaat meer polarisatie waarbij vooral zwakkere doelgroepen worden geraakt.

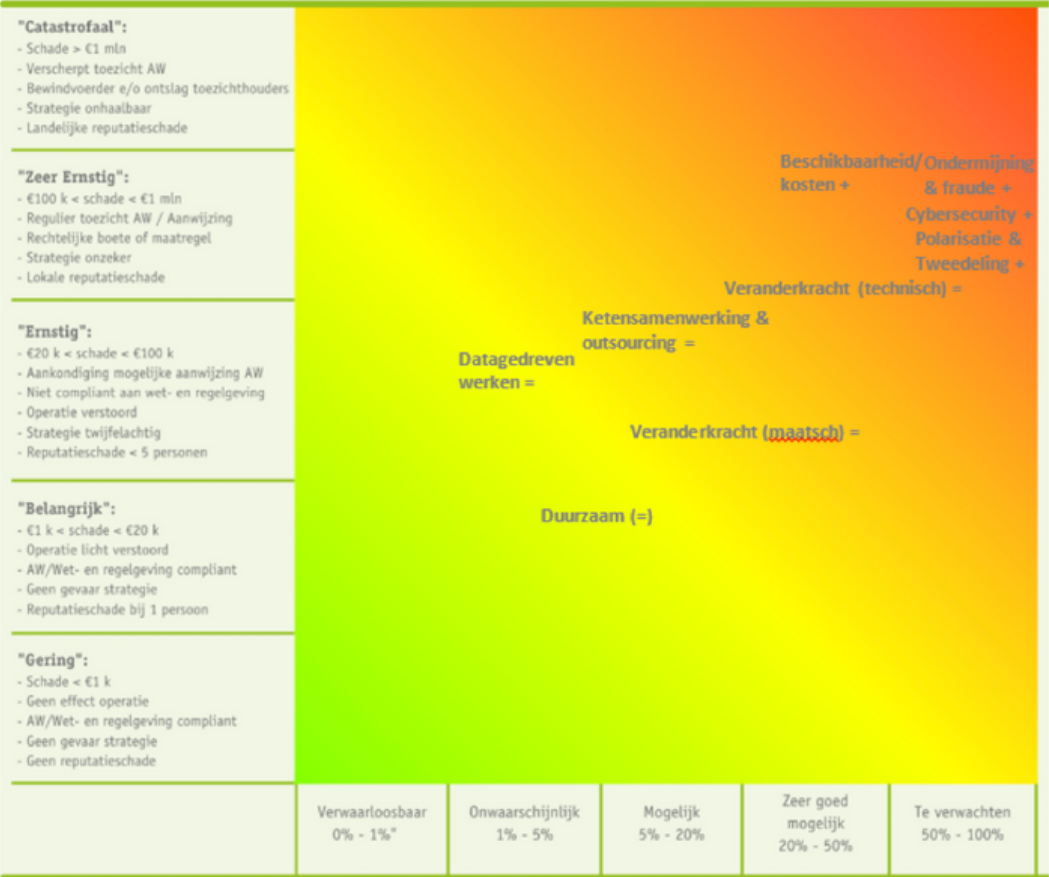
7. Fraude en ondermijning

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. Krapte in het (sociale) woning aanbod zorgt mede voor lange wachttijden, waardoor het risico op fraude en ondermijning hoog blijft.

8. Cybersecurity

(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.

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 2024 is de stand van zaken rondom de belangrijkste strategische risico's als volgt samen te vatten:



Figuur 6 Heatmap strategische risico's december 2024
(=/lager/hoger: verandering in beoordeling risico's t.o.v. ultimo 2021)

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

Tabel 9 Risicobereidheid 2024

5.3 Financiële risicobuffers

Het WSW concludeert naar aanleiding van haar jaarlijkse beoordeling dat de financiële positie van Thuisvester een bestendig beeld laat zien, met een ICR en vermogensratio's die op totaalniveau voldoen aan de eisen die het WSW hieraan stelt. Het WSW komt tot slot tot de conclusie dat zowel de risico's in het bedrijfsmodel als in het managementmodel voldoende worden beheerst.

5.4 Risicobeheersing

In 2024 zijn wij van start gegaan met de herziende inrichting c.q. toepassing van het 3-lines-model rondom risicomangement en interne beheersing. Alle drie lijnen van control zijn gepositioneerd en er is een gezonde balans tussen afstemming, samenwerking en tegenkracht tussen de drie lijnen. Interne audits worden uitgevoerd en de aanbevelingen worden opgepakt. In 2025 wordt de verdere werking van het 3-line-model in de nieuwe organisatiestructuur geanalyseerd en waar nodig bijgestuurd.

In 2024 is er tevens gewerkt aan het verbeteren van de rapportagestructuur binnen de organisatie. Ook de komende jaren blijft dit onder de aandacht, zodat de organisatie de juiste sturingsinformatie tijdig voor handen heeft en effectief en efficiënt de verantwoordingsinformatie kan genereren. Diverse werkgroepen zijn actief in de organisatie rondom interne beheersing, compliance en integriteit. Dit draagt bij een breed gedragen niveau van risicobeheersing.

5.5 Impact risico's op financiële positie

De onzekerheid op het Europese continent blijft aanhouden met op korte of lange termijn inherente risico's voor de volkshuisvesting, zoals de te verwachten toenemende migratie en sociale onrust. Tegelijk verwacht de politiek onverkort veel van woningcorporaties zoals hogere nieuwbouw-aantallen, ingrijpende huurmaatregelen en investeringen op het gebied van duurzaamheid en Co2-reductie. Het op orde hebben van de bedrijfsvoering is dan ook geen luxe maar noodzaak om de uitdagingen voor de komende jaren efficiënt en effectief in te kunnen vullen. De scenarioanalyses laten zien dat Thuisvester in staat is om zowel op korte, middellange en lange termijn deze uitdagingen aan te kunnen.

5.6 Fraude-risico beheersing

In 2024 is gestart met de interne fraude-risico analyse. In de loop van 2025 zet Thuisvester stappen om tot een volwaardige fraude-risico beheersings-systematiek te komen. Als eerste stap is eind 2024 een quickscan gestart om de grootste risico's in beeld te brengen op basis waarvan prioriteiten worden gesteld. Vervolgens wordt in 2025 de beoordelingssystematiek ontwikkeld om in het najaar 2025 de eerste interne beoordeling te doen. De quickscan brengt de risico's in beeld en wordt uitgevoerd door een extern bureau om de onafhankelijkheid maximaal te borgen.

6. Financiële resultaten

6.1 Maatschappelijk vermogen

Het eigen vermogen per 31 december 2024 bedroeg € 2.069 miljoen (€ 1.941 miljoen per 31 december 2023) en bestond uit een gerealiseerd vermogen van € 523 miljoen en nog te realiseren vermogen ter hoogte van € 1.546 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 hanteerden ten opzichte van de uitgangspunten uit het handboek (zoals huurbeleid, onderhoudsbeleid, beheerkosten en het niet verkopen van bezit), week de reële waarde van het bezit af ten opzichte van de marktwaaarde. Deze afwijkingen werden in mindering gebracht op het eigen vermogen en leidden tot maatschappelijk vermogen. Marktwaaarde per 31 december 2024 bedroeg € 2.829 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, net zoals voorgaande jaren, door een krapte op de woningmarkt. De waardeontwikkeling is het gevolg van een stijgende WOZ-waarde van een jaar eerder. Veroorzaakt door een toegenomen vraag en krapte, waardoor er een stijging was van de leegwaardegroei en markthuren van onze portefeuille. Een iets hogere disconteringsvoet zorgde voor een klein dempend effect. Per saldo is de marktwaaarde gestegen ten opzichte van 2023. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van de markthuur in de markt door een lagere gevraagde huurprijs dan de markthuur en het 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 € 2.637 miljoen eind 2023 naar een marktwaaarde van € 2.829 miljoen eind 2024. Deze stijging van € 192 miljoen is voornamelijk het gevolg van de algemene waardeontwikkeling, zoals hierboven is toegelicht.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

Vanaf het boekjaar 2024 heeft Stichting Thuisvester de nieuwe methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde gehanteerd, zoals voorgeschreven in het Handboek Modelmatig Waarderen marktwaaarde in verhuurde staat. De belangrijkste wijzigingen zijn op hoofdlijnen als volgt:

1. De disconteringsvoet is losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaaarde en volgens het handboek ingerekend
2. In plaats van een looptijd van 15 jaar met eindwaarde, wordt er nu een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde gehanteerd
3. Voor onderhoud is nu de meerjaren onderhoudsprognose gehanteerd op complexniveau. Hier zijn jaarlijks variërende onderhoudslasten nu ingerekend in de beleidswaarde
4. Indien er sprake is van een harde verplichting zijn noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het uitfasen van E-, F- en G-labels.

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

We kijken af van de bedragen voor wat betreft onderhoud en beheerkosten. We hebben een hogere onderhoudsbedragen 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 marktwaaarde doorgerekend.

Omschrijving	
Marktwaaarde	2.828.691
Beschikbaarheid	-395.031
Betaalbaarheid	-680.603
Kwaliteit	-333.958
Beheer	48.775
Disconteringsvoet	691.587
Beleidswaarde	2.159.461

Tabel 10 Marktwaaarde

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

	(X € miljoen)
Eigen vermogen marktwaaarde	2.069
Volkshuisvestelijke bestemming (aanpassing huren en doorexpluiten)	-1.075
Bedrijfsmatige bestemming	406
Maatschappelijke bestemming	-669
Eigen vermogen (gebaseerd op beleidswaarde)	1.400

Tabel 11 Impact van beleidskeuzes op het eigen vermogen

De maatschappelijke bestemming van het eigen vermogen bedraagt € 669 miljoen.

Financiële resultaten

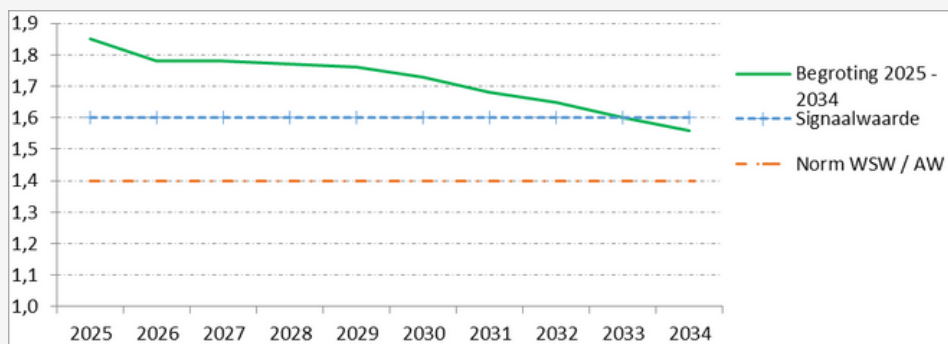
Resultaat (bedragen × €1.000)	2024	2023
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	61.384	64.478
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	236	1.859
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.054	830
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	106.116	-83.545
Netto resultaat overige activiteiten	141	435
Overige organisatiekosten	-3.382	-2.928
Leefbaarheid	-3.620	-2.758
Bedrijfsresultaat	161.929	-21.629
Saldo financiële baten en lasten	-20.393	-20.593
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	-13.504	-11.231
Resultaat deelnemingen	108	2.179
Resultaat na belastingen	128.140	-51.274

Tabel 12 Financiële resultaten 2024

De stijging van het resultaat na belastingen ten opzichte van 2023 wordt voornamelijk veroorzaakt door een hogere waardeverandering van de vastgoedportefeuille. Dit wordt veroorzaakt door een stijging van de marktwaaarde in verhuurde staat. Dit in tegenstelling tot 2023, waarbij dit negatief was.

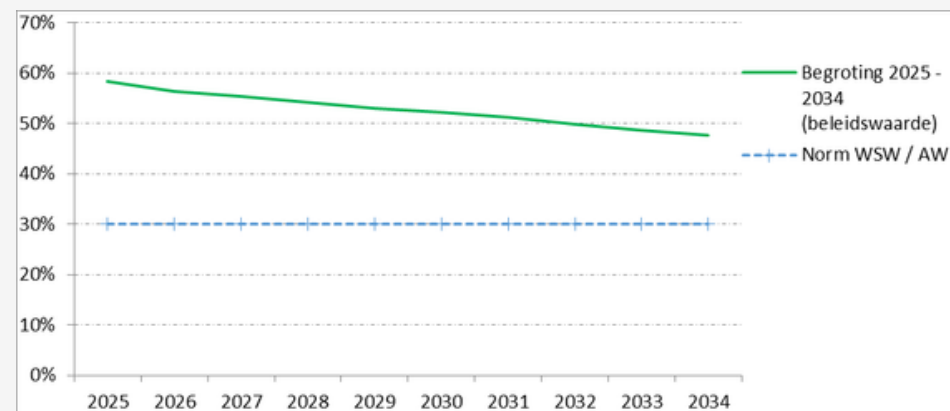
6.3 Financiële vooruitzichten

We baseren ons financiële beleid in belangrijke mate op normen voor liquiditeit (kasstromen), solvabiliteit (eigen/vreemd vermogen) en Loan to Value (leningen ten opzichte van de waardering van het bezit). 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 signaleringsnorm die we daarvoor hanteren is 1,6. De norm vanuit het WSW/ILT bedraagt 1,4. In boekjaar 2024 was de realisatie 2,3 (2023; 2,8). Voor 2025 – 2029 beweegt deze zich op basis van de meerjarenbegroting tussen 1,6 en 1,8.



Figuur 7 Ontwikkeling ICR

Vanuit WSW/ILT is een minimumpercentage vastgesteld voor de solvabiliteit van 15%. Deze bedroeg over 2024 op basis van de beleidswaarde 60,9%; (2023 50,5%). Deze beweegt zich in 2025 – 2029 tussen 60% en 45%. 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 2024 was deze 38% (2023: 46%). In de meerjarenbegroting beweegt deze zich, tussen 39% en 46%.



Figuur 8 Ontwikkeling solvabiliteit

6.4 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 2024. Van het WSW ontvingen in 2023 de borgbaarheidsverklaring voor de jaren 2024 t/m 2026 waardoor we de geplande investeringen konden doen. Op basis van deze beoordeling zijn we ingedeeld in de categorie laag midden voor het gehele jaar.

6.5 Financiering

In 2024 is voor een bedrag van € 135 miljoen aan leningen aangetrokken. Per balansdatum is een bedrag aan leningen geborgd door het WSW van € 771 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 2024 3,14% (2023: 3,12%). De gemiddelde gewogen looptijd tot einde lening bedraagt 25,6 jaar, ten opzichte van 22,3 jaar in 2023.

Embedded derivaten

We hebben twee zogenaamde ‘extendable’ 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. Gedurende 2024 heeft de geldgever bij beiden ‘extendable’ leningen van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Door het uitoefenen van dit recht door de geldgever heeft Stichting Thuisvester de plicht om de rente tegen een percentage van 4,75% vanaf respectievelijk 2024 en 2025 te gaan betalen tot de contractuele afloopdata in 2053 en 2054.

6.6 Fiscale positie / vennootschapsbelasting

Stichting Thuisvester is sinds 2008 belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Over het boekjaar 2024 wordt een fiscale winst gerealiseerd.

6.7 Verbonden ondernemingen 2024

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

Naast de genoemde verbonden ondernemingen kwalificeert ook Klik voor Wonen als verbonden onderneming. Thuisvester heeft zitting in de deelnemersraad en het bestuur van deze stichting, samen met zes andere verhuurders. Klik voor Wonen is een elektronisch verdeelsysteem voor beschikbare huurwoningen in de woonregio's waarin de zeven verhuurders actief zijn. Eind 2024 stonden 117.138 huishoudens ingeschreven bij Klik voor Wonen, dit zijn er meer dan 10.000 meer dan het jaar daarvoor. De relevante gegevens van Klik voor Wonen als verbonden onderneming van Thuisvester voor deze jaarstukken zijn (in € x 1):

Resultaat na belastingen: € 185.750

Omzet: € 1.176.039

Nevenstructuur	Resultaat na belastingen	Omzet	Eigen Vermogen	Geplaatst en gestort kapitaal	Langlopende schulden	Kortlopende schulden
Thuisvester Holding B.V.	109	-	4.819	36	9.785	-
Thuisvester Verhuur B.V.	-5	-	-58	18	55	4
Thuisvester Participatie B.V.	418	-	7.074	18	26.156	-
Thuisvester Projectontwikkeling B.V.	1.810	95	29.579	18	5.192	7
VEZO Ontwikkelingscombinatie B.V.	-63	215	-1.151	18	-	5.289
Tandem Oosterhout Beheer B.V.	-2	-	111	7	-	12
Tandem Oosterhout Beheer C.V.	-1	-	1.444	18	-	261

Tabel 13 enkelvoudige cijfers van verbindingen en rechtspersonen per 31 december 2024

7. Governance

Het uitgangspunt bij alles wat we doen, zijn en blijven onze (toekomstige) huurders. In samenwerking met andere partijen, zijn we er zo goed mogelijk voor onze (toekomstige) huurders om hen een passend en betaalbaar thuis voor nu en later te bieden. Hierbij nemen wij verantwoordelijkheid én onze samenwerkingspartners, belanghouders en de bredere maatschappij moeten er op kunnen vertrouwen dat wij op een doeltreffende, doelmatige en transparante manier werken.

7.1 Compliance en integriteit

Integriteit is een belangrijke voorwaarde voor het vertrouwen in Thuisvester. Wij staan voor een open, transparante, duurzame, verantwoorde en integere manier van zaken doen en onze gedragscode en het compliancebeleid vormen 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.

Ons beleid op het gebied van compliance helpt Thuisvester om op verantwoorde en gestructureerde wijze de maatschappelijke doelstellingen te realiseren. Het is van belang dat we als medewerkers van Thuisvester met elkaar weten wat we verstaan onder verantwoord en integer handelen (compliance). Elke medewerker bij Thuisvester draagt immers bij aan de goede reputatie van onze organisatie en bepaalt mede het vertrouwen dat anderen en de samenleving in ons hebben.

Het compliance team draagt er zorg voor dat compliance binnen Thuisvester blijvend op de kaart staat; compliance risico's worden inzichtelijk gemaakt en waar mogelijk beperkt/voorkomen, dilemma's worden besproken én collega's weten wie de aanspreekpunten zijn op het gebied van compliance en betrekken hen steeds vaker aan de voorkant van een initiatief of project.

In 2024 hebben we in het kader van bewustwording wederom een interactieve kennissessie voor alle medewerkers van Thuisvester gehouden, waarin aan de hand van dilemma's uit de praktijk met elkaar is verkend wat ons gezamenlijke morele kompas is en dat het niet draait om 'goed of fout', maar om zorgvuldig en uitlegbaar handelen. Daarnaast is via onze intranetpagina over compliance en integriteit informatie te vinden over onze gedragscode en meldprocedure (inclusief visuele weergave), de compliance officer (en het compliance team), de interne en externe vertrouwenspersoon en de kaderdocumenten van Thuisvester. De duidelijkheid en zichtbaarheid hiervan draagt bij aan het vertrouwen, het bespreekbaar maken van dilemma's en mogelijke integriteitskwetsies en de toegankelijkheid om intern (of extern) te melden.

Vertrouwenspersonen

In 2024 is 4 keer een gesprek aangevraagd met de interne vertrouwenspersoon. Dit betroffen geen formele meldingen in het kader van de meldprocedure. De externe vertrouwenspersoon is in 2024 1 keer benaderd, waar na contact geen verder traject wenselijk was. De meldingen bij de vertrouwenspersonen hadden geen betrekking op (aantoonbare) fraude.

7.2 Bestuursverslag

7.2.1 Het 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.

De werkgeversrol naar de bestuurder wordt ingevuld door de Raad van Toezicht, die toeziet op het functioneren van de bestuurder en op de continuïteit en risicobeheersing bij Thuisvester.

De verhouding tussen bestuur en toezicht is vastgelegd in de statuten van Thuisvester, de daarvan afgeleide reglementen en de visie op toezicht en bestuur.

Bestuursreglement

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

Nevenfuncties

De bestuurder bekleedde geen onverenigbare nevenfuncties. Eventuele nieuwe nevenfuncties worden altijd voorgelegd aan de Raad van Toezicht, waardoor de bestuurder zonder belangenverstrengeling kan blijven besturen.

In het kalenderjaar 2024 was de bestuurder:

- Lid van het algemeen bestuur van Aedes (bezoldigd t.b.v. Thuisvester)
- Voorzitter van Audit Commissie Aedes (bezoldigd t.b.v. Thuisvester)
- Lid Landelijk Platform RGS (portefeuille Aedes).
- Lid Landelijk Platform DIGI GO – Standaarden (portefeuille Aedes).
- Lid Raad van Toezicht Stichting Leerrijk, gericht op het primair basis- en bijzonder onderwijs in de gemeenten Waalwijk en Loon op Zand (tot 1 juni 2024) (bezoldigd).
- Lid van de Raad van Advies van Avans Hogeschool 'infra en bouw' (onbezoldigd).
- Lid Adviesraad MRE opleiding Universiteit Tilburg (onbezoldigd).
- Voorzitter van de regionale Versnellingstafel West Brabant West (onbezoldigd).
- 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, verbindend samenwerken, interne beheersing en leiderschap (Comenius Leergang Wijsheid in Leiderschap). Hiermee zijn in totaal 75,25 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 2022 tot einde 2024).

Bestuurder	Aantal PE punten 2022	Aantal PE punten 2023	Aantal PE punten 2024	Totaal PE punten 2022 - 2024
Pierre Hobbelen	48,5	39	75,25	162,75

Tabel 10 Risicobereidheid 2024

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 € 218.000,- in 2024.

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 <nog in te vullen>.

7.2.2 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 2025 en verder zijn er verschillende meerjarige risicoscenario's in doorgerekend om weloverwogen besluiten te kunnen nemen.

Bestisonderwerpen

De belangrijkste bestuursbesluiten in 2024 hadden betrekking op:

- Jaarstukken 2023 (toegelaten instelling en nevenstructuur);
- Begroting 2025 en meerjarenraming 2025 e.v. (inclusief het Treasury Jaarplan 2025 en het (des-)investeringsmandaat bij de (des-)investeringsbegroting 2025 en nevenstructuur;
- Interne controle en Auditplan 2024;
- IC rapportages en kwartaalrapportages 2024;
- Herijking strategische risico'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;
- Huuraanpassing 2024;
- Aanschaf en implementatie Expoints (huurderstevredenheidsmeting);
- Zonnecoöperatie 'Uitonsdak' en vraaggestuurde zonnepanelen;
- Migratie ShareworX – E-content365;
- Migratie Azure omgeving
- Nieuwe aansturingsstructuur en wijziging bestuursstructuur Thuisvester.

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 de bestuurder gebruik van de klankbordrol van de Raad van Toezicht, o.a. ter voorbereiding op de begroting 2025. Daarnaast heeft de bestuurder het initiatief genomen om de toekomstige bestuursstructuur van Thuisvester, in het licht van het Handelingsperspectief 'Samen op weg', te agenderen bij de Raad van Toezicht. Dit heeft o.a. geleid tot een herijking van de besturingsvisie van Thuisvester voor 2025 e.v.

7.2.3 Toekomst komende jaar

Thuisvester opereert in een dynamische omgeving. De koers van het Handelingsperspectief ‘Samen op weg’ geeft een duidelijke richting aan de veranderopgave voor Thuisvester in de komende jaren in relatie tot de maatschappelijke vraagstukken waar Thuisvester voor staat. Om de beweging naar een ondernemende, maatschappij gedreven organisatie verder waar te maken gaat Thuisvester steeds meer gebieds- en opgavegericht werken om de lokale herkenbaarheid, betrokkenheid en verbinding verder te verbeteren. Dit ingegeven vanuit de noodzaak om lokale vraagstukken nog meer integraal en in toenemende mate in verbinding met bewoners en netwerkpartners op te pakken en vorm te geven. Als ook het efficiënt en doelmatig organiseren van totale bedrijfsprocessen ten behoeve van data gedreven werken en om op alle fronten netwerk- en ketengericht samen te kunnen werken.

Vanuit haar sociale verantwoordelijkheid kiest Thuisvester hierbij primair voor een waardegedreven sturingsfilosofie. Dit betekent dat de kernwaarden en visie de richting en besluitvorming in de organisatie sturen. Ook zal participatie in besluitvorming intern en extern van belang zijn. En medewerkers hebben handelingsruimte om in verbinding met collega's en/of netwerken in het moment te doen wat nodig is. Daarbij zal het bestuur toezien op de borging van het Thuisvester DNA.

Om deze doorontwikkeling naar meer handelingsruimte, bevoegdheden, eigenaarschap en (kunnen nemen van) (eind)verantwoordelijkheid door medewerkers en teams te realiseren, betekent voor Thuisvester in 2025 de volgende verandering in de aansturing:

- Het bestuur gaat meer als directeur-bestuurder werken (meer executieve accenten in de rol van de hoogste functionaris(sen));
- De laag van een klein strategisch en in sturing dominant MT vervalt, deze rol wordt vervuld door het bestuur bestaande uit twee directeur-bestuurders;
- De operationele managementlaag wordt ingegeven vanuit het gebiedsgericht werken en sturingsbehoefte op de centraal georganiseerde bedrijfsprocessen;
- De financiële beheersing en de (onafhankelijke) controle blijven vanuit de continuïteitsopgave goed geborgd.

De nieuwe besturingsvisie Thuisvester 2025 e.v., die in de context van de gewijzigde externe en interne opgaven van Thuisvester voor de komende periode is herzien, geeft hier invulling aan.

7.2.4 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

7.3 Verslag Raad van Toezicht

7.3.1 Kerntaak Raad van Toezicht

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

De Raad van Toezicht:

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

7.3.2 Governancecode

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

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

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

7.3.3 Visie op toezicht en Bestuur

De toezichtvisie heeft betrekking op het samenspel tussen het bestuur en intern toezicht in de context van de maatschappelijke opgave waar Thuisvester als woningcorporatie voor staat. De toezichtvisie vormt dus het kompas voor de interactie tussen bestuur en toezicht.

Mede gelet op het nieuwe handelingsperspectief 'Samen op weg', de Nationale Prestatieafspraken en het veranderde speelveld heeft de Raad van Toezicht eind 2023 besloten om in nauwe samenspraak met de bestuurder in 2024 een zorgvuldig proces te doorlopen om te komen tot een geactualiseerde visie op toezicht en bestuur. Dit heeft einde 2024 geresulteerd in een 'klassieke versie' van de visie op toezicht en bestuur Thuisvester 2025 e.v. en als afgeleide daarvan een 'graphic versie', welke op de website van Thuisvester staat.

De Raad van Toezicht hecht aan waardegedreven toezicht en vindt het belangrijk de wijze van toezicht nadrukkelijk te verbinden met het DNA van Thuisvester. In aansluiting hierop heeft de Raad van Toezicht haar belangrijkste waarden gedefinieerd die de leidraad vormen om als Raad adequaat toezicht te houden op de maatschappelijke opgave van Thuisvester. Deze waarden zijn aanvullingen op de kernwaarden van Thuisvester als geheel en zijn rechtvaardig, integer, nieuwsgierig, menselijk, toetsbaar en transparant. Vanuit het waardegedreven toezicht staat de Raad van Toezicht voor integraal en onafhankelijk toezicht met daarbij het juiste evenwicht tussen betrokkenheid en afstand. Als kompas voor de toezichthoudende rol hanteert de Raad van Toezicht de vraag wat het optimum is voor alle stakeholders en of dit bijdraagt aan het inlossen van de belofte van Thuisvester aan de samenleving. De Raad van Toezicht verplicht zich hierbij zijn afwegingen te onderzoeken en uit te leggen. De Raad legt verantwoording af aan elkaar, de organisatie en de stakeholders.

7.3.4 Toezichtkader

Het toezichtkader voor de Raad van Toezicht werd gevormd door:

- Afspraken met belanghebbenden zoals de prestatieafspraken met gemeenten en huurdersverenigingen.
- De taakverdeling tussen de Raad en het bestuur zoals vastgelegd in de statuten, waarbij de Woningwet, de reglementen en het Burgerlijk Wetboek zijn gevolgd.
- De strategische beleidscyclus bestaande uit het ondernemingsplan (Handelingsperspectief 'Samen op weg'), de jaarplannen, de investeringsbegroting 2024, het Treasury Jaarplan 2024, de kwartaalrapportages 2024 en het jaarverslag 2023.
- De normen voor financiële continuïteit op de korte en lange termijn: positieve operationele kasstromen volgens de systematiek vanuit het beoordelingskader Aw (Autoriteit woningcorporaties) en WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) voor wat betreft ICR, Solvabiliteit en Loan to Value. Daarnaast heeft Thuisvester signaleringswaarden betreffende ICR (minimaal 1,6), Solvabiliteit (minimaal 20%) en Loan to (maximaal 80%). Dit om tijdig te kunnen anticiperen en onverwachte gebeurtenissen op te vangen.
- Goedkeuringsbevoegdheid van de Raad bij de besluiten van het bestuur die buiten het mandaat van de statuten en reglementen of van het jaarplan vallen.
- Een set met beleidsdocumenten waarin de kaders voor vastgoed- en financiële sturing zijn vastgelegd in het investeringsafwegingskader en investeringsstatuut, reglement financieel beheer en beleid en het portefeuillebeleid.
- De besturings- en toezichtstructuur op de deelnemingen.
- Nieuwe wet- en regelgeving.

7.3.5 Functioneren

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

Gegeven het feit dat integriteit voor de Raad een belangrijk grondbeginsel is, geldt de algehele afspraak voor alle raadsleden binnen de Raad van Toezicht van Thuisvester om tussentijds (dus niet alleen op het moment van benoeming, herbenoeming of ten behoeve van het jaarverslag), wanneer aan de orde, nieuwe/ gewijzigde (neven)activiteiten te melden, zeker wanneer dit in het werkgebied van Thuisvester is en/of eventuele schijn van belangenverstrengeling met zich mee kan brengen (nu of in de toekomst).

De Raad vergaderde 4 keer regulier, te weten op 14 maart, 5 juni, 26 september en 28 november 2024, met daar aan voorafgaand 4 keer een overleg van de Auditcommissie respectievelijk de Maatschappelijke Commissie en 3 keer van de Vastgoedcommissie (in maart, juni en november). Daarnaast had de Raad nog separate bijeenkomsten, zoals in paragraaf 7.3.8 onder 'thema's en bijeenkomsten' nader toegelicht. Verder had de Raad een aantal keer overleg met de Ondernemingsraad en huurdersverenigingen en er was een directe lijn met de controller.

7.3.6 Commissies

De Raad van Toezicht werkt met separate commissies. De commissies adviseren de Raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de Raad voor. In 2024 heeft de Raad van Toezicht gewerkt met de volgende vaste commissies:

- De Maatschappelijke Commissie zoekt verdieping vanuit maatschappelijk perspectief ter voorbereiding op de raadsvergadering. Zij buigt zich over thema's op het gebied van volkshuisvesting, portefeuillebeleid, participatie en leefbaarheid. Zij vergaderde 4 keer.
- De Auditcommissie behandelt thema's op het gebied van financiën, control, risicomanagement en interne beheersing en vergaderde 4 keer ter voorbereiding op de raadsvergaderingen. Daarnaast heeft de Auditcommissie separaat overleg met de onafhankelijke accountant respectievelijk de concern controller gehad, als ook het jaarlijkse gesprek (in de septembervergadering) met de compliance officer.
- De Vastgoedcommissie richt zich op vastgoedontwikkeling en vastgoedsturing, in brede zin, inclusief vastgoedaspecten met betrekking tot gebiedsontwikkeling, samenwerkingsconstructies en opdrachtgeverschap. De Vastgoedcommissie vergaderde 2 keer ter voorbereiding op de raadsvergaderingen in juni en november en daarnaast nog 2 keer extra in verband met voorbereiding goedkeuring Raad van Toezicht op 2 tussentijdse investeringsbesluiten.

- Remuneratiecommissie bereidt de besluitvorming en uitvoering voor met betrekking tot het functioneren van de leden van de Raad en het bestuur. Zij heeft het remuneratiegesprek met de bestuurder voorbereid en uitgevoerd. Ook adviseerde zij de Raad over de bezoldiging van de bestuurder. Daarnaast heeft de Remuneratiecommissie het proces naar de verkenning van het gewenste bestuursmodel voor Thuisvester begeleid en hieruit voortvloeiend het werving-, selectie- en benoemingsproces van een tweede bestuurder, welk proces doorloopt in 2025. Verder heeft de Remuneratiecommissie het proces van de herbenoeming van twee raadsleden per 1 januari 2025 voorbereid en afgerond. En de Remuneratiecommissie heeft zorggedragen voor het voorbereidingsproces van de zelfevaluatie van de Raad van Toezicht in 2024.
- De Selectiecommissie wordt ingesteld op het moment van voorziene vacature(s) in de Raad van Toezicht. In verband met afloop van de 2e termijn van raadslid Alice Jansen – van den Tillaart per 14 februari 2025, heeft de Selectiecommissie het proces van werving en selectie van een nieuw Raadslid en huurderscommissaris in 2024 voorbereid en afgerond.

7.3.7 Samenstelling en mutaties

Statutair moet de Raad van Toezicht van Stichting Thuisvester bestaan uit minimaal 5 en maximaal 7 leden. Ieder lid van de Raad behartigt één of meer kennisgebieden. Per 1 januari 2024 bestond de Raad wederom uit 5 leden en hebben er geen mutaties plaatsgevonden.

7.3.8 Besluiten

De Raad van Toezicht keurt besluiten goed op het gebied van financiën, beleid, organisatie, projectontwikkeling, vastgoedsturing en belanghouders. De belangrijkste onderwerpen over 2024 zijn opgenomen in het bestuursverslag en/of hieronder nader toegelicht.

Strategie en organisatie

In de vergadering van de Raad van Toezicht van 14 maart 2024 heeft de Raad, conform het door de bestuurder gevraagde besluit, besloten een principe goedkeuring te verlenen aan een verkenning naar het gewenste bestuursmodel van Thuisvester passend bij het handelingsperspectief 'Samen op weg' en de beweging die Thuisvester hierbij wil maken naar een organisatie die opgave- en gebiedsgericht werkt, met daarbij de 'kanttekening' dat de eventuele keuze voor aanpassing van het bestuursmodel een structurele keuze is en dat de randvoorwaarde voor een mogelijke overgang naar een collegiaal 2-hoofdig bestuur en geen management- of directieteam, een stevig gepositioneerd middenkader is dat taakvolwassen is, als ook een goede en verbijzonderde rol en positie op control en beheersing.

In 2024 heeft de Raad van Toezicht vervolgens een uitgebreid en zorgvuldig proces doorlopen naar de verkenning en ontwikkeling tot herijking van het bestuursmodel van Thuisvester, inclusief juiste betrokkenheid van alle relevante stakeholders (zoals ondernemingsraad, huurdersverenigingen, bestuurder en Aw) en onder begeleiding van een deskundige externe adviseur. Dit heeft in de raadsvergadering van 26 september 2024 geresulteerd in formele besluitvorming ten aanzien van de wijziging van de bestuursstructuur van Thuisvester, inclusief de besturingsvisie van Thuisvester voor 2025 e.v. en de profielschetsen bestuur Thuisvester. De Raad van Toezicht heeft voorts de Remuneratiecommissie gemandateerd om het proces van werving, selectie en benoeming van een tweede bestuurder ter hand te nemen. Dit is in Q4 2024 opgepakt en loopt door in 2025.

Aanvullend hierop heeft de Raad van Toezicht vanuit haar rol de ontwikkelingen en (voorgenomen) veranderingen in het kader van uitrol van het handelingsperspectief 'Samen op weg' (organisatie inrichting en cultuurverandering) steeds nauwgezet gevolgd en zal dit vanzelfsprekend ook de komende periode blijven doen. Dit geldt eveneens voor het invulling geven aan de rol van de Raad vanuit shared governance. Hier kiest de Raad van Toezicht bewust voor, omdat het een mooie en passende manier van toezicht houden bij Thuisvester is.

Financiën

De Raad van Toezicht nam kennis van de kwartaalrapportages 2024. De Auditcommissie besprak de interne controle rapportages met de controller. De Raad gaf goedkeuring aan:

- de jaarstukken 2023, de (kaderbrief) begroting en het jaarplan 2025, de meerjarenbegroting 2025 e.v., de (des-)investeringsbegroting, het Treasury Jaarplan voor 2025;
- de prestatieafspraken 2025 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 2024;

Projectontwikkeling

De Raad van Toezicht gaf goedkeuring aan:

- concrete projecten (zoals Abdis van Thornstraat te Oosterhout en de Omschoorweg te Raamsdonksveer);
- aankoop- en verkooptransacties (zoals verkoop planfase 3 Wilhelminahaven te Oosterhout).

Contact met belanghouders

Naast het contact van de huurderscommissarissen met de huurdersverenigingen (naar gelang de behoefte van de huurdersverenigingen), hebben de raadsleden contact met de huurders en stakeholders tijdens het jaarlijkse werkbezoek van de Raad, als ook bij formele openingen van projecten. Tevens heeft in het najaar een (informeel) overleg plaatsgevonden tussen (een afvaardiging van) de huurdersverenigingen en de gehele Raad van Toezicht, als ook het jaarlijkse overleg tussen de ondernemingsraad en de Raad van Toezicht. Verder sprak de Remuneratiecommissie afgelopen jaar, in het kader van de remuneratie van de bestuurder, onder meer ook met vertegenwoordigers van de huurdersverenigingen en de ondernemingsraad. Tevens was één van de raadsleden aanwezig bij een aantal overlegvergaderingen van de ondernemingsraad met de bestuurder.

Thema's en bijeenkomsten

De Raad van Toezicht besteedde in 2024 o.a. aandacht aan actuele onderwerpen als landelijke- en regionale prestatieafspraken, inzet maatschappelijk vermogen, solidariteitsprincipe, samenwerking, bewonersbetrokkenheid, cultuurontwikkeling, interne beheersing, data gedreven werken en netwerkgovernance.

In het voorjaar 2024 heeft de Raad van Toezicht een werkbezoek gehad met als doel meer diepgang van de werkorganisatie te 'proeven' door de praktijk in te gaan. Door de opzet van het werkbezoek heeft de Raad 'voeding' uit de praktijk gehaald op de thema's leefbaarheid in de wijken, kansen(on)gelijkheid (jonge) kind, kracht van samenwerking partners in de wijk ("Meer voor Elkaar Team"), ondermijning en veiligheid(sbewustzijn).

Daarnaast heeft de Raad van Toezicht samen met het bestuur en MT in het najaar een 2-daagse themabijeenkomst gehad, bestaande uit informatie en kennisdeling over herijking van de NPA, het duurzaam prestatiemodel, wet- en regelgeving en de betekenis van het solidariteitsprincipe in de corporatiesector, als ook over veerkrachtige wijken en wat de betekenis van woonruimteverdeling hierin kan zijn.

7.3.9 Onafhankelijke accountant en jaarstukken

De controle van de jaarstukken 2024 vond voor het vierde achtereenvolgende jaar plaats door accountant PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., waarbij de tekenend accountant binnen PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. gewijzigd is. De samenwerking en communicatie met PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. wordt door de Raad als prettig en constructief beoordeeld. PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. legde verantwoording af over de door hen in 2024 verrichtte controlewerkzaamheden.

Afronding van de jaarstukken 2024 vond voor 1 juli 2025 plaats. De Raad sprak bij goedkeuring van de jaarstukken in de Raadsvergadering op 5 juni 2025 haar tevredenheid uit over het proces en de inhoud van de totstandkoming van de jaarstukken 2024.

7.3.10 De Raad van Toezicht als werkgever

De Raad van Toezicht zorgde voor een goed functionerend bestuur. De bestuurder zette zijn competenties volledig ten dienste van de corporatie in. De Raad beoordeelde het functioneren van de bestuurder aan de hand van een gezamenlijk vastgestelde werkwijze. Doel van deze opzet is om een meer gedeeld beeld te krijgen over de besturing, bestuurscultuur en wijze van samenwerken van het bestuur met interne en externe stakeholders. Ter voorbereiding op het remuneratiegesprek met de bestuurder, voerde de Remuneratiecommissie, afzonderlijke gesprekken met de huurdersverenigingen, de ondernemingsraad, het managementteam, de controller en de bestuurssecretaris. Met inachtneming van de gevolgde procedure, de opgehaalde input en het remuneratiegesprek met de bestuurder, heeft de Raad van Toezicht geconcludeerd dat er tevredenheid is over de bestuurder als persoon en de wijze waarop hij zijn bestuursfunctie bij Thuisvester invult, als ook over de inzet van de bestuurder en de gerealiseerde prestaties én het commitment en de bevologenheid van de bestuurder om de ingezette koers van Thuisvester naar maatschappelijk partner neer te zetten.

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

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

7.3.11 Zelfevaluatie

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. Tijdens de raadsvergadering van 30 november 2023 is afgesproken dat herijking van de visie op toezicht en bestuur onderdeel is van de zelfevaluatie van de Raad van Toezicht 2024.

Na zorgvuldige voorbereiding door de Remuneratiecommissie heeft op 5 juli 2024 de zelfevaluatie van de Raad van Toezicht onder externe begeleiding plaatsgevonden. De zelfevaluatie 2024 was gericht op de waardegedreven benadering van het toezicht. Tijdens de zelfevaluatie stond het goede gesprek van de Raad van Toezicht over haar functioneren in het afgelopen jaar en met het oog op komend jaar centraal. Hierin zijn meegenomen:

1. De rollen van de Raad in de context van Thuisvester:
 - het houden van toezicht;
 - het zijn van 'sparring partner';
 - de werkgever;
 - netwerker/ ambassadeur.
2. De visie op de vraag welke speerpunten en aandachtspunten voor komend jaar spelen voor bestuur en toezicht.

De zelfevaluatie is gecombineerd met workshop-onderdelen uit de masterclasses en opleidingen over waardegedreven toezicht (van NR Governance), te weten:

- Verkenning van de waarden van de raad: story-telling, concreet maken en verbinding met organisatiewaarden formuleren;
- Werken met waarden: aan de hand van een casus verschillende waardeperspectieven in kaart brengen en kernthema of dilemma vinden;
- Waardecreatie: hoe houden we toezicht op het proces van waardecreatie van de organisatie?
- Waarop houden we toezicht: wat is onze gemeenschappelijke visie? Wat vraagt dat van de Raad? Kennen we onze kwaliteiten en valkuilen? Hoe om te gaan met 'blinde vlekken'? etc. Deze vraag is moreel van aard;

De opbrengst van de zelfevaluatie heeft als basis gediend voor de actualisatie van de visie op toezicht en bestuur 2025 e.v. Tevens hebben de raadsleden met tevredenheid teruggeblikt op de wijze waarop met elkaar positief kritisch is gekeken naar het functioneren van de Raad, zowel onderling binnen de dynamiek van de Raad als in relatie tot de bestuurder. Het gesprek is uitgebreid en constructief met elkaar gevoerd op alle facetten van de zelfevaluatie.

7.3.12 Beloningsregeling Raad van Toezicht

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 € 17.440,- voor de raadsleden respectievelijk maximaal € 26.160,- voor de voorzitter. Deze zijn lager dan de bezoldigingsmaxima WNT 2024. De Raad van Toezicht past sinds 2018 de bezoldiging aan conform de beroepsregels van de VTW.

7.3.13 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)
- Lid Vastgoedcommissie (vanaf 1 januari 2022)

Benoemingsperiode:

- 1e termijn: 1 januari 2019 – 31 december 2022
- Herbenoeming: 1 januari 2023 – 31 december 2026

Kennisgebied:

- Belanghouders, governance, vastgoedontwikkeling en -beheer, volkshuisvesting

Hoofdfunctie:

- Eigenaar Bestuur Advies in Beeld

Nevenfuncties:

- Lid Raad van Commissarissen woningcorporatie Mooiland
- Lid Audit adviescommissie UWV
- Lid Adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden toegelaten instellingen (per 1 juli 2024)

PE-punten:

- 2023: 14 punten
- 2024: 18 punten

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

Positie:

- Vicevoorzitter Raad van Toezicht (vanaf 1 januari 2021)
- Voorzitter Remuneratiecommissie (vanaf 1 januari 2021)
- Lid Auditcommissie en Huurderscommissaris (vanaf 15 februari 2017)

Benoemingsperiode:

- 1e termijn: 15 februari 2017 – 14 februari 2021
- Herbenoeming: 15 februari 2021 – 14 februari 2025

Kennisgebied:

- Financiën en control, huurdersbelangen, integriteit, governance

Hoofdfunctie:

- Eigenaar Jansen-van den Tillaart Advies
- Associate/Senior Consultant Accent Advies, Baarn

Nevenfuncties:

- Lid Auditcommissie en Huurderscommissaris, Raad van Commissarissen woningcorporatie Zayaz
- Lid Raad van Toezicht en voorzitter Auditcommissie, ROC Summa College Eindhoven

PE-punten:

- 2023: 43 punten
- 2024: 12 punten

M.M.C. (Marieke) Prins

Positie:

- Lid Raad van Toezicht (vanaf 1 januari 2019)
- Voorzitter Maatschappelijke Commissie (vanaf 1 september 2020)
- Voorzitter Vastgoedcommissie (vanaf 1 januari 2022)

Benoemingsperiode:

- 1e termijn: 1 januari 2019 – 31 december 2022
- Herbenoeming: 1 januari 2023 – 31 december 2026

Kennisgebied:

- Volkshuisvesting, publiek vastgoed, organisatiekunde, governance

Hoofdfunctie:

- Eigenaar Marieke Prins, Organisatie-advies in Publiek Vastgoed, Tilburg

Nevenfuncties:

- Bestuursvoorzitter Jazzpodium Paradox, Tilburg (tot september 2024)
- Voorzitter Raad van Commissarissen woningcorporatie Trudo (per 1 januari 2023)

PE-punten:

- 2023: 22 punten
- 2024: 16 punten

C.H.J. (Kees) van der Luijt

Positie:

- Lid Raad van Toezicht (vanaf 1 januari 2021)
- Voorzitter Auditcommissie (vanaf 1 januari 2021)

Benoemingsperiode:

- 1e termijn: 1 januari 2021 – 31 december 2024
- Herbenoeming: 1 januari 2025 – 31 december 2029

Kennisgebied:

- Financiën en control, bedrijfsorganisatiekunde, ICT, governance

Hoofdfunctie:

- Managing Partner NexyZ Corporate Finance

Nevenfuncties:

- Directeur Klimaat Partner Nederland
- Managing Partner Famose Fleetmanagement
- Voorzitter Raad van Commissarissen en lid Remuneratiecommissie Wonen Limburg
- Voorzitter Raad van Commissarissen en lid Remuneratiecommissie Kleurrijk Wonen

PE-punten:

- 2023: 14 punten
- 2024: 17 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:

- 1e termijn: 1 januari 2021 – 31 december 2024
- Herbenoeming: 1 januari 2025 – 31 december 2029

Kennisgebied:

- Sociaal domein, maatschappij, samenleving, leefbaarheid, huurdersbelangen, regionale binding

Hoofdfunctie:

- Bestuur Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)

Nevenfuncties:

- Lid Raad van Advies Intercoach (vanaf 1 november 2022)

PE-punten:

- 2023: 6 punten
- 2024: 10 punten

Jaarrekening 2024
Stichting Thuisvester

Inhoudsopgave

BALANS per 31 december 2024	36
WINST- en VERLIESREKENING over 2024	38
KASSTROOMOVERZICHT over 2024	39
TOELICHTING op de balans en winst- en verliesrekening	41
Overige gegevens	116

BALANS per 31 december 2024 (vóór voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA	Ref	31-12-2024	31-12-2023
	.	€	€
VASTE ACTIVA			
<u>Vastgoedbeleggingen</u>			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.	2.617.507.637	2.435.726.916
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.	211.182.972	201.132.434
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.	52.342.167	48.559.484
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.	30.916.777	19.616.347
		<u>2.911.949.553</u>	<u>2.705.035.181</u>
<u>Materiële vaste activa</u>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	5.	4.471.270	4.790.138
<u>Financiële vaste activa</u>			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	6.	5.526.275	6.217.853
Vorderingen op groepsmaatschappijen	7.	8.317.448	8.317.448
Latente belastingvordering(en)	8.	793.182	3.971.426
Leningen u/g	9.	16.478	16.606
		<u>14.653.383</u>	<u>18.523.333</u>
Som der vaste activa		2.931.074.206	2.728.348.652
VLOTTENDE ACTIVA			
<u>Voorraden</u>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	10.	1.502.090	193.188
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	11.	-	-
Overige voorraden	12.	47.428	45.245
		<u>1.549.518</u>	<u>238.433</u>
<u>Vorderingen</u>			
Huurdebiteuren	13.	1.634.465	1.375.508
Overheid	14.	66.486	22.993
Vorderingen op groepsmaatschappijen	15.	1.469.070	703.662
Belastingen en premies sociale verzekeringen	16.	233.379	8.537.529
Overige vorderingen	17.	367.169	417.192
Overlopende activa	18.	2.431.728	2.885.597
		<u>6.202.297</u>	<u>13.942.481</u>
<u>Liquide middelen</u>	19.	<u>26.633.227</u>	<u>2.609.634</u>
Som der vlottende activa		34.385.042	16.790.548
TOTAAL ACTIVA		2.965.459.248	2.745.139.200

PASSIVA	Ref.	31-12-2024	31-12-2023
		€	€
EIGEN VERMOGEN			
Herwaarderingsreserve	20.	1.546.118.442	1.432.001.782
Overige reserve	21.	394.542.074	559.932.720
Resultaat boekjaar	22.	128.140.030	-51.273.986
		<u>2.068.800.546</u>	<u>1.940.660.516</u>
VOORZIENINGEN			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	23.	38.762.440	32.505.759
Voorziening reorganisatiekosten	24.	-	-
Overige voorzieningen	25.	656.952	620.851
		<u>39.419.392</u>	<u>33.126.610</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Schulden/leningen overheid	26.	4.855.785	5.159.542
Schulden/leningen kredietinstellingen	27.	761.363.396	643.190.417
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	28.	46.047.450	43.679.073
Overige schulden	29.	257.324	10.344.180
		<u>812.523.955</u>	<u>702.373.212</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan overheid	30.	316.466	306.019
Schulden aan kredietinstellingen	27A.	20.035.984	48.390.391
Schulden aan leveranciers	31.	8.719.328	6.999.075
Schulden aan groepsmaatschappijen	15.	242.098	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	32.	2.181.681	1.488.698
Schulden ter zake van pensioenen	33.	135.097	138.447
Overige schulden	34.	50.000	-
Overlopende passiva	35.	13.034.701	11.656.232
		<u>44.715.355</u>	<u>68.978.862</u>
TOTAAL PASSIVA		2.966.459.248	2.745.139.200

WINST- en VERLIESREKENING over 2024

	Ref.	2024 €	2023 €
Huuropbrengsten	36.	122.302.216	117.821.113
Opbrengsten servicecontracten	37.	6.831.977	6.225.230
Lasten servicecontracten	38.	-7.815.654	-7.001.425
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	39.	-6.512.205	-7.273.200
Lasten onderhoudsactiviteiten	40.	-46.250.899	-38.712.012
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	41.	-7.171.104	-6.581.273
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		61.384.331	64.478.433
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	42.	1.936.912	3.085.300
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	43.	-1.700.973	-1.226.422
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		235.939	1.858.878
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	44.	2.754.676	2.860.200
Toegerekende organisatiekosten	45.	-166.606	-232.375
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	46.	-1.534.516	-1.797.737
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.053.554	830.088
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	47.	-34.997.395	-51.151.513
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	48.	139.441.172	-32.803.409
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	49.	1.671.863	410.392
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		106.115.640	-83.544.530
Opbrengsten overige activiteiten	50.	372.763	835.082
Kosten overige activiteiten	51.	-231.701	-399.939
Netto resultaat overige activiteiten		141.062	435.143
Overige organisatiekosten	52.	-3.382.378	-2.927.867
Leefbaarheid	53.	-3.619.518	-2.757.731
Wijziging in de waarde van de financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	54.	10.121.600	-928.003
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	55.	-8.575.075	1.521.747
Rentelasten en soortgelijke kosten	56.	-21.939.805	-21.186.801
Saldo financiële baten en lasten		-20.393.280	-20.593.057
Resultaat voor belastingen		141.535.350	-42.220.643
Belastingen	57.	-13.503.742	-11.231.998
Resultaat uit deelnemingen	58.	108.422	2.178.655
Totaal van resultaat na belastingen		128.140.030	-51.273.986

KASSTROOMOVERZICHT over 2024 (directe methode)

	Ref	2024	2023
		€	€
Operationele activiteiten			
Ontvangsten:			
Huurontvangsten		121.951.015	117.649.876
Vergoedingen		6.233.790	5.604.095
Overheidsontvangsten		-	-
Overige bedrijfsontvangsten		112.502	167.594
Ontvangsten interest		1.389.734	2.538.832
Saldo ingaande kasstromen		129.687.041	125.960.397
Uitgaven:			
Erfpacht		-1.850	-2.313
Betalingen aan werknemers		-12.629.254	-11.155.678
Onderhoudsuitgaven		-41.704.516	-32.843.349
Overige bedrijfsuitgaven		-23.531.465	-19.440.569
Betaalde interest		-21.976.471	-21.775.484
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat		-294.797	-1.035.963
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden		-449.072	-338.987
Vennootschapsbelasting		-1.832.122	-5.262.198
Saldo uitgaande kasstromen		-102.419.547	-91.854.541
Kasstroom uit operationele activiteiten		27.267.494	34.105.856
(Des)investeringsactiviteiten			
Verkoopontvangsten bestaande huur		2.680.746	4.667.814
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode		2.873.299	2.701.491
Verkoopontvangsten nieuwbouw		1.381.121	-
Verkoopontvangsten grond		2.058.504	1.985.312
(Des)investeringen overig		-59.295	-466.235
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoed		8.934.375	8.888.382
Nieuwbouw huur		-51.610.971	-40.425.066
Verbeteruitgaven		-33.868.898	-13.172.187
Aankoop		-3.644.670	-22.064.920
Nieuwbouw verkoop, woon en niet woongelegenheden		-4.888	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop		-2.431.383	-1.407.625
Investeringen overig		-8.132	-1.228.784
Totaal van verwerving vastgoed		-91.568.942	-78.298.582
Saldo in- en uitgaande kasstroom vastgoed		-82.634.567	-69.410.200
Ontvangsten verbindingen		800.000	1.267.735
Ontvangsten overig		-	37.277
Uitgaven verbindingen		-678.999	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		121.001	1.305.012
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		-82.513.566	-68.105.188

Financieringsactiviteiten			
Ingaand			
Nieuw te borgen leningen		135.000.000	31.529.385
Nieuwe niet geborgde lening		-	-
Uitgaand			
Aflossing geborgde leningen		-55.730.335	-25.500.872
Aflossing ongeborgde leningen		-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		79.269.665	6.028.513
Toename / afname liquide middelen		24.023.593	-27.970.819
Geldmiddelen aan het begin van de periode	19.	2.609.634	30.580.454
Geldmiddelen aan het einde van de periode	19.	26.633.227	2.609.634

TOELICHTING op de balans en winst- en verliesrekening

Activiteiten

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

Continuïteit

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

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

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

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

Lijst van kapitaalbelangen

Stichting Thuisvester staat aan het hoofd van een groep van rechtspersonen. Een overzicht van gegevens vereist op grond van artikel 2:379 en 2:414 BW is onderstaand opgenomen:

<i>Groepsmaatschappijen:</i>	<i>Hoofdactiviteit</i>
Thuisvester Holding B.V.	Houdstermaatschappij
Thuisvester Verhuur B.V.	Verhuur
Thuisvester Participatie B.V.	Houdstermaatschappij
Thuisvester Projectontwikkeling B.V.	Projectontwikkeling
VEZO Ontwikkelingscombinatie B.V. te Sprundel	50% (joint-venture)
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. De maatschappij WonenWerkenWaterman B.V. is gedurende 2024 ontbonden.

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

Schattingswijziging

Nieuwe beleidswaardemethode

In het boekjaar 2024 heeft Stichting Thuisvester de nieuwe methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde gehanteerd conform voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat. De belangrijkste wijzigingen op hoofdlijnen zijn:

1. De disconteringsvoet is losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en conform het handboek ingerekend
2. In plaats van een 15 jaar looptijd met eindwaarde, wordt er nu een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde gehanteerd
3. Voor onderhoud is nu de meerjarenonderhoudsprognose gehanteerd op complexniveau. Hier zijn jaarlijks variërende onderhoudslasten nu in te rekenen in de beleidswaarde.
4. Indien er sprake is van een harde verplichting zijn noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het uitfasen van E-, F- en G-labels.

Aangezien hier sprake is van een wijziging van de schattingsmethode, en niet het gehele stelsel omtrent de beleidswaarde, is deze wijziging geclassificeerd als een schattingswijziging. De impact van deze schattingswijziging op het boekjaar 2024 bedraagt € 692 miljoen positief. Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op de komende jaren.

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 2024 tot en met 31 december 2024.
Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

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

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

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Vastgoedbeleggingen

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

Algemene uitgangspunten

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

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

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

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

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

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

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

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

- Het gebruiksklaar maken van een nieuwverworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en
- Een ingrijpende verbouwing.

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

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

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Overige onderhoudslasten, worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex - in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond - in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

Typering

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

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

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

Kwalificatie

Stichting Thuisvester richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met inachtneming van haar taak als sociale volkshuisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig 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 2024').

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 waarderen is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat van de woongelegenheden en parkeergelegenheden.
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

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

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

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

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

Stichting Thuisvester heeft de in het handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
woongelegenheden							e.v.
Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	9,60%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud doorexploiteerscenario

EGW doorexploiteerscenario

Bouwjaarklasse		≥ 1940<	≥ 1960<	≥1975<	≥1990<	
/Grootte	< 1940	1960	1975	1990	2005	≥2005
< 40	1.532	1.504	1.507	1.530	1.610	1.729
≥ 40 < 60	1.728	1.685	1.679	1.689	1.784	1.917
≥ 60 < 80	1.856	1.804	1.801	1.804	1.908	2.050
≥ 80 < 100	1.982	1.923	1.929	1.926	2.040	2.190
≥ 100 < 120	2.037	1.976	1.992	1.987	2.105	2.258
≥ 120	2.093	2.029	2.055	2.048	2.170	2.327

MGW doorexploiteerscenario

Bouwjaarklasse		≥ 1940<	≥ 1960<	≥1975<	≥ 1990<	
/Grootte	< 1940	1960	1975	1990	2005	≥2005
< 40	1.303	1.346	1.366	1.405	1.519	1.631
≥ 40 < 60	1.400	1.431	1.476	1.512	1.636	1.763
≥ 60 < 80	1.538	1.556	1.621	1.651	1.781	1.922
≥ 80 < 100	1.726	1.727	1.803	1.824	1.961	2.116
≥ 100 < 120	1.896	1.880	1.972	1.985	2.128	2.293
≥ 120	2.017	1.989	2.099	2.108	2.252	2.426

Zelfstandige studenteneenheden doorexploiteerscenario

Bouwjaarklasse/Grootte	< 1940	≥ 1940<	≥ 1960<	≥1975<	≥ 1990<	
	1940	1960	1975	1990	2005	≥2005
< 40	1.312	1.294	1.292	1.369	1.451	1.540
≥ 40 < 60	1.421	1.399	1.406	1.494	1.611	1.714
≥ 60 < 80	1.568	1.539	1.554	1.650	1.804	1.924
≥ 80 < 100	1.692	1.656	1.670	1.773	1.962	2.097
≥ 100 < 120	1.828	1.783	1.799	1.911	2.130	2.277
≥ 120	1.952	1.901	1.922	2.041	2.288	2.444

Onzelfstandige studenteneenheden doorexploiteerscenario

Bouwjaarklasse/Grootte	< 1940	≥ 1940<	≥ 1960<	≥1975<	≥ 1990<	
	1940	1960	1975	1990	2005	≥2005
< 40	428	424	439	459	510	550
≥ 40 < 60	825	789	817	841	951	1.026
≥ 60 < 80	1.053	1.003	1.033	1.051	1.196	1.287
≥ 80 < 100	1.445	1.373	1.400	1.407	1.618	1.736
≥ 100 < 120	1.507	1.433	1.465	1.471	1.685	1.807
≥ 120	1.539	1.463	1.497	1.503	1.719	1.843

Extramurale zorgseenheden doorexploiteerscenario

	< 1940	≥ 1940< 1960	≥ 1960< 1975	≥1975< 1990	≥ 1990< 2005	≥2005
Bouwjaarklasse/Grootte						
< 40	1.243	1.301	1.309	1.438	1.670	1.779
≥ 40 < 60	1.363	1.407	1.422	1.547	1.790	1.919
≥ 60 < 80	1.511	1.538	1.560	1.680	1.934	2.081
≥ 80 < 100	1.660	1.671	1.687	1.1801	2.061	2.224
≥ 100 < 120	1.811	1.804	1.820	1.926	2.187	2.359
≥ 120	1.942	1.920	1.939	2.040	2.300	2.481

Instandhoudingsonderhoud uitpondscenario

E GW uitpondscenario

	< 1940	≥ 1940< 1960	≥ 1960< 1975	≥1975< 1990	≥ 1990< 2005	≥2005
Bouwjaarklasse/Grootte						
< 40	931	911	854	878	894	990
≥ 40 < 60	1.032	997	937	936	944	1.070
≥ 60 < 80	1.101	1.058	990	974	979	1.123
≥ 80 < 100	1.174	1.122	1.041	1.012	1.014	1.176
≥ 100 < 120	1.208	1.153	1.062	1.030	1.030	1.200
≥ 120	1.242	1.184	1.083	1.047	1.046	1.223

MGW uitpondscenario

	< 1940	≥ 1940< 1960	≥ 1960< 1975	≥1975< 1990	≥ 1990< 2005	≥2005
Bouwjaarklasse/Grootte						
< 40	755	797	800	831	899	1.002
≥ 40 < 60	822	852	866	891	954	1.067
≥ 60 < 80	914	930	950	964	1.019	1.148
≥ 80 < 100	1.032	1.031	1.050	1.049	1.095	1.244
≥ 100 < 120	1.141	1.124	1.144	1.129	1.166	1.334
≥ 120	1.223	1.193	1.218	1.194	1.223	1.405

Type verhuureenheid

*Beheerkosten
per jaar per
verhuureenheid*

EGW	€ 542
MGW	€ 532
Studenteneenheid	€ 502
Zorgseenheid	€ 491

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (exclusief gemeentelijke OZB die 0,07% is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2024, uitgedrukt in een percentage van de WOZ), peildatum 1-1-2023.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar gereguleerde woningen, laag segment	-	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar gereguleerde woningen, midden segment	-	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - geliberaliseerde woningen	-	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexpluiten	6,96%	6,96%	6,96%	6,96%	6,96%	6,96%
Mutatiekans bij uitponden	7,77%	6,96%	6,96%	6,96%	6,96%	6,96%
Disconteringsvoet bij doorexpluiten	6,51%	6,51%	6,51%	6,51%	6,51%	6,51%
Disconteringsvoet bij uitponden	7,47%	7,47%	7,47%	7,47%	7,47%	7,47%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 644 (2023: € 604) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% (2023: 11,4%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

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

	BOG (excl. BTW)	MOG	ZOG
Onderhoud per m ² bvo	€ 7,33	€ 8,91	€ 11,84
Mutatieonderhoud per m ² bvo	€ 12,29	€ 14,89	€ 14,89
Beheerkosten % van de markthuur	3,00%	2,00%	2,50%
Disconteringsvoet	6,91%	6,59%	5,86%
Overdrachtskosten	11,4%	11,4%	11,4%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2024, uitgedrukt in een percentage van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,35%

Type parkeergelegenheid

Bedrag

Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 68
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 228
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 34
Beheerkosten - garagebox	€ 46
Disconteringsvoet	8,01%
Overdrachtskosten	11,40%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2024, uitgedrukt in een percentage van de WOZ)	0,23%

Inschakeling taxateur

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

Toepassing vrijheidsgraden

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

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

Schematische vrijheid

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

Markthuur(stijging)

Ten aanzien van de wooncomplexen (flexwoningen, woonwagens en standplaatsen) heeft de taxateur de markthuur van de eenheden gebaseerd op de contractuur of bij leegstand, de gemiddelde contractuur in het complex vanwege het incurante karakter en het feit dat er geen market evidence voorhanden is.

Ten aanzien van de BOG, MOG en ZOG complexen heeft de taxateur per complex de markthuur ingeschat. In de complexrapportages wordt per waarderingscomplex door de taxateur zijn overwegingen weergegeven en zijn referentietransacties ter onderbouwing opgenomen. Voor de markthuurstijging van de wooncomplexen is het Handboek aangehouden. Voor de markthuurstijging is een afslag van 50% ten opzichte van de eigen ingeschatte reeks gehanteerd, behalve bij zorgcomplexen of wanneer er sprake is van een woon- winkelobject, waarbij een door taxateurs ingeschatte reeks is gehanteerd.

Exit yield)

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

Disconteringsvoet

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

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

Mutatiegraad

Door opdrachtgever is de 5-jaars gemiddelde historische mutatiegraad berekend. De taxateur heeft in de regel geen aanpassingen gedaan in de mutatiegraad.

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. €8,91 per m2 BVO meer passend wordt geacht dan de BOG onderhoudsnorm ad. €7,33 per m2 BVO.

Technische splitsingskosten

Conform het Generieke Parameter Overleg worden enkel de eventuele juridische splitsingskosten meegenomen. Technische splitsingskosten zijn niet meegenomen, omdat deze niet zijn te bepalen door taxateurs op basis van een geveltaxatie.

Overdrachtsbelasting

Het Handboek is gevolgd en de wettelijke actuele tarieven zijn gehanteerd. Per waardepeildatum 31 december 2024 is een tarief van 10,4% gehanteerd voor de overdrachtsbelasting en voor de wooncomplexen ten behoeve van de eindwaardeberekening 8%. Voor niet reguliere wooncomplexen is voor de eindwaardeberekening 10,4% aan overdrachtsbelasting gehanteerd.

Leegwaarde(stijging) - Bijzondere omstandigheden - erfpacht - Exploitatiescenario

Deze vrijheidsgraden zijn niet toegepast.

Schattingen

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

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

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde [1]	
			x €1.000	In % van de markt waarde
Markthuur	Volgt uit handboek 2024	+ 10%	€ 21.000	0,75 %
Markthuur	Volgt uit handboek 2024	-/- 10%	-/- € 27.000	-/- 0,96 %
Leegwaarde	Volgt uit handboek 2024	+ 10%	€ 186.000	6,57 %
Leegwaarde	Volgt uit handboek 2024	-/- 10%	-/- € 186.000	-/-6,57 %
Disconteringsvoet	Volgt uit handboek 2024	+ 0,5%	-/- € 122.000	-/- 4,33 %
Disconteringsvoet	Volgt uit handboek 2024	-/-0,5%	€ 134.000	4,74 %
Exit yield	Volgt uit handboek 2024	+ 0,5%	-/- € 8.000	-/- 0,27 %
Exit yield	Volgt uit handboek 2024	-/-0,5%	€ 9.000	0,33 %

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'.

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

Herwaardering

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

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

Bepaling beleidswaarde

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitponds scenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Uitgaan van een looptijd van 60 jaar, zonder eindwaarde
3. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Stichting Thuisvester hanteert voor haar DAEB woningen een streefhuurbeleid van 72,5%. Om te zorgen dat slaagkansen van verschillende inkomensdoelgroepen zoveel mogelijk gelijk zijn, topt Stichting Thuisvester daarna voor een deel van haar woningen de huurprijs nog eens af. Hierdoor komt het gemiddelde streefhuurpercentage voor DAEB woningen op 67% te liggen. Thuisvester hanteert voor haar Niet-DAEB woningen een streefhuurbeleid van 76%. Om te zorgen dat slaagkansen van verschillende inkomensdoelgroepen zoveel mogelijk gelijk zijn, topt Stichting Thuisvester daarna voor een deel van haar woningen de huurprijs nog eens af. Hierdoor komt het gemiddelde streefhuurpercentage voor Niet-DAEB woningen op 75% te liggen.
4. 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. € 2.861 per woongelegenheid
5. 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. € 765 per woongelegenheid
6. Inrekening van de sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet

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 marktingangspunten 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:

	2024	2023
Streefhuur % van de maximaal redelijke huur DAEB	66,8%	67,2%
Streefhuur % van de maximaal redelijke huur Niet-DAEB	74,7%	74,4%
Norm onderhoud per eenheid per jaar	€ 2.861	€ 2.581
Norm beheerlasten per eenheid per jaar	€ 765	€ 851

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van de regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door Stichting Thuisvester zijn overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

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

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

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

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

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

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

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

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

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

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

Grondposities

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

Materiële vaste activa

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen. Tevens zijn er geen indicaties voor bijzondere waardeverminderingen.

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

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

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

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

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

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

Financiële vaste activa

6. Deelnemingen in groepsmaatschappijen

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

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

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

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaaardering worden

de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

7. Vorderingen op groepsmaatschappijen

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

8. Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

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

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

9. Leningen u/g

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

Bijzondere waardeverminderingen

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

Risico's financiële vaste activa

Renterisico

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

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Thuisvester risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Per financieringsbesluit maakt Thuisvester een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasury statuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten. Hierbij wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten indien hierbij minimaal dezelfde onder

(b) criteria worden gerealiseerd maar tegen per saldo lagere kosten dan bij het aantrekken van leningen met een vaste rente. Bovendien dienen financiële instrumenten tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat betaaldaten en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldaten van de onderliggende waarde (notional value) van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen.

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Thuisvester zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maakt Thuisvester gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande lening portefeuille wordt constant gemonitord.

Vorraden

10. Vastgoed bestemd voor verkoop

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

11. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

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

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

12. Overige voorraden

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

Vorderingen

13. t/m 18. Vlottende vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen onder de vlottende activa opgenomen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële

waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

19. Liquide middelen

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

Eigen vermogen

20. Herwaarderingsreserve

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

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

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

23. t/m 25. Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de groep op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde materieel is, worden de voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde disconteringsvoet na belastingen is 2,33% (2023: 2,32%) en geeft zowel de actuele markttrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weer.

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) en nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie), waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen (stijging van de) marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen 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 circa twee derde en de werknemer een derde betaalt. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van 31 december 2024 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 130,3% (31 december 2023 131,5%). Op 31 december 2024 dient het pensioenfonds een dekkingsgraad van ten minste 126,4% te hebben. Stichting Thuisvester heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

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

Overige voorzieningen

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

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

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

26. t/m 29. Langlopende schulden

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

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening

opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

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

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

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

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

In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord indien er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Voor de waardering en resultaatbepaling van deze embedded derivaten wordt verwezen naar paragraaf financiële instrumenten en risicobeheersing.

30. t/m 35. Kortlopende schulden

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

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

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

Geamortiseerde kostprijs

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

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Reële waarde van financiële instrumenten

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

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

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

Derivaten en hedge accounting

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

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

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

Derivaten aangehouden voor hedging doeleinden

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

Voor deze derivaten past Stichting Thuisvester kostprijshedge accounting toe op basis van generieke documentatie met vastlegging van:

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

De waardering en resultaatbepaling is als volgt:

- op moment van eerste waardering wordt de reële waarde van het derivaat bepaald; over het algemeen is de uitkomst daarvan een nihil-waarde en wordt geen actief- of passiefpost op de balans opgenomen.
- de 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 gebruiksperiode over het gebruik van een geïdentificeerd actief aan Stichting Thuisvester verleent.

Operationele leasing

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

Grondslagen voor de bepaling van het RESULTAAT

Algemeen

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

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

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

36. Huuropbrengsten

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

37. en 38. Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

39. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.

De groep neemt een verplichting op als de groep zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt de groep de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

40. Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

41. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

42. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

43. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

De lasten van het verkochte vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten.

44. t/m 46. 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.

47. t/m 49. 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.

50. en 51. 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.

52. 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.

53. 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.

54. t/m 56. Rentebaten en rentelasten

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

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

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

57. Belastingen

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. Indien een deel van de latente belastingvorderingen die onder de financiële vaste activa zijn opgenomen naar verwachting binnen 12 maanden na balansdatum verrekenbaar zal zijn, wordt dit bedrag afzonderlijk toegelicht. Latente belastingverplichtingen worden gesaldeerd opgenomen onder de financieel vaste activa.

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

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

58. 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 afschermdende 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 per 31 december 2024 geen swapcontracten.

Overzicht derivatenportefeuille in 2024

Hoofdsom €	Datum start	Datum einde	Vaste rente	Frequentie Vaste rente	Frequentie Var. rente	Marktwaaarde € 31-12-2024
6.000.000	1-9-2008	1-9-2024	3,865%	12 maanden	3 maanden	-
6.000.000						-

In het contract betaalt Stichting Thuisvester een vaste rente en ontvangt zij de 3 maands Euribor. In 2024 is de hoofdsom afgedekt. Doordat kostprijs hedge-accounting wordt toegepast ten aanzien van de interest rate swaps wordt de marktwaaarde niet opgenomen in de balans en worden waardemutaties niet verwerkt in het resultaat.

De reële waarde van de renteswap is bepaald door een contante waardeberekening met als disconteringsvoet de 3 maands Euribor. 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 2025 tot en met 2029 binnen deze norm. De maatregelen passen binnen de kaders van het treasury statuut.

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

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

Renterisico's leningen overheid en kredietinstellingen

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

2024 Renteklasse (vastrentende leningen)

Restant looptijd	tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	Totaal
1-5 jr	15.711.724	31.475.000	17.500.000	7.000.000	71.686.724
6-10 jr	40.748.008	21.730.605	20.000.000	985.791	83.464.404
11-15 jr	27.000.000	31.500.000	22.000.000	-	80.500.000
16-20 jr	27.389.109	39.000.000	55.652.477	-	122.041.586
>20 jr	223.826.204	31.000.000	155.173.706	-	409.999.910
Totaal	334.675.045	154.705.605	270.326.183	7.985.791	767.692.624

De effectieve rentevoet van de leningen bedraagt gemiddeld 3,14% 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 %:

2024	(variabel rentende leningen)						gemiddeld gewogen effectieve rente
	<=1 jaar	1-2 jaar	2-3 jaar	3-4 jaar	4-5 jaar	>5 jaar	
Financiële passiva							
Leningen overheid	-	-	-	-	-	-	
Leningen kredietinst.	€ 6 mln.	-	-	-	-	€ 1,5 mln.	
Bruto-positie	€ 6 mln.	-	-	-	-	€ 1,5 mln.	
Renteswap (variabel naar vast)	€ 6 mln.	-	-	-	-	-	3,14%
Netto positie	-€ 6 mln.	-	-	-	-	€ 1,5 mln.	

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

Beschikbaarheidsrisico

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

Financieringsrisico

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

Kredietrisico

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

Bankopslagrisico

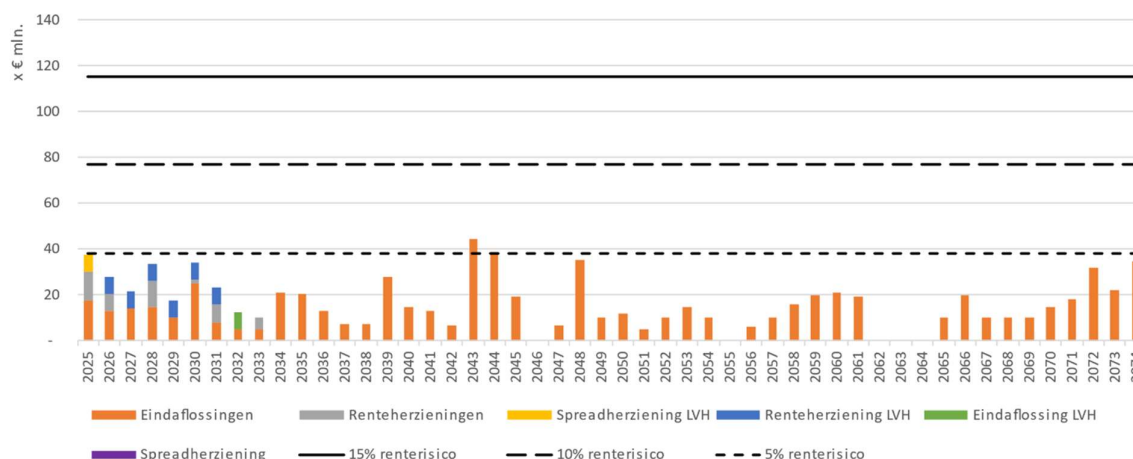
Thuisvester heeft geen basisrenteleningen in haar portefeuille opgenomen. Derhalve loopt zij geen bankopslagrisico.

Liquiditeitsrisico

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

Overzicht herfinanciering- en renteherziening

Onderstaand schema geeft inzicht in de opbouw van de vervalkalender van de leningportefeuille v.w.b. eindaflossingen en rente- en spreadherzieningen per 1 januari 2025:



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

	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal
Saldo primo jaar	16.401	14.421	9.352	5.327	3.596	
Saldo operationeel	21.812	22.458	24.435	25.777	27.351	121.833
Saldo (des)investeringen	-120.149	-111.412	-102.258	-100.660	-98.828	-533.307
Saldo financiering	96.357	83.885	73.798	73.152	72.979	400.171
mutaties	-1.980	-5.069	-4.025	-1.731	1.502	-11.303
Saldo ultimo jaar	14.421	9.352	5.327	3.596	5.098	37.794

Bedragen in €

Het borgingsplafond geeft de financieringsruimte weer op basis van de geborgde leningenportefeuille. Het borgingsplafond is voor 2025 vastgesteld op € 903,5 miljoen (gebaseerd op de brief van het WSW d.d. 24 mei 2024 met daarin het borgingsplafond afgegeven voor 2024, 2025 en 2026).

De totale leningenportefeuille is per eind 2024 € 767,7 miljoen. Het afgegeven borgingsplafond was toereikend.

Reële waarde per categorie financiële derivaten

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

Voor de toelichting van de marktwaarde van de leningenportefeuille en embedded derivaten wordt verwezen naar 26. 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 2024

VASTE ACTIVA

Vastgoedbeleggingen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
1. DAEB vastgoed in exploitatie	2.617.507.637	2.435.726.916
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	211.182.972	201.132.434
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	52.342.167	48.559.484
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	30.916.777	19.616.347
	<u>2.911.949.553</u>	<u>2.705.035.181</u>

Een overzicht van de vastgoedbeleggingen is onderstaand opgenomen:

	1. DAEB vastgoed in exploitatie		2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2024	2023	2024	2023
	€	€	€	€
Boekwaarde 1 januari	2.435.726.916	2.402.415.146	201.132.434	196.289.858
<i>Mutaties:</i>				
Investerings	53.139.899	55.406.250	514.493	932.666
Initiële verkrijgingen	2.523.007	21.672.330	-	268.020
Desinvesteringen	-1.534.516	-1.450.857	-	-237.582
Sloop	-2.252.796	-5.201.690	-	-257.305
Herclassificatie	350.372	909.791	-350.372	-909.791
Overige mutaties	-	-	1.084	-
Waardemutatie	129.554.755	-38.064.053	9.885.333	5.046.568
marktwaaarde				
Totaal van de mutaties	<u>181.780.721</u>	<u>33.311.771</u>	<u>10.050.538</u>	<u>4.842.576</u>
Boekwaarde 31 december	<u>2.617.507.637</u>	<u>2.435.726.916</u>	<u>211.182.972</u>	<u>201.132.434</u>

	3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	
	2024	2023	2024	2023
	€	€	€	€
Boekwaarde 1 januari	48.559.484	49.357.417	19.616.347	39.489.762
<i>Mutaties:</i>				
Opleveringen	-	-	-16.858.990	-43.565.265
Investerings	-	-	54.038.655	45.101.621
Desinvesteringen	-2.918.250	-2.386.625	-1.689.944	-179.288
Herclassificatie	-	-	-	-
Waardemutatie	6.700.933	1.588.692	-	-
marktwaaarde				
Afwaardering/afboekingen	-	-	-24.189.291	-21.230.483
Totaal van de mutaties	<u>3.782.683</u>	<u>-797.933</u>	<u>11.300.430</u>	<u>-19.873.415</u>
Boekwaarde 31 december	<u>52.342.167</u>	<u>48.559.484</u>	<u>30.916.777</u>	<u>19.616.347</u>

De opleveringen zijn verantwoord tegen kostprijs of lagere marktwaaarde.

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:

	31-12-2024	31-12-2023	Waarderingsvariant
	€	€	€
Eengezinswoningen	1.743.486.191	1.623.442.024	Basis
Meergezinswoningen	869.772.513	804.361.377	Basis
Studentenwoningen	375.323	327.165	Basis
Overig (o.a. standplaatsen)	3.024.293	3.171.632	Full
Bedrijfsmatig onroerend goed	13.598.467	13.502.678	Full
Maatschappelijk onroerend goed	7.327.799	7.302.044	Full
Zorgvastgoed (intramuraal)	167.278.370	162.430.847	Full
Zorgvastgoed (extramuraal)	14.254.636	12.114.528	Basis
Parkeren	9.573.017	10.207.055	Basis
	<u>2.828.690.609</u>	<u>2.636.859.350</u>	

De verloopstaat van de marktwaarde

	Bedrag in €	Percentage
Marktwaarde 31 december 2023	2.636.859.349	100,00%
- Voorraadmutaties	19.053.166	0,72%
- Vastgoedgegevens	137.285.774	5,21%
- Methodische wijzigingen	17.352.577	0,66%
- Validatie	-136.528.406	-/- 5,18%
- Marktontwikkelingen	154.668.149	5,87%
Totaal marktwaarde 31 december 2024	<u>2.828.690.609</u>	<u>107,28%</u>

De marktwaarde is in 2024 met 9,52% toegenomen, waarbij de effecten hierboven zijn toegelicht.

Beleidswaarde

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

	2024	2023
Woningen (EGW/MGW)	1.948.104.45	1.316.896.657
Bedrijfsmatig onroerend goed	13.598.467	13.502.678
Maatschappelijk onroerend goed	7.327.799	7.302.044
Studentenhuisvesting	356.943	-146.930
Zorgvastgoed (intramuraal)	167.278.370	162.430.847
Zorgvastgoed (extramuraal) (ZOG)	13.203.716	6.928.151
Parkeergelegenheden	9.591.017	10.207.055
Totaal	<u>2.159.460.767</u>	<u>1.517.120.501</u>

Uitgangspunten beleidswaarde

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF-berekening van de marktwaarde voor woongelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen

voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexploiteren. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

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

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

Gehanteerd in reële waarde	Afwijking n.a.v. stap in	Effect op marktwaarde In % van de reële waarde
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat	2.828.690.609	100%
Stap 1: beschikbaarheid	-395.031.164	-14%
Stap 2: betaalbaarheid huur	-680.602.767	-24%
Stap 3: kwaliteit	-333.957.750	-12%
Stap 4: beheer	48.775.316	2%
Stap 5: disconteringsvoet	<u>691.586.523</u>	<u>24%</u>
Beleidswaarde	2.159.460.767	76%

Onderstaand is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op de beleidswaarde:

Gevoeligheidsanalyse	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Beleidswaarde in 2024	Effect op Beleidswaarde 2024
Beleidswaarde volgens jaarrekening		€ 2.159.460.767	
Beheerlasten	€ 100 hoger	€ 2.099.131.392	-€ 60.329.375
Beheerlasten	€ 100 lager	€ 2.219.790.142	€ 60.329.375
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 2.099.131.392	-€ 60.329.375
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 lager	€ 2.219.790.142	€ 60.329.375

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 blijken verplichtingen. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard.

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

WOZ-waarde DAEB en niet-DAEB vastgoed

De geschatte waarde van het DAEB vastgoed gebaseerd op de meest recente WOZ bedraagt: € 3,9 miljard (2023: € 3,7 miljard). De WOZ waarde van het Niet-DAEB vastgoed bedraagt € 0,3 miljard (2023: € 0,3 miljard).

Verstreckte zekerheden

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

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

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

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Gedurende 2024 zijn geen woningen (2023: geen woningen) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Daarnaast zijn in 2024 geen woningen in ontwikkeling welke onder een VOV-regeling zijn verkocht.

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2024 184 (2023: 196). Tevens zijn ultimo 2024 geen woningen (2023: 0 woningen) verantwoord die bestemd zijn voor verkoop onder voorwaarden.

Thuisvester heeft verschillende soorten VOV-regelingen. Thuisvester bezit woningen die in het verleden zijn verkocht met terugkoopplicht voor Thuisvester, de zgn. MGE-regeling en met terugkooprecht voor Thuisvester, de zgn. Slimmer Kopen regeling. Afhankelijk van de periode waarin de woningen verkocht zijn en het type woning was de fair value verhouding 1:1,5 of 1:2. De kortingspercentages varieerden van 15% tot 35%. Sinds 2024 verkoopt Thuisvester woningen met Koopgarant waarbij een terugkoopplicht van toepassing is. De fair value verhouding hierbij is 1:1 en er is geen vast kortingspercentage van toepassing.

Op grond van de terugkoopplicht/recht zijn 9 woningen teruggekocht en is door 3 eigenaren de terugkoopplicht/recht afgekocht. Per saldo neemt de VOV portefeuille binnen Stichting Thuisvester af met 12 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 2024 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

	31-12-2024	31-12-2023
MGE-regeling	98	105
Slimmer kopen	86	91
	184	196

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

In deze post zijn geen grondaankopen (2023: € 1,8 miljoen) begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Zodra de grondposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt herrubricering plaats naar de betreffende actiefposten.

Zie voor een nadere toelichting de Niet uit de balans blijkende 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>Bedrijfsauto's</i> €	<i>Totaal</i> €
Aanschafwaarde	6.841.797	901.896	1.250.850	10.932	9.005.475
Cum. afschrijvingen en waardeverminderingen	<u>-2.629.411</u>	<u>-492.280</u>	<u>-1.086.700</u>	<u>-6.946</u>	<u>-4.215.337</u>
Boekwaarde 1 januari 2024	4.212.386	409.616	164.150	3.986	4.790.138
Investerings	186.751	110.402	13.014	-	310.167
Desinvesteringen	-	-45.756	-100.313	-	-146.069
Afschrijvingen desinvesteringen	-	45.756	100.313	-	146.069
Afschrijvingen	<u>-403.335</u>	<u>-177.693</u>	<u>-45.821</u>	<u>-2.186</u>	<u>-629.035</u>
Totaal van de mutaties	-216.584	-67.291	-32.807	-2.186	-318.868
<i>Stand 31 december</i>					
Aanschafwaarde	7.028.548	966.542	1.163.551	10.932	9.169.573
Cum. afschrijvingen en waardeverminderingen	<u>-3.032.746</u>	<u>-624.217</u>	<u>-1.032.208</u>	<u>-9.132</u>	<u>-4.698.303</u>
Boekwaarde 31 december 2024	3.995.802	342.325	131.343	1.800	4.471.270

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 € 3,1 miljoen. De boekwaarde bedraagt € 4,0 miljoen.

Zekerheden

Er zijn geen zekerheden gesteld.

Financiële vaste activa

6. Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	Boekwaarde 01-01-2024	Winst- uitkering	Resultaat	Boekwaarde 31-12-2024
Thuisvester Holding B.V.	4.709.591	-	108.975	4.818.566
Tandem Oosterhout C.V.	1.508.262	-800.000	-553	707.709
Totaal	<u>6.217.853</u>	<u>-800.000</u>	<u>108.422</u>	<u>5.526.275</u>

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

7. Vorderingen op groepsmaatschappijen

	Boekwaarde 01-01-2024	Winst- uitkering	Resultaat	Boekwaarde 31-12-2024
Thuisvester Holding B.V.	8.317.448	-	-	8.317.448
Totaal	<u>8.317.448</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8.317.448</u>

Onder de Vorderingen op groepsmaatschappijen is een lening ad € 8.317.448 (2023: € 8.317.448) opgenomen tegen een vaste rente van 4,75% met een opslag op basis van de 3 maand Euribor. De einddatum van de lening is 31 december 2029. Er zijn geen zekerheden gesteld.

8. Latente belastingvorderingen en verplichtingen

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 2,33% (2023: 2,32%). De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

a. DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

Voor het totale waarderingsverschil ultimo 2024 is de passieve latentie, gezien de zeer lange periode waarna deze zal worden afgewikkeld, tegen een contante waarde van € nihil opgenomen. Wel is er een actieve latentie opgenomen voor het waarderingsverschillen ten aanzien van het afschrijvingspotentieel. Dit vindt zijn uiting in de waardering van afschrijvingspotentieel voor de woningen waarbij in de komende 18 jaar fiscaal meer kan

worden afgeschreven dan commercieel nog kunnen worden afgeschreven. Commercieel wordt er niet afgeschreven op het vastgoed in exploitatie.

b. Latentie vrijval onderhoudsvoorziening

Thuisvester heeft in 2023 met de Belastingdienst een VSO gesloten waardoor in het jaar 2018 een fiscale voorziening voor groot onderhoud is gevormd. In 2024 is de VSO verlengd. Onderdeel van deze VSO is dat de voorziening niet tussentijds muteert. Ultimo 2024 bedraagt de fiscale voorziening € 12.472.712. Bedrijfseconomisch is de voorziening niet gevormd, waardoor de vrijval van de fiscale voorziening leidt tot de realisatie van een fiscaal-commercieel verschil. De voorziening is gevormd terzake van de onderhoudsuitgaven die in de komende 10 jaar zullen plaatsvinden en zal evenredig in deze periode vrijvallen. Thuisvester houdt bij de bepaling van de latentie geen rekening met toekomstige dotaties aan de voorziening. De vrijval van de voorziening leidt er derhalve toe dat meer vennootschapsbelasting verschuldigd zal zijn in de komende jaren. Thuisvester heeft hiervoor een passieve latentie opgenomen in de jaarrekening. Ultimo 2024 bedraagt de latentie € 2.841.299.

c. Leningen o/g en u/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting respectievelijk -vordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de fiscale waardering (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. Gezien Thuisvester verwacht dat de latentie niet tot afwikkeling zal komen in verband met de renteaftrekbepanking is de latentie derhalve in 2024 niet langer geactiveerd.

Stand latente belastingvorderingen en verplichtingen tot waardering gebracht

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

	2024	2023
	€	€
Boekwaarde 1 januari	3.971.426	8.825.279
Mutatie ten laste van het resultaat	-3.178.244	-4.853.853
Mutatie ten gunste van het resultaat	-	-
Boekwaarde per 31 december	793.182	3.971.426

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

	Balans 2024	2023	Winst- en verliesrekening 2024	2023
	€	€	€	€
• Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van leningen	-	1.048.989	-1.048.989	-119.606
• Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van afschrijvingspotentieel	3.013.473	5.765.925	-2.752.452	-4.734.247
• Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van verkopen	621.008		621.008	
• Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van vrijval onderhoudsvoorziening	-2.841.299	-2.843.488	2.189	-
• Totale latente belastingvordering	793.182	3.971.426	-3.178.244	-4.853.853

De nominale latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen zijn ultimo 2024:

	Jaarrekening €	Fiscaal €	Vershil €	25,8% en contant gemaakt
Waarde afschrijvingspotentieel	-	3.678.240	-3.678.240	3.013.473
Waarde verkoopvijver	-	-446.179	446.179	621.008
Waarde onderhoudsvoorziening	-	-3.217.960	3.217.960	-2.841.299
				793.182

Verloop latente belastingverplichtingen tot waardering gebracht

De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 2,33% (2023: 2,32%). De looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingverplichtingen varieert van 1 tot 23 jaar (2023: 1 tot 31 jaar). Van de schuld wordt een bedrag van € 320.661 (2023: € 481.792) 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 € 57 miljoen, aangezien Thuisvester verwacht deze niet te kunnen realiseren in de komende jaren Thuisvester heeft bezwaar gemaakt tegen de aanslag vennootschapsbelasting 2020 ten aanzien van de ATAD-regeling. In de jaarrekening is met dit bezwaar geen rekening gehouden, omdat Thuisvester de slagingskansen van dit bezwaar beperkt acht.

9. Leningen u/g

Het verloop in 2024 is als volgt:

	Startersrenteregeling €
Stand 1 januari 2024	16.606
Aflossingen	-128
Boekwaarde per 31 december	16.478

Het verloop in 2023 is als volgt:

	Startersrenteregeling €
Stand 1 januari 2023	54.026
Aflossingen	-37.420
Stand per 31 december 2023	16.606

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). Thuisvester participeert hierin vanaf 2012. In 2024 zijn er geen woningen (tot en met 2023: geen) verkocht met behulp van de Startersrenteregeling.

VLOTTENDE ACTIVA

Vorraden

	31-12-2024 €	31-12-2023 €
10. Vastgoed bestemd voor verkoop	1.502.090	193.188
11. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-
12. Overige voorraden	47.428	45.245
Totaal	1.549.518	238.433

10. Vastgoed bestemd voor verkoop

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

Toelichting met betrekking tot DAEB en niet-DAEB vastgoed bestemd voor verkoop

Ter zake van het vastgoed in exploitatie (gerubriceerd onder Vastgoedbeleggingen) dat op basis van een door de toegelaten instelling opgesteld verkoopplan in de komende 5 jaar bestemd is voor verkoop, wordt hierna een toelichting gegeven op de boekwaarde en de verwachte opbrengstwaarde gesplitst naar het komend jaar en daaropvolgende 4 jaar. Op de post vastgoed bestemd voor verkoop heeft een afwaardering naar lagere opbrengstwaarde plaatsgevonden van € 42.670.

Verwachte verkopen DAEB vastgoed	Aantal	Boekwaarde 31-12-2024	Verwachte opbrengstwaarde
2025	6	1.502.090	1.555.400
2026 tot en met 2029	-	-	-
Totaal		1502.090	1.555.400

12. Overige voorraden

Betreft de voorraad onderhoudsmaterialen in de magazijnen en servicewagens.

Vorderingen	31-12-2024 €	31-12-2023 €
13. Huurdebiteuren	1.634.465	1.375.508
14. Overheid	66.486	22.993
15. Vorderingen op groepsmaatschappijen	1.469.070	703.662
16. Belastingen en premies sociale verzekeringen	233.379	8.537.529
17. Overige vorderingen	367.169	417.192
18. Overlopende activa	2.431.728	2.885.597
Totaal	6.202.297	13.942.481

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:

	31-12-2024 €	31-12-2023 €
Saldo huurdebiteuren ultimo boekjaar	2.571.201	2.297.619
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-936.736	-922.111
Totaal	1.634.465	1.375.508

14. Overheid

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

15. Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen

Vorderingen op groepsmaatschappijen

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

Het saldo vorderingen op groepsmaatschappijen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Thuisvester Holding B.V.	1.467.141	698.053
Thuisvester Projectontwikkeling B.V.	1.929	2.360
Thuisvester Participatie B.V.	-	2.342
Tandem Oosterhout Beheer B.V.	-	907
Totaal	1.469.070	703.662

Schulden op groepsmaatschappijen

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

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

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Tandem Oosterhout C.V.	242.098	-
Totaal	242.098	-

16. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Vennootschapsbelasting	-	8.459.276
Te vorderen BTW	233.379	78.253
Totaal	233.379	8.537.529

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 57. Belastingen.

17. Overige vorderingen

Het saldo van de overige vorderingen is:

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Overige	367.169	417.192
Totaal	367.169	417.192

18. Overlopende activa

Het saldo overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Nog te verrekenen service- en stookkosten	1.369.875	1.535.678
Overige posten	1.061.853	1.349.919
Totaal	2.431.728	2.885.597

De overige posten betreft met name vooruitbetaalde kosten voor 2025.

19. Liquide middelen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Kas	4.125	2.335
Bank	26.291.237	2.502.010
Deposito's	337.865	105.289
Totaal	26.633.227	2.609.634

De deposito's opgenomen onder de liquide middelen zijn direct opeisbaar. Een bedrag van € 338.971 (2023: € 105.289) staat niet ter vrije beschikking door het aanhouden van bankgaranties voor uit te voeren werkzaamheden.

EIGEN VERMOGEN

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

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
20. Herwaarderingsreserve	1.546.118.442	1.432.001.782
21. Overige reserve	394.542.074	559.932.720
22. Resultaat boekjaar	128.140.030	-51.273.986
	2.068.800.546	1.940.660.516

Per 31 december 2024 is in totaal € 1.546 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2023: € 1.432 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs, inclusief het effect van belastinglatenties. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (waarbij rekening gehouden is met belastingen) is een negatief bedrag van € 669 miljoen (2023: € 1.120 miljoen) in het

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

Het verloop van de post Herwaarderingsreserve is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie €	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie €
Stand per 1 januari 2023	1.380.742.784	69.828.285
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	-21.167.428	2.598.141
Stand per 31 december 2023	1.359.575.356	72.426.426
Stand per 1 januari 2024	1.359.575.356	72.426.426
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	105.374.660	8.742.000
Stand per 31 december 2024	1.464.950.016	81.168.426
Bruto herwaarderingsreserve	1.464.950.016	81.168.426
Belastingdruk	-	-
Netto herwaarderingsreserve	1.464.950.016	81.168.426

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

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

Het verloop van de post Overige reserve is als volgt:

	2024 €	2023 €
Stand 1 januari	559.932.720	473.899.373
Resultaat vorig boekjaar	-51.273.986	67.464.060
Realisatie van herwaarderingsreserve	-114.116.660	18.569.287
Stand 31 december	394.542.074	559.932.720

Het resultaat boekjaar is als volgt:

	2024 €	2023 €
Stand 1 januari	-51.273.986	67.464.060
<i>Mutaties</i>		
Resultaatbestemming	-51.273.986	-67.464.060
Jaarresultaat	128.140.030	-51.273.986
Stand 31 december	128.140.030	-51.273.986

Het eigen vermogen per 31 december 2024 bedraagt € 2.069 miljoen (€ 1.941 miljoen per 31 december 2023) waarbij het vastgoed is gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat.

Het eigen vermogen 2024 bestaat uit gerealiseerd vermogen € 523 miljoen en nog te realiseren vermogen ter hoogte van € 1.546 miljoen.

Het eigen vermogen gebaseerd op beleidswaarde (rekening gehouden met belastingen) bedraagt €1.400 miljoen en wordt in onderstaande tabel nader gespecificeerd.

(Bedragen in €)		
Eigen vermogen marktwaarde		2.068.800.546
- Volkshuisvestelijke bestemming (aanpassing huren en door exploiteren)	-1.075.633.931	
- Bedrijfsmatige bestemming	406.404.089	
Maatschappelijke bestemming		-669.229.842
Eigen vermogen (gebaseerd op beleidswaarde)		1.399.570.704

Bestemming van het resultaat 2024

Het bestuur stelt aan de Raad van Toezicht voor het resultaat over het boekjaar 2024 ad € 128.140.030 positief als volgt te bestemmen:

- het resultaat over het boekjaar 2024 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 2023

De Raad van Toezicht heeft het jaarverslag/volkshuisvestingsverslag en het overzicht overige gegevens goedgekeurd en de jaarrekening 2023 vastgesteld op 5 juni 2024.

Het resultaat ad € 51.273.986 negatief wordt ten laste van de Overige reserves gebracht.

De resultaatbestemming is verwerkt in 2024.

Voorzieningen

	31-12-2024 €	31-12-2023 €
23. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	38.762.440	32.505.759
24. Voorziening reorganisatiekosten	-	-
25. Overige voorzieningen	656.952	620.851
Totaal	39.419.392	33.126.610

23. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	€
Stand per 1 januari 2023	5.191.830
Dotatie	55.676.544
Aanwending/vrijval	-28.362.625
Stand per 31 december 2023	32.505.749
Stand per 1 januari 2024	32.505.749
Dotatie	30.435.633
Aanwending/vrijval	-24.178.942
Stand per 31 december 2024	38.762.440

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 2024	236.661	384.190	620.851
Dotatie	10.149	25.952	36.101
Vrijval	-	-	-
Stand per 31 december 2024	246.810	410.142	656.952
Waarvan:			
Looptijd < 1 jaar	5.431	82.028	87.459
Looptijd > 5 jaar	175.765	-	175.765

Uitgaande van het personeelsbestand per 31 december 2024 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

	2024			
	Rente	> 5 jaar	> 1 jaar	Totaal
	%	€	€	€
26. Schulden/leningen overheid	3,52	4.855.785	4.855.785	4.855.785
27. Schulden/leningen kredietinstellingen	3,14	708.148.335	761.363.396	761.363.396
28. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		-	46.047.450	46.047.450
29. Overige schulden		257.324	257.324	257.324
Totaal				812.523.955

	2023			
	Rente	> 5 jaar	> 1 jaar	Totaal
	%	€	€	€
26. Schulden/leningen overheid	3,52	5.159.541	5.159.541	5.159.542
27. Schulden/leningen kredietinstellingen	3,12	584.005.750	643.190.417	643.190.417
28. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		-	43.676.073	43.679.073
29. Overige schulden		10.344.180	10.344.180	10.344.180
Totaal				702.373.212

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

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Stand 1 januari	648.349.959	676.490.702
Bij: nieuwe leningen	135.000.000	31.529.386
Af/ bij: (dis)agio	10.133.908	841.388
Af: kortlopend deel	-20.339.741	-48.694.017
Af: aflossingen	-6.924.945	-11.817.500
Stand 31 december	766.219.181	648.349.959

Naast deze leningen is ultimo 2024 geen financiering aangetrokken met uitgestelde stortingen in 2025.

Zekerheden

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is € 771 miljoen (2023: € 692 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 2024 3,14% (Thuisvester 31 december 2023: 3,12%) en is in lijn met voorgaand jaar. Dit is inclusief de in 2024 betaalde rente op de derivaten. De gemiddeld gewogen rentevoet wordt als volgt berekend: $\{\text{Totaal individuele schuldrestanten} \times \text{rentepercentage}\} / \text{Totale schuldrestant leningportefeuille}$.

De gemiddeld gewogen looptijd tot einde lening bedraagt 25,6 jaar (Thuisvester 2023: 22,3 jaar). De gemiddeld gewogen looptijd tot renteconversiedatum bedraagt 3,2 jaar (Thuisvester 2023: 3,6 jaar).

Aflossingen 2025 en looptijd

In 2025 zal € 20.1 miljoen aan aflossingen worden betaald.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 792,6 miljoen (incl. extendable leningen) (in 2023: € 723,7 miljoen (incl. extendable leningen)). De marktwaarde van de leningenportefeuille is

bepaald op basis van de rentecurve per 31 december 2024. Bij de bepaling van de marktwaarden is een opslag op de rentecurve toegepast van 0,85%.

28. Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Stand 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	25.924.307	28.192.645
Waardevermindering/vermeerderingen	17.754.766	16.576.466
Boekwaarde	43.679.073	44.769.111
<i>Mutaties</i>		
Nieuwe VOV woningen	-	-
Teruggekochte/afgekochte woningen	-2.055.100	-1.462.688
Afgekochte woningen	-562.923	-805.650
Opwaarderingen	4.986.400	1.178.300
Totaal mutaties	2.368.377	-1.090.038
Stand 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	23.306.284	25.924.307
Waardevermindering/vermeerderingen	22.741.166	17.754.766
Totaal	46.047.450	43.679.073

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.

29. Overige schulden

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Waarborgsommen	227.324	222.580
Derivaten (inclusief afgescheiden embedded derivaten)	-	10.121.600
Totaal	227.324	10.344.180
	31-12-2024	
	€	
Stand 1 januari		
Derivaten	10.121.600	
Waarborgsommen	222.580	
Boekwaarde	10.344.180	
<i>Mutaties</i>		
Nieuwe waarborgsommen	43.851	
Terugbetaling waarborgsommen	-9.107	
Waardeverandering derivaten	-10.121.600	
Totaal mutaties	-10.086.856	
Stand 31 december		
Derivaten	-	
Waarborgsommen	257.324	
Totaal	257.324	

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

Embedded derivaat in leningen

Per eind 2023 had Stichting Thuisvester twee zogenaamde 'extendable' leningen van elk € 10 miljoen met ingangsdata in 2008 en 2009. In deze leningen is aan de geldgever (BNG) contractueel het recht gegeven om vanaf de herzieningsdata in 2024 en 2025 een in het contract vastgelegde jaarlijkse rente te gaan ontvangen. Gedurende 2024 heeft de geldgever bij beiden 'extendable' leningen van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Door het uitoefenen van dit recht door de geldgever heeft Stichting Thuisvester de plicht om de rente tegen een percentage van 4,75% vanaf respectievelijk 2024 en 2025 te gaan betalen tot de contractuele afloopdata in 2053 en 2054.

Interest rate swap

Doordat kostprijs hedge accounting wordt toegepast ten aanzien van de interest rate swap wordt de marktwaarde niet opgenomen in de balans en worden waarde mutaties 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	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
30. Schulden aan overheid	316.466	306.019
27A. Schulden aan kredietinstellingen	20.035.984	48.390.391
31. Schulden aan leveranciers	8.719.328	6.999.075
15. Schulden aan groepsmaatschappijen	242.098	-
32. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.181.681	1.488.698
33. Schulden terzake van pensioenen	135.097	138.447
34. Overige schulden	50.000	-
35. Overlopende passiva	13.034.701	11.656.232
	<u>44.715.355</u>	<u>68.978.862</u>

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

30. Schulden aan overheid

Er zijn geen zekerheden gesteld.

27A. Schulden aan kredietinstellingen	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Kortlopend deel langlopende schulden	19.548.465	48.159.840
Vrijval agio	487.519	230.551
Totaal	<u>20.035.984</u>	<u>48.390.391</u>

31. Schulden aan leveranciers

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Schulden aan leveranciers	8.719.328	6.999.075
Totaal	<u>8.719.328</u>	<u>6.999.075</u>

32. Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	434.002	321.132
Omzetbelasting	1.713.579	1.167.566
Totaal	2.147.581	1.488.698
33. Schulden ter zake van pensioenen	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Schulden ter zake van pensioenen	135.097	138.447
Totaal	135.097	138.447
34. Overige schulden	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Overige schulden	50.000	-
Totaal	50.000	-
35. Overlopende passiva		
De overlopende passiva zijn als volgt te specificeren:	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Niet vervallen rente	9.339.732	8.136.530
Vooruit ontvangen huren	796.807	838.951
Verplichting vakantiedagen	519.901	485.784
Nog af te wikkelen projectkosten	114.710	415.046
Overige overlopende passiva	2.263.551	1.779.921
Totaal	13.034.701	11.656.232

Onder de overige overlopende passiva zijn opgenomen kosten 2024 waarvan de factuur pas in 2025 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 € 35,1 miljoen (2023: € 11,4 miljoen). Deze (restand) 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 € 0,1 miljoen (2023: € 46,4 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)betalingsverplichtingen (grond)posities

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

Met de verkopende partij van de locatie Molenstraat/Baileyterrein in Oosterhout is een nabetalingsafpraak overeengekomen. Deze positie is in 2024 verkocht.

Thuisvester heeft 38 huurwoningen in exploitatie genomen in 2023 als sociale huurwoning. Indien Thuisvester of haar rechtsopvolger(s) binnen 15 jaar nadat de sociale huurwoningen zijn opgeleverd, de woningen anders gebruikt dan voor sociale verhuur, is een vergoeding aan de Gemeente verschuldigd van € 90 per m2. Deze vergoeding zal jaarlijks worden geïndexeerd.

Samenwerking met derden

Stichting Thuisvester werkt samen met 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 € 17,3 miljoen onderhouds- en renovatieverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2025 en 2026 zullen worden uitgevoerd.

Leaseverplichtingen en overige contracten

Thuisvester heeft als lessee operationele leasecontracten voor 42 (bedrijfs)auto's afgesloten. De toekomstige leasebetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

	2024	2023
	€	€
Binnen één jaar	465.374	405.808
Tussen één en vijf jaar	738.722	827.849
Totaal	<u>1.204.096</u>	<u>1.233.657</u>

Van de totale leaseverplichting heeft € 1.027.082 betrekking op de daadwerkelijke lease van de (bedrijfs)auto's en € 177.014 op de brandstofcomponent.

Daarnaast heeft Thuisvester een leaseovereenkomst voor diverse multifunctionele printers en kopieermachines. De overeenkomst eindigt medio 2028. De resterende contractverplichting (incl. verbruik) bedraagt € 7.815 inclusief BTW. Daarnaast wordt het verbruik verrekend op basis van daadwerkelijk verbruik. Dit is ingeschat op € 7.000 inclusief BTW per jaar.

Thuisvester heeft tevens twee leaseverplichtingen voor projectbeplanting. De overeenkomsten eindigen medio 2025 en medio 2028, waarbij de jaarlijkse contractverplichting voor 2024 € 16.282 en voor 2025-2028 € 28.474 bedraagt.

Thuisvester is verplicht te voldoen aan klanttevredenheidsmeting en wil dit verder professionaliseren. Hiervoor is een samenwerkingsintentie voor langere termijn aangegaan, waarbij het contract maandelijks opzegbaar is. De jaarlijkse kosten bedragen hiervoor € 36.000 inclusief BTW.

Verder is Thuisvester een meerjarig contract aangegaan voor een Document Management Systeem. De looptijd van het contract is drie jaar met een optie tot verlenging van nog twee jaar. De eenmalige implementatiekosten hiervan bedroegen dit jaar € 121.000 inclusief BTW. Daarnaast is een licentie afgenomen van € 137.000 inclusief BTW per jaar.

Obligo WSW

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Stichting Thuisvester een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Stichting Thuisvester opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2024 bedroeg de heffing 0,0216%

(€ 0,1 miljoen) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 18,0 miljoen per 31 december 2024 (€ 17,9 miljoen per 31 december 2023).

Stichting Thuisvester zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 7,9 moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Stichting Thuisvester het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Stichting Thuisvester verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door de positieve operationele cashflow, het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid

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

Saneringsheffing

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2025-2029 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 € 5,2 miljoen (2023: € 5,4 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 € 120 (2023: € nihil) waarvan € nihil (2023: € nihil) latente verplichtingen betreffen.

Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2024

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

36. Huuropbrengsten

	2024	2023
	€	€
Woningen en woongebouwen	109.458.211	105.160.725
Vastgoed niet zijnde woningen	13.790.364	13.559.548
Af:		
Huurderving wegens leegstand	-925.300	-879.684
Huurderving wegens huurgewenning/sociaal beheer	-1.137	-2.692
Huurderving wegens oninbaarheid	-19.922	-16.784
Totaal huuropbrengsten	122.302.216	117.821.113

Gespecificeerd naar gemeente:	2024	2023
	€	€
Gemeente Geertruidenberg	24.834.739	24.427.532
Gemeente Halderberge	-	-
Gemeente Oosterhout	64.915.887	62.230.139
Gemeente Rucphen	21.655.605	20.916.152
Gemeente Waalwijk	915.215	843.282
Gemeente Zundert	9.980.770	9.404.008
Totaal huuropbrengsten	122.302.216	117.821.113

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 0,76% (voor Thuisvester 2023: 1,41%). Dit is inclusief de huurderving a.g.v. projectmatige verbetering, sloop en verkoopleegstand.

De gemiddelde huurverhoging voor woongelegenheden per 1 juli 2024 bedroeg 6,51% (1 juli 2023: 1,55%). Voor het DAEB-bezit betrof dit 6,51% (1 juli 2023: 1,60%) en voor het niet-DAEB-bezit 6,52% (1 juli 2023: 0,91%).

In het kader van de huursombenadering is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 5,183% (2023: 2,504%).

37. Opbrengsten servicecontracten

	2024	2023
	€	€
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	7.030.424	6.382.594
Af: Derving wegens oninbaarheid	-198.447	-157.364
Totaal opbrengst servicecontracten	6.831.977	6.225.230

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

Diverse complexen in Raamsdonksveer en Oosterhout zijn in eerdere jaren aangesloten op de warmte-koude opslaginstallatie. De betreffende woningen worden op deze wijze voorzien van warm water, verwarming en koeling.

38. Lasten servicecontracten	2024 €	2023 €
Servicecontracten	6.788.635	5.915.390
Toegerekende organisatiekosten	1.027.019	1.086.035
Totaal servicecontracten	7.815.654	7.001.425

39. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2024 €	2023 €
Heffing Aw	294.797	1.035.963
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	450.801	222.458
Toegerekende organisatiekosten	4.781.478	5.144.745
Overig	985.129	870.034
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	6.512.205	7.273.200

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:

	2024 €	2023 €
Lonen en salarissen	11.587.324	11.209.637
Overige personeelskosten	3.575.641	3.225.891
Afschrijvingen op materiële vaste activa	629.035	570.057
Automatiseringskosten	2.593.604	2.297.707
Algemene beheer-, administratie- en advieskosten	823.825	1.077.052
Huisvestingskosten	373.215	400.224
Verzekeringen	227.915	412.715
Totaal niet direct toerekenbare kosten	19.810.559	19.193.283

Organisatiekosten toegerekend aan:

Lasten servicecontracten	1.027.019	1.086.035
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	4.781.478	5.144.745
Lasten onderhoudsactiviteiten	4.646.142	4.579.898
Overige directe lasten exploitatie bezit	-	-
Lasten behorende tot nettoresultaat vastgoed in ontwikkeling	-	-
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	93.273	134.429
Lasten behorende tot waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.051.909	3.020.645
Lasten behorende tot overige activiteiten	231.701	291.980
Overige organisatiekosten	2.883.254	2.477.670
Leefbaarheid	3.095.783	2.457.881
Totaal niet direct toerekenbare kosten	19.810.559	19.193.283

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.

	2024	2023
Lasten servicecontracten	5,59%	5,50%
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	24,06%	26,12%
Lasten onderhoudsactiviteiten	24,71%	25,34%
Overige directe lasten exploitatie bezit	0,00%	0,00%
Lasten behorende tot nettoresultaat vastgoed in ontwikkeling	0,00%	0,00%
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,50%	0,76%
Lasten behorende tot waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15,80%	15,06%
Lasten behorende tot overige activiteiten	1,19%	1,65%
Overige organisatiekosten	14,38%	12,76%
Leefbaarheid	13,77%	12,81%
Totaal niet direct toerekenbare kosten	100%	100%

Lonen en salarissen

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

	2024 €	2023 €
Salarissen	8.821.274	8.719.309
Sociale lasten	1.657.571	1.422.009
Pensioenen	1.108.479	1.068.319
Totaal lonen en salarissen	11.587.324	11.209.637

Bij Stichting Thuisvester waren in 2024 gemiddeld 177 personen in dienst (2023: 176 personen). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2024 160,24 (2023: 159,58). Deze werknemers waren in 2024 allen in Nederland en allen voor Stichting Thuisvester werkzaam (2023: idem). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel (in fte) is als volgt:

	2024	2023
Bestuur	1	1
Financiën en control	13,35	14,36
Exploitatie en onderhoud	99,14	98,23
Projectontwikkeling	14,3	15,99
Verkoop	0,78	0,78
Leefbaarheid	9,11	7
Overig	22,56	22,22
Totaal	160,24	159,58

Conform de CAO Woondiensten zijn de salarissen in 2024 per 1 januari verhoogd met 10% en is er een eindejaarsuitkering van 2% toegerekend. 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:	2024	2023
	€	€
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van eigen exploitatie	629.035	570.057
Totaal afschrijvingen	629.035	570.057

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

40. Lasten onderhoudsactiviteiten	2024	2023
	€	€
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	18.390.524	16.893.030
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	23.000.399	17.662.725
Correctie toegerekende uren onderhoud/doorbelast	213.834	-423.641
Toegerekende organisatiekosten	4.646.142	4.579.898
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	46.250.899	38.712.012

De post is nader te verdelen in:	2024	2023
	€	€
Planmatig en projectmatig onderhoud	23.000.399	17.662.725
Contractonderhoud	7.476.377	7.007.325
Verhuisonderhoud	7.827.461	7.323.615
Reparatieverzoeken	2.626.745	2.562.090
Overig onderhoud	459.940	-
Correctie toegerekende uren onderhoud/doorbelast aan derden	213.835	-423.641
Toegerekende organisatiekosten	4.646.142	4.579.898
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	46.250.899	38.712.012

Ten opzichte van 2023 zijn de onderhoudslasten met € 8,0 miljoen gestegen. Dit komt voornamelijk door hogere kosten in planmatig en projectmatig onderhoud en mutatie onderhoud.

41. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2024	2023
	€	€
Onroerende zaakbelasting/waterschapslasten en rioolrecht	6.388.673	5.837.563
Verzekeringskosten	558.098	510.061
VVE bijdragen	224.333	233.649
Verhuurderheffing	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.171.104	6.581.273

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

42. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

	2024	2023
	€	€
Project Molenstraat	1.452.395	-
Project Koninginnebastion	328.393	-
Project Altera	156.124	-
Project Dorst Oost	-	1.369.650
Project gemeente Rucphen (Zuid)	-	1.006.112
Project Slotjes Midden	-	670.938
Project Kromstevan	-	28.926
Project Nijenrode	-	7.508
Project Omschoorweg	-	1.467
Project overig	-	699
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.936.912	3.085.300

43. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

	2024	2023
	€	€
Project Molenstraat	1.205.427	-
Project Koninginnebastion	328.393	-
Project Altera	156.124	-
Project gemeente Rucphen (Zuid)	-	621.465
Project Slotjes Midden	-	379.738
Project Dorst Oost	-	143.378
Project Kromstevan	-	79.220
Project Omschoorweg	-	1.467
Project Overig	11.029	1.154
Totaal uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.700.973	1.226.422

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

44./45./46. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

	2024 €	2023 €
Verkoopopbrengst bestaand bezit	2.754.676	2.860.200
Af:		
Verkoopkosten	-73.333	-97.946
Toegerekende organisatiekosten	-93.273	-134.429
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.534.516	-1.797.737
Resultaat in winst- en verliesrekening	1.053.554	830.088

De verkoopopbrengst betreft in totaal 12 verhuureenheden, waarvan 10 verkochte woningen en 2 grondposities binnen de kerngemeenten van Thuisvester (2023: 13 verhuureenheden). De door verkoop in 2024 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen bedraagt € 959.652 negatief. De gemiddelde verkoopopbrengst per verkochte woningen uit het bestaande bezit bedraagt € 273.950 (2023: € 256.000).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

47. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024 €	2023 €
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-30.435.633	-55.676.544
Waardemutatie vastgoed in exploitatie bij sloop	-1.210.402	-449.397
Waardemutatie grondposities	-763.710	-
Waardemutatie vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	564.374	-56.176
Afwikkeling nagekomen opbrengsten/kosten	-100.118	-526.330
Vrijval voorziening onrendabele investeringen	-	7.705.069
Toegerekende organisatiekosten	-3.051.906	-2.148.135
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-34.997.395	-51.151.513

48. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024 €	2023 €
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	9.886.417	5.046.568
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	129.554.755	-37.849.977
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	139.441.172	-32.803.409

49. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2024 €	2023 €
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	6.700.933	1.588.692
Waardeveranderingen terugkoopverplichting vastgoed VOV	-4.986.400	-1.178.300
Waardeveranderingen vastgoed VOV bestemd voor verkoop	-42.670	-
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	1.671.863	410.392

Netto resultaat overige activiteiten

50. Opbrengsten overige activiteiten

	2024 €	2023 €
Opbrengsten uit hoofde van VOV	371.959	827.637
Overige opbrengsten	804	7.445
Totaal opbrengsten overige activiteiten	372.763	835.082

51. Kosten overige activiteiten

	2024 €	2023 €
Toegerekende organisatiekosten	-231.701	-399.939
Totaal kosten overige activiteiten	-231.701	-399.939

52. Overige organisatiekosten

	2024 €	2023 €
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	-241.667	-236.840
Bestuurs- en toezichtskosten	-161.255	-123.796
Onderhoudskosten kantoorpand	-96.202	-84.921
Advieskosten	-	-4.640
Toegerekende organisatiekosten	-2.883.254	-2.477.670
Totaal overige organisatiekosten	-3.382.378	-2.927.867

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

53. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten laten zich splitsen als zijnde:

	2024 €	2023 €
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	-523.735	-299.850
Toegerekende organisatiekosten	-3.095.783	-2.457.881
Totaal leefbaarheid	-3.619.518	-2.757.731

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

Saldo financiële baten en lasten

	2024 €	2023 €
54. Wijziging in de waarde van de financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	10.121.600	-928.003
55. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
- Overige rentebaten/lasten leningen	-10.133.909	201.025
- Overige rentebaten	1.558.834	1.320.722
56. Rentelasten en soortgelijke kosten:		
- Rente leningen kredietinstellingen en overheid	-23.153.127	-21.470.513
- Rente derivaten en overige rentelasten	-176.272	-483.965
Af: geactiveerde rente vastgoed in ontwikkeling	1.389.596	767.677
Totaal financiële baten en lasten	-20.393.278	-20.593.057

Onder de waardeveranderingen is verantwoord de toename van de marktwaaarde van de embedded derivaat (zie post 29. en 54.).

Onder 'overige rentebaten/lasten leningen' is voor twee extendable leningen € 10.364.460 aan agio verantwoord. Gedurende 2024 heeft de geldgever bij deze leningen gebruik gemaakt van het recht om vanaf de herzieningsdata een in het contract vastgelegde jaarlijkse rente te gaan ontvangen.

Overige rentebaten betreft met name de rentebaten van vorderingen op Thuisvester Holding B.V.

57. 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:

	2024 €	2023 €
Acute belastingen boekjaar	-9.013.990	-11.661.706
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	-1.311.508	5.283.561
Mutatie latente belastingen	-3.178.244	-4.853.853
Totaal belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-13.503.742	-11.231.998

Voor het jaar 2024 is sprake van een fiscale winst. Stichting Thuisvester draagt de gehele belastinglast van de fiscale eenheid. Tot deze fiscale eenheid behoren niet de minderheidsdeelnemingen en de joint-ventures.

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2023: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen bedraagt 9,54% (2023: -37,09%).

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

Effectieve belastingdruk	Grondslag 2024	Vpb tarief 25,8%	Grondslag 2023	Vpb tarief 25,8%
Resultaat vóór vennootschapsbelasting en vóór resultaat deelnemingen	141.535.352	36.516.121	-30.285.831	-7.813.744
<i>Permanente verschillen</i>				
Niet-aftrekbare rente (ATAD)	13.493.603	3.481.350	9.960.068	2.569.698
Gemengde kostenaftrek	26.115	6.738	26.115	6.738
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-5.853	-1.510	-	-
Overig	-5.334	-1.376	-	-
<i>Tijdelijke verschillen</i>				
Fiscale afschrijving op VHE's	-1.230.354	-317.431	-4.242.816	-1.094.647
Fiscale afschrijving vastgoed ten dienste van	120.136	30.995	-37.689	-9.724
Correctie opbrengst verkopen	624.715	161.176	-177.248	-45.730
Correctie waardeveranderingen	-141.831.768	-36.592.597	36.990.893	9.543.650
Correctie onderhoud-verbetering	-8.251.229	-2.128.817	-	-
Correctie renteactivering projecten	-141.779	-36.579	-248.062	-64.000
Correctie voorzieningen	31.951.369	8.243.453	33.633.203	8.677.366
Correctie overig	-	-	150.225	38.758
Vrijval (dis) agio	-568.024	-146.550	-568.447	-146.659
Toepassing herinvesteringsreserve	-1.459.971	-376.673	-	-
Resultaat Projectontwikkeling B.V.	680.969	175.690	-	-
Belastbaar bedrag	34.937.947	9.013.990	45.253.089	11.661.706
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren		1.311.508		-5.283.561
Mutatie latente belastingen		3.178.244		4.853.853
Totale Belasting impact		13.503.742	11.231.998	-37,09%
		9,54%		

Thuisvester is sinds 2008 belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. De aangiften tot en met 2020 zijn definitief vastgesteld. Over 2024 is een positief fiscaal resultaat behaald. Hierover is vennootschapsbelasting berekend. De hoogte van het compensabele verlies per 31 december 2024 bedraagt € nihil.

58. Resultaat uit deelnemingen

	2024 €	2023 €
Resultaat deelneming Thuisvester Holding B.V.	108.975	-679.213
Resultaat deelneming Tandem Oosterhout C.V.	-553	-1.499.442
Totaal resultaat deelnemingen	108.422	-2.178.655

Verantwoording Wet normering topinkomens (WNT)

De WNT is van toepassing op Stichting Thuisvester. Het voor Stichting Thuisvester toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 218.000 (2023; € 209.000).

Bezoldiging topfunctionarissen

Bezoldiging topfunctionarissen

Voor directeur-bestuurder Pierre Hobbelen (1,0 fte) geldt de WNT-2 norm met een maximum van € 218.000 (bezoldigingsklasse G). De totale beloning van Pierre Hobbelen overschrijdt in 2024 de WNT-2 norm niet.

Bezoldiging topfunctionarissen

Gegevens 2024 bedragen x € 1	P.J.L. Hobbelen
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 195.159
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.840,20
Bezoldiging totaal	€ 217.999
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 218.000,00
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 2023 bedragen x € 1	P.J.L. Hobbelen
Functiegegevens	bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking	Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 187.697,81
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 21.302.16
Bezoldiging totaal	€ 208.999.97
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 209.000,00

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 2024 maximaal € 21.800 per lid. De beloning van de voorzitter bedraagt in 2024 maximaal € 32.700. De beloningen van de leden van de Raad van Toezicht en de voorzitter zijn verhoogd ten opzichte van 2023. 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 2024 Bedragen x € 1	M. Bekker	J. Kapteijns	A. Jansen
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12

Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 26.160	€ 17.440	€ 17.440
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 32.700	€ 21.800	€ 21.800
Onverschuldigd betaald en nog niet terug- ontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2023 Bedragen x € 1	M. Bekker	J. Kapteijns	A. Jansen	M. Prins	K. v.d Luijt
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01-01 / 31-12	01-01 / 31-12
Bezoldiging					
Bezoldiging	€ 25.080	€ 16.720	€ 16.720	€ 16.720	€ 16.720
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 31.350	€ 20.900	€ 20.900	€ 20.900	€ 20.900

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben

ontvangen. Er zijn in 2024 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten (incl. omzetbelasting) van de onafhankelijke accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt voor de groep, in euro's:

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.	2024	2023
Onderzoek van de jaarrekening	€ 229.446	€ 218.284
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 2024 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2024 zijn verricht.

Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2024 heeft zich de volgende gebeurtenis na balansdatum voorgedaan:

- Op 25 maart 2025 is de mededeling instemming besluit tot ontbinding betreffende Tandem Oosterhout C.V. getekend. Tandem Oosterhout C.V. zal per 31 maart 2025 worden ontbonden. Hierbij zal als vereffenaar Tandem Oosterhout Beheer B.V. optreden. Na afronding van dit traject zal ook Tandem Oosterhout Beheer B.V. in de loop van 2025 ontbonden gaan worden.
- Op 22 april 2025 heeft Stichting Thuisvester een fusie intentie-overeenkomst getekend met Stichting Margriet van de Laer. De beoogde fusiedatum is 1 januari 2026. Stichting Margriet van de Laer bezit negen locaties in Zundert met in totaal 119 (ouderen)woningen.

Balans DAEB

(voor resultaatbestemming)

	31-12-2024	31-12-2023
ACTIVA		
VASTE ACTIVA	€	€
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.617.507.637	2.435.726.916
Onr. zaken verkocht onder voorwaarden	8.012.500	7.218.750
Vastg. in ontw. bestemd voor eigen expl.	25.642.035	12.260.348
	<u>2.651.162.172</u>	<u>2.455.206.014</u>
<u>Materiële vaste activa</u>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	4.443.413	4.751.129
<u>Financiële vaste activa</u>		
Latente belastingvordering(en)	-	2.323.050
Deelneming Niet-DAEB	212.292.862	197.003.741
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	46.202.669	47.986.834
Leningen u/g	-	-
	<u>258.495.531</u>	<u>247.313.625</u>
Som der vaste activa	2.914.101.116	2.707.270.768
VLOTTENDE ACTIVA		
<u>Vorraden</u>		
Overige voorraden	47.428	45.245
	<u>47.428</u>	<u>45.245</u>
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	1.634.465	1.375.508
Overheid	66.486	22.993
Vorderingen op groepsmaatschappij	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.789.220	9.733.059
Overige vorderingen	352.508	417.191
Overlopende activa	<u>2.431.727</u>	<u>2.885.597</u>
	<u>6.274.406</u>	<u>14.434.348</u>
<u>Liquide middelen</u>	<u>5.716.572</u>	<u>-</u>
Som der vlottende activa	12.038.406	14.479.593
TOTAAL ACTIVA	2.926.139.522	2.721.750.361

PASSIVA	31-12-2024	31-12-2023
EIGEN VERMOGEN	€	€
Herwaarderingsreserves	1.546.118.442	1.432.001.782
Overige reserve	394.542.074	559.932.720
Resultaat na belastingen van het boekjaar	128.140.030	-51.273.986
	2.068.800.546	1.940.660.516
 VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	38.762.440	32.505.759
Voorziening latente belastingverplichtingen	421.988	-
Overige voorzieningen	656.952	620.851
	39.841.380	33.126.610
 LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	4.855.785	5.159.542
Schulden aan kredietinstellingen	761.363.396	643.190.417
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	6.815.313	6.328.813
Overige schulden	257.324	10.344.180
	773.291.818	665.022.952
 KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	316.466	306.019
Schulden aan kredietinstellingen	20.035.984	48.390.391
Schulden aan leveranciers	8.477.230	6.999.074
Schulden aan groepsmaatschappijen	242.098	14.102.551
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	2.049.299	1.627.145
Overige schulden	50.000	-
Overlopende passiva	13.034.701	11.515.103
	44.205.778	82.940.283
 TOTAAL PASSIVA	 2.926.139.522	 2.721.750.361

Winst- en verliesrekening DAEB

	2024	2023
	€	€
Huuropbrengsten	112.724.058	108.538.693
Opbrengsten servicecontracten	6.297.761	5.659.837
Lasten servicecontracten	-7.136.438	-6.217.262
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-6.179.297	-6.931.638
Lasten onderhoudsactiviteiten	-43.711.653	-36.101.129
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.651.438	-6.058.806
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	55.342.993	58.889.695
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.754.676	2.502.116
Toegerekende organisatiekosten	-140.896	-179.925
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.534.516	-1.560.154
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.079.264	762.037
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-34.147.624	-50.350.755
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	128.908.727	-37.849.976
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedport. VOV	341.250	120.000
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	95.102.353	-88.080.731
Opbrengsten overige activiteiten	65.804	7.278
Kosten overige activiteiten	-217.957	-383.175
Netto resultaat overige activiteiten	-152.153	-375.897
Overige organisatiekosten	-3.185.619	-2.753.939
Kosten omtrent leefbaarheid	-3.419.321	-2.601.141
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	10.121.600	-928.003
Opbrengst van andere effecten en vorderen, die tot de vaste activa behoren	-	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-7.710.768	2.539.678
Rentelasten en soortgelijke kosten	-21.939.677	-21.186.658
Totaal van financiële baten en lasten	-19.528.845	-19.574.983
Totaal van resultaat voor belastingen	125.238.672	-53.734.959
Belastingen	-12.387.763	-10.550.953
Resultaat uit deelnemingen	15.289.121	13.011.926
Totaal van resultaat na belastingen	128.140.030	-51.273.986

Kasstroomoverzicht DAEB

(directe methode)

Operationele activiteiten	2024	2023
Ontvangsten:	€	€
Huurontvangsten	112.221.745	108.165.246
Vergoedingen	5.690.482	5.070.448
Overige bedrijfsontvangsten	68.228	74.169
Ontvangen interest	2.296.379	1.987.312
Saldo ingaande kasstromen	120.276.834	115.297.175
Uitgaven:		
Erfpacht	-1.850	-2.313
Betalingen aan werknemers	-11.861.288	-10.473.553
Onderhoudsuitgaven	-39.290.472	-30.807.788
Overige bedrijfsuitgaven	-21.009.685	-18.052.451
Betaalde interest	-21.976.471	-21.773.434
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-289.548	-1.031.019
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-412.557	-320.952
Vennootschapsbelasting	-1.720.713	-4.555.542
Saldo uitgaande kasstromen	-96.562.584	-87.017.052
Kasstroom uit operationele activiteiten	23.714.250	28.280.123
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.119.196	3.431.969
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	818.572	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
(Des)investeringsontvangsten overig	497.196	-437.726
Overboeking naar DAEB	-	-
Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen	5.434.964	2.994.243
Nieuwbouw huur	-51.603.526	-38.671.896
Verbeteruitgaven	-33.624.227	-12.636.373
Aankoop	-4.082.405	-22.058.027
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-266.227	-
Investeringen overig	-7.637	-819.499
Overboeking van Niet DAEB	-	-
Totaal van verwerving vastgoed	-89.584.022	-74.185.795
Saldo in- en uitgaande kasstroom vastgoed	-84.149.058	-71.191.552

Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	-	34.997
Uitgaven verbindingen	-765.734	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-765.734	34.997
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-84.914.792	-71.156.555
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	135.000.000	31.529.385
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-55.730.335	-25.500.872
Aflossing ongeborgde leningen	-	916.151
Aflossing interne lening	1.750.000	9.178.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	81.019.665	16.122.664
Toename / afname van geldmiddelen	-19.819.123	-26.753.768
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-14.102.551	12.651.217
Geldmiddelen aan het einde van de periode	5.716.572	-14.102.551

Balans niet-DAEB
(voor resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2024	31-12-2023
VASTE ACTIVA	€	€
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	211.182.972	201.132.434
Onr. zaken verkocht onder voorwaarden	44.329.667	41.340.734
Vastg. in ontw. bestemd voor eigen expl.	5.274.741	7.356.000
	260.787.380	249.829.168
 <u>Materiele vaste activa</u>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	27.858	39.009
 <u>Financiële vaste activa</u>		
Andere deelnemingen	5.526.276	6.217.853
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	8.317.448	8.317.448
Latente belastingvordering(en)	1.215.170	1.648.376
Leningen u/g	16.478	16.606
	15.075.372	16.200.283
 Totaal van vaste activa	 275.890.610	 266.068.460
 VLOTTENDE ACTIVA		
<u>Voorraden</u>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.502.090	193.188
Vastg. in ontw. bestemd voor de verkoop	-	-
	1.502.090	193.188
 <u>Vorderingen</u>		
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1.469.070	793.723
Overige vorderingen	14.662	-
	1.483.732	793.753
 <u>Liquide middelen</u>	 20.916.655	 16.712.185
 Totaal van vlottende activa	 23.902.477	 17.699.126
 TOTAAL VAN ACTIVA	 299.793.087	 283.767.586

PASSIVA	31-12-2024	31-12-2023
EIGEN VERMOGEN	€	€
Herwaarderingsreserves	81.168.426	72.426.426
Overige reserves	115.835.316	111.565.390
Resultaat na belastingen van het boekjaar	15.289.120	13.011.926
Totaal van eigen vermogen	212.292.862	197.003.742
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Verplichtingen u.h.v. onroerende zaken VOV	39.232.137	37.350.260
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft	46.202.669	47.986.834
	85.434.806	85.337.094
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft	242.098	90.091
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.823.320	1.195.530
Overlopende passiva	-	141.129
	2.065.418	1.426.750
TOTAAL VAN PASSIVA	299.793.086	283.767.586

Winst- en verliesrekening niet-DAEB

	2024	2023
	€	€
Huuropbrengsten	9.578.159	9.282.420
Opbrengsten servicecontracten	534.216	565.392
Lasten servicecontracten	-679.216	-784.163
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-332.908	-341.562
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.539.245	-2.610.884
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-519.666	-522.467
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.041.340	5.588.736
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.936.912	3.085.300
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.700.973	-1.226.422
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Toegerekende financieringskosten	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	235.939	1.858.878
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	358.084
Toegerekende organisatiekosten	-25.711	-52.451
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-237.583
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-25.711	68.050
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-203.743	-800.760
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.886.417	5.046.568
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	1.330.613	290.392
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.013.287	4.536.200
Opbrengsten overige activiteiten	306.958	828.337
Kosten overige activiteiten	-13.743	-17.297
Netto resultaat overige activiteiten	293.215	811.040
Overige organisatiekosten	-196.759	-173.929
Kosten omtrent leefbaarheid	-200.197	-156.590
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	679.940	699.282
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.544.377	-1.717.351
Totaal van financiële baten en lasten	-864.437	-1.018.069
Totaal van resultaat voor belastingen	16.296.677	11.514.316
Belastingen	-1.115.979	-681.045
Resultaat uit deelnemingen	108.422	2.178.655
Totaal van resultaat na belastingen	15.289.120	13.011.926

Kasstroomoverzicht niet-DAEB
(directe methode)

Operationele activiteiten	2024	2023
Ontvangsten:	€	€
Huurontvangsten	9.729.270	9.484.631
Vergoedingen	543.308	533.647
Overige bedrijfsontvangsten	44.274	93.424
Renteontvangsten	637.603	2.354.109
Saldo ingaande kasstromen	10.954.455	12.465.811
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	-767.966	-682.125
Onderhoudsuitgaven	-2.414.043	-2.035.561
Overige bedrijfsuitgaven	-2.521.780	-1.388.118
Betaalde interest	-1.544.248	-1.804.639
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-5.249	-4.943
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-36.514	-18.035
Vennootschapsbelasting	-111.409	-706.656
Saldo uitgaande kasstromen	-7.401.209	-6.640.077
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.553.246	5.825.734
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.789.792	1.877.615
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	2.054.727	2.701.491
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woon gelegenheden (incl grond)	827.640	
Verkoopontvangsten grond	2.058.504	1.985.312
(Des)Investeringsontvangsten overige	-3.010	-28.508
Overboekingen naar DAEB	-	-
Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen	6.727.653	6.535.910
Nieuwbouw huur	-7.445	-1.753.170
Verbeteruitgaven	-244.671	-535.814
Aankoop	-2.790.507	-648.665
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-4.888	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-2.165.156	-1.407.625
Investeringen overig	-494	-409.285
Overboeking van Niet daeb	-	-
Totaal van verwerving vastgoed	-5.213.161	-4.754.559
Saldo in- en uitgaande kasstroom vastgoed	1.514.492	1.781.351

Ontvangsten verbindingen	800.000	1.267.735
Ontvangsten overig	-	2.280
Uitgaven verbindingen	86.732	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	886.732	1.270.015
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	2.401.224	3.051.366
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Uitgaand		
Aflossing ongeborgde leningen	-	-916.151
Aflossing interne lening	-1.750.000	-9.178.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.750.000	-10.094.151
Toename / afname van geldmiddelen	-4.204.470	-1.217.051
Geldmiddelen aan het begin van de periode	16.712.185	17.929.236
Geldmiddelen aan het einde van de periode	20.916.655	16.712.185

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Stichting Thuisvester is opgesteld door het bestuur op dd. 5 juni 2025.

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

Raad van Toezicht

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van toezicht op dd. 5 juni 2025.

Mevrouw M.C.C. Bekker, voorzitter

Mevrouw A.H.A.J. Jansen - van den Tillaart, 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