

# Jaarrekening 2023

- Balans per 31 december 2023
- Winst- en verliesrekening over 2023
- Kasstroomoverzicht over 2023
- Toelichting op de jaarrekening

## Balans per 31 december 2023 (x EUR 1.000)

(voor resultaatbestemming)

Activa	Toelichting	31.12.2023 €	31.12.2022 €
<b>Vaste activa</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
Daeb-vastgoed in exploitatie	1.1	807.570	845.112
Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	1.1	2.376	2.563
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2	<u>715</u>	<u>1.198</u>
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>		810.661	848.873
<b>Materiële vaste activa</b>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	<u>3.594</u>	<u>3.832</u>
<b>Totaal van materiële vaste activa</b>		3.594	3.832
<b>Financiële vaste activa</b>			
Latente belastingvorderingen	3.1	<u>422</u>	<u>524</u>
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>		<u>422</u>	<u>524</u>
<b>Totaal van vaste activa</b>		<u>814.677</u>	<u>853.229</u>
<b>Vlottende activa</b>			
<b>Voorraden</b>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1	388	138
Overige voorraden	4.2	<u>9</u>	<u>9</u>
<b>Totaal van voorraden</b>		397	147
<b>Vorderingen</b>			
Huurdebiteuren	5.1	356	189
Belastingen en premies sociale verzekering	5.2	883	2.036
Overige vorderingen	5.3	-	8
Overlopende activa	5.4	<u>1.399</u>	<u>1.296</u>
<b>Totaal van vorderingen</b>		2.638	3.529
<b>Liquide middelen</b>	6	<u>1.371</u>	<u>2.573</u>
<b>Totaal van vlottende activa</b>		<u>4.406</u>	<u>6.249</u>
<b>Totaal van activa</b>		<u><b>819.083</b></u>	<u><b>859.478</b></u>

<b>Passiva</b>	<b>Toelichting</b>	<b>31.12.2023</b>		<b>31.12.2022</b>	
		<b>€</b>		<b>€</b>	
<b>Eigen vermogen</b>	7				
Herwaarderingsreserve	7.1	459.783		509.503	
Overige reserves	7.2	267.577		185.127	
Resultaat na belastingen van het boekjaar	7.3	<u>-68.181</u>		<u>32.730</u>	
<b>Totaal van eigen vermogen</b>			659.179		727.360
<b>Voorzieningen</b>	8				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	25.982		3.036	
Overige voorzieningen	8.2	<u>346</u>		<u>303</u>	
<b>Totaal van voorzieningen</b>			26.328		3.339
<b>Langlopende schulden</b>	9				
Schulden aan overheid	9.1	800		881	
Schulden aan banken	9.2	121.995		118.648	
Overige schulden	9.3	<u>2.848</u>		<u>2.916</u>	
<b>Totaal van langlopende schulden</b>			125.643		122.445
<b>Kortlopende schulden</b>	10				
Schulden aan overheid, leveranciers, banken en kredietinstellingen	10.1	3.351		2.812	
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	10.2	1.826		1.326	
Overige schulden	10.3	6		6	
Overlopende passiva	10.4	<u>2.750</u>		<u>2.190</u>	
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>			7.933		6.334
<b>Totaal van passiva</b>			<b>819.083</b>		<b>859.478</b>

## Winst- en Verliesrekening over 2023 (x EUR 1.000)

	Toelichting	2023 €	2022 €
Huuropbrengsten	11	39.504	38.850
Opbrengsten servicecontracten	12.1	906	828
Lasten servicecontracten	12.2	-695	-613
Overheidsbijdragen	13	79	3
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-3.506	-3.213
Lasten onderhoudsactiviteiten	15	-17.700	-16.821
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-2.314	-4.363
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>16.274</b>	<b>14.671</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		2	101
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-48
<b>Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	17	<b>2</b>	<b>53</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		2.138	3.920
Toegerekende organisatiekosten		-93	-111
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.525	-2.881
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	18	<b>520</b>	<b>928</b>
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	19.1	-36.394	-5.302
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.2	-41.581	27.387
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	19.3	-	-
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>-77.975</b>	<b>22.085</b>
Opbrengsten overige activiteiten		238	119
Kosten overige activiteiten		-120	-103
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>	20	<b>118</b>	<b>16</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	24	<b>-1.879</b>	<b>-1.589</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	25	<b>-853</b>	<b>-628</b>
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		20	3
Rentelasten en soortgelijke kosten		-2.831	-2.856
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	26	<b>-2.811</b>	<b>-2.853</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>		<b>-66.604</b>	<b>32.683</b>
Belastingen	27	-1.577	47
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>		<b>-68.181</b>	<b>32.730</b>
<b>Nettoresultaat na belastingen</b>		<b>-68.181</b>	<b>32.730</b>

## Kasstroomoverzicht over 2023 (x EUR 1.000)

(volgens de directe methode)	2023 €	2022 €
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten	39.482	38.869
Vergoedingen	903	828
Overheidsontvangsten	-	3
Overige bedrijfsontvangsten	91	101
Ontvangen interest	13	3
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>40.489</u>	<u>39.804</u>
<b>Uitgaven</b>		
Betalingen aan werknemers	6.222	6.003
Onderhoudsuitgaven	14.557	11.732
Overige bedrijfsuitgaven	5.770	6.211
Betaalde interest	2.917	2.925
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	53	28
Verhuurdersheffing	-	2.314
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	112	151
Vennootschapsbelasting	322	832
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>29.953</u>	<u>30.196</u>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>10.536</b>	<b>9.608</b>
<b>(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.093	3.673
Verkoopontvangsten grond	-	97
(Des)investeringsontvangsten overig	-	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<u>2.093</u>	<u>3.770</u>
<b>Uitgaven</b>		
Nieuwbouw huur	5.569	4.358
Verbeteruitgaven	12.154	7.511
Sloopuitgaven	-	-
Investerings overig	136	433
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<u>17.859</u>	<u>12.302</u>
<i>Saldo van in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<u>-15.766</u>	<u>-8.532</u>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven overig	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-15.766</b>	<b>-8.532</b>
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Nieuwe te borgen leningen	10.000	13.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
<b>Uitgaven</b>		
Aflossing geborgde leningen	5.835	14.322
Aflossing ongeborgde leningen	137	131
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<u>4.028</u>	<u>-1.453</u>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>-1.202</b>	<b>-377</b>
<b>Wijziging kortgeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Geldmiddelen aan het begin van de periode</b>	<b>2.573</b>	<b>2.950</b>
<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>1.371</b>	<b>2.573</b>

## Toelichting op de jaarrekening

### Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023.

Alle bedragen zijn euro's in duizendtallen, tenzij anders vermeld.

### Activiteiten

De activiteiten van Stichting Thús Wonen, statutair en feitelijke gevestigd op Holwerderweg 17 te Dokkum, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 01031632, zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken en steden.

### Groepsverhoudingen

Stichting Thús Wonen heeft een meerderheidsbelang in onderstaande VvE's:

Naam VvE	Complex	Adres	Plaats
VvE Gierzwaluw	C45	Voorstraat 59/61 A t/m D	Kollum
VvE Stalling de Gierzwaluw	C927	Voorstraat 61E	Kollum
VvE Voorstraat 63E	C38	Voorstraat 63E A t/m H	Kollum
VvE Holtena	C491	Altenastraat 22 t/m 64c	Dokkum
VvE Koemarkt	C320	Haadstrjitte 32, 32A, 34, 34A t/m 34S	Feanwalden
VvE Koemarkt	C321	Lysterstrjitte 19 t/m 43	Feanwalden

Er is evenwel géén geconsolideerde jaarrekening opgesteld, omdat de gezamenlijke betekenis van deze VvE's te verwaarlozen is op het geheel.

## **Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening**

De jaarrekening van Stichting Thús Wonen is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd.

Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

## **Oordelen en schattingen**

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed betreft de belangrijkste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Stichting Thús Wonen.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikgemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de marktwaarde.

## **Continuïteit**

Aan het einde van het verslagjaar is gebleken dat de getaxeerde marktwaarde van het bezit flink is gedaald door de marktontwikkelingen. Hierdoor is er sprake van een materiële afwaardering van de activa. Als gevolg van deze marktontwikkelingen zijn effecten te verwachten voor het reilen en zeilen van Thús Wonen. Naar inschatting zijn deze effecten geen bedreiging voor de continuïteit en financiële stabiliteit van de organisatie. Er is geen sprake van materiële openstaande vorderingen, contractbreuken of boetes.

## Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

### 1. Vastgoedbeleggingen

#### 1.1 Daeb- en niet-daeb-vastgoed in exploitatie

De post daeb-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2023 bedraagt deze grens € 808,06 (ultimo 2022: € 763,47). Het niet-daeb-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed. Onder het vastgoed in exploitatie zijn tevens de woningen opgenomen die, onder voorbehoud zijn verkocht, maar nog niet notarieel zijn gepasseerd.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

#### *Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde*

Het daeb- en niet-daeb-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Stichting Thús Wonen hanteert de fullversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' voor alle woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG), parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Bij de waardering van het vastgoed is een taxateur betrokken. De mate van subjectiviteit in de taxatie is van invloed op de mate van schattingsonzekerheid en daardoor op de inschatting door de taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingsonzekerheid van deze taxatie is gemiddeld.

Voor verdere toelichting op de bepaling van de marktwaarde wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.



Voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

#### *Onderhoud en verbetering*

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings- of verbetering uitgaven betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste drie van de vier volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen), waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak dat deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het vergroten dan wel in stand 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 die zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

#### *Verloop marktwaarde*

Marktwaarde per 1-1-2023	847.675
Voorraadmutaties	-580
Mutatie objectgegevens	-13.329
Parameters validatiehandboek	2.066
Parameters marktontwikkeling	-25.886
Marktwaarde per 31-12-2023	809.945

#### *Beleidswaarde*

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Stichting Thús Wonen 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 Thús Wonen. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-) methode. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.  
Hierbij wordt tevens uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd voor de bepaling van de eindwaarde als onderdeel van de DCF-methode. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Stichting Thús Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van circa 65% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarig onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst- en verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Hiermee wijkt de gehanteerde definitie voor de beleidswaarde niet af van de gehanteerde onderhoudsdefinitie in de winst- en verliesrekening 2023.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Stichting Thús Wonen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2023	Ultimo 2022
Streefhuur % van de maximaal redelijke huur	65%	65%
Onderhoudsnorm	€ 2.837	€ 2.570
Beheerlasten	€ 1.061	€ 931
Discontovoet	7,0%	6,0%

Voor zover de gehanteerde uitgangspunten afwijken van die voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn deze afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

## **1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

## **2. Materiële vaste activa**

### **2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte gebruiksduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

- De terreinen worden niet afgeschreven.
- De bedrijfsgebouwen over vijftig jaar.
- De overige materiële vaste activa over vijf tot tien jaar.

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

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. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst- en-verliesrekening verwerkt.

#### *Lease*

De materiële vaste activa waarvan de woningcorporatie krachtens een financiële-leaseovereenkomst de economische eigendom heeft, worden geactiveerd. De uit de financiële-leaseovereenkomst voortvloeiende verplichting wordt als schuld verantwoord. De in de toekomstige leasetermijnen begrepen interest wordt gedurende de looptijd van de financiële-leaseovereenkomst ten laste van het resultaat gebracht. Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij de woningcorporatie ligt, worden verantwoord als operationele lease. Verplichtingen uit hoofde van operationele lease worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

### *Onderhoud*

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

## **3. Financiële vaste activa**

### **3.1 Latente belastingvorderingen**

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente van 1,7%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Stichting Thús Wonen geldende rente op langlopende leningen (2,30%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (25,8%).

## **4. Voorraden**

### **4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop**

Vastgoed bestemd voor de verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) of grondposities die niet in exploitatie zijn en aangewezen zijn voor verkoop.

Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van het vastgoed. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onder vastgoed bestemd voor de verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van de verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

### **4.2 Overige voorraden**

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De waardering van de overige voorraden komt tot stand op basis van fifo.

## 5. Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

## 6. Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

## 7. Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

Onder het eigen vermogen wordt begrepen het verschil tussen de activa en passiva inclusief winstbestemming (vrije reserve) en bekleemde reserves. De bekleemde reserves zijn de niet gerealiseerde herwaarderingsreserves als gevolg van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde.

### Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het verschil tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen. Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

## **8. Voorzieningen**

### **8.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings**

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'.

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.

Indien het effect van de tijds waarde van geld materieel is, worden de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele markttrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijds waarde van geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is, worden de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

### **8.2 Overige voorzieningen**

Indien het effect van de tijds waarde van geld materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele markttrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijds waarde van geld niet materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde.

#### *Voorziening voor jubileumuitkering*

Voor de op balansdatum bestaande verplichtingen tot betaling van jubileumuitkeringen aan personeel is een voorziening gevormd ter grootte van het naar verwachting in de toekomst verschuldigde bedrag. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen van 4,2%, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen uitgaande van een disconteringsvoet van 5%. Uitbetaalde jubileumuitkeringen worden ten laste van de voorziening gebracht.

#### *Voorziening voor loopbaanbudget*

Voor de op balansdatum bestaande verplichtingen uit hoofde van de cao Woon- diensten inzake individuele loopbaanbudgetten, vanaf 1 januari 2010, is een voorziening gevormd. Bij de berekening van deze voorziening is rekening gehouden met de datum van indiensttreding van de medewerker, het deeltijdpercentage en de minimumbedragen zoals opgenomen in de cao. De bestedingen in het kader van het loopbaanontwikkelingsbudget worden ten laste van deze voorziening gebracht. Deze voorziening heeft overwegend een langlopend karakter.

### **9. Langlopende schulden**

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

### **10. Kortlopende schulden**

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

## **Grondslagen voor de bepaling van het resultaat**

### **11. Huuropbrengsten**

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het daeb-vastgoed als het niet-daeb-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2023 bedroeg dit maximumpercentage 3,1%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

### **12. Opbrengsten en lasten servicecontracten**

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

### **13. Overheidsbijdragen**

Overheidsbijdragen betreffen de vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen en overige overheidsbijdragen. De overheidsbijdragen hebben betrekking op specifieke regelingen en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar ten laste waarvan de gesubsidieerde uitgaven komen.

### **14. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten**

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klanten contact centrum.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder '28. Toerekening baten en lasten'.

### **15. Lasten onderhoudsactiviteiten**

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten van vastgoed in exploitatie. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op onderhoudsactiviteiten, inclusief de overige indirecte bedrijfskosten voortkomend uit toerekening van bijvoorbeeld huisvesting en management. De systematiek van toerekening is toegelicht onder '28. Toerekening baten en lasten'.

Onder onderhoudslasten 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 toegelicht onder de 'niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

## **16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de woningcorporatie vastgoed heeft.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder '28. Toerekening baten en lasten'.

## **17. Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling**

De post totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

## **18. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

De post totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van overdracht van economische rechten en verplichtingen (passeren akte van levering).

## **19. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

### *Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille*

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- de waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten.

### *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructureringen).

### *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop*

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

## **20. Totaal van nettoresultaat overige activiteiten**

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere woorden, niet gerelateerd aan het exploiteren, het ontwikkelen, of verkopen van vastgoed. Voorbeelden van overige activiteiten zijn de bijdragen en kosten voor de warmte- en koudeopslaginstallatie, het beheer (van VvE's) voor derden, kosten zonnepanelen, opbrengsten en kosten van VoV-activiteiten, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

## **21. 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 door middel van de systematiek toegelicht in '28. Toerekening baten en lasten'.

## **22. Lonen, salarissen en sociale lasten**

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in '28. Toerekening baten en lasten'.

## **23. Pensioenlasten**

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf 'Voorziening voor pensioenen'. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in '28. Toerekening baten en lasten'.

## **24. Overige organisatiekosten**

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek toegelicht in '28. Toerekening baten en lasten'. De overige organisatiekosten betreffen niet-objectgebonden kosten en algemene organisatiekosten.

## **25. Kosten omtrent leefbaarheid**

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen, worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven.

## **26. Totaal van financiële baten en lasten**

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

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.

## **27. Belastingen**

De belasting wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd.

Stichting Thús Wonen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Medio november 2022 heeft de Belastingdienst alle woningcorporaties per brief laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 is opgezegd.

### Acute vennootschapsbelasting

Door de opzegging van VSO 2 kunnen de regels uit deze vaststellingsovereenkomst in principe niet meer worden toegepast voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of -bete over boekjaar 2023. Voor resultaten behaald bij terugkoop van VOV-woningen en bij gemengde projecten heeft de Belastingdienst eenzijdig toegezegd dat onder voorwaarden de regels uit VSO 2 ook in boekjaar 2023 nog mogen worden gebruikt. Voor het overige wordt de acute vennootschapsbelastinglast of -bete over boekjaar 2023 bepaald met toepassing van algemene fiscale wet- en regelgeving.

## 28. Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van fte's.

<b>Overzicht verdeelsleutel (verhoudingspercentage)</b>	
Verhuur- en beheer	32,36%
Onderhoud	38,27%
Overige waardeveranderingen	8,95%
Verkoop	0,67%
Overige organisatiekosten	9,90%
Leefbaarheid	9,85%

## 29. Leasing

### *Operationele lease*

Leaseovereenkomsten die niet kwalificeren als financiële lease, worden aangemerkt als operationele lease. Bij operationele leases worden de leasebetalingen lineair over de looptijd van de lease ten laste van het resultaat verwerkt.

## **Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

## Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

### 1. Vastgoedbeleggingen

#### 1.1 Vastgoed in exploitatie

Een overzicht van het vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen:

	Daeb- vastgoed in exploitatie	Niet-daeb- vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
1 januari 2022			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	361.376	864	362.240
Cumulatieve herwaarderingen	507.807	1.699	509.506
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-24.071	-	-24.071
Boekwaarde per 1 januari 2023	<u>845.112</u>	<u>2.563</u>	<u>847.675</u>
<i>Mutaties</i>			
Investeringen – oplevering nieuwbouw	4.183	-	4.183
Investeringen – uitgaven na eerste verwerking	12.154	-	12.154
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-4.394	-	-4.394
Subsidies	-	-	-
Overboekingen naar niet-daeb-/daeb- vastgoed in exploitatie	-	-	-
Aanpassing marktwaarde	-49.673	-187	-49.860
Overige mutaties	-	-	-
Totaal mutaties 2023	<u>-37.730</u>	<u>-187</u>	<u>-37.917</u>
31 december 2023			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	380.333	864	381.197
Cumulatieve herwaarderingen	458.271	1.512	459.783
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-31.034	-	-31.034
Boekwaarde per 31 december 2023	<u>807.570</u>	<u>2.376</u>	<u>809.946</u>

Per 31 december 2023 is de som van de in het vastgoed in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 459.783. Deze heeft voor € 458.271 betrekking op het daeb-vastgoed en voor € 1.512 op het niet-daeb-vastgoed.

### Marktwaarde

#### *Complexindeling*

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in

een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel daeb- als niet-daeb-vastgoed.

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

<b>Parameters woongelegenheden</b>	2023	2024	2025	2026	2027
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%
Bouwkostenstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	5,74%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW (doorexpluiten)	€ 1.846	€ 1.846	€ 1.846	€ 1.846	€ 1.846
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW (uitponden)	€ 991	€ 991	€ 991	€ 991	€ 991
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW (doorexpluiten)	€ 1.589	€ 1.589	€ 1.589	€ 1.589	€ 1.589
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW (uitponden)	€ 930	€ 930	€ 930	€ 930	€ 930
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeneheid extramuraal (doorexpluiten)	€ 1.619	€ 1.619	€ 1.619	€ 1.619	€ 1.619
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgeneheid (extramuraal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per vhe – MWG	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per vhe – Zorgeneheid (extramuraal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 509	€ 509	€ 509	€ 509	€ 509
Beheerkosten per VHE - MWG	€ 499	€ 499	€ 499	€ 499	€ 499
Beheerkosten per VHE - Zorgeneheid	€ 460	€ 460	€ 460	€ 460	€ 460
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden		1,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatieleegstand – gereuleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 604	€ 604	€ 604	€ 604	€ 604
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Overdrachtkosten (% van de berekende waarde)	10,4%	10,4%	10,4%	10,4%	10,4%
<b>Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed</b>					
Instandhoudingsonderhoud BOG per m2 BVO	€ 6,88	€ 6,88	€ 6,88	€ 6,88	€ 6,88
Instandhoudingsonderhoud MOG per m2 BVO	€ 8,36	€ 8,36	€ 8,36	€ 8,36	€ 8,36
Mutatieonderhoud BOG per m2 BVO	€ 11,53	€ 11,53	€ 11,53	€ 11,53	€ 11,53
Mutatieonderhoud MOG per m2 BVO	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%	14%
Achterstallig onderhoud per vhe	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Beheerkosten – MOG (% van de markthuur)	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand gereuleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand geliberaliseerde woningen (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtkosten (% van de berekende waarde) inc. overige aankoopkosten	10,4%	10,4%	10,4%	10,4%	10,4%

<b>Parameters parkeergelegenheden</b>	2023	2024	2025	2026	2027
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 214	€ 214	€ 214	€ 214	€ 214
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 43	€ 43	€ 43	€ 43	€ 43
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 555	€ 555	€ 555	€ 555	€ 555
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten per eenheid	€ 555	€ 555	€ 555	€ 555	€ 555
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde) incl. overige aankoopkosten	10,4%	10,4%	10,4%	10,4%	10,4%
<b>Parameters intramuraal zorgvastgoed</b>	2023	2024	2025	2026	2027
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 11,11	€ 11,11	€ 11,11	€ 11,11	€ 11,11
Mutatiekosten per m2 BVO	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%	14%
Achterstallig onderhoud per vhe	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten (% van de markthuur)	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) incl. OZB	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde) incl. overige aankoopkosten	10,4%	10,4%	10,4%	10,4%	10,4%

### Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt het bezit getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In het verslagjaar is bij 1/3 deel van het vastgoed in exploitatie een taxatie verricht, bij het overige 2/3 deel is een markttechnische update verricht door de taxateur. Het jaarlijks getaxeerde deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is. 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 Thús Wonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

### Toepassing vrijheidsgraden

Stichting Thús Wonen heeft voor haar vastgoedbezit verplicht de fullversie 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.

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.

### **Markthuur(stijging)**

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft een eigen inschatting gemaakt op basis van marktreferenties. Markthuurstijging is op basis van de basisvariant.

### **Exit yield**

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft de Exit Yield getoetst en daar waar nodig aangepast o.b.v. de verhouding tussen leegwaarde ratio op  $t=0$  en  $t=15$ , de huur-leegwaardeverhouding op  $t=0$  en  $t=15$  rekening houdende met de onderhouds-uitgaven gedurende de beschouwingsperiode in combinatie met het bouwjaar en de beschouwingsperiode.

Bij een BOG-complex is gekeken naar de resterende looptijd van het huurcontract aan het eind van de beschouwingsperiode rekening houdende met de onderhouds-uitgaven gedurende de beschouwingsperiode in combinatie met het bouwjaar en de beschouwingsperiode.

### **Leegwaarde(stijging)**

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft een eigen inschatting gemaakt op basis van marktreferenties.

### **Disconteringsvoet**

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft de disconteringsvoeten getoetst en daar waar nodig in evenwicht gebracht met de bij behorende kasstroom.

### **Mutatie- en verkoopkans**

Deze vrijheidsgraad is toegepast op basis van historisch gemiddelde.

### **Onderhoud**

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer beter passend.

### **Technische splitsingskosten**

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

### **Bijzondere omstandigheden**

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

### **Erfpacht**

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

### **Exploitatiescenario**

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

### **Herclassificatie**

In het boekjaar 2023 was er géén sprake van herclassificatie.

Hieronder een overzicht van de gemiddelden vanuit de verschillende gehanteerde vrijheidsgraden:

Vrijheidsgraad	Gemiddelde		Range	
	Gemeente Dantumadiel	Gemeente Noard-East Fryslan	Gemeente Dantumadiel	Gemeente Noard-East Fryslan
Markthuur *	€ 828,21	€ 2.148,70	455 - 975	450 - 1.115
Exit Yield (doorexploiteren)	6,7%	6,8%	5,3 - 11,5	2,5 - 10,3
Exit Yield (uitponden)	6,8%	6,8%	4,7 - 9,9	4,7 - 12,2
Leegwaarde	€ 175.556	€ 183.448	11.000 - 292.000	11.000 - 326.500
Disconteringsvoet (doorexploiteren)	6,8%	6,8%	5,0 - 9,4	1,0 - 9,2
Disconteringsvoet (uitponden)	7,1%	7,1%	6,0 - 8,7	5,8 - 9,8
Onderhoud (doorexploiteren)	€	534,68		
Onderhoud (uitponden)				
Leegwaardestijging	-2,0%	-5,0%	-7,9 - 5,2	-15,0 - 8,7
Mutatiegraad	7,6%	7,9%	4,0 - 20,9	4,0 - 24,0

\* Dit omvat de markthuur voor de woningen. De totale range van markthuren bedraagt € 65 - € 672.280.

Het vastgoed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het vastgoed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen, zoals dit door het CBS wordt berekend.

In de post daeb-vastgoed in exploitatie zijn 6.371 (2022: 6.387) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-daeb-vastgoed zijn 222 (2022: 222) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 1.138.000 (2022: € 971.000), zie onderstaande verloopstaat:

	Totaal	DAEB	NDAEB
WOZ waarde 2022:	€ 971.000	€ 969.000	€ 2.000
Afrondingsverschillen	€ -	€ -1.000	€ 1.000
Bij: nieuwbouw	€ 3.514	€ 3.514	€ -
Af: sloop/verkoop	€ -3.717	€ -3.717	€ -
Waardeontwikkelingen	€ 167.203	€ 167.203	€ -
WOZ waarde 2023:	€ 1.138.000	€ 1.135.000	€ 3.000

### Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Stichting Thús Wonen is 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. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Stichting Thús Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De beleidswaarde van het daeb-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 358.596 (per 31 december 2022: € 415.510).

De beleidswaarde van het niet-daeb-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 2.182 (per 31 december 2022: € 2.426).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

	Daeb-vastgoed	Niet-daeb vastgoed
	€	€
Marktwaarde verhuurde staat per 31 december 2023	807.570	2.376
Beschikbaarheid (door exploiteren)	-40.508	-123
Betaalbaarheid (huren)	-205.672	19
Kwaliteit (onderhoud)	-163.213	-92
Beheer (beheerkosten)	-39.581	2
Beleidswaarde per 31 december 2023	<u>358.596</u>	<u>2.182</u>

	Daeb-vastgoed	Niet-daeb vastgoed
	€	€
Marktwaarde verhuurde staat per 31 december 2022	845.113	2.563
Beschikbaarheid (door exploiteren)	69.567	-151
Betaalbaarheid (huren)	-305.286	66
Kwaliteit (onderhoud)	-165.045	-79
Beheer (beheerkosten)	-28.838	27
Beleidswaarde per 31 december 2022	<u>415.510</u>	<u>2.426</u>

### Sensitiviteitsanalyse

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effecten op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	1.789 lager
Streefhuur per maand	5,0% hoger	33.911 hoger
Lasten onderhoud per jaar	€100 hoger	17.085 lager
Lasten beheer per jaar	€100 hoger	17.085 lager

## 1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Een overzicht van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is hierna opgenomen:

Omschrijving	Daeb-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Niet-Daeb-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
	€	€
1 januari 2023		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.157	41
Cumulatieve herwaarderingen	0	0
Boekwaarde per 1 januari 2023	<u>1.157</u>	<u>41</u>
<i>Mutaties:</i>		
Investerings	8.601	0
Overboeking opleveringen	-4.184	0
Desinvesteringen	-82	0
Subsidies	0	0
Overboekingen	-114	0
Herclassificatie/herkwalificatie	0	0
Herwaarderingen	0	0
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-4.704	0
Totaal mutaties 2023	<u>-483</u>	<u>0</u>
31 december 2023		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	674	41
Cumulatieve herwaarderingen	0	0
Boekwaarde per 31 december 2023	<u>674</u>	<u>41</u>

### Grondposities

In deze post zijn strategische grondaankopen ad € 200 (2022: € 343) 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.

De post Vastgoed in ontwikkeling bestaat uit:  
(in duizenden euro's)

	2023	2022
Grondposities (daeb + niet daeb)	200	344
Projecten nieuwbouw	515	854
<b>Boekwaarde</b>	<b>715</b>	<b>1.198</b>

## 2. Materiële vaste activa

### 2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Een overzicht van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is hierna opgenomen:

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	€	
1 januari 2023		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€	10.780
Cumulatieve herwaarderingen	€	-
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	€	-6.948
Boekwaarde per 1 januari 2023	€	<u>3.832</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	€	136
Effecten vanwege (nieuwe) consolidaties	€	-
Desinvesteringen	€	-
Afschrijvingen	€	-374
Subsidies	€	-
Herclassificatie/herkwalificatie	€	-
Herwaarderingen	€	-
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	€	-
Totaal mutaties 2023	€	<u>-238</u>
31 december 2023		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€	10.916
Cumulatieve herwaarderingen	€	-
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	€	-7.322
Boekwaarde per 31 december 2023	€	<u>3.594</u>

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:	Afschrijving	Termijn
Bedrijfsgebouwen	lineair	50 jaar
Terreinen	géén	-
Vervoermiddelen	lineair	5 of 10 jaar
Inventaris	lineair	5 of 10 jaar

Het bedrijfsgebouw wordt als geheel en niet naar componenten afgeschreven aangezien de invloed van het verschil in afschrijving op het resultaat en vermogen verwaarloosbaar is.

#### *Actuele waarde*

De WOZ-waarde van het bedrijfspand Holwerderweg 17 in Dokkum bedraagt per peildatum 1 januari 2023 € 1.100 (2022: € 1.072).

### 3. Financiële vaste activa

Een overzicht van de financiële vaste activa is hierna opgenomen:

Omschrijving	Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	Andere deelnemingen	Latente belastingvorderingen	Leningen u/g	Overige effecten en overige vorderingen	Totaal
	€	€	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2023	-	-	524	-	-	524
<i>Mutaties:</i>						
Aankopen, verstrekte leningen, dotatie	-	-	-102	-	-	-102
Verkopen, aflossingen	-	-	-	-	-	-
Waardeverminderingen	-	-	-	-	-	-
Terugnemingen waardeverminderingen	-	-	-	-	-	-
Boekwaarde per 31 december 2023	-	-	422	-	-	422
Cumulatieve waardeverminderingen per 31 december 2023	-	-	-	-	-	-
Cumulatieve ongerealiseerde herwaardering per 31 december 2023	-	-	-	-	-	-

#### 3.1 Latente belastingvorderingen

De post latente belastingvorderingen is als volgt samengesteld:

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Leningen	77	89
Vastgoed in exploitatie	345	435
Boekwaarde per 31 december	422	524

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen zijn als volgt samengesteld:

	Waardering in jaarrekening	Fiscale waardering	Vershil	Latentie tegen nominale waarde	Latentie tegen contante waarde
	€	€	€	€	€
Leningen	127.377	127.052	-325	-84	-77
Vastgoed in exploitatie	-	1.403	-1.403	-362	-345
					<u>-422</u>

## Algemeen

Verwacht wordt dat van de latente belastingvorderingen op balansdatum een bedrag van € 51 (2022: € 118) binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 446 (2022: € 552). De looptijd van de latente belastingvorderingen bedraagt 14 jaar voor wat betreft de latentie leningen (de gehele vrijvalperiode) en 5 jaar voor de latentie afschrijvingen op vastgoed in exploitatie. Het totaalbedrag van de tijdelijke verschillen tussen de fiscale waardering van activa en verplichtingen en de waardering in deze jaarrekening bedraagt € 157.798. Hiervan is € 156.070 niet in de waardering van de latente belastingvordering opgenomen.

## Verliezen uit hoofde van voorwaartse verliescompensatie

Het totaalbedrag van de verliezen die voor voorwaartse verliescompensatie in aanmerking komen bedraagt € 0. Hiervan is € 0 niet in de waardering van de latente belastingvordering opgenomen.

## Vastgoed in exploitatie

Voor tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering is een latente belastingvordering van € 345 (2022: € 435) in de balans opgenomen.

Het tijdelijke verschil inzake de waardering van het daeb en niet-daeb vastgoed bedraagt nominaal € 160 miljoen. De fiscale waarde van dit vastgoed is lager dan de boekwaarde. Dit heeft betrekking op vastgoed dat naar verwachting de komende jaren blijvend wordt verhuurd, waardoor het niet fiscaal afwikkelt. De fiscale waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 650 miljoen. De boekwaarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 810 miljoen. De latente belastingsschuld bedraagt nominaal € 41 miljoen (zijnde 25,8% over het verschil tussen de fiscale waarde en boekwaarde).

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie en het vastgoed dat is bestemd voor verkoop is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

De gemiddelde looptijd van de latente belastingvorderingen is ten aanzien van de leningen 14 jaar (t/m einde looptijd) en ten aanzien van de afschrijvingslatentie 5 jaar.

## 4. Voorraden

### 4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Kostprijs	388	138
Af: voorziening voor verwachte verliezen	0	0
Totaal boekwaarde	388	138

De post Vastgoed bestemd voor verkoop bestaat volledig uit grond met verkoopbestemming.

### 4.2 Overige voorraden

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Vervaardigingsprijs/kostprijs	9	9
Af: voorziening voor verwachte verliezen	-	-
Totaal boekwaarde	9	9

De boekwaarde van voorraden die worden gewaardeerd op lagere netto-opbrengst-waarde bedraagt € 9 (2022: € 9). Het bedrag van de afwaardering gedurende 2023 bedraagt € 0 (2022: € 0) en is als verlies verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Gedurende het boekjaar is voor een bedrag van € 0 (2022: € 0) van een eerdere afwaardering van voorraden teruggenomen doordat het vastgoed is verkocht voor een bedrag hoger dan de eerder geschatte netto-opbrengstwaarde.

In het boekjaar werd ter zake van onderhanden werk een bedrag van € 0 (2022: € 0) aan rente op schulden geactiveerd.

De kostprijs van voorraden die gedurende het boekjaar als last (verbruik) is verwerkt in de winst-en-verliesrekening bedraagt € 342 (2022: € 283).

## 5. Vorderingen

	31-12-2023		31-12-2022	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
	€	€	€	€
Huurdebiteuren	356	-	189	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	883	883	2.036	2.036
Overige vorderingen	-	-	8	-
Overlopende activa	1.399	885	1.296	871
Totaal vorderingen	2.638	1.768	3.529	2.907



## 5.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Huurdebiteuren	468	263
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-112	-74
Totaal saldo huurdebiteuren	356	189

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2023 is 0,90% van de nettojaarhuur (2022: 0,69%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	74	74
Dotatie ten laste van de exploitatie	38	33
Afgeboekte oninbare posten	-	-33
Boekwaarde per 31 december	112	74

## 5.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Het saldo te vorderen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Loonheffing en premies sociale verzekering	-	-
Omzetbelasting	-	-
Vennootschapsbelasting	883	2.036
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	883	2.036

## 5.3 en 5.4 Overige vorderingen en overlopende activa

Het saldo overige vorderingen en overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Overige vorderingen	-	8
Te ontvangen rente	-	-
Overige overlopende activa	1.399	1.296
Totaal overige vorderingen en overlopende activa	1.399	1.304

De overlopende activa bestaan uit vooruitbetaalde kosten. Hierin zit € 965 aan vooruitbetaling op een afgesloten onderhoudscontract voor 15 jaar, bij Wocozon, op de zonnepanelen.

## 6. Liquide middelen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Kas	-	7
Bank	1.369	2.564
Deposito's	2	2
Totaal liquide middelen	1.371	2.573

Voor een bedrag van € 0 (2022: € 0) staan de liquide middelen niet ter vrije beschikking van Stichting Thús Wonen.

## 7. Eigen vermogen

Per 31 december 2023 is in totaal € 460 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2022: € 509 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. 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 is een bedrag van € 440 miljoen (2022: € 428 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 Thús Wonen. 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 markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger of lager dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:  
(in duizenden euro's)

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
7.1 Herwaarderingsreserves	459.783	509.503
7.2 Overige reserves	267.577	185.127
7.3 Resultaat boekjaar	-68.181	32.730
Totaal	659.179	727.360

## 7.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

(in duizenden euro's)

	Daeb vastgoed in exploitatie	Niet-daeb vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2022	483.510	2.177	485.687
Desinvesteringen	-3.356	-215	-3.571
Mutatie herwaardering	27.650	-263	27.387
Stand per 31 december 2022	507.804	1.699	509.503
Stand per 1 januari 2023	507.804	1.699	509.503
Desinvesteringen	-3.373	-	-3.373
Mutatie herwaardering	-46.160	-187	-46.347
Stand per 31 december 2023	458.271	1.512	459.783

De herwaarderingsreserve daeb-vastgoed en niet-daeb-vastgoed in exploitatie betreft het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten.

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.

## 7.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

(in duizenden euro's)

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Stand per 1 januari	185.127	95.139
Toebedeeld resultaat vorig jaar	32.730	113.805
Mutatie herwaardering	46.347	-27.387
Realisatie uit herwaarderingsreserve	3.373	3.570
Stand per 31 december	267.577	185.127

### Voorstel bestemming van het resultaat 2023

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2023 ad € -68,2 miljoen als volgt te bestemmen:

- het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2023 ad € -21,9 miljoen ten laste van de overige reserves te brengen;
- het niet-gerealiseerde resultaat ad € -46,3 miljoen (bestaande uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie) is reeds ten laste van de herwaarderingsreserve gebracht.

De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

## Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 23 juni 2023. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe onderstaande gedane voorstel.

### Voorstel bestemming van het resultaat 2022

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 ad € 32,7 miljoen als volgt te bestemmen:

- het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2022 ad € 5,3 miljoen toe te voegen aan de overige reserves;
- het niet-gerealiseerde resultaat ad € 27,4 miljoen (bestaande uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie) is reeds ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht.

## 8. Voorzieningen

### 8.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	3.036	7.255
Dotaties	36.433	5.680
Correctie dotatie (interne toerekening)	-647	-690
Onttrekkingen	-12.801	-9.209
Vrijval	-39	-
Totaal	25.982	3.036

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend kortlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 12.610 (2022: € 3.036) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 0 (2022: € 0) na vijf jaar.

### 8.2 Overige voorzieningen

Onder de overige voorzieningen zijn opgenomen:

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Jubileumuitkeringen	132	107
Loopbaanbudget	214	196
Totaal	346	303

#### *Voorziening voor pensioenen*

Ultimo 2023 zijn er evenals ultimo 2022 geen verplichtingen waarvoor een pensioenverzekering is opgenomen. De ten laste van de winst-en-verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2023 € 556 (2022: € 512).

De pensioenregeling van Stichting Thús Wonen wordt onder het Nederlandse pensioenstelsel gefinancierd door afdrachten aan het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld in de collectieve arbeidsovereenkomst waaronder

Stichting Thús Wonen valt.

De opbouw van de pensioenaanspraken wordt steeds in het desbetreffende kalenderjaar gefinancierd door middel van (ten minste) kostendeekkende premiebetalingen. De pensioenregeling is een middelloonregeling met - voor zowel actieve als inactieve deelnemers (slapers en gepensioneerden) - voorwaardelijke toeslagverlening. De toeslagverlening is afhankelijk van het beleggingsrendement.

De jaarlijkse opbouw van de pensioenaanspraken bedraagt 1,875% van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon minus een franchise (ad € 17.488). Het pensioengevend salaris is gemaximeerd (op € 128.810).

De jaarlijkse premie die voor rekening komt van de werkgever bedraagt 18,56% van het pensioengevend salaris. De hoogte van de premie wordt jaarlijks vastgesteld door het bestuur van het bedrijfstakpensioenfonds op basis van de dekkingsgraad en verwachte rendementen. Stichting Thús Wonen is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval is een verplichting tot bijstorting of recht op teruggave/ premiekorting. Derhalve is geen voorziening opgenomen.

De beleidsdekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2023 volgens opgave van het fonds 131,5% (ultimo 2022: 133,7%). Op basis van het uitvoeringsreglement heeft de groep bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door hogere toekomstige premies. De vereiste dekkingsgraad op langere termijn bedraagt 126,4% (2022: 126,8%).

#### *Voorziening voor jubileumuitkeringen*

Het verloop van de post voorziening voor jubileumuitkeringen is als volgt:

	2023
	€
Boekwaarde per 1 januari	107
Dotatie	28
Oprenting en verandering disconteringsvoet	0
Ontrekking/vrijval	-3
Boekwaarde per 31 december	132

De voorziening voor jubileumuitkeringen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 21 (2022: € 4) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 52 (2022: € 103) na vijf jaar.

#### *Voorziening voor loopbaanbudget*

Het verloop van de post voorziening voor loopbaanbudget is als volgt:

	2023
	€
Boekwaarde per 1 januari	196
Dotaties	47
Oprenting en verandering disconteringsvoet	-
Onttrekkingen/vrijval	-29
Boekwaarde per 31 december	214

De voorziening voor loopbaanbudget is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 0 (2022: € 0) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 214 (2022: € 196) na vijf jaar.

## 9. Langlopende schulden

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Schulden aan overheid	800	881
Schulden aan banken	121.995	118.648
Overige schulden	2.848	2.916
Stand per 31 december	125.643	122.445

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar, ter hoogte van € 1.734, zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

### 9.1 Schulden aan overheid

Het verloop van de post schulden aan overheid van Stichting Thús Wonen is als volgt:

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	881	1.004
Bij: nieuwe leningen	-	-
Af: aflossingen	-81	-123
Boekwaarde per 31 december	800	881
Marktwaarde per 31 december	941	1.040

### 9.2 Schulden aan banken

Het verloop van de post schulden aan banken van Stichting Thús Wonen is als volgt:

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	118.648	112.497
Bij: nieuwe leningen	10.000	13.000
Af: aflossingen	-6.653	-6.849
Boekwaarde per 31 december	121.995	118.648
Marktwaarde per 31 december	117.959	108.443

#### Marktwaarde

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde per 31 december 2023 bedraagt € 118.900 (31 december 2022: € 109.483). De marktwaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet per lening. Deze waarde is bepaald op basis van de CW van de kasstromen, op basis van de kenmerken van de leningen en een inschatting van de marktrente op balansdatum. In de berekening van de marktwaarde is de range van de rentefactor 0,0207 – 0,0405 en de range van de discountfactor 0,3840-0,9996.

### Borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Per ultimo 2023 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 123.350 (ultimo 2022: € 119.185) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Voor een schuldrestant ad € 1.179 (2022: € 1.316) zijn er garanties door overheden verstrekt.

### Rente- en kasstroomrisico

Hieronder is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd (in euro's):

#### 2023

Rentepercentages	€	Resterende looptijd	€
Roll over	4.000.000	< 1 jaar (kortlopend)	1.050.000
0% - 1%	35.309.538	van 1 tot 5 jaar	5.673.382
1% - 2%	29.000.000	van 5 tot 10 jaar	29.893.784
2% - 3%	20.000.000	van 10 tot 15 jaar	16.912.895
3% - 4%	20.573.532	van 15 tot 20 jaar	9.000.000
4% - 5%	13.834.755	> 20 jaar	61.999.023
5% - 6%	1.811.259		
>6%			
	124.529.083		124.529.083

De bij de toelichting op de kortlopende schulden vermelde zekerheden voor de schulden aan banken (vestiging pandrecht op de debiteuren, vorderingen en voorraden) zijn ook op de langlopende leningen verstrekt door banken van toepassing.

De aflossingsverplichting tussen 1 en 5 jaar bedraagt € 6,7 miljoen (31 december 2022: € 6,4 miljoen) en langer dan 5 jaar € 117,8 miljoen (31 december 2022: € 114,1 miljoen).

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bedraagt 2,2% (2022: 2,1%). De duration van de leningenportefeuille bedraagt 17,6 jaar (2022: 14,7 jaar).

### 9.3 Overige schulden

Het verloop van de overige schulden is als volgt:

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	2.916	2.984
Bij: toevoegingen	-	-
Af: aflossingen	-68	-68
Boekwaarde per 31 december	2.848	2.916

De aflossingsverplichting tussen 1 en 5 jaar bedraagt € 0,3 miljoen (31 december 2022: € 0,3) en langer dan 5 jaar € 2,5 miljoen (31 december 2022: € 2,6).

Het rentepercentage bedraagt 4,86% (2022: 4,86%).

### Leningruil Vestia

Woningstichting Thús Wonen heeft in 2021 deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 1.999 en een rente van 0,535% tegen een nieuwe met een hoofdsom van € 1.999, een looptijd van 40 jaar en vaste, niet-marktconforme rente van 4,860%. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de

reële waarde van € 4.915. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2023: 38 jaar) vrij via de effectieve rentemethode.

## 10. Kortlopende schulden

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Schulden aan overheid, leveranciers, banken en kredietinstellingen	3.980	2.812
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.826	1.326
Overige schulden	6	6
Overlopende passiva	2.121	2.190
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	<u>7.933</u>	<u>6.334</u>

De kortlopende schulden hebben een looptijd van < 1 jaar.

### 10.1 Schulden aan overheid, leveranciers, banken en kredietinstellingen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	1.734	973
Schulden aan leveranciers	1.617	1.839
Overige schulden aan banken	-	-
Totaal schulden aan leveranciers, banken en handelskredieten	<u>3.351</u>	<u>2.812</u>

Als zekerheid voor de schulden aan banken is een pandrecht op de debiteuren, voordeuringen en voorraden gevestigd.

Stichting Thús Wonen maakt géén gebruik van een kredietfaciliteit bij de banken.

### 10.2 Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

De post schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	129	132
Pensioenen	-	7
Omzetbelasting	1.697	1.187
Vennootschapsbelasting	-	-
Totaal schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	<u>1.826</u>	<u>1.326</u>



### 10.3 Overige schulden

De post overige schulden is als volgt samengesteld:

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Diverse overige schulden	6	6
Totaal overige schulden	6	6

### 10.4 Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Niet-ervallen rente	1.206	1.118
Vooruitontvangen huren	207	237
Nog te verrekenen servicekosten	-	-
Overige overlopende passiva	1.337	835
Totaal overlopende passiva	2.750	2.190

### Financiële instrumenten

Voor de toelichting op primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de specifieke postgewijze toelichting. Hierna is het beleid van Stichting Thús Wonen opgenomen ten aanzien van financiële risico's.

#### Algemeen

De belangrijkste financiële risico's waaraan de groep onderhevig is, zijn het renterisico, het liquiditeitsrisico en het kredietrisico. Het financiële beleid van Stichting Thús Wonen is erop gericht om op de korte termijn de effecten van renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktreses te volgen. Stichting Thús Wonen maakt géén gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen.

#### Renterisico

Het renterisicobeleid heeft tot doel de renterisico's die voortkomen uit de financiering van Stichting Thús Wonen te beperken en daarmee tevens de nettorentelasten te optimaliseren. Bij de langlopende schulden is een overzicht opgenomen met de renterisico's op de leningenportefeuille.

#### Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Stichting Thús Wonen en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Stichting Thús Wonen heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen.

Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst.

Om te waarborgen dat Stichting Thús Wonen aan haar verplichtingen kan voldoen is er, naast het aantrekken van langlopende leningen, ook een roll-over lening beschikbaar.

### *Kredietrisico*

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan enkele kredietwaardigheden (rating). Dit is opgenomen in het treasurystatuut.

Voor Stichting Thús Wonen is er tevens een risico dat de huurdebiteuren niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Hiervoor is een voorziening getroffen.

### *Valutarisico*

Stichting Thús Wonen loopt géén valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

### *Reële waarde*

#### Toegelichte reële waarde

De reële waarde van de in de balans en niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van de Thús Wonen luidt als volgt:

(in duizende euro's)	Boekwaarde		Reële waarde	
	2023	2022	2023	2022
<b><u>Financiële activa:</u></b>				
Vorderingen onder de financiële vaste activa	0	0	0	0
Liquide middelen	1.371	2.573	1.371	2.573
Totaal	<u>1.371</u>	<u>2.573</u>	<u>1.371</u>	<u>2.573</u>
<b><u>Financiële verplichtingen:</u></b>				
Langlopende schulden (leningen)	124.529	120.501	118.900	109.483
Totaal	<u>124.529</u>	<u>120.501</u>	<u>118.900</u>	<u>109.483</u>

#### Grondslagen voor de reële waarde

De reële waarde van de financiële instrumenten is bepaald met behulp van beschikbare marktinformatie en schattingsmethoden. De volgende methoden en aannames zijn gebruikt bij de bepaling van de reële waarde van de financiële instrumenten:

#### *Financiële vaste activa*

De marktwaarde van de vorderingen onder de financiële vaste activa is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen, op basis van de kenmerken van de lening en een inschatting van de markttrente.

#### *Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden*

Gezien de korte looptijd van deze instrumenten benadert de boekwaarde de reële waarde.

#### *Langlopende schulden*

De marktwaarde van de langlopende schulden is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen, op basis van de kenmerken van de leningen en een inschatting van de markttrente.

## Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

### Voorwaardelijke verplichtingen

#### WSW-obligoverplichting

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2023 heeft een hoofdsom van € 3.255 hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2022. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 17 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

#### Operationele lease

De looptijden van de met derden aangegane operationele leases zijn als volgt:

2023	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
	€	€	€	€
Koffiemachines	16	15	0	31
Totaal	<u>16</u>	<u>15</u>	<u>0</u>	<u>31</u>
2022	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
	€	€	€	€
Koffiemachines	13	32	0	45
Totaal	<u>13</u>	<u>32</u>	<u>0</u>	<u>45</u>

De in de winst-en-verliesrekening verwerkte operationele leasebetalingen bedragen:

	2023	2022
	€	€
Leasebetalingen	16	13
	<u>16</u>	<u>13</u>

De objecten, die middels operationele lease aan Stichting Thús Wonen ter beschikking gesteld zijn, betreffen:

- koffiemachines.

De belangrijkste bepalingen opgenomen in de operationele leaseovereenkomsten zijn:

- afnemen ingrediënten;  
technische service.

## **Overige niet in de balans opgenomen verplichtingen**

### **Onderhoudsverplichtingen (contractenonderhoud)**

Thús Wonen heeft eind 2023, voor een bedrag van € 968 contracten verlengd voor het boekjaar 2024. De werkzaamheden betreffen o.a. schoonmaakkosten, glasherstel en liftonderhoud.

### **Onderhoudsverplichtingen (overloop onderhoud 2023)**

Thús Wonen is per einde boekjaar voor een bedrag van € 4.455 planmatig onderhoudsverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2024 zullen worden uitgevoerd.

### **Verplichtingen automatisering**

Stichting Thús Wonen heeft een aantal lopende ICT-contracten waarvoor de verplichtingen in het boekjaar 2024 circa € 980 bedragen.

### **Aankoop auto's**

Stichting Thús Wonen is op balansdatum voor een bedrag van € 244 verplichting aangegaan voor de aankoop van een viertal nieuwe bussen. De levering en overdracht van de voertuigen zal in 2024 plaatsvinden.

### **Verkoop woning**

Op balansdatum is er 1 woning verkocht met een opbrengstwaarde van € 196 en een boekwaarde van € 184. De overeenkomst wordt in boekjaar 2024 notarieel gepasseerd.

### **Schadevaststelling brandschade**

Eind 2023 is er een brand geweest in een aantal bergingen waarvan begin 2024 een schadevaststelling is binnengekomen. Dit betreft een akkoordverklaring van € 41 die in de loop van 2024 zal worden ontvangen.

## **Gebeurtenissen na balansdatum**

Er zijn géén gebeurtenissen na balansdatum.

## Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening

### 11. Huuropbrengsten

	2023	2022
	€	€
<i>Huuropbrengsten daeb-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	39.984	39.199
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	0	0
	<u>39.984</u>	<u>39.199</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-584	-462
Af: huurderiving wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening)	-45	-33
Subtotaal huuropbrengsten daeb-vastgoed in exploitatie	<u>39.355</u>	<u>38.704</u>
<i>Huuropbrengsten niet-daeb-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	46	47
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	104	102
	<u>150</u>	<u>149</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-1	-3
Af: huurderiving wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening)	0	0
Subtotaal huuropbrengsten niet-daeb-vastgoed in exploitatie	<u>149</u>	<u>146</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>39.504</u>	<u>38.850</u>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2023 bedroeg bij Stichting Thús Wonen 2,6% (1 juli 2022: 2,1%).

### 12.1 Opbrengsten servicecontracten

	2023	2022
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	921	856
Contributies	0	0
	<u>921</u>	<u>856</u>
Af:		
Opbrengstenderiving wegens leegstand	-15	-28
Opbrengstenderiving wegens oninbaarheid	0	0
	<u>-15</u>	<u>-28</u>
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>906</u>	<u>828</u>

### 12.2 Lasten servicecontracten

	2023	2022
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	695	613
Contributies	0	0
Totaal servicecontracten	<u>695</u>	<u>613</u>

### 13. Overheidsbijdragen

	2023	2022
	€	€
Overige rijksbijdragen	79	3
Totaal overheidsbijdragen	79	3

### 14. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2023	2022
	€	€
Toegerekende personeelskosten	1.955	1.763
Toegerekende overige organisatiekosten	1.430	1.326
Toegerekende afschrijvingen	121	124
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	3.506	3.213

### 15. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2023	2022
	€	€
Onderhoudslasten (niet-cyclisch)	5.002	4.444
Onderhoudslasten (cyclisch)	9.734	9.323
Toegerekende personeelskosten	2.313	2.420
Toegerekende overige organisatiekosten	508	464
Toegerekende afschrijvingen	143	170
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	17.700	16.821

	2023	2022
	€	€
Lasten onderhoudsactiviteiten daeb-vastgoed in exploitatie	17.673	16.761
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-daeb-vastgoed in exploitatie	27	60
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	17.700	16.821

De onderhoudslasten voor het daeb-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2023	2022
	€	€
Planmatig onderhoud	9.728	9.305
Mutatieonderhoud	1.363	1.567
Klachtenonderhoud	3.636	3.695
Toegerekende organisatiekosten	2.946	2.194
Totaal onderhoudslasten	17.673	16.761

De onderhoudslasten voor het niet-daeb-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2023	2022
	€	€
Planmatig onderhoud	6	-
Mutatieonderhoud	-	20
Klachtenonderhoud	3	10
Toegerekende organisatiekosten	18	30
Totaal onderhoudslasten	27	60

## 16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2023	2022
	€	€
Verhuurderheffing	0	2.114
Belastingen	2.172	2.110
Verzekeringen	142	138
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>2.314</u>	<u>4.363</u>

## 17. Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

*Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling:*

	2023	2022
	€	€
Opbrengst verkopen projecten	<u>2</u>	<u>101</u>
Totaal onderhoudslasten	<u>2</u>	<u>101</u>

*Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling:*

	2023	2022
	€	€
Lasten verkopen projecten	<u>-</u>	<u>48</u>
Totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u>-</u>	<u>48</u>

## 18. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit daeb- en niet-daeb- vastgoed aan derden en de opbrengst uit verkochte nieuwbouwwoningen en is als volgt te specificeren:

	2023	2022
	€	€
<i>Daeb-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	2.138	3.475
Af: direct toerekenbare kosten	-45	-54
Af: boekwaarde	-1.525	-2.529
Af: toegerekende organisatiekosten	<u>-48</u>	<u>-50</u>
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit daeb-vastgoed in exploitatie	<u>520</u>	<u>842</u>
	2023	2022
	€	€
<i>Niet-daeb-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	-	445
Af: direct toerekenbare kosten	-	-7
Af: boekwaarde	-	-352
Af: toegerekende organisatiekosten	<u>-</u>	<u>-</u>
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet-daeb-vastgoed in exploitatie	<u>-</u>	<u>86</u>

### 19.1 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

	2023	2022
	€	€
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-35.747	-4.990
Overige afwaarderingen	-647	-312
Totaal overige waardeverandering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>-36.394</u>	<u>-5.302</u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de voorraden en de vastgoedbeleggingen.

### 19.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2.023	2.022
	€	€
<i>Daeb-vastgoed in exploitatie</i>		
Waardeverandering daeb-vastgoed in exploitatie	-49.486	22.395
Overige waardeverandering daeb-vastgoed in exploitatie	8.092	5.255
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen daeb-vastgoed in exploitatie	<u>-41.394</u>	<u>27.650</u>
	2.023	2.022
	€	€
<i>Niet-daeb-vastgoed in exploitatie</i>		
Waardeverandering niet-daeb-vastgoed in exploitatie	-187	-263
Overige waardeverandering niet-daeb-vastgoed in exploitatie	-	-
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen niet-daeb-vastgoed in exploitatie	<u>-187</u>	<u>-263</u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

### 20. Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

	2023	2022
	€	€
<i>Opbrengst overige activiteiten</i>		
Overige bedrijfsopbrengsten	238	119
Totaal van opbrengst overige activiteiten	<u>238</u>	<u>119</u>
	2023	2022
	€	€
<i>Kosten overige activiteiten</i>		
Kosten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	120	103
Totaal van kosten overige activiteiten	<u>120</u>	<u>103</u>



## 21. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2023	2022
	€	€
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	374	405
Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa	374	405

## 22. en 23. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2023	2022
	€	€
Lonen en salarissen	4.324	3.835
Sociale lasten	700	625
Pensioenlasten	556	512
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	5.580	4.972

Het gemiddelde aantal bij Stichting Thús Wonen werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

	2023	2022
Bestuur	1,0	1,0
Control	0,3	0,7
Afdeling Service & Onderhoud	22,9	21,7
Afdeling Vastgoed	14,5	14,4
Afdeling Wonen	20,1	19,9
Afdeling Interne Bedrijfsvoering	13,0	12,9
Totaal	71,8	70,6

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

## 24. Overige organisatiekosten

	2023	2022
	€	€
Bijdrage Aedes/Huurdersvereniging	97	92
Personeel en organisatie	241	326
Visitatiekosten	33	0
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving (inclusief fullmarktwaardering)	329	235
Overige kosten	464	229
Toegerekende organisatiekosten	715	707
Totaal overige organisatiekosten	1.879	1.589

## Honoraria accountantsorganisatie

<b>2023</b>	Deloitte accountants	Overige accountants	Totaal netwerk
	€	€	€
Controle van de jaarrekening 2023	161	0	161
Controle van de jaarrekening 2022	82	0	82
Andere controleopdrachten	15	0	15
Totaal	<u>258</u>	<u>0</u>	<u>258</u>

  

<b>2022</b>	Deloitte accountants	Overige accountants	Totaal netwerk
	€	€	€
Controle van de jaarrekening	172	0	172
Andere controleopdrachten	9	0	9
Totaal	<u>181</u>	<u>0</u>	<u>181</u>

Bovenstaande honoraria voor onderzoek zijn gebaseerd op factuurbasis behalve voor het onderzoek van de jaarrekening 2023.

## 25. Kosten omtrent leefbaarheid

De leefbaarheidskosten te verdelen in onderstaande kostensoorten:

	2023	2022
	€	€
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	25	12
Leefbaarheidsbijdrage aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur	61	97
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	55	62
Overige leefbaarheidsbijdragen	0	0
Toegerekende organisatiekosten	712	457
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	<u>853</u>	<u>628</u>

## 26. Totaal van financiële baten en lasten

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2023	2022
	€	€
Rentebaten rekening-courant en deposito's	19	2
Overige rentebaten	1	1
Totaal overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>20</u>	<u>3</u>

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2023	2022
	€	€
Rentelasten schulden aan overheid en banken	2.771	2.760
Rentelasten rekening-courant	0	22
Resultaten derivaten	0	0
Overige rentelasten	60	74
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>2.831</u>	<u>2.856</u>

## 27. Belastingen

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

	2023		2022	
	% t.o.v. res.	€	% t.o.v. res.	€
Commercieel resultaat voor belastingen		-66.605		32.046
Af:				
Fiscale hogere afschrijving	0,9	627	2,1	661
Correctie marktwaarde	0	0	67,9	21.755
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	0,1	51	0,1	46
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	0	16	0	0
Herinvesteringsreserve	1,4	959	4,6	1.484
Correctie voortgewenteld rentesaldo (ATAD)	0	0	0	0
Correctie lasten onderhoud	7,0	4.637	3,9	1.249
Correctie voorzieningen	0	0	0	11
Correctie opbrengst verkopen	0	0	0,6	203
Correctie overige bedrijfslasten (heffingsvermindering)	0	2	2,9	935
Correctie belastingen (vestia lening)	0	0	4,7	1.492
Bij:				
Correctie opbrengst verkopen	0,5	361	0	0
Gemengde kostenaftrek	0	16	0	14
Correctie voorzieningen	0,1	43	0	0
Correctie waardeveranderingen	116,1	77.328	0,7	232
Correctie belastingen (vestia lening)	0	0	0	0
Correctie voortgewenteld rentesaldo (ATAD)	1,9	1.258	4,1	1.309
Belastbaar bedrag	9,2	<u>6.109</u>	18,0	<u>5.765</u>
Belastingbedrag 19% over € 200 (2022: 15,0%)		38		59
Belastingbedrag 25,8% over € 5.909 (2022: 25,8%)		<u>1.525</u>		<u>1.386</u>
Totaal acute belastinglast betrekking hebbend op boekjaar		<u><u>1.563</u></u>		<u><u>1.445</u></u>

De totale (acute en latente) belastinglast/bate inclusief correcties voorgaande boekjaren is als volgt:

	2023	2022
	€	€
Acute belastinglast/bate:		
2019	-140	925
2020	17	1.022
2021	73	155
2022	138	-1.445
2023	-1.563	0
Totaal acute belastinglast/bate	-1.475	657
Mutatie latente belastingen:		
2023	-102	-610
Totaal latente belastinglast/bate	-102	-610
Totaal belastinglast/bate volgens winst-en-verliesrekening	<u>-1.577</u>	<u>47</u>

De effectieve belastingdruk (totaal belastingbete/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt -2,29% zonder inachtneming van de correcties voorgaande jaren en -2,16% met inachtneming van de correcties voorgaande jaren (2022: -0,15%). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 19% (1<sup>e</sup> schijf) en 25,8% (2<sup>e</sup> schijf). De lage effectieve belastingdruk wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de correctie op de marktwaarde waarvan de latentie zoals in de grondslagen uiteengezet tendeert naar nihil. Het overige verschil wordt veroorzaakt met name door verkoopresultaat inclusief dotatie aan de herinvesteringsreserve, fiscale afschrijvingen en lasten onderhoud.

Toekomstige fiscale winsten kunnen tot een bedrag van € 0 (2022: € 0) worden gecompenseerd met in het verleden geleden fiscale verliezen.

De acute en latente belastingen welke rechtstreeks verwerkt zijn in het eigen vermogen kunnen als volgt gespecificeerd worden:

	2023	2022
	€	€
Acute belastingen rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	-1.475	657
Mutatie voorziening voor latente belastingen verwerkt in het eigen vermogen	-102	-610
	<u>-1.577</u>	<u>47</u>

## Toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht

### Samenstelling geldmiddelen

		€
Liquide middelen per 31 december 2022	2.573	
Effecten per 31 december 2022	<u>0</u>	
Geldmiddelen per 31 december 2022		2.573
Balansmutatie geldmiddelen in 2023		<u>-1.202</u>
Liquide middelen per 31 december 2023	1.371	
Effecten per 31 december 2023	<u>0</u>	
Geldmiddelen per 31 december 2023		<u>1.371</u> <u>1.371</u>

### Toelichting op de kasstromen

Alle middelen staan vrij ter beschikking.

## Overige toelichtingen

### Bezoldiging van de directie en de commissarissen

#### Bestuurder

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

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 144.417 (2022: € 176.778) en is naar individuele bestuurder als volgt gespecificeerd (in euro's):

<b>A.C. Dekker</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Periodiek betaalde beloning	-	12.219
Beloning betaalbaar op termijn	-	1.567
Bonusbetaling	-	-
<b>Totaal</b>	<b>-</b>	<b>13.786</b>
<b>R. Swart</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	-	128.050
Beloning betaalbaar op termijn	-	-
Bonusbetaling	-	-
<b>Totaal</b>	<b>-</b>	<b>128.050</b>
<b>R. van der Meulen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Periodiek betaalde beloning	124.407	30.264
Beloning betaalbaar op termijn	20.010	4.678
Bonusbetaling	-	-
<b>Totaal</b>	<b>144.417</b>	<b>34.942</b>

#### Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 82.272 (2022: € 79.640) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

<b>Naam</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
M. Sulter- Zeinstra	-	21.720
J. van der Wal	22.440	14.480
P. Lalkens	14.960	14.480
S. Radersma	14.960	14.480
G.B. Fokkema	14.960	14.480
M. van Sleen	14.952	-
<b>Totaal</b>	<b>82.272</b>	<b>79.640</b>

Er zijn geen belangrijke overige bepalingen betreffende de vorderingen op de bestuurders en commissarissen.

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door Woningcorporatie Thús Wonen aan bestuurders en commissarissen verstrekt.

## Bezoldigingsinformatie o.g.v. de Wet normering topinkomens

De WNT is van toepassing op Stichting Thús Wonen. Het voor Stichting Thús Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 187.000 (2022: € 181.000). Dit betreft het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties volgens klasse F.

### Bezoldiging topfunctionarissen

#### 1.1 Leidinggevende topfunctionarissen met een dienstbetrekking

<b>bedragen x € 1</b>	<b>A.C. Dekker</b>
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	n.v.t.
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	n.v.t.
Dienstbetrekking?	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	n.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	n.v.t.
<i>Subtotaal</i>	<i>n.v.t.</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	n.v.t.
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
<b>Totale bezoldiging</b>	n.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.
<b>Gegevens 2022</b>	
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/01
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	12.219
Beloningen betaalbaar op termijn	1.567
<i>Subtotaal</i>	<i>13.786</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.373
<b>Totale bezoldiging</b>	13.786

<b>bedragen x € 1</b>	<b>R. van der Meulen</b>
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	124.407
Beloningen betaalbaar op termijn	20.010
<i>Subtotaal</i>	<i>144.417</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	187.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>144.417</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.
<b>Gegevens 2022</b>	
<b>Functiegegevens</b>	-
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/10 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	30.264
Beloningen betaalbaar op termijn	4.678
<i>Subtotaal</i>	<i>34.942*</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	45.622
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>34.942*</b>

\* incl. nagekomen reiskosten

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).



## 1.2 Leidinggevende topfunctionarissen zonder een dienstbetrekking

<b>Gegevens 2023</b>		
	<b>R.Swart</b>	<b>R.Swart</b>
<b>Functiegegevens</b>	<b>Interim-Bestuurder</b>	<b>Interim-Bestuurder</b>
Kalenderjaar	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang - einde)	n.v.t.	01/01 - 31/10
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	n.v.t.	10
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	n.v.t.	985
<b>Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum</b>		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	n.v.t.	206
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 10	n.v.t.	202.910
<b>Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)</b>		
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	n.v.t.	ja
Bezoldiging in de betreffende periode	n.v.t.	128.050
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	n.v.t.	128.050
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	0
<b>Bezoldiging</b>	n.v.t.	128.050
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

## 2. Toezichthoudende topfunctionarissen

<b>Gegevens 2023</b>						
<b>bedragen x € 1</b>	<b>J. van der Wal</b>	<b>M. Sulter-Zeinstra</b>	<b>M. van Sleen</b>	<b>G.B. Fokkema</b>	<b>P. Lalkens</b>	<b>S. Radersma</b>
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	-	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 – 31/12	n.v.t.	01/01-31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>						
Bezoldiging	22.440	n.v.t.	14.952	14.960	14.960	14.960
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.050	n.v.t.	18.700	18.700	18.700	18.700
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	n.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>22.440</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>14.952</b>	<b>14.960</b>	<b>14.960</b>	<b>14.960</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Gegevens 2022</b>						
<b>bedragen x € 1</b>	<b>J. van der Wal</b>	<b>M. Sulter-Zeinstra</b>	<b>M. van Sleen</b>	<b>G.B. Fokkema</b>	<b>P. Lalkens</b>	<b>S. Radersma</b>
<b>Functiegegevens</b>	lid	Voorzitter	-	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	n.v.t.	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>						
Bezoldiging	14.480	21.720	n.v.t.	14.480	14.480	14.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.100	27.150	n.v.t.	18.100	18.100	18.100

## 3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Ook overige functionarissen hebben in 2023 geen bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag ontvangen.

## Scheiding daeb/niet-daeb

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Stichting Thús Wonen onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economisch belang (daeb-tak) en de overige diensten (niet-daeb-tak).

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen: Balans daeb per 31 december 2023, balans niet-daeb per 31 december 2023, Winst- en verliesrekening daeb over 2023, Winst- en verliesrekening niet-daeb over 2023, kasstroomoverzicht daeb over 2023 en kasstroomoverzicht niet-daeb over 2023. Bij de opstelling van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

### Grondslagen voor de splitsing

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzondering primaire overzichten zijn:

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel', zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar hun aard in daeb-vastgoed en niet-daeb-vastgoed.
- 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.
- De materiële vaste activa bestaan uit kantoor, inventaris en aanverwante zaken. Deze activa zijn toegerekend aan de daeb-tak. Wel worden de lasten die uit het gebruik voortvloeien verdeeld over de daeb- en de niet-daeb-tak.
- In de daeb-tak van Thús Wonen 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 volledig toegerekend aan de daeb-tak als ware zij het hoofd van de fiscale eenheid;
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten zijn deels geclassificeerd als zijnde niet-daeb. De overige voorraden zijn geclassificeerd als zijnde daeb.
- De overige vorderingen en overige schulden zijn opgenomen in de daeb-tak.
- 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.
- Het eigen vermogen van de beide takken is de resultante van de beginsaldi en het resultaat na belastingen over het boekjaar en is daarbij conform de in deze rubriek genoemde uitgangspunten aan de beide takken toegerekend naar de herwaarderingsreserve en de overige reserves.
- De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen heeft volledig betrekking op de realisatie van daeb-vastgoed en is derhalve geheel opgenomen in de daeb-tak.
- Alle leningen zijn, conform het scheidingsvoorstel, opgenomen in de daeb-tak.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten, heeft Thús Wonen een verdeelsleutel toegepast op basis van de marktwaarde van de vhe's.
- De waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn toegerekend aan de beide takken op basis van de kwalificatie van verhuureenheden als daeb of niet-daeb.

- De kosten omtrent leefbaarheid zijn volledig toegerekend aan de daeb-tak.
- De acute belastingen en de latente belastingen zijn toegerekend aan de daeb-tak.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.

Enkelvoudige balans daeb per 31 december 2023 (x EUR 1.000)

Activa	31.12.2023 €	31.12.2022 €	Passiva	31.12.2023 €	31.12.2022 €
<b>Vaste activa</b>			<b>Eigen vermogen</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			Herwaarderingsreserve	507.807	509.503
Daeb-vastgoed in exploitatie	807.570	845.112	Overige reserves	219.553	185.127
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	674	1.157	Resultaat na belastingen van het boekjaar	-68.181	32.730
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	808.244	846.269	<b>Totaal van eigen vermogen</b>	659.179	727.360
<b>Materiële vaste activa</b>			<b>Voorzieningen</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.594	3.832	Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	25.982	3.036
<b>Totaal van materiële vaste activa</b>	3.594	3.832	Overige voorzieningen	346	303
<b>Financiële vaste activa</b>			<b>Totaal van voorzieningen</b>	26.328	3.339
Netto vermogenswaarde niet-daeb-tak	3.245	3.325	<b>Langlopende schulden</b>		
Latente belastingvorderingen	422	524	Schulden aan overheid	800	881
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	3.667	3.849	Schulden aan banken	121.995	118.648
<b>Totaal van vaste activa</b>	815.505	853.950	Overige schulden	2.848	2.916
<b>Vlottende activa</b>			<b>Totaal van langlopende schulden</b>	125.643	122.445
<b>Voorraden</b>			<b>Kortlopende schulden</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	250	-	Schulden aan overheid, leveranciers, banken en kredietinstellingen	3.351	2.812
Overige voorraden	9	9	Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	1.826	1.326
<b>Totaal van voorraden</b>	259	9	Overige schulden	6	6
<b>Vorderingen</b>			Overlopende passiva	2.750	2.190
Huurdebiteuren	356	189	<b>Totaal van kortlopende schulden</b>	7.933	6.334
Belastingen en premies sociale verzekering	883	2.036			
Overige vorderingen		8			
Overlopende activa	1.399	1.296			
<b>Totaal van vorderingen</b>	2.638	3.529			
<b>Liquide middelen</b>	681	1.990			
<b>Totaal van vlottende activa</b>	3.578	5.528			
<b>Totaal van activa</b>	<b>819.083</b>	<b>859.478</b>	<b>Totaal van passiva</b>	<b>819.083</b>	<b>859.478</b>

### Enkelvoudige balans niet-daeb per 31 december 2023 (x EUR 1.000)

<b>Activa</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Passiva</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>		<b>€</b>	<b>€</b>
<b>Vaste activa</b>			<b>Eigen vermogen</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			Herwaarderingsreserve	1.512	1.699
Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	2.376	2.563	Overige reserves	1.813	1.851
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	41	41	Resultaat na belastingen van het boekjaar	-80	-225
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	2.417	2.604	<b>Totaal van eigen vermogen</b>	3.245	3.325
<b>Materiële vaste activa</b>			<b>Voorzieningen</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-	Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-
<b>Totaal van materiële vaste activa</b>	-	-	Overige voorzieningen	-	-
<b>Financiële vaste activa</b>			<b>Totaal van voorzieningen</b>	-	-
Latente belastingvorderingen	-	-	<b>Langlopende schulden</b>		
Totaal van financiële vaste activa	-	-	Schulden aan overheid	-	-
<b>Totaal van vaste activa</b>	2.417	2.604	Schulden aan banken	-	-
<b>Vlottende activa</b>			Overige schulden	-	-
<b>Voorraden</b>			<b>Totaal van langlopende schulden</b>	-	-
Vastgoed bestemd voor de verkoop	138	138	<b>Kortlopende schulden</b>		
Overige voorraden	-	-	Schulden aan overheid, leveranciers, banken en kredietinstellingen	-	-
<b>Totaal van voorraden</b>	138	138	Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-
<b>Vorderingen</b>			Overige schulden	-	-
Huurdebiteuren	-	-	Overlopende passiva	-	-
Belastingen en premies sociale verzekering	-	-	<b>Totaal van kortlopende schulden</b>	-	-
Overige vorderingen	-	-			
Overlopende activa	-	-			
<b>Totaal van vorderingen</b>	-	-			
<b>Liquide middelen</b>	690	583			
<b>Totaal van vlottende activa</b>	828	721			
<b>Totaal van activa</b>	<b>3.245</b>	<b>3.325</b>	<b>Totaal van passiva</b>	<b>3.245</b>	<b>3.325</b>

## Enkelvoudige winst- en verliesrekening daeb over 2023 (x EUR 1.000)

	2023 €	2022 €
Huuropbrengsten	39.355	38.704
Opbrengsten servicecontracten	905	828
Lasten servicecontracten	-695	-613
Overheidsbijdragen	79	3
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.490	-3.194
Lasten onderhoudsactiviteiten	-17.673	-16.772
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.314	-4.363
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>16.167</b>	<b>14.593</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2	101
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-48
<b>Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>2</b>	<b>53</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.138	3.475
Toegerekende organisatiekosten	-93	-104
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.525	-2.476
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>520</b>	<b>895</b>
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-36.394	-5.229
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-41.394	27.650
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-77.788</b>	<b>22.421</b>
Opbrengsten overige activiteiten	238	119
Kosten overige activiteiten	-120	-103
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>118</b>	<b>16</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-1.879</b>	<b>-1.589</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-853</b>	<b>-628</b>
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	20	3
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.831	-2.856
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-2.811</b>	<b>-2.853</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>-66.524</b>	<b>32.908</b>
Belastingen	-1.577	47
Resultaat niet-daeb-tak	-80	-225
Resultaat uit deelnemingen	-	-
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>-68.181</b>	<b>32.730</b>

## Enkelvoudige winst- en verliesrekening niet-daeb over 2023 (x EUR 1.000)

	2023 €	2022 €
Huuropbrengsten	150	146
Opbrengsten servicecontracten	-	-
Lasten servicecontracten	-	-
Overheidsbijdragen	-	-
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-16	-19
Lasten onderhoudsactiviteiten	-27	-49
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-	-
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	107	78
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
<b>Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	445
Toegerekende organisatiekosten	-	-7
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-405
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	-	33
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-	-73
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-187	-263
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	-187	-336
Opbrengsten overige activiteiten	-	-
Kosten overige activiteiten	-	-
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>	-	-
<b>Overige organisatiekosten</b>	-	-
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	-	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-	-
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	-	-
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	-80	-225
Belastingen	-	-
Resultaat uit deelnemingen	-	-
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	-80	-225



## Kasstroomoverzicht daeb over 2023 (x EUR 1.000)

(volgens de directe methode)	2023 €	2022 €
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten	39.333	38.723
Vergoedingen	902	828
Overheidsontvangsten	-	3
Overige bedrijfsontvangsten	91	101
Ontvangen interest	13	3
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	40.339	39.658
<b>Uitgaven</b>		
Betalingen aan werknemers	6.204	5.985
Onderhoudsuitgaven	14.548	11.703
Overige bedrijfsuitgaven	5.754	6.189
Betaalde interest	2.917	2.925
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	53	28
Verhuurdersheffing	-	2.314
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	112	151
Vennootschapsbelasting	322	832
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	29.910	30.127
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>10.429</b>	<b>9.531</b>
<b>(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.093	3.235
Verkoopontvangsten grond	-	97
(Des)investeringsontvangsten overig	-	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	2.093	3.332
<b>Uitgaven</b>		
Nieuwbouw huur	5.569	4.358
Verbeteruitgaven	12.154	7.507
Sloopuitgaven	-	-
Investerings overig	136	433
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	17.859	12.298
<i>Saldo van in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-15.766	-8.966
<b>FVA</b>		
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven overig	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	-	-
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-15.766</b>	<b>-8.966</b>
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Nieuwe te borgen leningen	10.000	13.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
<b>Uitgaven</b>		
Aflossing geborgde leningen	5.835	14.322
Aflossing ongeborgde leningen	137	131
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>4.028</b>	<b>-1.453</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>-1.309</b>	<b>-888</b>
<b>Wijziging kortgeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Geldmiddelen aan het begin van de periode</b>	<b>1.990</b>	<b>2.878</b>
<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>681</b>	<b>1.990</b>

## Kasstroomoverzicht niet-daeb over 2023 (x EUR 1.000)

(volgens de directe methode)	2023 €	2022 €
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten	150	146
Vergoedingen	-	-
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	-	-
Ontvangen interest	-	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>150</u>	<u>146</u>
<b>Uitgaven</b>		
Betalingen aan werknemers	18	18
Onderhoudsuitgaven	9	29
Overige bedrijfsuitgaven	16	22
Betaalde interest	-	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	-
Verhuurdersheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-	-
Vennootschapsbelasting	-	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>43</u>	<u>69</u>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>107</b>	<b>77</b>
<b>(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	-	438
Verkoopontvangsten grond	-	-
(Des)investeringsontvangsten overig	-	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<u>-</u>	<u>438</u>
<b>Uitgaven</b>		
Nieuwbouw huur	-	-
Verbeteruitgaven	-	4
Sloopuitgaven	-	-
Investeringen overig	-	-
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<u>-</u>	<u>4</u>
<i>Saldo van in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<u>-</u>	<u>434</u>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven overig	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-</b>	<b>434</b>
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Nieuwe te borgen leningen	-	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
<b>Uitgaven</b>		
Aflossing geborgde leningen	-	-
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>107</b>	<b>511</b>
<b>Wijziging kortgeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Geldmiddelen aan het begin van de periode</b>	<b>583</b>	<b>72</b>
<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<u><b>690</b></u>	<u><b>583</b></u>

## Ondertekening van de jaarrekening 2023

### Bestuur

De jaarrekening van Stichting Thús Wonen is opgesteld door het bestuur op

### Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 20 juni 2024.

<b>Naam</b>	<b>Functie</b>	<b>Handtekening</b>
<i>J. van der Wal</i>	<i>Voorzitter</i>	
<i>G.B. Fokkema</i>	<i>Vicevoorzitter</i>	
<i>P. Lalkens</i>	<i>Lid</i>	
<i>S. Radersma</i>	<i>Lid</i>	
<i>M. van Sleen</i>	<i>Lid</i>	

## **Overige gegevens**

### **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

### **Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat**

De resultaatbestemming vindt plaats overeenkomstig artikel 3 van de statuten. Daarin is bepaald dat eventueel batig exploitatiesaldo uitsluitend bestemd blijft voor het behartigen van de volkshuisvesting en kan voorts uitsluitend worden aangewend ten bate van een instelling welke voldoet aan zowel de vereisten zoals omschreven in artikel 5b, lid 1, Algemene wet inzake rijksbelastingen 1994, of (een) daarvoor in de plaats gekomen wettelijke bepaling(en), zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 285, lid 3 van Boek 2 van het Burgerlijk wetboek.

### **Nevenvestigingen**

Stichting Thús Wonen heeft géén nevenvestigingen.

## CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Thús Wonen

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting Thús Wonen te Dokkum gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Thús Wonen op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2023.
2. De winst-en-verliesrekening over 2023.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

#### Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie, ter ondersteuning van ons oordeel, en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.



## **Materialiteit**

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 19,7 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, in hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 790.000 hetgeen gebaseerd is op 2 % van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-verantwoording de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2023.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn, of vanuit de Regeling Controleprotocol WNT 2023 voor rapportering in aanmerking komen.

## **Controle-aanpak frauderisico's**

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Thús Wonen en haar omgeving, de componenten van het interne-beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne-beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne-beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de integriteitscode en de meldingsregeling integriteit. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij het noodzakelijk achtten, de werking getoetst van interne-beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

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

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde fraude risico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne-beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken.



Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen die gedurende het boekjaar zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's. Voor onze werkzaamheden verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle.
- Het beoordelen van eventuele significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Thús Wonen.

In onze controle bouwen wij een element van onvoorspelbaarheid in. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, de manager Interne bedrijfsvoering, de controller en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

#### **Controle-aanpak naleving van wet- en regelgeving**

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting Thús Wonen door inlichtingen in te winnen bij het bestuur, de manager Interne bedrijfsvoering en het lezen van notulen van vergaderingen van de raad van commissarissen en de rapporten van de controller. Wij hebben forensische specialisten betrokken in deze evaluatie.

Voor zover materieel voor de jaarrekening, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de jaarrekening.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de jaarrekening.

Daarnaast is Stichting Thús Wonen onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de jaarrekening, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Gezien de aard van de activiteiten van Stichting Thús Wonen en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving. Daarnaast hebben wij rekening gehouden met de wet- en regelgeving die van toepassing is op organisaties van openbaar belang.



Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect heeft op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijvoorbeeld het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkoop). Niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening, zijn beperkt tot:

1. Het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of Stichting Thús Wonen dergelijke wet- en regelgeving naleeft.
2. De eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens van) niet-naleving van wet- en regelgeving.

Tenslotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

### **Controle-aanpak continuïteit**

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling worden beschreven in de paragraaf 'Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening'.

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben wij werkzaamheden uitgevoerd waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van Stichting Thús Wonen om haar continuïteit te handhaven en het evalueren van deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis van hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de continuïteitsveronderstelling en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Het analyseren van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van Stichting Thús Wonen, zoals deze zijn opgenomen in op pagina 63 van het bestuursverslag zijn een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatie sector en onze kennis vanuit de controle.





- Inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze werkzaamheden hebben wij geen bevindingen met betrekking tot het vermogen van Stichting Thús Wonen om haar continuïteit te handhaven.

### **De kernpunten van onze controle**

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

#### **Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie**

##### *Omschrijving*

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 809,9 miljoen wat neerkomt op bijna 99% van het balanstotaal van Stichting Thús Wonen. Stichting Thús Wonen waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde zoals toegelicht op pagina 75 en 76 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt die worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het handboek zijn enkele belangrijke veronderstellingen van toepassing die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde veronderstellingen in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

##### *Controleaanpak*

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van de in dit kader relevante interne-beheersingsmaatregelen binnen Stichting Thús Wonen. In onze controle hebben wij kennis genomen van de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina's 89 tot en met 93 en deze getoetst op aanvaardbaarheid. Om de inschattingen van het bestuur ten aanzien van de hiervoor benoemde veronderstellingen te controleren hebben wij onder meer de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateur beoordeeld, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om de belangrijkste aannames - die zijn toegelicht op de pagina's 89 tot en met 93 van de jaarrekening - te beoordelen. Deze werkzaamheden bestonden meer uit het analyseren van de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie, zoals opgenomen in de jaarrekening, beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingvereisten.

##### *Observaties*

Uit onze controle blijkt dat de bij de waardering van het vastgoed in exploitatie gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

## **Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie**

### *Omschrijving*

Op de pagina's 93 en 94 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijk voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Thús Wonen gebaseerd op de Aw/WSW-normen. Deze beleidswaarde vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door middel van het aanpassen van vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling naar het feitelijke beleid van Stichting Thús Wonen, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

### *Controleaanpak*

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 77 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

### *Observaties*

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

## **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

## **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Het voorwoord.
- Het bestuursverslag inclusief het Volkshuisvestelijk verslag.
- De overige gegevens.

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het Accountantsprotocol (verslagjaar 2023) zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

## **Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten**

### **Benoeming**

Wij zijn door de raad van commissarissen met ingang van het boekjaar 2020 benoemd als accountant van Stichting Thús Wonen en sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

### **Geen verboden diensten**

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

## **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

### **Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening**

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en bepalingen van en krachtens de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.



- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

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

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

Maastricht Airport, 20 juni 2024

Deloitte Accountants B.V.

L.M.M.H Banser RA RC EMFC