



Jaarverslag 2025

Inhoudsopgave

1. Voorwoord	4
2. Kerncijfers 2025	5
2.1. Kerncijfers 2025 Thius	5
2.2. Kerncijfers per gemeente	7
3. Het kader	8
3.1. Strategische visie	8
3.2. Strategische thema's	9
3.3. Actuele ontwikkelingen in 2025	9
3.4. Vastgoedsturing	10
3.5. Risicomanagement	11
3.6. Fraude en onregelmatigheden	17
4. Betrouwbare dienstverlening	20
4.1. Aedes benchmark	20
4.2. Zichtbaarheid in de wijken	22
4.3. Samen maatschappelijk presteren	22
4.4. Overleg met Huurdersbelangenorganisatie	24
4.5. Overleg met bewonerscommissies	25
4.6. Klachten en geschillen met huurders	26
5. Voldoende beschikbare woningen voor onze doelgroep	27
5.1. Vastgoedportefeuillebeleid	27
5.2. Nieuwbouw en Renovatie	27
5.3. Verkopen, aankopen en sloop	31
5.4. Verhuringen 2024	31
6. Betaalbaarheid	34
6.1. Huur- en toewijzingsbeleid	34
6.2. Samenstelling van woningbezit (zelfstandige woningen)	35
6.3. Huurincasso	36
7. Verduurzaming en Onderhoud	37
7.1. Toekomstige opgaven: betaalbare en duurzame woningen	37
7.2. Verduurzaming bezit	37
7.3. Onderhoud	40
8. Wonen en Zorg	43
8.1. Samenwerken in wonen en zorg	43
8.2. Visie op wonen en zorg van Thius	43
8.3. Projecten in wonen en zorg	43
9. Leefbare buurten	44
9.1. Leefbaarheid en wijkgericht werken	44
10. De professionele organisatie	46
10.1. Ontwikkelingen in de organisatie	46
10.2. Personeelszaken	48
11. Jaarverslag OR	51

12. Waarborgen financiële continuïteit	53
12.1. Financieel beleid en ontwikkelingen.....	53
12.2. Realisatie 2025 versus 2024	54
12.3. Realisatie 2025 versus begroting 2025	55
12.4. Waarderingsmethoden vastgoed.....	56
12.5. Toekomstverwachtingen	59
13. Verbindingen.....	61
14. Verslag van Raad van Commissarissen	62
14.1. Governance Thius	62
14.2. Governancestructuur	62
14.3. Toezichtskader en werkwijze RvC	62
14.4. Interne beheersing en controle	63
14.5. Overleg en besluiten	64
14.6. Samenstelling, deskundigheid en commissies	64
14.7. Functies en nevenfuncties	67
14.8. Permanente educatie	68
14.9. Honorering Raad van Commissarissen	68
14.10. Beoordeling en honorering directeur-bestuurder	68

1. Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag en de jaarrekening over het boekjaar 2025. We hebben geprobeerd een compleet verslag te maken van onze werkzaamheden en resultaten in het afgelopen jaar. Waar mogelijk op hoofdlijnen en waar nodig in detail. In zowel de tekstuele als in de cijfermatige bijdragen vergelijken we voortdurend ook de realisatie met de prognose, zodat u als lezer een beeld krijgt in hoeverre Thius er in is geslaagd haar voornemens voor 2025 waar te maken.

Als ik hoog-over terugkijk op het jaar 2025, dan zie ik dat duidelijk sprake is van een kantelpunt in het functioneren van onze woningstichting. We zien bijvoorbeeld in de nieuwbouw dat projecten letterlijk in de steigers komen en dat in 2026 (en 2027) nog veel meer startbouw-momenten op stapel staan. Na zaaien komt dus oogsten. Dat zien we ook in de verduurzaming, waar we eind 2025 de ketenpartners contracteerden met wie we in 2026 de eerste drie deelopgaven richting uitvoering gaan brengen. In de werkorganisatie zien we ook een bepaalde stevigheid ontstaan: in de bemensing, processen, ICT en cultuur. Natuurlijk, we zijn nog niet daar waar we willen zijn, maar de eerste resultaten zijn goed zichtbaar. Dit is niet alleen mijn waarneming maar ook die van de visitatiecommissie die verderop in het voorjaar haar rapport over de periode 2022 tot en met 2025 zal uitbrengen.

Vanuit Thius kijken we daarom met een positieve blik naar de toekomst. Op het moment van afronding van dit jaarverslag zien we echter ook een hoop onzekerheid om ons heen. De agressieve geopolitieke situatie zorgt, naast een onnoemlijke hoeveelheid menselijk leed, ook voor stijgende prijzen, rentes en onzekere verwachtingen. De Rijksoverheid is momenteel helaas niet bij machte om de volkshuisvesting die steun te geven die nodig is om alle prestaties waar te maken die de Nationale Prestatieafspraken van corporaties vragen.

Deze wereldwijde en landelijke ontwikkelingen hebben als gevolg dat we eerst en vooral op onszelf zijn aangewezen. Helaas kan niet alles wat we noodzakelijk vinden en waarvan we menen dat het eigenlijk wél moet. Dat vraagt om een heldere koers en prioriteiten. Onze inzet is dat we volkshuisvestelijk presteren voor onze huidige en toekomstige huurders dáár waar dat het hardste nodig is. In samenspraak met onze huurders en partners zullen we keuzes moeten maken in wat we wel en wat we niet (meer) doen. Ons Ondernemingsplan 2024 – 2030 vormt het richtsnoer en daarinbinnen zullen we – via een herijking – verder scherpte aanbrengen. Dit staat op de rol voor de tweede helft van 2026.

Op deze plaats spreek ik graag een hartelijk dank-jullie-wel uit richting onze medewerkers, onze Raad van Commissarissen, onze actieve huurders in de complexen en in de Huurders Belangen Organisatie, de bestuurders en ambtenaren bij de drie gemeenten, onze partners op het gebied van zorg en welzijn, onze aannemers en overige dienstverleners en ten slotte onze collega's in de SWR en Woongaard. Dank aan allen voor de goede samenwerking!

Graag gaan wij nader met u in gesprek over de resultaten, onze werkzaamheden en de toekomstplannen. U kunt daarvoor contact opnemen met uw contactpersoon binnen Thius of een e-mail sturen naar info@thius.nl.

René Wiersema, *directeur-bestuurder*

2. Kerncijfers 2025

2.1. Kerncijfers 2025 Thius

Omschrijving	2025	2024
Aantal zelfstandige huurwoningen	7.161	7.242
Aantal onzelfstandige huurwoningen	44	33
Woonwagens/standplaatsen	3	3
Aantal intramurale zorg	231	230
Parkeervoorzieningen	472	509
Aantal maatschappelijk vastgoed / bedrijf onroerend goed	93	100
<i>Zelfstandige huurwoningen naar huurklasse</i>		
Goedkoop (2025: onder €477,20)	407	389
Betaalbaar (2025: €477,21- € 682,96)	4.444	4.592
Bereikbaar tot huurtoeslaggrens (2025: €682,97- € 731,92)	873	851
Bereikbaar boven toeslaggrens (2025: (€731,93 - € 900,07)	1.224	1.241
Middenhuur / vrije sector boven €900,08	213*	169
* 2025: waarvan 3 Middenhuur woningen onder Wet Betaalbare Huur (onder 1.184,82 met startdatum contract na 1-7-2024)		
<i>Mutaties van het bezit</i>		
Opgeleverde nieuwbouwwoningen	1	3
Teruggekochte koopgarantwoningen in verhuur genomen	2	3
Aanvullend ontstaan uit splitsing	4	0
Aangekochte woningen	0	0
Gesloopte woningen	72	0
Gesloopte parkeervoorzieningen	36	0
Verkochte huurwoningen	12	11
Verkochte bedrijfsruimten	0	23
<i>Duurzaamheid</i>		
Percentage woningen met B of beter label	67%	68%
Aantal woningen met E, F, G-label	310	301
Totaal aantal woningen met zonnepanelen (afgerond)	3.661	3.504
Aedes-benchmarkscore duurzaamheid	B	C
<i>Toewijzingen</i>		
Aantal toegewezen woningen	465	422
Aantal woningen toegewezen met urgentie (inclusief zware zorgindicatie excl. statushouders)	119	84
Aantal woningen toegewezen aan statushouders	23	23
Percentage toegewezen aan urgenten en statushouders	30%	20%

Omschrijving	2025	2024
Mutatiegraad	6,2%	6,0%
Gemiddelde wachttijd in jaren	9,7	8,8
<i>Personeel en bedrijfslasten</i>		
Aantal fte's (gemiddeld)	70	64
Ziekteverzuim	8,3%	6,1%
Aantal gewogen verhuureenheden/fulltime-equivalenten	114	122
Aedes benchmarkscore bedrijfslasten	A	A
<i>Klanttevredenheidsonderzoeken (waarderingscijfer)</i>		
Nieuw huurder	7,9	7,8
Reparatieverzoek	8,1	8,1
Vertrokken huurder	7,5	7,5
Kwaliteit woning	7,1	7,0
Aedes benchmarkscore huurdersoordeel	A	A
<i>Onderhoudskosten en investeringen x € 1.000</i>		
Onderhoudskosten (excl. interne kosten)	22.100	20.100
Investeringen in energetische maatregelen	2.400	5.000
<i>Huur x € 1.000</i>		
Netto huur	58.800	56.300
Gemiddeld percentage maximaal redelijke huur	57%	58%
Gemiddelde huurverhoging 1 juli	4,1%	3,8%
Aedes benchmarkscore betaalbaarheid	B	B
<i>Financiële resultaten x € 1.000</i>		
Operationele kasstroom	8.400	10.200
Resultaat excl. waardeveranderingen (NGWV en ORT)	12.600	14.200
Resultaat incl. waardeveranderingen (NGWV en ORT)	11.000	191.200
Financiële positie	Goed	Goed
<i>Overig</i>		
Huurachterstandspercentage zittende huurders	0,67%	0,54%
Aantal ontruiming (incl. overlast)	5	2
Aantal klachten regionale klachtencommissie	0	12

2.2. Kerncijfers per gemeente

	Buren	Neder-Betuwe	Tiel
Aantal zelfstandige huurwoningen	1.446	2.431	3.284
Aantal bedrijf onroerend goed, maatschappelijk vastgoed	14	38	41
Aantal intramurale zorg	32	36	163
Opgeleverde nieuwbouw	0	0	1
Mutatie aantal verhuureenheden door splitsing	4	0	0
Teruggekochte koopgarantwoningen in verhuur	0	1	1
Aangekochte woningen	0	0	0
Verkochte huurwoningen	2	8	2
Gesloopte huurwoningen	0	0	72
Aantal toegewezen woningen	90	122	253
Aantal woningen toegewezen met urgentie (inclusief zware zorgindicatie excl. statushouders)	16	29	73
Aantal woningen toegewezen aan statushouders	5	8	10
Percentage toegewezen aan urgenten, zorg plus statushouders	23%	30%	33%

3. Het kader

In 2023 zijn wij begonnen met het opstellen van een nieuw ondernemingsplan. Hierbij hebben verschillende sessies plaatsgevonden met medewerkers, RvC en per thema met onze belanghouders. Hun input is vervolgens verwerkt in het nieuwe ondernemingsplan dat tot 2030 loopt. Wij geven vorm aan ons maatschappelijk ondernemerschap aan de hand van een missie en een drietal kernwaarden.

3.1. Strategische visie

De visie en missie zijn als volgt:

Missie

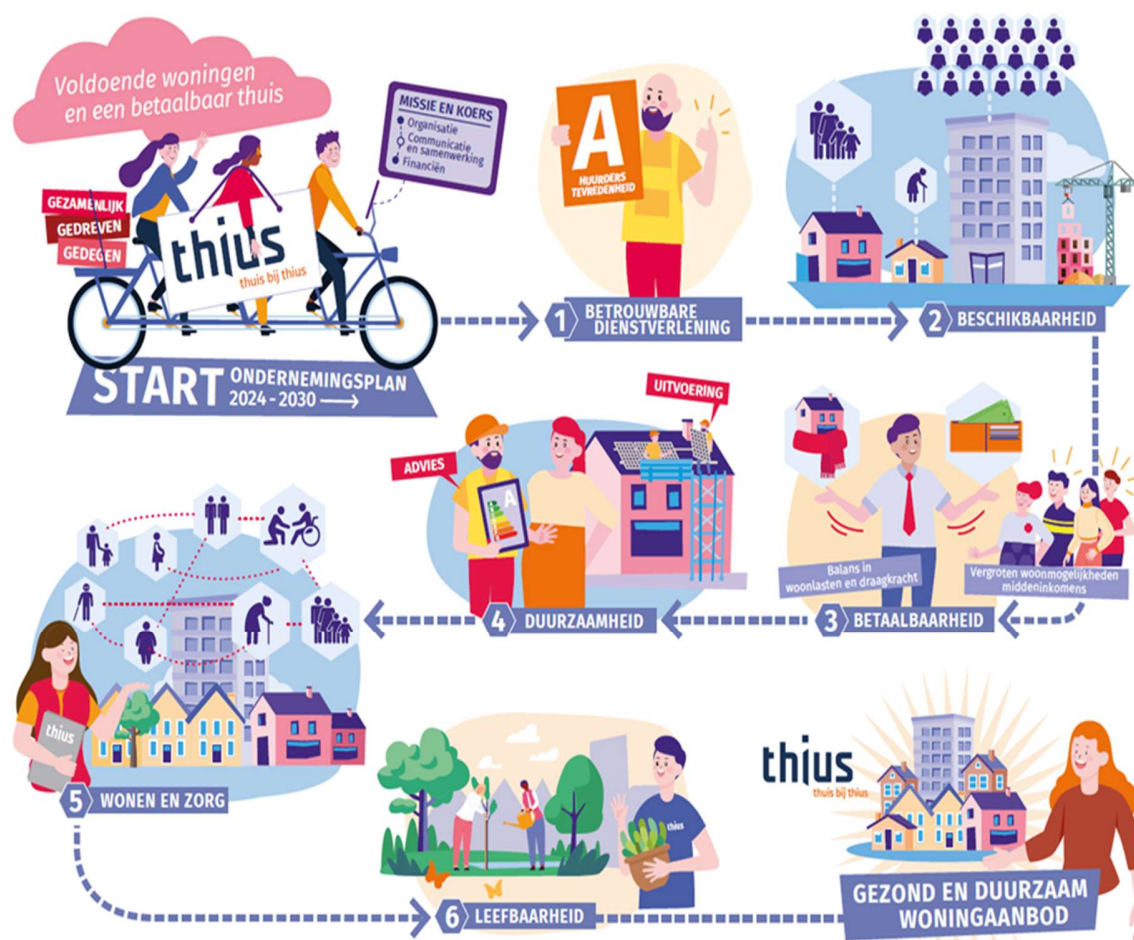
Thius zorgt voor voldoende woningen en biedt mensen een betaalbaar thuis. Wij zijn een praktische en betrokken sociale verhuurder die er samen met onze partners voor zorgt dat het prettig wonen is in Buren, Neder-Betuwe en Tiel. Je voelt je thuis bij Thius.

Kernwaarden

We werken met drie kernwaarden

- Gezamenlijk
- Gedreven
- Gedegen

Daarnaast hebben wij zes strategische thema's uitgewerkt. In onderstaand figuur is ons ondernemingsplan in één tekening vastgelegd.



3.2. Strategische thema's

De zes strategische thema's hebben wij als volgt beschreven:

1. Betrouwbare dienstverlening

We streven naar tevreden huurders. Dat betekent: we doen wat we beloven en vertellen vooraf wat de huurder van ons mag verwachten. Bij onze complexen en in de wijken willen we goed herkenbaar zijn. Onze medewerkers dragen werkkleding met het Thius-logo. Nieuwe huurders krijgen de sleutel overgedragen in hun nieuwe woning.

2. Beschikbaarheid

Er is een groot tekort aan betaalbare woningen. De wachttijd voor een huurwoning is lang. Daarom willen wij tot 2034 1.000 woningen bij bouwen. Liefst nog meer, maar dat is niet eenvoudig. Dat komt onder meer door gebrek aan bouwlocaties en de vele regels. Daarnaast willen we ook meer woningen voor jongeren, starters en senioren.

3. Betaalbaarheid

Het betaalbaar houden van woningen staat voor ons voorop. Wij kiezen voor redelijke huurprijzen en balans in woonlasten en draagkracht. Daarvoor werken we met 'passend toewijzen'. Ook werken we aan het terugbrengen van energielasten (verduurzamen) en het vergroten van de woonmogelijkheden voor middeninkomens.

4. Duurzaamheid

Duurzaamheid zorgt voor meer comfort en betaalbare woningen. Minder energie verbruiken en stappen zetten naar een gasloos gebouwde omgeving zijn op dit moment dé opgaves. Daarom investeren we in het verlagen van de energievraag van onze woningen. Vanwege de netcongestie maken we onze bestaande woningen nog niet gasloos, maar investeren we in isolatie volgens de NPA. Ook bewoners hebben een rol in duurzaam wonen, daarom zetten we in op begeleiding en voorlichting. Zo helpen we huurders bij hun stook- en ventilatiegedrag.

5. Wonen & zorg

We hebben steeds méér en soms ándere typen woningen nodig. Voor het toenemende aantal oudere huishoudens bijvoorbeeld. En voor mensen die uitstromen uit jeugdzorg of beschermd wonen. Ook huisvesten we steeds meer statushouders. Daarbij blijven we streven naar gemengde wijken waarin verschillende doelgroepen samenleven.

6. Leefbaarheid

Wonen is meer dan vier muren en een dak. Wonen doe je samen, met je burens, met je omgeving. Wij zetten extra menskracht in voor buurtbeheer en sociaal beheer. Samen met bewoners en partners als gemeente en politie houden we toezicht. Om bewonerscommissies en bewonersinitiatieven te ondersteunen, stellen we budget beschikbaar.

3.3. Actuele ontwikkelingen in 2025

In 2025 heeft zich een aantal belangrijke ontwikkelingen voorgedaan. Hieronder staan voorbeelden:

- De wet betaalbare huur is ingevoerd.
- Een huurbevrozing werd overwogen, maar vervolgens ook ingetrokken.
- De val van het kabinet en de nieuwe verkiezingen.
- In 2025 is blijvend sprake van een verhitte koopwoningmarkt.
- De nieuwbouw van woningen blijft grote belemmeringen ondervinden door bestaande wet- en regelgeving (procedures, stikstof, flora en fauna), onvoldoende beschikbaarheid van grond, dure grondstoffen, schaars personeel en problemen met de aansluiting op het elektriciteitsnet.
- Stimuleringsregeling voor betaalbare huur voor gemeenten is definitief; gemeenten krijgen €7000,- per gerealiseerde betaalbare woning (incl. sociale huur).
- Woondeal 1.1 is getekend door de Provincie en gemeenten.
- Verbetering in samenwerking met gemeenten over het aandeel sociale huur in nieuwbouwprojecten.

Hieronder wordt op de ontwikkelingen en afspraken per thema in het kort ingegaan:

Beschikbaarheid

- Er is een groot woningtekort, de landelijke intentie is in 2030 900.000 woningen te hebben bijgebouwd, waarvan 300.000 door woningcorporaties. 50.000 woningen hiervan moeten worden gerealiseerd in de middenhuur.
- In de zogenoemde Woondeal zijn de aantallen sociale huurwoningen per gemeente opgehoogd; de nieuwe Woondeal 1.1 loopt t/m 2034.
- Traagheid in de (gemeentelijke) processen tot en met de goedkeuring van nieuwbouw.
- Problemen met aansluitingen op elektriciteitsnet (netcongestie), hierdoor kan Blommeland in Lienden (10 woningen) niet op worden geleverd.
- Doelgroepen/toewijzingsbeleid is vastgesteld.
- De wachttijd voor een sociale huurwoning in ons werkgebied is gestegen.
- Blijvend hoog aantal bemiddelingen bij mutaties, mede vanwege doorstroming.
- Trend van meer toewijzingen aan huurtoeslag-gerechtigden zet door.

Betaalbaarheid

- We hebben de wettelijke huurverhoging doorgevoerd in 2025. Dat is meer dan we de afgelopen jaren hebben gedaan t.o.v. wat wettelijk mogelijk was.
- Energiearmoede bij een deel van onze bewoners.
- Stijgende kosten van levensonderhoud.

Duurzaamheid en kwaliteit

- Nationale prestatieafspraken: woningen met label E, F, G moeten voor 2029 verbeteren.
- Isoleren volgens de isolatiestandaard en gasloos-geschikt maken van bestaande woningen.
- Aanbesteding verduurzamingsopgave afgerond en eerste fase voorbereiding in december gestart.
- Diverse leerprojecten voor verduurzaming afgerond een enkeling vrijwel klaar.
- Schaarste van grondstoffen/materialen en gekwalificeerd personeel.

Leefbaarheid

- Huisvesting van bijzondere doelgroepen.
- Groeiend aantal mensen dat niet mee kan in deze maatschappij.
- De in 2024 aangescherpte regels voor brandveiligheid maken dat we nu aan de slag zijn gegaan met een scootmobielbeleid.

Interne organisatie & Financiën

- Schaarste van gekwalificeerd personeel.
- Telefonische bereikbaarheid is verbeterd.
- Voor alle medewerkers is traject 'Samen op pad naar 2030' verder voortgezet, gericht op het verinnerlijken en praktiseren van de inhoudelijke koers en kernwaarden uit het Ondernemingsplan.
- Diverse personele wisselingen, verschuivingen en uitbreidingen;
- Versterken ICT en ICT-bewustzijn;
- Ondertekening prestatieafspraken Gemeenten Buren, Neder-Betuwe en Tiel.

3.4. Vastgoedsturing

Op basis van de vastgestelde wensportefeuille is gewerkt aan de portefeuillestrategie en deze is in 2025 vastgesteld. Inmiddels is ook een begin gemaakt met het opstellen van complexplannen. Deze ronden we in 2026 af. Op basis van bijeen te brengen data per complex wordt de tactische vertaalslag gemaakt naar acties op het vlak van doelgroepen, huurprijzen, onderhoudsaanpak, leefbaarheid etc.

3.5. Risicomanagement

Algemeen

Risico's zijn onvermijdelijk bij het uitvoeren van onze taken en de realisatie van onze doelstellingen. Thuis wil als maatschappelijk ondernemer op beheerste wijze met risico's omgaan. Onze "risico-bereidheid" is daar ook op gebaseerd. We toetsen onze plannen vooral in de meerjarenbegroting waarbij we de uitkomsten spiegelen aan de kengetallen van de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Wij monitoren risico's en implementeren of verbeteren beheersmaatregelen indien nodig. Het risicomanagementsysteem is ingericht op het managen van strategische, tactische (project) en operationele (proces) risico's.

Ons interne risicobeheersings- en controlesysteem

Met ons interne risicobeheersings- en controlesysteem bewaken we of we onze strategische, operationele en financiële doelen bereiken. Daarnaast gebruiken we dit systeem voor een betrouwbare financiële verslaglegging en om te controleren of we werken volgens wet- en regelgeving.

Onze belangrijkste controle-instrumenten zijn:

- a. Een immuunsysteem met drie bescherm lagen
- b. Soft controls
- c. Overige instrumenten (hard controls).

a. Een immuunsysteem met drie bescherm lagen

Onze interne risicobeheersing en controle vormen ons "immuunsysteem" tegen risico's. Dit systeem heeft drie elkaar versterkende bescherm lagen:

1. De operationele laag. Onze afdelingen, met daarbinnen een belangrijke plek voor het management. Onze managers zijn verantwoordelijk voor het uitvoeren van de processen door hun teams en het beheersen van de risico's die zich hierbij voordoen.
2. De interne controle. Collega's die de eerste laag ondersteunen, adviseren en coördineren. Zij controleren ook of de leidinggevenden hun verantwoordelijkheid nemen. Om de beheersing van vastgoedprojecten verder te versterken, is ook een projectcontroller actief.
3. De interne auditfunctie (business controller). Via audits toetst de business controller of de interne controle juist verloopt. Waar nodig, leidt dit tot aanbevelingen voor verbetering. De business controller wordt extern ingehuurd. Jaarlijks worden meerdere onafhankelijke audits uitgevoerd, in lijn met het door hem opgestelde Control-jaarplan. Dit jaarplan wordt besproken met de auditcommissie en de externe accountant. Deze audits zijn een essentieel onderdeel van de planning- en controlcyclus. De in deze audits geadviseerde verbeteringen worden intern geadresseerd en opgepakt, als onderdeel van het fasegewijs verder verbeteren van de bedrijfsvoering en dienstverlening van Thuis. De externe controller is, in lijn met de Woningwet, de 'wettelijke controller' waarbij de overall voortgang en kwaliteit van de bedrijfsvoering wordt bewaakt. De controller heeft in 2025 alle vergaderingen met de auditcommissie (van de Raad van Commissarissen) bijgewoond.

Het Three Lines Model is zodanig ingericht dat dit past bij de kwaliteit en volwassenheid van de organisatie en aansluit op de te realiseren doelstellingen.

b. Soft controls

Over het algemeen richt de control-functie zich op de 'hard' controls. 'Hard' controls gaan over procedures, protocollen en richtlijnen. 'Hard' controls zijn tastbaar en in die zin eenvoudiger te beoordelen in het kader van interne beheersing en matigen van risico's. Echter, interne beheersing van een organisatie gaat niet alleen over 'hard' controls, maar ook over 'soft' controls. De huidige maatschappelijke ontwikkelingen en toegenomen aandacht voor cultuur en gedrag en ook de omgang met ethische dilemma's, maakt dat anders gekeken wordt naar risico's op dit gebied. Daarmee zijn soft controls, als belangrijke aspecten van cultuur en gedrag, een relevant onderdeel geworden van de totale interne beheersing van een organisatie.

In 2025 heeft Thius een onderzoek afgerond naar de kwaliteit van de 'soft' controls. We hanteerden daarbij het model van Kaptein. In paragraaf 3.6 zijn de resultaten van dit onderzoek nader beschreven.

c. Overige instrumenten (hard controls)

(Harde) controle-instrumenten die we inzetten zijn o.a.:

- Een integriteitscode;
- Een meldprocedure misstanden (Klokkenluidersregeling);
- Een procedure datalekken;
- Beschrijvingen van onze administratieve organisatie en interne beheersing voor belangrijke processen;
- Een reglement financieel beleid en beheer;
- Een treasury- en investeringsstatuut.

Compliance; voldoen aan de wet- en regelgeving

Het blijvend voldoen aan wet- en regelgeving is voor ons belangrijk. Om dit te kunnen borgen is in 2024 gestart met een Compliance-team met als voorzitter de interne bedrijfsjurist. Dit team houdt de ontwikkelingen op het gebied van wet- en regelgeving nauwlettend in de gaten. Enkele keren per jaar komt het team bij elkaar om de relevante zaken te bespreken en waar nodig van actie te voorzien.

Informatiebeveiliging

De opmars van de digitalisering en het gebruik van nieuwe technologieën brengt cyber- en privacy risico's met zich mee. Een strengere wetgeving zorgt ervoor dat steeds meer bewustwording bij de medewerkers nodig is. In 2025 zijn diverse activiteiten uitgevoerd om de risico's op het gebied van cybercrime te verkleinen. Zo werden met de leverancier van de kantoorautomatisering NEH nieuwe afspraken gemaakt, waarbij ICT beveiligingsafspraken werden geactualiseerd en volgden alle medewerkers trainingen via BeveiligMij.

Naast het versterken van het team ICT is een belangrijk onderdeel het verbeteren van de informatiebeveiliging. Dit ziet deels op de kant van apparatuur en programmatuur, zoals de overgang naar SharePoint. Binnen Thius besteedt het team ICT en de privacy officer, ondersteund door P&O, regelmatig aandacht aan informatiebeveiliging. Er is controle op en bescherming van gegevensverwerking en opslag van persoonsgegevens. Met hulp van externe expertise wapenen we ons tegen dreigingen van buitenaf. Voorts zijn we eind 2023 gestart en hebben we tot en met 2025 een traject doorlopen om medewerkers bewust te maken van ICT-risico's en hen te equiperen hier beter mee om te gaan (BeveiligMij).

Kwalitatief Risicomanagement

Risicomanagement is een terugkerend onderwerp binnen Thius. We vinden het belangrijk dat we continu zicht hebben op de risico's die van invloed kunnen zijn op de doelstellingen van Thius. Minimaal éénmaal per jaar vindt een organisatie-brede kwalitatieve risicoanalyse plaats. In 2025 is deze analyse, wederom, in het MT nadrukkelijk besproken. We hebben gesproken over de rangorde van risico's, de risicobereidheid en over mogelijke beheersmaatregelen.

De risico-aspecten die de score 'hoog' hebben gekregen zijn:

- Politiek en regelgeving
- Onderhouds- en kwaliteitsrisico
- Stapeling van maatschappelijke opgaven
- Transitierisico
- Duurzaamheidsambities
- Renterisico
- ICT
- Duurzaam verdienmodel
- Toename kwetsbare huurders (nieuw risico ten opzichte van 2024)
- Veerkracht organisatie (nieuw risico ten opzichte van 2024).

In onderstaand schema hebben we deze risico's nader toegelicht inclusief beheersmaatregelen en inclusief de trend.

Risicogebied	Toelichting	Trend	Beheersmaatregelen
Politiek en regelgeving	Het risico dat de landelijke regelgeving dusdanig wijzigt dat hierdoor het realiseren van de doelstellingen van Thius in gevaar komt. Bijvoorbeeld: wijzigingen op het gebied van verduurzaming, wetgeving huur (wel/geen huurbevriezing)		- Deelname bijeenkomsten - Lidmaatschap Aedes - Gevoeligheidsanalyses - Versterken compliance (team) - Overleg met regionale, lokale en provinciale overheden
Onderhouds- en kwaliteitsrisico	Het risico dat de operationele kasstromen negatief worden beïnvloed door een slechte beheersing van het onderhoudsbeleid c.q. dat onderhoudskosten hoger uitvallen dan geprognosticeerd.		- Deugdelijke meerjarenonderhoudsbegroting (volledigheid en juistheid) - Interne controles op uitvoering - Procesoptimalisatie - Via data inzicht in kwaliteit van het vastgoed
Stapeling maatschappelijke opgaven	Het risico dat de maatschappij c.q. de politiek (voorbeeld: Nationale Prestatie Afspraken) te veel eisen stelt, waardoor Thius onvoldoende in staat is om de verlangde doelstellingen te realiseren.		- Uitvoeren scenario-analyses - Lidmaatschap Aedes (zie 'Politiek en regelgeving') - Expliciet uitdragen haalbaarheid opgaven
Transitierisico	Het risico dat de transitieopgave (duurzaamheid, vernieuwen voorraad) voor Thius te groot is, waardoor de succesvolle realisatie onzeker is met potentieel negatieve consequenties voor de operationele kasstromen.		- Aanwezigheid portefeuillestrategie - Aanwezigheid grondposities/locaties - Aanwezigheid gekwalificeerd en voldoende personeel - Executiekraacht - Stuurkraacht management - Relatiebeheer partners
Duurzaamheidsambities	Het risico dat door de gestegen en nog stijgende duurzaamheidsambities, Thius op korte termijn veel geld uitgeeft waardoor haar financiële positie onder druk komt te staan.		- Kiezen voor no-regret maatregelen - Fasering van plannen - Aanwezigheid gekwalificeerd personeel - Uitvoeren leerprojecten
Renterisico	Het risico dat toekomstige operationele kasstromen van Thius negatief worden beïnvloed door wijzigingen in de rentestanden en toename volume leningenportefeuille.		- Volgen renteontwikkeling - Opstellen liquiditeitsprognoses - Spreiden van financieringsbehoefte

Risicogebied	Toelichting	Trend	- Beheersmaatregelen
ICT	<i>Het risico dat door falende systemen de bedrijfsvoering negatief wordt beïnvloed.</i>		- Aanwezigheid professioneel ICT-team - Opleiding en instructies aan medewerkers (over bijv. phishing); permanente educatie - Periodiek uitvoeren pen-test - Actualiseren en uitvoeren Informatiserings -en Automatiseringsbeleid
Duurzaam verdienmodel	<i>Het risico dat Thius op de lange termijn geen sluitend (financieel) verdienmodel heeft.</i>		- Uitvoeren gevoeligheidsanalyses - Monitoren en bewaken financiële positie - Samenwerking zoeken met andere corporaties - Duidelijke strategische koers - Stuurkracht management en toezichthouders
Toename kwetsbare huurders	<i>Het risico dat mede door de toenemende extramuralisering van de zorg, de kwetsbaarheid van huurders toeneemt.</i>		- Toewijzingsbeleid - Monitoren (leefbaarheids)-ontwikkelingen - Netwerkbeheer zorgorganisaties - Versterking team Sociaal Beheer (kwalitatief en kwantitatief)
Veerkracht organisatie	<i>Het risico dat door de vele ontwikkelingen de veerkracht van een organisatie teveel onder druk komt te staan waardoor doelstellingen niet worden gehaald.</i>		- Strategisch Personeelsplan (SPP) - Aanbieden opleidingen (intern) - Versterken arbeidsmarktcommunicatie - Periodieke gesprekscyclus

Conclusie kwalitatief risicomanagement

Overall is de conclusie dat enkele van de hierboven genoemde risico's buiten onze invloedssfeer liggen (politiek, rente, stapeling maatschappelijke opgaven). We zijn alert op omstandigheden die van invloed zijn op deze aspecten. Enkele risicogebieden liggen wel in onze invloedssfeer. Denk aan onderhoud, transitie, duurzaamheid, ICT en veerkracht organisatie. We monitoren deze gebieden continu en sturen bij waar mogelijk en gewenst.

Alles bij elkaar denken wij dat Thius goed in staat zal zijn de uitdagingen aan te kunnen. Om dat ook te onderbouwen in cijfers wordt jaarlijks bij het opstellen van de meerjarenbegroting een kwantitatieve risicoanalyse opgesteld. Deze vindt u hierna.

Kwantitatieve risicoanalyse

Naast de kwalitatieve risicoanalyse is een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd. Dit doen we minimaal jaarlijks. Hieronder de resultaten van de laatste kwantitatieve risicoanalyse bij de begroting 2026. Allereerst zijn gevoeligheden tussen parameters bepaald: 6 risico's zijn benoemd die effecten hebben op de vier kengetallen die door de AW/WSW gebruikt worden in het beoordelingskader.

De volgende 6 risico's zijn benoemd:

- Prijsinflatie 1% hoger (basisscenario van 3,16% in 2025 dalend tot 2,41%)
- Looninflatie 1% hoger (basisscenario aflopend van 5,03% in 2025 tot 2,99%)
- Bouwkosten 1% hoger (basisscenario aflopend van 4% tot 3,06%)
- Onderhoudslasten 1% hoger (basisscenario aflopend van 4% tot 3,06%)
- Marktindex 1% hoger (basisscenario aflopend van 6,5% tot 2,67%)
- Lange rente 1% hoger (basisscenario oplopend van 3,55% tot 3,91%)

Hiermee is de gevoeligheid van onze plannen in de begroting 2026 voor de macro-economische parameters (zoals voorgeschreven door de AW) vastgesteld. Aanpassing van de huurindex is niet meegenomen, omdat in onze plannen al van een beperking uitgegaan wordt (maximaal loonkosten – 1,5%). Ook temporisering van de plannen is niet doorgerekend. Dit behoort eerder tot de beheersmaatregelen mochten de omstandigheden drastisch wijzigen.

Elk van deze risico's is allereerst individueel vertaald in wijzigingen in de parameters. Daarna zijn de aangepaste parameters doorgerekend in de financiële kengetallen. De Interest Coverage Ratio (ICR) is een kasstromenkengetal terwijl de Solvabiliteit, Loan to Value (LtV) en Dekkingsratio vermogenskengetallen zijn. Per kengetal zijn de risico's gerangschikt op aflopende invloed op het kengetal.

Financieel gezien is de Interest Coverage Ratio (ICR) de belangrijkste knellende factor. In 2033 is deze ICR minimaal in de meerjarenraming. Voor de DAEB is de ICR tegen de interne grens (1,54).

Conclusie: De ICR is een belangrijk kengetal dat kritisch moet worden gevolgd. Met name de combinatie van hoge onderhoudskostenstijgingen en een hogere rente zijn een 'zwaar weer' scenario. De financiële positie van Thius is voldoende voor de ingerekende opgaven. Maar de marges zijn relatief klein en worden kritisch in de (nabije) toekomst gezien de onstuimige geopolitieke omstandigheden. Dit vraagt om risicogericht denken en organisatie-brede beheersing van processen en projecten.

De toegang tot de kapitaalmarkt blijft naar verwachting goed. De kengetallen voldoen aan de normen van het WSW. Uit analyses van gevoeligheden en scenario doorrekeningen blijkt dat dit ook in minder gunstige omstandigheden grotendeels blijft gelden. De onzekerheid van vooral de lange termijn rentestand is een aandachtspunt, die we nauwgezet monitoren.

Op basis van de gevoeligheidsanalyses kan ook bepaald worden hoeveel risico Thius maximaal nog extra kan lopen in de operationele kasstromen, beredeneerd vanuit de begroting eind 2025. Dit bedraagt zo'n € 7.504.000,-. Dat betekent dus concreet dat de operationele kasstromen af mogen nemen naar ongeveer €6.641.000,- per jaar.

Naast deze doorrekening van individuele gevoeligheden (risico's) zijn ook enkele combinaties van risico's benoemd. Risico's beïnvloeden elkaar ook onderling. Zo is normaal gesproken de lange rente afhankelijk van de inflatie en dat geldt ook voor de loonkosten. De loonkosten beïnvloeden weer de bouw- en onderhoudskosten. De disconteringsvoet is normaal gesproken weer afhankelijk van de lange rente. Ook de marktindex (verkoopprijzen woningen) is normaal gesproken afhankelijk van de lange rente. Het is belangrijk niet alleen de gevoeligheden te kennen, maar ook de onderlinge afhankelijkheden.

In de begroting zijn 4 scenario's doorgerekend. Het basisscenario is de begroting 2026. De basis voor de begroting zijn de parameters zoals die half 2025 zijn opgesteld door de AW/WSW. Daarnaast zien we dat de macro-economische omstandigheden wijzigen. Een extern bureau (Ortec) geeft als specialist ieder kwartaal een macro-economische prognose.

De conclusie is dat de ICR de ratio is die het meest kritisch dient te worden gevolgd. De ICR is vooral gevoelig voor stijging in de onderhoudsindex en de rentestand. Er zijn drie scenario's benoemd waarvan de effecten op de ICR zijn doorgerekend.

De drie scenario's zijn:

1. We hebben begin 2025 veel onrust gehad door een voorgenomen huurbevriezing. In dit scenario worden de gevolgen van een huurbevriezing in 2027 doorgerekend.
2. De hoogte van het onderhoud is zeer relevant. We hebben verondersteld in deze meerjarenraming dat alleen de kosten van het verbeteren van woningen met label B naar A geclassificeerd moet worden als onderhoud. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de definitie voor ingrijpende verbouwingen (4 criteria, waarbij aan 3 van de 4 moet worden voldaan). Dit zal zowel fiscaal als jaarrekening technisch zeer goed onderbouwd moeten worden. Zonder gebruik te maken van de definitie voor ingrijpende verbouwing is op voorcalculatiebasis ca. 1/3 deel onderhoud. Wat is het effect op de ICR als ca. 1/3 deel als onderhoud moet worden geclassificeerd?
3. Tot slot een zwaar weer scenario. De combinatie van een huurbevriezing, hogere onderhoudskosten bijvoorbeeld bij verduurzaming en een hogere rente vormen gezamenlijk dit Zwaar weer scenario.

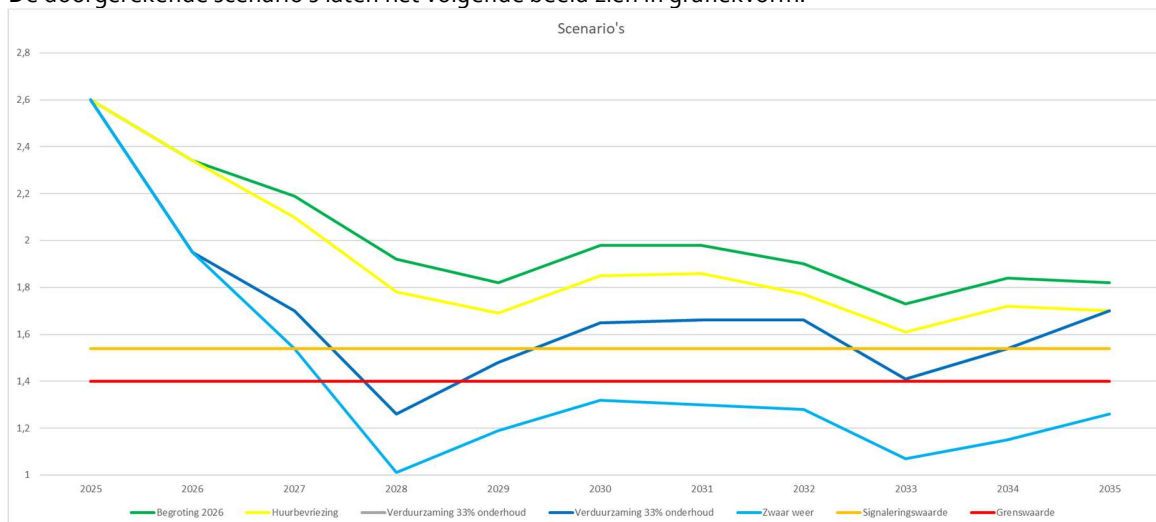
De uitkomsten zijn dan als volgt:

	Scenario	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Gemiddelde	Vershil
ICR	Begroting 2026	2,6	2,34	2,19	1,92	1,82	1,98	1,98	1,9	1,73	1,84	1,82	2,01	0,00
	Huurbevriezing	2,6	2,34	2,1	1,78	1,69	1,85	1,86	1,77	1,61	1,72	1,7	1,91	-0,10
	Verduurzaming 33% onderhoud	2,6	1,95	1,7	1,26	1,48	1,65	1,66	1,66	1,41	1,54	1,7	1,69	-0,32
	Zwaar weer	2,6	1,95	1,54	1,01	1,19	1,32	1,3	1,28	1,07	1,15	1,26	1,42	-0,59
	Signaleringswaarde	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54		
	Grenswaarde	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4		

Conclusie scenario's:

Een eenmalige huurbevriezing lijkt een beperkte invloed te hebben op de ICR. De ICR daalt bij een stijging van het onderhoudsdeel bij verduurzaming al in 2028 beneden de grenswaarde. Op langere termijn zien we daarna weer een lichte stijging en stabilisatie. Vooral in het zwaar weer scenario daalt de ICR structureel. Het volgen van de rente- en de beheersing van het onderhoud en verduurzaming zijn voor de langere termijn zeer belangrijk voor Thius. De onderhoudskosten- en renteontwikkeling worden per tertiaal gerapporteerd in de T-rapportages.

De doorgerekende scenario's laten het volgende beeld zien in grafiekvorm:



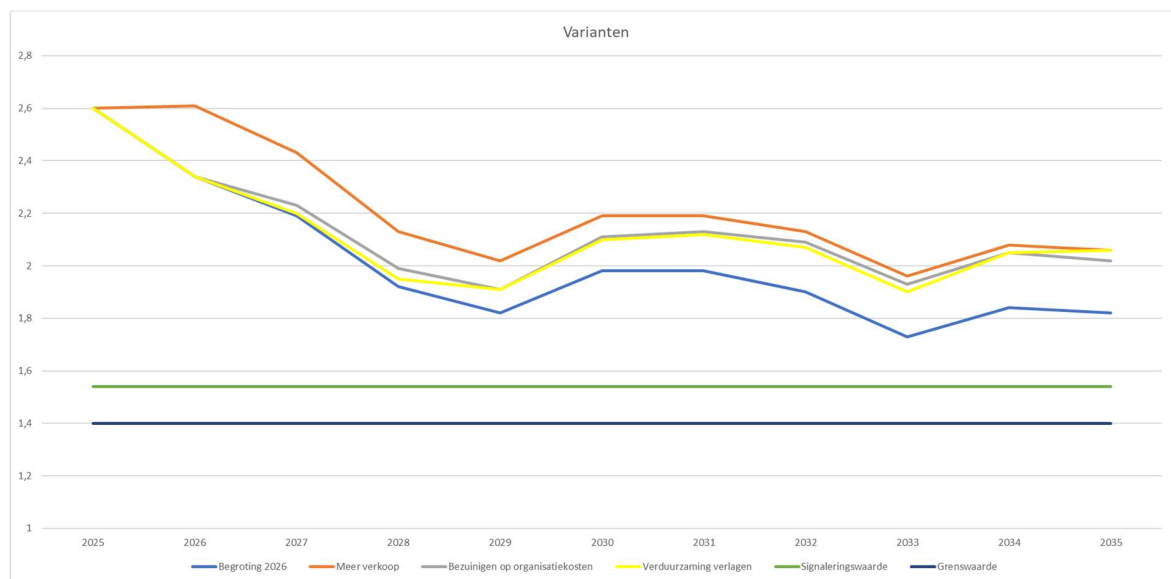
Tot slot vraagt de Aw ook nog varianten te benoemen en door te rekenen.

Bij varianten gaat het erom dat inzichtelijk wordt gemaakt welke alternatieven er zouden zijn voor de voorliggende begroting. De voorliggende begroting loopt al tegen de grenswaarden van de ICR aan. Er is in deze begroting voor gekozen om naar verwachting geheel te voldoen aan de NPA. In het basisscenario is in zekere zin al ingegrepen. De nieuwbouw is verlaagd van een probabilistische verwachting van de nieuwbouw naar een evenredig deel ontwikkelen van de NPA. Dit betekent concreet minder nieuwbouw. Het is mogelijk om verder met doelstellingen te schuiven. Drie varianten die benoemd kunnen worden zijn meer verkopen (verdubbelen verkoopprogramma in 10 jaar), bezuinigen op organisatiekosten (met ca. 2 miljoen per jaar) of het verlagen van de verduurzamingsopgave (tot 75% opgave). We hebben ervoor gekozen om deze drie varianten door te rekenen.

Deze varianten doorgerekend levert het volgende beeld op:

Kengetal	Varianten	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Gemiddelde	Vershil
ICR	Begroting 2026	2,6	2,34	2,19	1,92	1,82	1,98	1,98	1,9	1,73	1,84	1,82	2,01	0,00
	Meer verkoop	2,6	2,61	2,43	2,13	2,02	2,19	2,19	2,13	1,96	2,08	2,06	2,22	0,21
	Bezuinigen op organisatiekosten	2,6	2,34	2,23	1,99	1,91	2,11	2,13	2,09	1,93	2,05	2,02	2,13	0,12
	Verduurzaming verlagen	2,6	2,34	2,2	1,95	1,91	2,1	2,12	2,07	1,9	2,05	2,06	2,12	0,11
	Signaleringswaarde	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54		
	Grenswaarde	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4		

In grafiekvorm ziet dit er als volgt uit:



Conclusie van de doorrekening van de varianten is:

Er zijn varianten die mogelijkheden bieden als de nood hoog wordt. De belangrijkste is het verhogen van de verkoop. Thuis heeft een netto groei van woningen die hoger is dan de NPA evenredig toebedeeld. Een andere mogelijkheid is bezuinigen op de organisatiekosten. Tot slot is het temporiseren van de verduurzamingsopgave nog een oplossing. Bij de uitvoering van deze varianten zal naar verwachting nog steeds aan de geactualiseerde NPA worden voldaan.

3.6. Fraude en onregelmatigheden

Financieel-economische criminaliteit, waaronder fraude, is een belangrijk maatschappelijk probleem dat burgers, organisaties en de overheid ernstig financieel kan benadelen. Fraude komt in zowel kleine als grote organisaties voor. Naast financiële schade kan fraude de bedrijfsdoelstellingen frustreren en de continuïteit van een organisatie in gevaar brengen. Daarnaast schaadt fraude de integriteit en heeft het mogelijk een nadelig effect op het imago van een organisatie.

Als corporatie beheren we maatschappelijk kapitaal. De samenleving, maar vooral de huurders die in belangrijke mate voor de inkomsten zorgen, hebben er recht op dat we middelen efficiënt, effectief en rechtmatig besteden en verantwoorden. Fraude ondermijnt dit streven en is niet acceptabel. Het bestuur en de RvC hebben de primaire verantwoordelijkheid om fraude te voorkomen en tijdig te detecteren.

In 2023 heeft Thius haar frauderisico's in kaart gebracht inclusief mitigerende maatregelen. In 2025 heeft zij deze risico's herijkt en geactualiseerd. Thius agendeert dit onderwerp periodiek binnen MT en RvC. Doel is om bewustwording rondom frauderisico's te vergroten. De herijking van de frauderisico's liep parallel aan het onderzoek inzake 'soft controls'. Dit onderzoek is in 2025 uitgevoerd. Hierbij is gebruik gemaakt van het model van Kaptein. Dit model gaat uit van 8 soft controls, te weten: helderheid, voorbeeldgedrag, betrokkenheid, uitvoerbaarheid, transparantie, bespreekbaarheid, aanspreekbaarheid en handhaving. In het onderzoek zijn ongeveer 20 collega's bevraagd over de 8 genoemde aspecten.

De meest opvallende bevindingen waren:

- Medewerkers voelen zich zeer betrokken bij hun werk en ervaren ruimte voor eigen verantwoordelijkheid.
- Er is veel motivatie om bij te dragen aan het welzijn van onze huurders.
- Er is behoefte aan meer duidelijkheid over koers, kaders en besluitvorming.
- Er is winst te behalen in helderheid van afspraken en consistent leiderschap.

Sterke soft controls zorgen ervoor dat we als organisatie wendbaar en toekomstbestendig blijven. Ze helpen ons om op een goede manier samen te werken én onze maatschappelijke opgaven waar te maken.

Om hier verdere invulling aan te geven, gaan we werken aan het versterken van onze (werk)cultuur. Dit doen we onder andere door meer werk te maken van de gesprekscyclus (planningsgesprek – voortgangsgesprek – beoordelingsgesprek), het traject Samen op pad naar 2030 te vervolgen en onze werkprocessen en onderlinge samenwerking aan te scherpen.

De resultaten van het onderzoek zijn gedeeld met de RvC. In een themabijeenkomst met MT en RvC is het onderwerp in een bredere context rondom organisatieontwikkeling besproken. Soft controls, Strategische Personeelsplanning (SPP) en het lopende leiderschapstraject zijn nauw met elkaar verbonden en vormen samen de motor achter de gewenste organisatieontwikkeling. SPP brengt in kaart welke kennis, competenties en vaardigheden nodig zijn om de strategische doelen van Thius te realiseren. Het leiderschapstraject zorgt ervoor dat leidinggevend en teams deze doelen daadwerkelijk kunnen bereiken door te investeren in mensgericht leiderschap, samenwerking en voorbeeldgedrag.

Deze gecombineerde aanpak legt de basis voor een beweging richting cultuurverandering en gewenst gedrag. Door samen te werken aan een gedeelde visie, het ontwikkelen van leiderschap op alle niveaus en het stimuleren van eigenaarschap en aanspreekbaarheid, ontstaat een organisatiecultuur waarin de kernwaarden van Thius – Gezamenlijk, Gedreven en Gedegen – zichtbaar en voelbaar worden in het dagelijks handelen.

Het beoogde resultaat is een organisatie waarin medewerkers zich betrokken en gewaardeerd voelen, waarin ruimte is voor groei en ontwikkeling, en waarin gewenst gedrag actief wordt gestimuleerd en geborgd. Zo wordt de beweging van SPP en leiderschapsontwikkeling een springplank naar een duurzame cultuurverandering, passend bij de (strategische) ambities van Thius. In 2026 worden diverse activiteiten en bijeenkomsten georganiseerd om invulling te geven aan de geschetste richting.

Integriteits- en frauderisico's

De risico's op het niet-integer handelen en mogelijkheden tot fraude door medewerkers zijn in 2025 herijkt en geactualiseerd. Per proces is geïnventariseerd welke frauderisico's zich mogelijk kunnen voordoen, waarbij ook de beheersmaatregelen zijn aangegeven. Dit overzicht is opgesteld door de externe (onafhankelijke) controller en vastgesteld in het MT en besproken in de RvC.

De onderstaande terreinen zijn (destijds) in de inventarisatie benoemd als meest fraudegevoelig:

- Inkoop en aanbestedingen (onjuiste prijsvorming, extra uren/materialen op factuur, bevoordeling relaties);
- Automatisering (toekennen onterechte autorisaties, cybercrime).

Opdrachtgeverschap

We onderkennen als organisatie verschillende inherente (fraude)risico's aan opdrachtgeverschap, het sluiten van contracten met derden en de samenwerking die we opzetten met derden om onze doelstellingen te behalen. Om dit goed te laten verlopen, hebben we bijvoorbeeld een inkoop- en aanbestedingsbeleid waarin maatregelen staan om deze processen te beheersen.

In 2025 heeft Thius op verzoek van de AW samen met 20 andere corporaties meegedaan aan een onderzoek gericht op integriteit binnen onderhoud. De AW heeft in december 2025 de onderzoeksresultaten gepubliceerd. De AW concludeert in zijn algemeenheid dat corporaties belangrijke stappen hebben gezet om het risico op niet-integer gedrag te beperken. Meer specifiek waren de conclusies als volgt:

- Structuren, regels en procedures (hard controls) rond het onderhoud zijn over het algemeen goed uitgewerkt en vastgelegd.
- Informele gedrags- en cultuur-gedreven beheersmaatregelen (soft controls) krijgen meer aandacht. Blijvende inspanningen zijn nodig om te voorkomen dat de aandacht afneemt.
- Corporaties zijn met name kwetsbaar bij de uitvoering van niet-planmatig onderhoud (een kwart van de totale uitgaven aan onderhoud). Dit betreft losse reparaties en onderhoud voorafgaand aan de komst van nieuwe huurders (mutaties). Bij dit type onderhoud is het niet altijd goed mogelijk om voor elke (kleine) klus vast te stellen of de geleverde werkzaamheden aan de afspraken voldoen. Dat geeft risico's op niet-integer gedrag van opdrachtnemers ('opplussen' van uren, materialen en kosten) of corporatiemedewerkers (misbruik maken van positie voor eigen voordeel).

Thius heeft aandacht voor de aspecten die vanuit het onderzoek zijn opgetekend. Vanuit diverse interne controles wordt beoordeeld in hoeverre de onderhoudskosten overeenkomen met de geleverde prestaties.

Corruptie en omkoping

We besteden aandacht aan het tegengaan van corruptie en omkoping en aan het voorkomen van (een schijn van) belangenverstrengeling. We bespreken intern de gedrags- en integriteitscode. Ook besteden we aandacht aan potentiële belangenverstrengelingen als gevolg van nevenwerkzaamheden en we volgen de Governancecode Woningcorporaties. In 2025 zijn er geen signalen geweest van corruptie en/of omkoping.

Fraude responseplan

Ondanks dat er geen signalen zijn geweest van fraude, wil Thius wel voorbereid zijn op een dergelijke situatie. Om die reden is in 2025 een Fraude responseplan opgesteld. In dat plan is onder andere beschreven op welke wijze leiding en coördinatie plaatsvindt, dat data moet worden veiliggesteld en wie op welk moment moet worden geïnformeerd. In het 4e kwartaal van 2025 heeft de RvC het plan vastgesteld.

4. Betrouwbare dienstverlening

4.1. Aedes benchmark

Net als voorgaande jaren, namen we ook in dit verslagjaar deel aan de Aedes benchmark (betreft de resultaten over het jaar 2024). Het benchmark-analysemodel bestaat uit vijf prestatievelden:

- **Huurdersoordeel:** geeft inzicht in het oordeel van de huurder over de dienstverlening van de corporatie. Dit gaat over de belangrijkste contactmomenten tussen huurder en corporatie: het betrekken van een woning, het uitvoeren van reparaties en het verlaten van een woning.
- **Bedrijfslasten:** het beïnvloedbare deel geeft inzicht in de kosten die corporaties maken om het verhuur- en beheerproces te organiseren.
- **Duurzaamheid:** beschrijft de duurzaamheid van corporatiewoningen. Hierbij is aandacht voor de isolatieprestatie, de energetische prestatie en de directe CO₂-uitstoot.
- **Onderhoud & verbetering:** geeft inzicht in de onderhoudsprestaties van corporaties. Dit wordt benaderd vanuit zowel de kwaliteit (door de huurder ervaren en technisch) als de kosten voor de instandhouding van het vastgoed.
- **Beschikbaarheid & betaalbaarheid:** geeft inzicht in de bijdrage van corporaties aan het betaalbaar huisvesten van hun doelgroepen.

In 2025 deden we voor het eerst onderzoek naar de leefbaarheid.

In juli 2025 ontvingen wij het resultaat van ons jaarlijkse onderzoek naar de kwaliteit van de woning en leefbaarheid 2025. De opzet is nagenoeg gelijk aan de methodiek uit de Aedes benchmark en een opvolging van 2024. Globaal zijn de uitkomsten dat de kwaliteit van de woning (van 7,0 naar 7,1) en het onderhoud (van 6,6 naar 6,7) iets beter scoren. De beoordeling van de woonomgeving is in het algemeen licht verslechterd, maar nog wel voldoende. Dit geldt voor het contact met de mensen, de overlast in de buurt en de netheid in de buurt. Wel vinden de huurders dat Thius zich onvoldoende inzet voor een veilige buurt (5,4). De veiligheid van de buurt scoort met een 7,3 ruim voldoende.

In november ontvingen we de benchmark scores 2025:

	Thius	Thius	Sector	Thius
Omschrijving	Score 2025	Letter	Score 2025	Score 2024
Huurdersoordeel		A		
Nieuwe huurders	7,9	B	7,9	7,6
Huurders met reparatieverzoek	8,1	A	8,1	8
Vertrokken huurders	7,8	B	7,4	7,8
Bedrijfslasten		A		
Beïnvloedbare lasten	€ 990	A	€ 1.097	€ 783
Duurzaamheid		B		
Isolatieprestatie (kWh/m ²)	36,9	B	33,3	40,4
Fossiel energieverbruik (kWh/m ²)	171,5	B	171,7	182,1
CO ₂ uitstoot gas (kg/m ²)	16,4	C	15,0	18,7
Onderhoud en verbetering		B		
Instandhoudingskosten (€/vhe) vijfjaar gemiddelde	€ 2.829	A	€ 3.960	€ 2.469
Technische woningkwaliteit (EP kWh/m ²)	171,5	B	171,7	182
Ervaren woningkwaliteit (score)	7,14	B	6,9	7,14

Prestatieveld Huurdersoordeel

We scoren voor het tweede jaar op rij gemiddeld een A op het huurdersoordeel. Dat komt doordat het onderdeel 'reparatieverzoeken' het zwaarst meetelt (55% weging). Omdat we daar een A (8,1) halen, weegt die score zwaarder dan de twee B's bij nieuwe (7,9) en vertrokken huurders (7,8). Deze score sluit aan bij onze maandelijkse metingen van de klanttevredenheid. We willen de goede score voor reparatieverzoeken handhaven en voor nieuwe huurders en vertrokken huurders de score richting de 8,0 optrekken.

Prestatieveld Bedrijfslasten

Op basis van de jaarrekeningcijfers leveren wij ook de totale beïnvloedbare netto bedrijfslasten aan. Het sectorgemiddelde bedroeg vorig jaar € 1.097,- per verhuureenheden. Voor 2025 komt Thius uit op € 990,-. Dit resulteert in een A-score. Die score willen we uiteraard graag behouden richting de toekomst. Of dat haalbaar is, is echter de vraag. De afgelopen twee jaar zijn de bedrijfslasten sterk(er) toegenomen richting het sectorgemiddelde. Omdat het sectorgemiddelde ook blijft stijgen, is de uitkomst van de benchmark, vertaald in een score de komende jaren onzeker.

Prestatieveld Duurzaamheid

De score voor duurzaamheid is gebaseerd op drie onderdelen: de energieprestatie (EP2), de CO₂-uitstoot en het isolatieniveau van de woningvoorraad. Dat is gemiddeld genomen ongeveer gelijk aan of net wat slechter dan het gemiddelde van de sector.

Thius scoort een EP2 van 171,5 (B), een CO₂-uitstoot van 16,4 (C) en een isolatiescore van 36,9 (B). Gezamenlijk resulteert dit in een gemiddelde score van B voor duurzaamheid.

Om een A-score te behalen, kan Thius zich richten op het verlagen van het energieverbruik (EP2) van de woningvoorraad, het reduceren van CO₂-uitstoot door duurzame verwarmings- en energievoorzieningen, en het vergroten van het aandeel goed geïsoleerde woningen en A-labelwoningen. Omdat EP2 het zwaarst weegt, heeft het verbeteren van energieprestaties de grootste invloed op de eindscore. Daar wordt op dit moment hard aan gewerkt in het verduurzamingsprogramma.

In de begroting voor 2026 en de FMR 2026-2035 is een grote verduurzamingsopgave opgenomen, waardoor we verwachten dat de EP2 in de komende jaren zal verbeteren. We zullen de voortgang hiervan onder andere monitoren via deelname aan de Aedes Benchmark.

Prestatieveld Onderhoud en verbetering

Ook dit jaar scoren we opnieuw een B (gemiddeld) op dit onderdeel. Onze instandhoudingskosten liggen onder het sectorgemiddelde, wat vooral betekent dat we in het verleden minder hebben uitgegeven aan onderhoud en woningverbetering dan andere corporaties. De technische woningkwaliteit (EP2) is iets beter dan het gemiddelde en de ervaren woonkwaliteit is de afgelopen jaren gestegen en ligt eveneens boven het sectorgemiddelde. Dat is op zich een mooie startpositie bij onze relatief gezien lage investeringen.

De totaalscore voor onderhoud en verbetering is gebaseerd op deze drie onderdelen. Thius scoort A bij instandhouding (want heel weinig uitgegeven) en B bij zowel technische woningkwaliteit als ervaren woonkwaliteit. Als we de komende jaren veel investeren, is onze verwachting dat de technische- en ervaren woningkwaliteit toe zal nemen. Omdat anderen dat ook doen, is het de vraag of onze uitkomsten verbeteren.

In 2025 is de presentatie van het Prestatieveld Beschikbaarheid & Betaalbaarheid gewijzigd. Er wordt geen score (in letter) meer aangegeven.

	Thius	Sector	Thius
Omschrijving	Score 2025	Score 2025	Score 2024
Deelscore betaalbaarheid			
Gemiddeld huurprijs (daeb)	614	611	587
Verhouding huur tot maximaal redelijk	57,4%	62%	60%
Ontwikkeling gemiddelde huurprijs	4,60%	5,90%	-0,50%
Deelscore beschikbaarheid			
Aantal nieuwbouw wooneenheden per jaar	2		43

Prestatieveld Betaalbaarheid en Beschikbaarheid

Op het gebied van Betaalbaarheid scoren we gemiddeld. Dat is een enigszins tegenstrijdige uitkomst. Onze huurprijzen zijn weliswaar hoger dan gemiddeld, maar dat komt door onze hoge woningkwaliteit in WWS punten uitgedrukt. De huurprijsstijging en de relatieve prijs is lager dan gemiddeld. Ook is een beoordeling van ons tweehurenbeleid altijd lastig in de vergelijking met andere corporaties.

Op het gebied van Beschikbaarheid scoren we laag. De afgelopen jaren hebben vooral in het teken van voorbereiding van grote projecten gestaan. Zoals bekend is onze ambitie op het gebied van Beschikbaarheid groot. We willen grote aantallen DAEB-woningen toevoegen aan onze woningvoorraad de komende jaren. De afgelopen jaren was de groei van ons woningbezit echter minimaal en ook voor 2026 zijn er geen opleveringen gepland. Daarna is echter de verwachting dat we grootschalig zullen opleveren. In 2025 is gestart met de bouw van enkele honderden woningen (met als grootste projecten het Veilingkwartier, de Hoge Wei en Wadenoijslaan laag).

4.2. Zichtbaarheid in de wijken

Thius is aanwezig in al onze wijken. Onze wijkbeheerders doen dagelijks hun route en bekijken wat er nodig is om de buurt schoon, heel en veilig te houden. Onze consulenten doen regelmatig huisbezoeken en wijkscouws. De ene wijk is de andere niet. Sommige buurten vragen meer aandacht. Voornamelijk de hoogbouw krijgt regelmatig bezoek van onze wijkbeheerders die goed herkenbaar zijn aan hun kleding en de auto waarin ze rijden. Door deze zichtbaarheid zijn ze makkelijk aanspreekbaar voor huurders. Naast de aanwezigheid ondersteunt Thius ook diverse bewonersinitiatieven waarbij we dikwijls ook zelf aanwezig zijn. In hoofdstuk 9 wordt daar dieper op ingegaan.

Omdat we onze zichtbaarheid hoog in het vaandel hebben, breiden we in 2026 de formatie wijkbeheerders uit om nog meer op te kunnen pakken.

4.3. Samen maatschappelijk presteren

Thius werkt met verschillende partners samen om onze maatschappelijke doelen te bereiken. Er vindt samenwerking op verschillende niveaus plaats. Thius ziet vele partijen als belanghebbende partijen. Zo zijn te noemen natuurlijk onze huurders, maar zeker ook o.a. gemeenten, zorginstellingen, welzijn en politie. In deze paragraaf en het vervolg van dit hoofdstuk leest u op welke wijze met hen onze contacten onderhouden.

Regionale en landelijke samenwerkingen

Landelijk zijn wij lid van Aedes. Aedes behartigt onder meer de belangen van de corporaties door actief lobby te voeren op nationaal en Europees niveau. Onze directeur-bestuurder neemt actief deel aan één van de werkgroepen van Aedes (Arbeidsvoorwaarden) en onze manager Wonen is actief in één van de doorbraakteams van Aedes.

Ook in 2025 zijn we bezig geweest om de nationale prestatieafspraken (NPA) te realiseren.

In de NPA zijn de volgende onderdelen afgesproken:

- Verdubbeling van de bouwproductie van sociale huurwoningen;
- Huurmatiging en huurverlaging voor de laagste inkomens;
- Vergaande verduurzaming van meer dan 675.000 woningen;
- Opheffen van E-F-G labels na 2028;
- Woningverbetering en het aanpakken van vocht- en schimmelproblemen;
- Leefbare, veilige en sociale wijken.

Schematisch zien de gemaakte afspraken tussen Rijk (Ministerie VRO), Aedes en VNG er als volgt uit:



De begroting 2026 en meerjarenbegroting 2026-2035 zijn gebaseerd op de realisatie van deze afspraken. Uiteraard geldt dit dan voor het aandeel dat Thius hierin zal kunnen realiseren. Hierbij is uitgegaan van het feit dat Thius ongeveer 1/300 deel (0,32%) van het totale woningbezit bij woningcorporaties heeft. Op basis van dit aandeel is ook de totale opgave voor Thius geformuleerd.

Geconcludeerd kan worden dat de grote ambities vanuit de Nationale Prestatie Afspraken grotendeels zijn opgenomen in de plannen van Thius. Hierbij moeten nog wel de nodige kanttekeningen worden geplaatst. Het is een grote uitdaging op organisatorisch gebied, zowel vanwege externe factoren (nieuwbouwriscico's als beschikbaarheid grond, procedures, stikstof, bouwkosten etc.) als interne factoren (onzekerheden over aanpak en prijzen verbeteringen afgezet tegen invloed op energieprestatie, capaciteit interne organisatie etc.). De komende jaren zullen we mogelijk onze uitgangspunten en aannames moeten bijstellen. Vooral nog wordt voorzien dat Thius een grote bijdrage kan leveren aan de investeringen in beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid.

Gemeenten

Op lokaal niveau werken we veel samen met de gemeenten Buren, Neder-Betuwe en Tiel. We hebben bijeenkomsten op bestuurlijk en ambtelijk niveau over onder andere de prestatieafspraken. Met twee van de drie gemeenten zijn meerjarige prestatieafspraken gemaakt. In 2025 hebben we gewerkt aan de meerjaren prestatieafspraken met de gemeente Buren. En met de gemeente Tiel hebben we eenjarige prestatieafspraken gemaakt. We werken aan meerjarenafspraken, zodat we niet jaarlijks een bod hoeven uit te brengen. Jaarlijks rond de zomer wordt met alle partijen een vooroverleg gevoerd met als doel het inventariseren van de behoeftes van de komende jaarschijf.

Op hoofdlijnen worden de prestatieafspraken gemaakt in lijn met de Nationale Prestatie Afspraken. Op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid zijn of worden afspraken vastgelegd. Daarbij is het kader voor Thius voor het maken van afspraken ook de begroting en de financiële meerjarenraming.

De afspraken worden gemonitord in het regulier bestuurlijk overleg en daarnaast vindt ook ambtelijk periodiek overleg plaats om elkaar op de hoogte te houden, voortgang te boeken en te monitoren.

Gezamenlijke overleggen met onder meer gemeente, zorg, welzijn en politie

Er vinden verschillende overleggen plaats. Soms gaat het overleg over sociale problematiek in een bepaalde wijk. Andere keren zijn het structurele overleggen, zoals het zes-wekelijks overleg Sociale Kern Team in Buren. Er vinden voorts zogeheten multidisciplinaire overleggen (MDO's) plaats waarbij vanuit verschillende disciplines een casus wordt behandeld.

In 2025 zijn we proactief aan de slag gegaan met het benaderen van onze stakeholders. We hebben overleggen geïnitieerd met de gemeente, politie, brandweer, welzijn en hulpverlening op casusniveau en voor het opzetten van activiteiten in het kader van leefbaarheid, zorg en welzijn. In gemeente Buren gaan zijn we actief betrokken bij het formuleren van strategieën.

4.4. Overleg met Huurdersbelangenorganisatie

Onze huurders zijn verenigd in de huurdersbelangenorganisatie Buren, Neder-Betuwe en Tiel (voorheen "De Vooruitgang"). De huurdersorganisatie bestaat uit zeven leden. Mede op basis van de Overlegwet en de samenwerkingsovereenkomst tussen de HBO en Thius zijn we in gesprek over beleidsthema's op strategisch en organisatieniveau. Periodiek vindt overleg plaats tussen de HBO en de directeur-bestuurder en manager Wonen van Thius.

Het zogeheten beleidsoverleg is in 2025 voortgezet. Dit overleg bestaat uit de leden van de HBO, beleidsmedewerkers en de manager Wonen. Tijdens deze laagdrempelige bijeenkomsten krijgen leden van de HBO een update over de laatste (beleids-)ontwikkelingen die voor hen belangrijk zijn, met ruime gelegenheid om vragen te stellen. Daardoor gaan de leden voorzien van alle relevante informatie goed voorbereid het reguliere overleg met de directeur-bestuurder en manager Wonen in.

De legitimiteit van ons handelen monitoren we onder meer in de samenwerking met bewonerscommissies en in ons overleg met de HBO. Onderwerpen van gesprek waren onder meer de huurverhoging, de vastgoedportefeuille in de drie gemeentes, de tertiaalrapportages, de cijfers die de huurderstevredenheid lieten zien, het sociaal statuut, het huur- en toewijzingsbeleid en de prestatieafspraken.

Jaarlijks vindt een regulier overleg plaats waarbij de huurderscommissarissen aanwezig zijn. Dit was ook in 2025 het geval. De HBO vergaderde dit jaar vijf keer met Thius. Vooraf zaten zij zelf om tafel om onderwerpen intern voor te bespreken.

Komend jaar focussen we ons op het werven van nieuwe leden. De HBO bestaat nu overwegend uit huurders vanuit de gemeente Tiel. Ook is de gemiddelde leeftijd vrij hoog. Vanuit Thius hebben we diverse acties in voorbereiding om de HBO te ondersteunen in hun wervingstraject in 2026.

4.5. Overleg met bewonerscommissies

In 2025 is het aantal bewonerscommissies gelijk gebleven. In 2025 telde Thius 14 actieve bewonerscommissies. Naar aanleiding van het handhaven van het lege galerijenbeleid zijn er 5 nieuwe activiteitencommissies gevormd. Ons gebiedsteam Neder-Betuwe/Tiel heeft de bewoners van verschillende complexen actief laten mee participeren in het handavingsbeleid. Dit heeft ertoe geleid dat er meerdere betrokken bewoners zich hebben gemeld om binnen hun complex zich in te zetten voor de sociale cohesie en individueel welzijn. De activiteitencommissies denken mee over het opleuken van de galerijen, maar we zien ook meer activiteiten ontstaan waarbij mensen binnen de complexen elkaar vaker opzoeken.

Bewonerscommissies voeren regelmatig overleg met Thius over hun complex en over het reilen en zeilen in en rond hun complex. Soms organiseren zij gedurende het jaar ook één of meerdere activiteiten voor de bewoners in hun wooncomplex. In 2025 hebben twee bijeenkomsten plaats gevonden voor huurders die op de een of andere manier actief zijn voor een buurt, complex of voor het hele bezit van Thius. In het voorjaar was er een geslaagde jeu de boules dag en eind 2025 hielden we een goed bezochte eindejaarbijeenkomst. Daarnaast zijn er nog twee groepen van betrokken bewoners gevormd. De klankbordgroep Dodewaard en de meedenkgroep Liendenlaan denken actief mee in het verduurzamingstraject.

Overzicht bewonerscommissies:

Bewonerscommissie	Gemeente	Status
Rietkraag	Buren	Actief
Blommeland	Buren	In oprichting
Hoog Lindenhof	Neder-Betuwe	Actief
't Kloostereind	Neder-Betuwe	Actief
Bloesemflats	Tiel	Actief
De Batouwe	Tiel	Actief
De Perserij	Tiel	Actief
De Vier Gravinnen	Tiel	Actief
Hertog Karellaan 102	Tiel	Onderbezet
Liendenlaan	Tiel	In oprichting
Gasthuis Lingewaarde	Tiel	Actief
Graaf waltger laan 88	Tiel	Onderbezet
Ridderweide	Tiel	Actief
Trichtstraat	Tiel	Actief

Overzicht activiteitencommissies:

Activiteitencommissie	Gemeente	Status
Brugstraat	Tiel	actief
Craaienhof	Neder-Betuwe	actief
Steegakker	Neder-Betuwe	actief
Groenstede	Tiel	actief
Reigerhof	Neder-Betuwe	actief

Overzicht klankbordgroepen:

Klankbordgroep	Gemeente	Status
Klankbordgroep Dodewaard	Neder-Betuwe	actief
Meedenkgroep Liendenlaan	Tiel	actief

4.6. Klachten en geschillen met huurders

Is een huurder van Thius of een woningzoekende niet tevreden? Dan kan hij een klacht indienen bij Thius. Als de huurder of woningzoekende niet tevreden is over de afhandeling van de klacht, dan kan afhankelijk van het onderwerp, een klacht ingediend worden bij:

1. De Huurcommissie (klachten over huurprijzen, onderhoud, woningverbetering en servicekosten) of
2. De Regionale Klachtencommissie Samenwerkende Woningcorporaties Rivierenland (klachten over het optreden van medewerkers en het functioneren van de woningcorporaties).

In 2025 zijn er acht klachten ingediend door (ex) huurders bij de Huurcommissie (2024: zes). De Huurcommissie heeft één klacht niet-ontvankelijk verklaard, omdat de huurder de leges niet tijdig had voldaan. In een ander geval is Thius in het ongelijk gesteld en zijn de bezwaren van de huurder over de hoogte van de in rekening gebrachte servicekosten gegrond verklaard. Verder is er één klagende huurder in het ongelijk gesteld door de Huurcommissie. De klager was het niet eens met de huurverhoging. De voorzitter van de Huurcommissie heeft dit verzoek ongegrond verklaard. Er is in drie zaken nog niet beslist. Twee van deze drie zaken betreffen een verzoek tot huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken, de andere zaak betreft een verzoek tot verlaging van de in rekening gebrachte servicekosten.

Tot slot heeft Thius gevraagd om een uitspraak te doen over de jaarlijkse huurverhoging van een specifiek adres, maar door het niet (tijdig) betalen van de leges, heeft de Huurcommissie deze zaak niet in behandeling genomen.

In totaal zijn in 2025 geen (nieuwe) klachten (2024: tien) bij de Regionale Klachtencommissie Samenwerkende Woningcorporaties Rivierenland (hierna: Klachtencommissie) ingediend. Wel zijn er twee klachten uit 2024 behandeld. Deze klachten betroffen een conflict over een afgebroken keukendeurtje en een lekkage bij een raam. De eerste klacht is ongegrond verklaard en over de lekkage zijn (werk)afspraken gemaakt.

5. Voldoende beschikbare woningen voor onze doelgroep

5.1. Vastgoedportefeuillebeleid

Ons Portefeuilleplan per gemeente en voor heel Thius is in 2025 vastgesteld. Hierin staan de aantallen te realiseren woningtypen in 2025. Deze beleidslijn hebben we gebruikt bij alle nieuwbouwprojecten die we gestart zijn. Hierin staat hoe wij onze woningvoorraad beschikbaar en betaalbaar houden, verduurzamen, verjongen en uitbreiden.

In 2025 is de nieuwe Woondeal getekend 1.1. (voor de jaren 2025 t/m 2034). Voor Buren staan er 540 woningen voor corporaties in, waarvan 360 voor Thius. Voor Neder-Betuwe 442 woningen en voor Tiel 626 woningen, waarvan 350 voor Thius.

Huidige voorraad

Eind 2025 hebben wij 8.004 verhuurobjecten (vhe's). In onderstaand overzicht is de verdeling naar type te zien.

Type verhuureenheid	Aantal vhe 's per 31-12-2025	Aantal vhe 's per 31-12-2024
Zelfstandige woningen	7.161	7.242
Onzelfstandige woningen	44	33
Woonwagens en standplaatsen	3	3
Parkeervoorzieningen	472	509
Bedrijf en Maatschappelijk onroerend goed (BOG/MOG)	93	100
Intramurale zorg	231	230
Totaal	8.004	8.117

We hebben in 2025 1 (2024: 3) nieuwbouwwoning gerealiseerd.

In totaal zijn 12 woningen (2024: 11) verkocht. Daarnaast zijn 5 koopgarantwoningen teruggekocht en twee daarvan daarna verhuurd. In 2025 zijn geen (2024: 0) reguliere woningen aangekocht en verhuurd. Tevens zijn in 2025 2 woningen gesplitst in 6 kamers voor 2 vriendenhuizen.

Verkoopbeleid

We hebben in 2023 de verkoopvijver bepaald. Wij bieden de voor verkoop aangewezen woningen eerst aan bij zittende huurders. Als zittende huurders geen interesse hebben, worden de woningen verkocht aan de hoogste bieder.

5.2. Nieuwbouw en Renovatie

Het woningtekort in Nederland is groot en dat is ook in onze regio zo. Voor de realisatie van de ambitie van Regio Rivierenland voor Buren, Neder-Betuwe en Tiel betekent dit dat Thius een bouwvolume van ca. 850 huurwoningen nastreeft. Hiervoor is in de begroting 2026 – 2035 tot een totaalbedrag van afgerond € 284 miljoen aan investeringen opgenomen.

Om dit te realiseren, zoeken we continu naar bouwlocaties. Deze kunnen we onderverdelen in:

- Locaties waar een ontwikkelaar al posities heeft en de ontwikkelaar van de gemeente het door de gemeente vastgestelde percentage sociale huurwoningen moet toevoegen. In de gemeenten Buren en Neder-Betuwe verloopt dit goed: regelmatig krijgen we de vraag van een ontwikkelaar. In de gemeente Tiel krijgen we deze vraag zelden.
- Locaties die we zelf verwerven. Hierbij zijn wij de ontwikkelaar en kunnen we het aandeel sociale huurwoningen zelf sturen. Dat aandeel is vaak groter dan het gemeentelijke percentage en loopt in een enkel geval op tot 100%. Bij een aantal locaties kunnen we met

koopwoningen en woningen in de middenhuur bijdragen aan de financiële haalbaarheid van ons project. Een gemengde en diverse wijk is hierbij het uitgangspunt.

Op het moment dat we kavels krijgen aangeboden van de ontwikkelaar is er vaak discussie over de hoeveelheid, de grootte, de locatie van de huurwoningen in het te ontwikkelen gebied en de prijs van de woning in relatie tot de kwaliteit. Dit voorkomen we door zelf te ontwikkelen en ook met goedkopere conceptbouw te werken. Daarbij is het soms ook nodig om kansen te verzilveren door locaties voor de iets langere termijn aan te kopen, bijvoorbeeld voor een termijn langer dan vijf jaar. Dat is nodig omdat anders een commerciële ontwikkelaar de locatie opkoopt, iets wat de afgelopen decennia veel is gebeurd.

Om de bouwopgave te realiseren, is de projectenportefeuille de afgelopen jaren fors uitgebreid met potentiële bouwlocaties en -plannen. Door te netwerken en (soms letterlijk) actief de boer op te gaan, trekken we meer kansen vlot, bij voorkeur in projecten met het nodige volume. Daarbij hoort ook intensivering van het relatiebeheer met gemeenten. Immers, wij hebben de lokale overheid hard nodig om op particuliere locaties het minimale percentage sociale huur af te dwingen. Ook samenwerking met aannemers en ontwikkelaars kan in een veranderende bouw- en vastgoedmarkt mogelijkheden bieden: Thuis kan in haar bijzondere rol richting de gemeente een positieve bijdrage leveren aan de slagingskans van een project, het mes snijdt daarmee aan twee kanten.

Versnelling en vergroting slaagkansen

Als plannen éénmaal in de pijplijn zitten, is het zaak dat dit snel leidt tot de start van de realisatie en daarna de sleuteluitgifte aan bewoners. Om de doorloopsnelheid te verhogen is vanaf 2024 verkend wat we kunnen doen om plannen sneller tot productie te brengen. Hiertoe neemt Thuis (deels ook namens de SWR) deel aan de regionale versnellingstafel met als doel stagnaties te signaleren, oplossingen te bedenken, kansen te pakken. Dat doen we zelf en samen met onze collega-corporaties in Rivierenland (SWR) en in Aedes-verband. Andere bouwvormen zoals conceptueel bouwen of verregaand geprefabriceerde woningen worden ook afgewogen. De eerste projecten zijn inmiddels op basis van conceptueel/industriële bouwen uitgewerkt. Daarnaast wordt met de drie gemeenten gesproken over een standaardisering van anterieure overeenkomsten, grondprijzen en parkeernormen.

5.2.1. Nieuwbouw, gerealiseerd in 2025

9^e kamer Thomashuis (Tiel)

Op verzoek van de huurder is het zorggebouw Thomashuis uitgebreid met een 9^e kamer. Deze kamer is als fabrieksmatig gebouwde eenheid gerealiseerd.

Verbouwing Hof van Beusichem (Beusichem)

Betreft de ombouw van twee voormalige TOP-kamers tot twee appartementen. In 2025 is de verbouwing gestart en zijn de woningen opgeleverd.

5.2.2. Nieuw- en verbouw, in voorbereiding

Blommeland 2 (Lienden)

Het plan is in 2025 gestart met de verwachting deze ook in 2025 op te leveren. Door netcongestie is het niet mogelijk gebleken de oplevering af te ronden, deze wordt nu voorzien voor Q2 2026.

De Meent, fase 1 (Erichem)

De grond is in eigendom en naar verwachting start de bouw (16 woningen) in 2026. Recent ontstaan risico is gelegen in de nabijheid van een geitenhouderij.

Veilingkwartier (Tiel)

Het bestemmingsplan voor het Veilingterrein omvat in totaal 324 woningen. Ons aandeel hiervan is 21 woningen en 89 appartementen in de sociale huursector. De aanneemovereenkomst is in 2024 getekend. De start heeft plaatsgevonden in december 2025 met de verwachte oplevering in juni 2027 (bouwtijd ca. 18 maanden).

Hoge Wei (Kesteren)

Het plan behelst 134 huurappartementen. In 2025 is overeenstemming bereikt over het Definitieve Ontwerp en de Koop-/Aanneemovereenkomst. Start bouw is februari 2025.

De Hertog van Gelre (Tiel)

In de loop van 2025 is overeenstemming bereikt over de stedenbouwkundige en architectonische inpassing en is dit door het college van B&W bevestigd. In 2026 wordt de benodigde procedure gestart. Inzet is realisatie van 44 appartementen en 9 grondgebonden woningen.

De Meent, fase 2 (Erichem)

Over het kader van de planontwikkeling is overeenstemming tussen de partijen. De eerder genoemde nabij gelegen geitenhouderij gooit mogelijk roet in het eten. In 2026 zal hier meer duidelijkheid over ontstaan.

Voorstraat 8, voormalig kantoor SWB (Lienden)

Naar aanleiding van een voorstel om het project af te stoten vanwege de moeizame en ruimtelijk lastige ontwikkeling heeft de RvC verzocht een buurtconsultatie te houden. Uit deze consultatie bleek dat er in de directe omgeving veel weerstand is te verwachten. Besloten is om het pand af te stoten.

Voorburg (Ommeren)

De gemeente heeft ons bod voor de grondaankoop geaccepteerd. Het plan is ingediend en op basis daarvan is het bestemmingsplan eind 2023 in procedure gebracht. In het bestemmingsplan is een mix aan woningen opgenomen, in totaal zijn er 40 woningen voorzien. Een nabij gelegen veehouder heeft steekhoudend bezwaar gemaakt. Gesprekken met de veehouder verlopen constructief en er is bereidheid tot medewerking. Omdat medewerking een nieuwe stikstofvergunning voor de veehouder vereist, vormt dit – gezien de recente jurisprudentie – een complex en uitdagend proces.

Reuchlinlaan (Tiel)

De kavel is al vele jaren ons eigendom. Door de gemeente is aangegeven voorlopig geen ontwikkelingen te zien voor dit perceel.

Pottumse veld, Casterhoven (Kesteren)

Dit plan is de laatste fase van het plan Casterhoven. Met de ontwikkelaar is gesproken over onze wensen. In de planuitwerking is dit nog niet voldoende terug te vinden. Ook de gemeentelijke eis ten aanzien van het percentage sociale huur is nog niet verwerkt. De gesprekken met de ontwikkelaar verlopen moeizaam.

Hyacinthuskapel (Tiel)

Deze kapel is al jaren in ons bezit. Omdat verhuur en/of verkoop geen reële optie bleek te zijn, is onderzocht of verbouw tot appartementen haalbaar is. Hiertoe is een schetsplan opgesteld en voor beoordeling bij de gemeente Tiel ingediend. Gelet op de weinig coöperatieve houding van de gemeente is besloten om dit project niet door te zetten. Het pand is inmiddels verhuurd.

Burgerweeshuis (Tiel)

In 2022 is dit Rijksmonument aangekocht en worden er plannen gemaakt voor de toekomstige bestemming. Op dit moment wordt het pand verhuurd aan IrisZorg. Het pand is aangekocht met als oogmerk ontwikkeling tot appartementen voor jongeren. De gemeente heeft inmiddels ingestemd met de gewenste transformatie naar 16 appartementen. Het proces daaromtrent loopt momenteel. Tot start werkzaamheden kan IrisZorg blijven huren.

Gildeland (Lienden)

Centraal in Lienden gelegen heeft Thius in 2022 een tweetal percelen aangekocht voor herontwikkeling. Met de naastgelegen grondeigenaar – die ook een plan voor herontwikkeling heeft – wordt in gezamenlijkheid één plan opgesteld. De gesprekken met de buurman lopen constructief, er is een bureau gevraagd het gezamenlijke plan op te stellen. In 2025 is de planvorming afgerond en is de RO-procedure gestart. Start bouw voorzien we eind 2026/begin 2027.

Oranjehof Ochten

Met de ontwikkelaar wordt al geruime tijd getracht overeenstemming te bereiken over de planopzet en de woningen voor Thius. Tot op heden heeft dit nog niet het gewenste resultaat. In 2026 krijgt dit proces een vervolg.

Lingemeer

Met de ontwikkelaar van deze locatie zijn afspraken gemaakt over het programma, te weten 6 huurwoningen voor starters, en de bijbehorende prijs. Het omgevingsplan is in procedure gebracht, tegen het collegebesluit is echter beroep bij de RvS ingesteld. Zodra de ontwikkelaar start met de aanzet tot start bouw zal de aanneemovereenkomst worden aangegaan.

Wilhelminalaan, Dodewaard

Het perceel is gelegen naast ons perceel Kerkstraat 1 in Dodewaard. Door de ontwikkelaar is een plan opgesteld waarin voor Thius 30% sociale huur is opgenomen. Het plan is inmiddels door de gemeente positief beoordeeld. In 2025 is het met de ontwikkelaar verder opgepakt en is gewerkt aan de woningtypes en bijbehorende prijsvorming. In 2026 zal de RO-procedure starten.

Kerkstraat (Dodewaard)

In 2023 is een woning met opstallen op ruim 3,7 hectare grond aangekocht. In 2024 is een start gemaakt met het onderzoek naar een invulling met woningbouw. Door de gemeente wordt dit versnelde onderzoek positief ontvangen. In 2025 heeft de verdere uitwerking plaatsgevonden en is besloten om de projectontwikkeling - vanuit risicobeheersing – naar een externe ontwikkelaar te brengen. Inmiddels is de keuze (na een selectie) gevallen op de ontwikkelaar die ook het naastgelegen plan ontwikkelt.

Gemeentehuis Buren (Maurik)

In 2023 is het gemeentehuis van Buren aangekocht. De gemeente huurt tot medio 2026 het gemeentehuis van Thius. Ondertussen realiseert de gemeente zelf een nieuw gemeentehuis. De oplevering van huurappartementen (77 stuks) is voorzien in het jaar 2028. De planuitwerking van de verbouwing ligt op schema. We verwachten medio 2026 het realisatiebesluit te nemen.

Inundatiedijk

In 2023 is een perceel grond ter grootte van 1,4 ha aan de Inundatiedijk-Waaldijk te Tiel aangekocht. Onze insteek is dat hier in de toekomst op kan worden gebouwd.

De Brink Lienden

Het project De Brink in Lienden is een ontwikkeling door De Bunte Vastgoed b.v. De ontwikkelaar is momenteel in overleg met de gemeente Buren over het stedenbouwkundig plan. In het project zijn 27 sociale huurwoningen opgenomen. Thius en De Bunte hebben het voornemen een intentieovereenkomst te sluiten voor de genoemde huurwoningen. Realisatie van het plan zal vermoedelijk in 2026 starten.

Bleekveld Tiel

Op het Bleekveld nemen we 16 appartementen voor de middenhuur af van ontwikkelaar Slokker. Het plan is inmiddels vergund, de verkoop van de overige woningen in het plan is afgerond. De start van de bouw heeft in december 2025 plaatsgevonden.

Wadenhoijenlaan, lage nummers (Tiel)

Na een lang voortraject waarin ook renovatie is overwogen, is de keuze gemaakt om drie technisch verouderde flats aan de Wadenhoijenlaan in Tiel te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Door het weglaten van de garages en het toevoegen van een extra bouwlaag gaat het aantal appartementen van 72 naar 106, waarvan we een deel in de middenhuur gaan aanbieden. De sloopwerkzaamheden zijn in het laatste kwartaal van 2025 gestart.

5.2.3. Renovatie

In 2025 zijn geen grote renovatieprojecten gerealiseerd of opgestart.

5.3. Verkopen, aankopen en sloop

Verkopen

Reguliere huurwoningen

Er zijn in 2025 12 (2024: 11) woningen uit het reguliere bezit verkocht waarvan 8 in Neder-Betuwe, 2 in Tiel en 2 in Buren. Er zijn nog 126 woningen die in het verleden verkocht zijn met een nog geldende Koopgarantconstructie. Op basis van afspraken hoeft Thius de terug te kopen Koopgarantwoningen niet weer door te verkopen met Koopgarant. De woningen die beschikbaar komen, willen we inzetten voor de verhuur of regulier doorverkopen. In 2025 is beleid vastgesteld, waarin we uitgaan van verhuur. Als een woning echter te hoog getaxeerd is of te veel ZAV's bevat, kan er volgens dat beleid van worden afgeweken. In die gevallen wordt de woning dus verkocht.

Aankopen

Koopgarant

Er zijn in 2025 5 (2024: 3) koopgarantwoningen teruggekocht. Van de 5 teruggekochte woningen zijn er 2 in de verhuur genomen. De 3 andere zitten in het proces om verkocht te worden. In 2025 zijn geen koopgarantregelingen afgekocht (2024: geen).

Aankoop reguliere woningen

In 2025 zijn geen woningen (2024: geen) aangekocht.

5.4. Verhuringen 2024

5.4.1. Verhuringen en woonruimteverdeling

In 2025 zijn 465 woningen en kamers verhuurd, waarvan 443 een sociale huurprijs hebben.

Toewijzingen

Toewijzingen	BUREN	NEDER-BETUWE	TIEL	Eindtotaal
Regulier	65	82	154	301
Statushouder	5	8	10	23
Urgent	16	28	72	116
Vermogend boven aftoppingsgrens	1		1	2
Zware zorgindicatie			1	1
Eindtotaal	87	118	238	443

In 2025 zijn in totaal 443 sociale huurwoningen verhuurd. Van deze 443 woningen zijn 301 woningen regulier toegewezen. De reguliere toewijzingen vormen 68% van het totaal aantal toewijzingen.

De overige toewijzingen zijn aan urgenten (26%), statushouders (5%), toewijzingen op basis van een zware zorgindicatie (<1%) en vermogend boven aftoppingsgrens (<1%).

Dit komt neer op 142 niet-reguliere toewijzingen. Toewijzingen op basis van een urgenties en bemiddelingen is binnen de categorie niet-regulier het grootst. In Tiel zit het percentage toewijzingen op basis van een urgentie en/of bemiddeling op 30%, in Neder-Betuwe 24% en in Buren op 18%. Hieronder vallen bemiddelingen op basis van prestatieafspraken, medische en sociale urgenties, maatwerk bemiddelingen en herstructureringsurgenties.

Verdeling verhuur huurwoningen:

Toewijzing	Aantal 2025	Aantal 2024	Aantal 2023
Regulier	301	212	282
Urgentie incl. zware zorgindicaties/vermogend	119	162	108
Statushouders	23	55	33
Totaal	443	429	423

De mutatiegraad komt uit op 6,2% (in 2024 was dit 6,0%).

We zien in 2025 een sterke afname van het aantal urgenties ten opzichte van een jaar eerder. Dit heeft er onder andere mee te maken dat in de afgelopen jaren er veel herstructureringsurgenties werden verleend i.v.m. de sloop van de Wadenoijenlaan in Tiel. Daarnaast werden ook de toewijzingen in verband met het doorstroombeleid als urgent aangemerkt. In 2025 hebben er in totaal 33 toewijzingen plaatsgevonden op basis van het doorstroombeleid. In 2024 waren dit er twee keer zoveel.

Woningzoekenden wachten gemiddeld 9,7 jaar (2024: 8,8 jaar) bij Thius voordat ze een woning hebben. In de regio is dit 8,2 jaar (2024: 7,3 jaar). De gemiddelde zoektijd, de tijd dat een huurder actief op zoek is naar een woning, is in de regio 2,8 jaar en bij Thius 3,6 jaar (2024: respectievelijk 2,6 en 2,8 jaar). Het verschil in wachttijd en zoektijd bij Thius in relatie tot de regio is groter geworden. Woningzoekenden die van ons een woning toegewezen kregen, hebben langer gewacht op een woning.

De wacht- en zoektijden zijn wat ons betreft nog steeds te hoog. De voornaamste oplossing is om meer woningen te realiseren. Vanaf 2026 hopen we weer meer woningen te kunnen realiseren, wat een positief effect kan sorteren op de wacht- en zoektijden. Deze verwachting werd ook uitgesproken voor 2025, maar in 2025 is het aantal woningen dat werd opgeleverd erg gering. Tegelijkertijd zien we dat steeds meer woningen bemiddeld worden, mede als gevolg van veranderde wetgeving over de toewijzing van woningen aan zogeheten aandachtsgroepen, wat weer kan leiden tot langere wacht- en zoektijden voor de regulier woningzoekenden.

Het aanbiedingsresultaat bedraagt 3,9 (2024: 3,8) en blijft helaas hoog. Dit betekent dat een woning gemiddeld door de 4^{de} kandidaat geaccepteerd wordt. De voornaamste reden voor het weigeren van de woning vormen persoonlijke omstandigheden. De tweede meest voorkomende reden voor het weigeren van een woning is dat men niet kan op het aangegeven tijdstip van bezichtiging gevolgd door de reden dat de woning niet bevalt. Met name de tweede reden is te beïnvloeden. In 2025 hebben we in een aantal wijken gewerkt met filmpjes in de verwachting dat de verbetering van het aanbiedingsresultaat doorzet. Tot nu toe is dit verwachte resultaat helaas nog niet zichtbaar. Dit onderwerp blijft de aandacht krijgen.

Ultimo 2025 staan ruim 114.000 (ultimo 2024: 110.000) woningzoekenden bij Woongaard ingeschreven. Voor 61% bestaat de groep actief woningzoekenden uit alleenstaanden. Actief woningzoekenden zijn woningzoekenden die minstens 1 keer hebben gereageerd in 2025. Slechts 19% bestaat uit tweepersoonshuishoudens. De andere woningzoekendencategorieën betreffen: eenoudergezinnen (17% (dit was 10%, hier zit dus een grote groei in) en gezinnen met één of meerdere kinderen) en meerpersoonshuishoudens (3%). Deze cijfers betrekken we bij het formuleren van ons toekomstige portefeuille- en toewijzingsbeleid.

5.4.2. Het huisvesten van bijzondere doelgroepen

Voor alle drie de gemeenten staan wij klaar om de taakstelling te regelen. In Buren en Tiel doen we dat samen met collega-corporatie KleurrijkWonen. In Neder-Betuwe doen we dat alleen. De statushouders worden in Buren en Neder-Betuwe bijgestaan door welzijnsorganisatie Welzijn Rivierstroom. Dit jaar begeleidde Sociom nog de statushouders in Tiel. Volgend jaar wordt dat overgenomen door welzijnsorganisatie Mozaïek.

Daarnaast hebben we gemerkt dat jongeren lastig aan een woning komen in alle drie de gemeenten. Om jongeren een handje te helpen, hebben we specifieke woningen aangewezen voor deze doelgroep. De woningen worden in 2026 in het systeem gelabeld voor jongeren, zodat jongeren meer kans maken op een woning. Uiteraard zijn meteen alle labels onder de loep genomen. Er is gerichter per (sub)complex gekeken naar de labels. We hebben ook nagedacht over woningen voor senioren, alleenstaanden en gezinnen.

Gemeente Buren

De taakstelling in deze gemeente stond dit jaar op 47 (1 meer dan vorig jaar). We verdelen deze met KleurrijkWonen. Zij nemen 1/3 voor hun rekening, wij 2/3. We startten het jaar met een voorstand van 6 personen. Door alle nareizigers - die eerder nog niet meegenomen waren in de cijfers - is het jaar geëindigd met een voorstand van 10 personen. Een bijzonder mooie prestatie.

In gemeente Buren vragen jongeren al jaren aandacht voor huisvesting van jonge woningzoekenden. Wij hebben hier gehoor aan gegeven en zijn onze belofte nagekomen. We hebben dit jaar 2 vriendenhuizen opgeleverd in gemeente Buren. Dit zijn woningen die kamergewijs verhuurd worden aan jongeren. Een vriendengroep heeft de voorkeur. We hebben een woning voor jongens en eentje voor meisjes met succes opgeleverd. De evaluatie was ook erg positief.

Gemeente Neder-Betuwe

In Neder-Betuwe was de opgave 41 (2024: 52) te huisvesten statushouders. Deze opgave pakken wij alleen op. Het jaar is begonnen met een achterstand van 38 nog te huisvesten statushouders. Deels hebben we dit ingelopen door de nareizigers. We zijn het jaar geëindigd met een achterstand van 19 personen. Deze achterstand is inmiddels al ingelopen door goedkeuring voor nareizigers.

Gemeente Tiel

De taakstelling voor Tiel was voor ons en KleurrijkWonen gezamenlijk 66 (2024: 86). Daarbij is het aantal te huisvesten statushouders nagenoeg gelijk verdeeld over de twee corporaties. Het jaar begon met een achterstand van 9, waarbij we zijn geëindigd met een voorstand van 3 (Thius -10, Kleurrijk Wonen +7).

6. Betaalbaarheid

Om betaalbare woningen voor nu en later te realiseren, hebben wij twee doelen geformuleerd:

1. Onze woningen zijn en blijven voor onze doelgroep betaalbaar.
2. We zetten in op betaalbare woonlasten voor onze huurders.

6.1. Huur- en toewijzingsbeleid

In 2021 is voor het hele bezit het huurbeleid vastgesteld. Het streefhuurpercentage was 72% van de maximaal redelijke huur of de huidige kale huur, als deze hoger was dan 72% van maximaal redelijk. Begin 2023 zijn de WWS-punten geïndexeerd met 10%. De maximaal redelijke huur werd hierdoor dus met 10% verhoogd. Om onze woningen betaalbaar te houden, vonden wij een percentage van 72% te hoog. Er is besloten om 67% van de maximaal redelijke huur als streefhuur te gaan hanteren voor het grootste deel van onze woningen. Voor een klein deel is vastgehouden aan de 72% maximaal redelijk, omdat dit vooral om woningen gaat met extra voorzieningen, met name in wonen en zorg. Wij hanteren ook de 72% maximaal redelijk voor al onze nieuwbouwwoningen. De gemiddelde huurverhoging in 2025 kwam uit op 4,11 %.

6.1.1 Huurhoogte

Naast het huurbeleid blijven we werken met het tweehurenbeleid voor het gehele bezit. Dit heeft als doel om ervoor te zorgen dat we voldoende woningen beschikbaar houden voor de huurders met recht op huurtoeslag en om ervoor te zorgen dat we voldoen aan de wettelijke eisen van het passend toewijzen. 97,6% (2024: ca. 98%) van de woningen is in 2025 passend toegewezen.

In 2024 zijn de voorbereidingen gestart om de Wet betaalbare huur uit te kunnen voeren. Deze wet zorgt dat de middenhuur beter wordt gereguleerd en dat er een betere controle is op de hoogte van de huren ten opzichte van het aantal WWS-punten. Deze wet heeft dus gevolgen voor de punten en het meegeven van een energielabel bij een nieuwe verhuring. Bij de bepaling van de punten zijn de grootste veranderingen: de punten voor de buitenruimten en plus-/strafpunten voor een goed of slecht energielabel. We hebben in 2025 alle aangepaste punten verwerkt in ons primaire systeem.

6.1.2 Huur-inkomen 2025

Het inkomen van woningzoekenden speelt een grote rol bij het toewijzen van woningen. Woningzoekenden hebben te maken met twee wettelijke regelingen: de staatssteunregeling en het passend toewijzen. De complexiteit van de regelgeving rond huur-inkomen maakt het voor woningzoekenden niet eenvoudig om een woning te vinden die bij hun inkomen én hun woonwensen past. De corporaties in Woongaard hanteren een gezamenlijke inkomenstabel, waardoor woningzoekenden direct zien voor welke woningen ze met hun inkomen in aanmerking komen.

Staatssteunregeling

De staatssteunregeling heeft als doel te voorkomen dat mensen met een hoog inkomen gaan wonen in een sociale huurwoning. We voldoen in ruime mate aan de Europese toewijzingsnorm en verhuren altijd passend door ons tweehurenbeleid. 98% van al onze verhuringen vinden plaats aan onze primaire doelgroep en middeninkomens. 62% van alle verhuringen is aan huurtoeslaggerechtigden.

Passend toewijzen

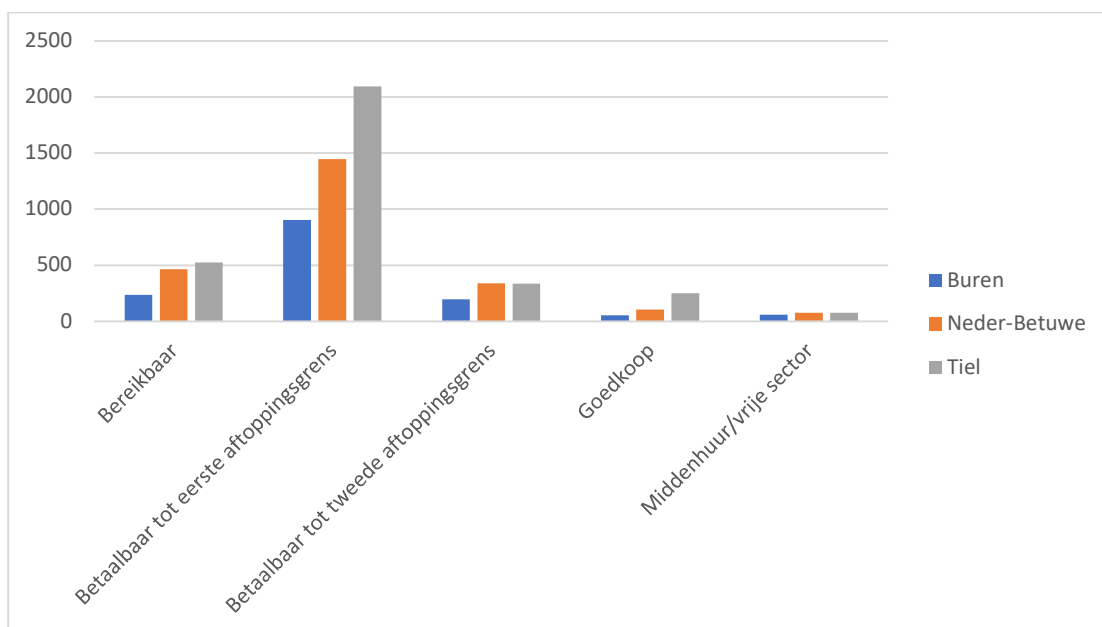
Bij passend toewijzen gaat het erom dat aan woningzoekenden met recht op huurtoeslag alleen woningen onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag toegewezen mogen worden. We voldoen met 97,6% ruim aan de eis dat minimaal 95% van de woningen op deze manier wordt toegewezen. Dat wil zeggen dat huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens een woning hebben gehuurd met een huurprijs onder €682,96 (1- of 2-persoonshuishoudens) of €713,93 (3- of meerpersoonshuishoudens).

6.2. Samenstelling van woningbezit (zelfstandige woningen)

De samenstelling van het huurbezit naar huurklassen is als volgt:

Huurprijsklasse

Aantal zelfstandige huurwoningen Huurprijsklasse	Gemeente			
	Buren	Neder-Betuwe	Tiel	Eindtotaal
Goedkoop	53	105	249	407
Betaalbaar tot eerste aftoppingsgrens	902	1.447	2.095	4.444
Betaalbaar tot tweede aftoppingsgrens	197	339	337	873
Bereikbaar	236	463	525	1.224
Middenhuur/vrije sector	58	77	78	213
Eindtotaal	1.446	2.431	3.284	7.161



Ruim 91 % (2024:80 %) van de woningen had eind 2025 een huur onder de aftoppingsgrens (€ 731,93).

Bij nieuwe verhuringen hanteerden we in 2025 het tweehurenbeleid. Dit betekent dat in principe alle huurders op onze woningen kunnen reageren en dat pas bij het toewijzen van de woning wordt gekeken naar het inkomen van het huishouden. Indien een huurder recht heeft op huurtoeslag, dan wordt de huurprijs afgetopt naar de voor het huishouden passende huurtoeslaggrens. Zo blijven we passend verhuren. Onlangs hebben we besloten dit tweehurenbeleid niet meer integraal van toepassing te laten zijn, maar de toepassing mede te laten afhangen van de situatie in de wijk. We blijven er voor zorgen dat we een redelijk/evenredig woningaanbod hebben voor woningzoekenden met een laag inkomen.

Dit tweehurenbeleid wordt mede betaald doordat een deel van onze huurverhoging inkomensafhankelijk is. Deze inkomensafhankelijke huurverhoging wordt gematigd doorgevoerd.

6.3. Huurincasso

De huurachterstanden zijn 0,98% (2024: 0,72 %) van de in rekening gebrachte jaarhuur. Dit is uit te splitsen in 0,67% (2024: 0,54%) van zittende huurders en 0,31% (2024: 0,18%) van vertrokken huurders. Daarmee is er sprake van een hogere achterstand dan gewenst. Door afwezigheid wegens ziekte gedurende het jaar is de werkdruk hoog geweest. Wij verwachten dat de bezetting in 2026 weer beter op orde is, waardoor we een dalende lijn weer op te kunnen pakken.

We nemen deel aan een benchmark (Benchmark Huurincasso platform) met nog 71 andere corporaties (dat is iets meer dan 1/4 van het totaal woningcorporaties). In die benchmark scoren wij voor het achterstandspercentage zittende huurders gemiddeld. Vorig jaar scoorden we aanmerkelijk beter. Zoals eerder aangegeven, is onderbezetting daarbij van invloed geweest.

We voeren de meeste deurwaarderzaken in huis uit met als voordeel voor de huurders dat huurders lagere incassokosten betalen en voor ons dat wij beter zicht hebben op de achterstanden. Via aanvullende belrondes en mailingen benaderen we huurders voor het maken van betaalafspraken. Met 208 (eind 2024: 149) huurders is eind 2025 een betalingsregeling getroffen. Eind 2025 zijn 19 (2024: 14) achterstanden uit handen gegeven aan de gerechtsdeurwaarder. Eind 2025 heeft 84% (eind 2024: 84%) van onze huurders een automatische incasso afgegeven.

In totaal zijn 21 (2024: 12) ontruimingën aangezegd en 4 woningen (2024: 2) zijn daadwerkelijk ontruimd in verband met huurachterstand (1 wegens overlast). De overige aangezegde ontruimingën zijn niet doorgegaan ofwel omdat de achterstand volledig is betaald of omdat een nadere afspraak is gemaakt. Met het aantal ontruimingën zit Thius in de benchmark gemiddeld tot hoog. Door een betere procesbeheersing willen we dit aantal weer naar beneden krijgen.

Een bedrag van afgerond €73.000 van de jaarlijkse huuropbrengst (2024: € 58.000) kon niet worden geïnd en is als verlies genomen. De afboekingen in 2025 zijn licht gestegen. De afboekingen wegens oninbaarheid zijn daarmee afgerond 0,12% van de jaarhuur. Dat is ruim binnen hetgeen in de sector gebruikelijk is.

7. Verduurzaming en Onderhoud

7.1. Toekomstige opgaven: betaalbare en duurzame woningen

Betaalbaar wonen is in toenemende mate een combinatie van huur en andere vaste lasten zoals de energierekening. De verduurzamingsopgave hangt daardoor nauw samen met het beschikbaar stellen van een betaalbare woning. Thius heeft met het vaststellen van verduurzamingsbeleid en het aantrekken van nieuw personeel al stappen gezet om hier invulling aan te geven. Middels de grote inkoopactie (Europese aanbesteding) zetten we de komende jaren forse stappen. Het nu beschikbaar gestelde budget is echter niet toereikend. Toch zetten we volop in omdat juist het verminderen van de warmtevraag een enorme bijdrage levert aan onze betaalbare woningen. Zowel op energiekosten voor de bewoner als op comfort. Helaas stijgt het aantal mensen dat leeft in energiearmoede nog altijd en het grootste deel van deze huishoudens woont in een sociale huurwoning.

TNO bracht dit jaar verschillende onderzoeken uit naar de effecten van verduurzaming op huurders. Zo berekenden ze dat voor mensen die tot 1x een modaal inkomen ontvangen er ruim €400,- per jaar op vooruitgaan (zie rapport "Inkomenseffecten van Verduurzaming" – TNO (juni 2025)). Daarnaast onderzocht TNO ook het effect van een verbeterde woning op de gezondheid van bewoners. Bewoners gebruiken bijvoorbeeld minder reumamedicatie (van 22,1% van de huishoudens naar 16,1% van de huishoudens) en de algemene zorgkosten daalden bij een warmtepomprenovatie met wel 42% naar €963 per jaar. Bij een gewone renovatie zónder warmtepomp was dit effect lastiger te meten. Investeren in verduurzaming is dus niet alleen een flinke stap voor betaalbaar wonen, maar ook richting gezonde woningen en wijken.

We kunnen dit niet alleen, samenwerking met gemeenten op – met name – het aanpakken van de energietransitie en energiearmoede is nodig om tot de beste oplossing per woning te kunnen komen. Ook is het zaak om onze huurders te voorzien van een woning die ze kunnen managen. Er kan bijvoorbeeld al heel veel op gebied van techniek, maar lang niet alle mensen kunnen omgaan met een combinatie van energiemanagement-apps, installaties en energieleveranciers wat nodig is voor het optimaliseren van de energiekosten. Ook in 2025 zijn er weer prestatieafspraken gemaakt met alle gemeenten waarin Thius actief is op het gebied van verduurzaming. In het Ondernemingsplan 2024-2030 worden bovendien meer thema's aangestipt zoals hitte, groen en circulariteit.

7.2. Verduurzaming bezit

Investering verduurzaming

Vanuit de Nationale Prestatieafspraken én het doel van Thius om de betaalbaarheid van de woonlasten voor huurders te verbeteren, stuurt Thius op het verder verlagen van de warmtevraag van haar woningen. Hoewel de woningen van Thius redelijke energielabels hebben (gemiddeld label B), scoren ze onder gemiddeld op de warmtevraag wegens een hoog gasverbruik. Het blijvend investeren in de kwaliteit van huurwoningen, om zo betaalbaar en comfortabel wonen mogelijk te maken, is noodzakelijk. Thius scoorde een C in de Aedes Benchmark 2023, inmiddels is de score wat verbeterd naar een B met als nuance dat dit nét een B is (zie tabel). In 2024 is een grote inkoopactie gestart waarmee Thius drie aannemers geselecteerd heeft die het bestaande bezit de aankomende tien jaar verder gaan verduurzamen. Deze inkoopactie is in 2025 succesvol afgerond met de selectie van drie ketenpartners, het jaar is afgesloten met het ondertekenen van de ketensamenwerkingsovereenkomst. Zo zorgt Thius dat de doelen binnen de Nationale Prestatieafspraken gehaald kunnen worden. Een onderdeel van deze afspraken vormt de Isolatiestandaard, deze is zo opgesteld dat we (te zijner tijd) zonder spijt maatregelen over kunnen op aardgasloos, conform de klimaatwet in 2050. De voorbereidingskosten als gevolg van de Nationale Prestatieafspraken zijn een voorinvestering op de investeringsgolf die eind 2026 gestaag op gang gaat komen.

Benchmarkresultaat Duurzaamheid

		Thius		Sector
	waarde	waarde	letter	waarde
	2024	2025		2025
Prestatieveld Duurzaamheid			B	
Afstand tot doelstelling Standaard (Isolatieprestatie) [kWh/m ²]	40,4	36,9	B	33,3
Primair fossiel energieverbruik (EP2) [kWh/m ²]	182,1	171,5	B	171,7
CO ₂ -uitstoot gas* [kg/m ²]	18,7	16,4	C	15,0

* data van CO₂-uitstoot gas heeft betrekking op de jaren 2022 en 2023

Thius heeft de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in zonnepanelen, bijna de helft van de woningen is inmiddels voorzien. In 2025 is het installeren van zonnepanelen afgeremd, dit wordt voortaan integraal meegenomen bij verduurzaming van de woning. Dit voorkomt dat panelen verwijderd en geremonteerd moeten worden bij grootschalige verduurzaming. Ook zijn er ontwikkelingen, zoals het afschaffen van de salderingsregeling en netcongestie, die vragen om passend maatwerk. In 2025 is een groot deel van de subsidie op hybride warmtepompen van het installatie-project in 2023/2024 ontvangen, €467.000,-.

Leerprojecten

Daarnaast zijn er verschillende leerprojecten afgerond die de warmtevraag naar beneden brengen. Van deze kleinschalige projecten leert Thius of haar beleid verder aangescherpt moet worden (bijvoorbeeld voor het uitfasen van E, F en G labels) en welke technische keuzes nu écht impact maken op het energieverbruik van woningen.

- 18 EFG label woningen werden alvast verduurzaamd tot label D. Daarnaast werden ter voorbereiding op verduurzaming bewoners in een E, F of G label woning met bestemming Verkoop benaderd of zij misschien liever naar een andere woning wilden verhuizen. Zo zorgt Thius ervoor dat we alleen investeren in woningen waar het moet.
- 7 woningen werden op proef naar de Nationale Isolatiestandaard gebracht, deze woningen werden in het eerste kwartaal 2025 opgeleverd. Hoe de bewoners dit project ervaren hebben hoort u [hier](#) (klik om de link te volgen). Het is niet voor niets een leerproject; hoewel de woningen technisch hoogwaardig zijn opgeleverd en nu energielabel A+++ hebben ontvangen door een combinatie van verbeterde isolatie, ventilatie en hybride warmtepomp, voldoen ze niet aan de Nationale Isolatiestandaard. Dit is tijdens de projectevaluatie grotendeels terug te herleiden op een detail in de labelregistratie (een administratieve zaak).
- In Lienden werden er in totaal 52 woningen verder verduurzaamd met het vervangen van het dakpakket en betere kierdichting, hierbij is de optimalisatie gezocht met het planmatig onderhoud omdat hier recent geschilderd is. Zo voorkomt Thius suboptimale uitgaven. De woningen zijn hiermee gemiddeld van label C naar label A gegaan, op een later moment is voor deze woningen nog verdere verbetering aan de gevels nodig om ze naar de Nationale Isolatiestandaard te brengen.
- In Ingen zijn 22 woningen aangepakt waaronder verschillende lage energielabels (E, F en G). Dit project is opgeleverd aan de bewoners, interne afronding vindt plaats in 2026.

Zonnepanelen

In 2025 zijn in het totaal bij 157 woningen zonnepanelen geplaatst. Huurders komen middels een servicekostencomponent van € 10,- in de maand in aanmerking voor de aanleg van 9 zonnepanelen.

Ketensamenwerking

Thius is in 2025 een tienjarige ketensamenwerking aangegaan met Nijhuis, elk en BAM Wonen. Samen gaan we zorgen dat Thius haar doelstellingen haalt. Het vergroten van het wooncomfort, verlagen van energieverbruik en bewonerstevredenheid zijn hierbij belangrijke basisprincipes naast een effectief en efficiënt proces. Daarnaast kijken we vooruit, in 2050 wil Nederland van het gas af zijn, ook Thius moet er goed over nadenken wat dan nú de beste stappen zijn om te nemen. We benutten de expertise van de marktpartijen om hierin goede plannen te maken.

Eind 2025 zijn de eerste deelopgaven gedeeld met de ketenpartners, ze starten in 2026 ieder met 50-70 woningen. Het doel is dit verder op te schalen in de jaren daarna tot ca. 200 woningen per jaar.

Warmtepompen

Door schommelingen in landelijk beleid, netcongestie, de hoge installatiekosten en verminderde subsidie zet Thius niet in op grootschalige installatie van (hybride) warmtepompen in haar bestaande woningvoorraad. In 2023 en 2024 zijn er wel een paar honderd hybridewarmtepompen in de bestaande woningvoorraad aangebracht. De aankomende jaren houden we de bewonerservaring en technische prestatie in het oog; mochten de randvoorwaarden in de toekomst verbeteren, dan weet Thius goed waar ze wel en niet op wil inzetten. De opgeleverde nieuwbouw is voorzien van warmtepompen conform wetgeving.

Het wonen in een woning met een (hybride) warmtepomp vraagt ook iets van bewoners, zo is het verstandig de thermostaat met rust te laten zodat de pomp goed haar werk kan doen. Ook is goed ventileren belangrijk. Thius investeert in het begeleiden van huurders met een (hybride) warmtepomp, naast goede informatie na installatie voor een zittende huurder, of bij nieuwe verhuur van een woning met zo'n installatie, zorgt Thius voor goede begeleiding. Zo bellen we na een paar maanden altijd even na of er nog vragen zijn.

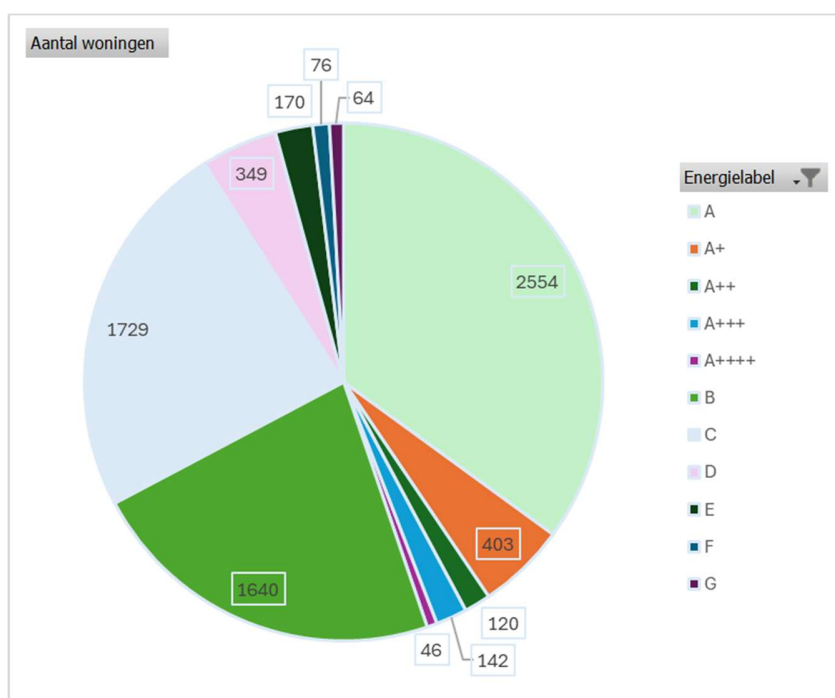
Energie labels/EPA stappen/overige isolatie

In het Klimaatakkoord is een volledig aardgasvrije gebouwde omgeving in 2050 als doel gesteld, met als tussendoel 1,5 miljoen woningen aardgasvrij te verduurzamen tot en met 2030. Met de doelstelling uit de Nationale Prestatieafspraken om 450.000 bestaande corporatiewoningen aardgasvrij te hebben in 2030, nemen corporaties de verantwoordelijkheid voor hun deel. Gemeenten hebben de regie in de wijkgerichte aanpak. Om de doelstelling uit de Nationale Prestatieafspraken te realiseren, zal bijna 20% van de momenteel gasgestookte woningen aardgasvrij gemaakt moeten worden in de periode tot en met 2030. Bij Thius is nu 1% van de woningen aardgasvrij. Hier hebben we dus nog een grote opgave, waarbij het vooral wachten is op de warmtevisies van gemeenten. Thius draagt hier waar gevraagd actief aan bij.

Inmiddels zijn er geactualiseerde Nationale Prestatieafspraken die zich meer richten op het verminderen van de warmtevraag en niet zozeer op aardgasloos. Door inzet op het isoleren tot de Nationale Isolatiestandaard zet Thius hierop in. Door in te zetten op deze standaard zijn woningen goed genoeg geïsoleerd om op een later moment van het gas te halen.

Daarnaast is ook nog steeds in de Nationale Prestatieafspraken het doel gesteld om alle corporatiewoningen met energielabel E, F en G uit te faseren in de periode tot en met 2028. Bij Thius was het streven om eind 2025 geen woningen meer te hebben met deze labels. Na analyse van de woningen blijkt dit niet altijd uitvoerbaar, deze lagere labels zitten vaak in een complex met ook hogere labels. In 2024 stelde Thius een uitfaseringsbeleid vast dat zorgdraagt dat deze labels voor 1 januari 2029 uit haar bestand verdwenen zijn. In 2024 is de uitvoer hiervan gestart en ook in 2025 is hier verder uitvoer aan gegeven. Deze daling komt door een combinatie van data opschoning, verkoop, sloop en verduurzaming. Hiermee hebben we al 20% van deze labels weggewerkt. Door een verandering in de label-methodiek en het opnieuw afmelden van woningen zien we echter een kleine stijging van E, F en G labels in 2025 naar 310.

Het cirkeldiagram op de volgende pagina laat de verdeling van woningen naar pre-energielabel zien voor Thius. Van alle woningen van Thius heeft 45% (eind 2024: 33%) pre-energielabel A of beter. Bij Thius heeft eind 2025 ca. 4% (eind 2024: 5%) van de woningen pre-energielabel E of slechter oftewel 310 (2024: 378) woningen. Landelijk liggen deze percentages veel ongunstiger (met name bij particuliere eigenaren en -verhuurders).



7.3. Onderhoud

Onderhoudsbeleid

Huurders geven gemiddeld een waardering van 7,1 in de laatste Aedes Benchmark (met een landelijke score van ook een 6,9). Een doelstelling van Thius is een kwalitatief goede woning te bieden. Vanuit de huurder wordt duidelijk aangegeven dat er prioriteit ligt bij isolerende en energetische maatregelen. In de vorige paragrafen 7.1 en 7.2 is de verduurzaming behandeld.

Onderhoudskosten 2025

Kijkend naar de totale onderhoudskosten (excl. toerekening interne kosten) voor 2025 bedragen deze afgerond € 22,1 miljoen (2024: afgerond € 20,1 miljoen), ofwel een stijging van 10%.

Type onderhoud	Totale kosten
Reparatie	5.610.964
Diensten huurder	392.971
Mutatie	3.774.586
Planmatig	7.710.281
Onderhoud uit verduurzaming	2.376.798
Contract	1.965.351
VvE	259.861
Eindtotaal	22.090.812

Begroet was voor 2025 afgerond € 18,75 miljoen. Deze begroting was gebaseerd op de realisatie van voorgaande jaren.

Voor 2025 zijn de werkelijke kosten, excl. interne kosten, afgerond € 2.760 per vhe (2024: € 2.610, 2023: € 1.870). Bij vrijwel alle kostensoorten is sprake van een (forse) stijging. Voor 2026 verwacht Aedes weer een stijging. We zijn eind 2024 begonnen met een grondige inventarisatie van het Thius vastgoed om dit soort verrassingen voor de toekomst beter voorspelbaar te maken.

De globale verklaring is dat als gevolg van de verhoogde ambitie wij bezig zijn het ontstane achterstallig onderhoud op te pakken. Dit zal de komende jaren nog wel doorzetten. Veel badkamers zijn tussen de 50 en 65 jaar oud, terwijl de cyclus 40 jaar is. Keukens hebben een cyclus van 20 jaar, maar we treffen exemplaren aan van ruim 40 jaar. Helaas geen uitzonderingen, maar het gevolg van het piepsysteem waar Thius sinds haar ontstaan in 2020 op draaide tot 2024 en dat al langer het gebruik was bij een van de rechtsvoorgangers. Daardoor hebben er veel meer badkamer-, keuken- en toiletrenovaties plaatsgevonden in 2025. Deze uitfasering neemt een aantal jaren in beslag. Daarnaast heeft bij alle soorten onderhoudskosten de inflatie (stijging van lonen en materiaalkosten) vanzelfsprekend een sterke invloed, omdat dit door de aannemers in de prijzen is doorberekend.

Reparatieonderhoud (Reparatieverzoeken incl. vraag-gestuurd onderhoud)

De totale kosten voor het reparatieonderhoud voor 2025 zijn afgerond € 5,6 miljoen (2024: afgerond € 5,4 miljoen). Begroot was een bedrag van afgerond € 5,7 miljoen inclusief uren eigen dienst.

In het totaal zijn 8.195 (2024: 9.103) reparatieverzoeken ingediend. Begroot was een aantal van 8.575. De werkelijke gemiddelde kosten per reparatieverzoek zijn ca. € 697 (2024: € 625). Het aantal reparatieverzoeken ligt met 8.195 stuks ca. 4% onder de inschatting in de begroting. De kosten van Reparatieverzoeken is inclusief Vraaggestuurd onderhoud. Vanaf 2026 willen we het dagelijks onderhoud beter uitsplitsen om zo de beheersbaarheid te vergroten. Het vraag gestuurd onderhoud betreft kosten voor het vervangen van badkamers, keukens en toiletten. De totale kosten waren € 2.680.000,- en zijn dus in de kosten van reparatieverzoeken opgenomen. We willen badkamers, keukens en toiletten (BKT) in de toekomst meer via planmatig onderhoud uitvoeren en daarom bereiden we voor badkamers, keukens en toiletten een aparte werkstroom voor, zodat we hierop beter kunnen sturen.

Huurdersonderhoud/Diensten huurders

Dit betreft kosten die normaliter voor rekening van de huurder komen. Hierbij valt te denken aan schoonmaken van dakgoten, glasschade, ontlichten CV e.d. Thius heeft het beleid dat we deze kosten, hoewel wettelijk toegestaan, niet doorberekenen. Totaal in 2025 is afgerond € 393.000 (2024: € 370.000) uitgegeven. Het betreft 1.225 verzoeken van gemiddeld € 321. Dit was niet apart begroot maar valt onder de begroting van Dagelijks onderhoud.

Onderhoud bij mutatie

Voor mutatie-onderhoud bedragen de totale kosten voor 2025 afgerond € 3,8 miljoen (2024 € 5,4 miljoen). Begroot was een bedrag van afgerond € 3,8 miljoen. De werkelijke gemiddelde kosten per mutatie, waarbij sprake was van renovaties, waren afgerond € 10.595 (2024: € 11.500). Afgerond waren er 355 mutaties met renovatie tegenover 115 kleine mutaties (< € 1.000).

Door het doorstroombeleid toe te passen kregen huurders met de langste woonduur een nieuwe woning toegewezen. In veel gevallen hadden deze huurders verouderde woningen en hadden zij vaak niet meegedaan aan onderhoud of het vervangen van een keuken/badkamer. Hierdoor zijn de mutatiekosten van deze woningen fors. Dit beleid zetten we voort de komende jaren, maar is zoals in 2025 redelijk te voorspellen.

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud loopt op schema. Tegenover de bijna € 8,0 miljoen welke was begroot is ca. € 7,7 miljoen uitgegeven. Dit is inclusief ca. € 245.000 overloop dat in 2025 is uitgevoerd, maar al in 2024 was begroot. Daarnaast is ook ca. € 800.000 uitgegeven voor verbeteringen. Dit werd begroot onder EPA maatregelen, maar waarvoor de fiscale regels (daarin onderhoud) werden gevolgd in het boekjaar 2024. Tot slot werd voor € 310.000 uitgegeven dat niet was voorzien in plaats van de begrootte post van € 350.000. Zoals aangegeven zal de begroting voor de komende jaren naar verwachting hoger blijven liggen in verband met meer planmatige aanpak (vergroten controle en voorspelbaarheid) van o.a. badkamers, toiletten, keukens en asbest(daken). Een gedeelte van deze kosten komen in mindering op het niet-planmatig onderhoud. Vanaf 2026 zijn we ook het achterstallige onderhoud hetgeen de afgelopen 8 jaar is ontstaan bij de badkamers, keukens en toiletten aan het oppakken.

Onderhoud uit verduurzaming

In 2025 zijn een aantal verduurzamingsprojecten uitgevoerd. Per project is beoordeeld of, in eerste instantie, aan de criteria van een ingrijpende verbouwing is voldaan. Dat was bij geen van de projecten het geval. Vervolgens zijn op basis van de criteria voor activering (grotendeels gelijk aan de fiscale criteria) de uitgaven gesplitst in onderhoud en verbetering. De totale onderhoudslasten bedroegen € 2.377.000,- en waren daarmee ca. 59% van de totale uitgaven aan verduurzaming.

Contractonderhoud

Betreft onderhoud op basis van contracten, zoals CV-onderhoud. Deze lasten zijn in 2025 gestegen tot afgerond € 1.965.000 (2024: € 1.986.000). Begroot was een bedrag van afgerond € 2,11 miljoen. Voor contractonderhoud zijn we binnen de begroting gebleven. De komende jaren zullen deze kosten verder oplopen omdat:

- De inflatiekosten die gedurende 2025 zijn ontstaan in 2026 worden geïndiceerd in het contractonderhoud.
- Het toevoegen van warmtepompen in nieuwbouw genereert ook een verhoging in het contractonderhoud van de installaties.

VvE bijdragen

Aan onderhoudsbijdragen voor woningen in Verenigingen van Eigenaars werd € 260.000 uitgegeven (2024: € 184.000).

8. Wonen en Zorg

We krijgen steeds meer te maken met huurders vanuit de aandachtsgroepen en de vergrijzing. Daarnaast mogen er steeds minder ouderen naar een verpleeghuis en dreigen er flinke personeelstekorten in de zorg. Tegelijkertijd merken zorgpartijen op dat de wachtlijsten voor cliënten met een indicatie voor verpleegzorg aan huis teruglopen, doordat er strengere criteria worden gehanteerd voor deze indicaties.

8.1. Samenwerken in wonen en zorg

Vanuit de Regio, Provincie en Aedes worden steeds meer bijeenkomsten georganiseerd rondom dit thema. Vanuit Thius sluiten wij ook hierbij aan, waarbij collega-corporatie KleurrijkWonen namens de SWR bij de meeste bijeenkomsten aanwezig is geweest. Ook hebben wij in 2025 meegewerkt aan de WoonZorgwijzer, dit is een geografische kaart waarin de koppeling tussen Wonen en Zorg te zien is.

Er is nog geen sprake van een regionale visie op Wonen en Zorg. Hierdoor gaan gemeenten zelf aan de slag. In de gemeente Buren werken wij intensief samen om een Wonen en Zorg strategie per deelgebied op te stellen. Voor de WoonZorgvisie van Neder-Betuwe hebben wij onze inbreng geleverd, deze visie is inmiddels definitief. Gemeente Tiel is net gestart met een WoonZorgvisie. Wij zijn hierbij goed aangehaakt. De gemeenten zijn uiteraard verantwoordelijk voor hun WoonZorgvisies. Wij dringen er op aan dat we tijdig betrokken worden.

8.2. Visie op wonen en zorg van Thius

Zorgaanbieders zijn op zoek naar woningen waarin zij zorg kunnen verlenen aan cliënten. Zij hebben behoefte aan geschikte woonruimtes om hun diensten effectief te kunnen aanbieden.

Tot nu toe hebben we alle verzoeken individueel beoordeeld. Omdat het aantal verzoeken steeds groter wordt, is het belangrijk dat we eerst zelf bepalen wat we als Thius willen en kunnen. In 2025 hebben we dit verder uitgewerkt. Binnen de kaders van ons Ondernemingsplan zal een afwegingskader opgesteld worden. Dit afwegingskader maakt het beoordelen van initiatieven op het gebied van zorg eenvoudig(er), eenduidig(er) en duidelijk(er).

8.3. Projecten in wonen en zorg

Bij de nieuwbouw wordt steeds meer aandacht besteed aan de geschiktheid van woningen voor Wonen en Zorg, evenals aan de mogelijkheid om te voldoen aan de nieuwe eisen van verpleegzorg aan huis. Dit vereist grotere badkamers en slaapkamers.

De inventarisatie van de geografische kaart heeft ons geleerd dat wij als Thius niet heel veel woningen hebben die geschikt zijn voor dit type zorg, maar deze woningen in de toekomst wel nodig zijn.

Samenwerkingsovereenkomst Santé Partners

Op de plekken waar woningen wél geschikt zijn voor verpleegzorg aan huis, werken we met Santé Partners via een samenwerkingsovereenkomst. Het onderwerp van deze overeenkomst betreft de afspraken over de toewijzing van woningen aan de betreffende cliënten. De samenwerkingsovereenkomst is in de eerste helft van 2025 getekend. Deze overeenkomst kan als onderlegger worden gebruikt voor toekomstige verpleegzorggeschikte locaties.

Lingewaarde

Het zorggebouw Lingewaarde in Tiel voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Er is een plan ontwikkeld dat voorziet in de nieuwbouw van het zorggebouw, met een gelijkblijvend aantal zorgplekken. De planontwikkeling vindt plaats samen met zorgpartij Zorgcentra de Betuwe.

9. Leefbare buurten

9.1. Leefbaarheid en wijkgericht werken

Leefbaarheid heeft in 2025 een forse impuls gekregen. 2025 was het tweede jaar dat we met concrete doelen hebben gewerkt middels ons leefbaarheidsjaarplan, wat weer een uitvloeisel is van het door de Raad van Commissarissen goedgekeurde leefbaarheidsbeleid. De uitvoering van het jaarplan is niet in zijn volledigheid uitvoerbaar gebleken. Team sociaal beheer heeft te kampen gehad met langdurig zieken. Inmiddels is er een goede vervanging in de vorm van interim medewerkers en zijn de langdurig zieken weer aan het re-integreren.

In 2025 is er geworven voor uitbreiding van het team van wijkbeheerders. Het totale team van wijkbeheer is gegroeid naar vier wijkbeheerders waardoor beide wijkteams nu met twee personen sterk de wijk in gaan.

Leefbaarheidsjaarplan

Overeenkomstig ons leefbaarheidsbeleid bestaat het leefbaarheidsjaarplan 2025 uit de volgende vier pijlers:

- Woonomgeving (omvat thema's zoals tuinonderhoud, achterpaden en overlast);
- Individueel welzijn (omvat thema's zoals dagbesteding en persoonlijke financiële begeleiding van huurders);
- Sociale cohesie (omvat thema's zoals bewonersparticipatie en ontmoetingsruimtes); en
- Veiligheid (omvat thema's zoals fysieke veiligheid en gevoel van (on)veiligheid).

Per thema heeft Thius één prioritair project aangewezen. Tijdens de jaarlijkse evaluatie is gebleken dat 80% van alle projecten gedurende het jaar succesvol zijn uitgevoerd. Alleen het opstellen van gebiedstafels en het schrijven van wijkvisies zijn niet van de grond gekomen. Vanwege vele wisselingen binnen de gemeentes en langdurige ziekte bleek het lastig om structurele gebiedstafels van de grond te krijgen. Inmiddels zijn binnen de gemeente Tiel de wijkregisseurs weer op volle sterkte en worden de eerste wijkvisies voor de gemeente Tiel geschreven. De banden met de gemeente Buren zijn aangehaald en er lopen gesprekken met de gemeente Neder-Betuwe om dit verder op te pakken. Dit project is derhalve doorgeschoven naar 2026.

Activiteiten leefbaarheid

Het werkgebied van Thius is opgedeeld in twee gebieden. Eén gebied omvat een deel van de gemeente Tiel en de gemeente Buren, het andere gebied omvat het andere deel van de gemeente Tiel en de gemeente Neder-Betuwe. Beide teams overleggen wekelijks. Het thema leefbaarheid wordt regelmatig ingebracht tijdens deze overleggen. Het voordeel van het bespreken van leefbaarheidsthema's in een gebiedsteam is dat er multidisciplinaire oplossingen gevonden kunnen worden doordat niet alleen de medewerkers van Sociaal Beheer bij deze overleggen aanwezig zijn, maar ook verhuurconsulenten en opzichters dagelijks/mutatie-onderhoud.

Thius heeft in 2025 tal van activiteiten ontplooid. Zonder uitputtend te zijn, hieronder een opsomming:

- In samenwerking met AVRI, KleurrijkWonen en de gemeente Tiel hebben wij een opruimactie georganiseerd waarbij vier containeracties zijn gehouden in Tiel-West, Tiel-Oost, Tiel-Noord-Drumpt en Tiel-Noord-de Hennepe. Deze initiatieven droegen zowel bij aan het schoonmaken van de wijken als aan het bevorderen van sociale cohesie. Daarnaast was het gezamenlijk zichtbaar zijn in de wijk en het onderstrepen van onze samenwerking tussen partners een belangrijk doel. Ook welzijnsorganisaties waren betrokken om zo een breed aanbod richting onze huurders te realiseren.
- Een jeu de boules dag voor alle vrijwilligers van Thius.
- Barbecue met bingo voor de bewoners van de Rietkraag
- Het uitlenen van tuingereedschap, zodat huurders die geen geld hebben toch hun tuin kunnen opknappen.
- Het opstellen van een tuinbeleid.
- Advies en ondersteuning over welzijn in individuele situaties, waaronder de inzet van een opruimcoach.
- Het reactiveren en oprichten van bewonerscommissies (zie paragraaf 4.6).
- Het verrichten van een wijkshow in diverse wijken met collega's en de wijkagent en incidenteel ook met de dorpsraad en gemeenteraadsleden.
- Handhaving op verwilderde tuinen.

Overleggen over leefbaarheid

De consultants Sociaal Beheer en soms ook de wijkbeheerders nemen deel aan verschillende overleggen in het kader van leefbaarheid. In Tiel nemen wij eens per kwartaal deel aan het leefbaarheidsoverleg Tiel-Oost, leefbaarheidsoverleg Tiel-Centrum en het leefbaarheidsoverleg Tiel-West. Wij sluiten ook aan bij overleggen van de AVRI over schone en leefbare wijken en over het organiseren van opruimdagen. In de gemeente Buren sluiten wij aan bij het integraal casus overleg. Dit overleg vindt eens per zes weken plaats. In de gemeente Neder-Betuwe sluiten wij aan bij de multidisciplinaire overleggen waarbij casuïstiek wordt besproken. Tot slot initiëren wij de nodige overleggen met gemeenten, politie, welzijn en hulpverleningsinstanties, naast dat wij nog de nodige kennismakingsgesprekken voeren met partijen die we nog niet kennen en intensiveren we de contacten met al bekende partners en belanghouders.

Budget en besteding

In 2025 is voor het thema leefbaarheid een budget vrijgemaakt van € 100.000. In totaal is in 2025 €156.000 (2024: € 95.000) uitgegeven aan leefbaarheid. Deze bedragen zijn exclusief de personeelskosten en het aandeel in de algemene kosten van de wijkbeheerders en woonconsultanten. Wordt hiermee rekening gehouden dan bedragen de totale kosten nagenoeg € 1,67 miljoen (2024 € 1,46 miljoen).

Scores in benchmark Aedes

Zoals aangegeven in paragraaf 4.1, zijn de cijfers per kern op gebied van leefbaarheid weer uitgevraagd. Thius scoort in algemene zin niet heel hoog, maar gelukkig wel voldoende. Wat opvalt is dat huurders in individuele reacties Thius met enige regelmaat negatief beoordelen voor taken die niet onder de verantwoordelijkheid van Thius vallen. Te denken valt bijvoorbeeld aan te hard rijden in de straat of parkeerproblemen op de openbare parkeerplaats. Hier ligt een schone taak voor Thius om netwerkpartners te attenderen op de noodzaak van een gezamenlijke aanpak ter bevordering van de leefbaarheid. De uitdaging is om deze score in de komende jaren te verbeteren.

	2025	2024
Hoe beoordeelt u uw woning	7,1	7,0
Hoe goed onderhoudt Thius uw woning	6,7	6,6
Wat vindt u van uw buurt	6,8	6,9
Hoe beoordeelt u de contacten in uw buurt	6,9	7,0
Voelt u zich veilig in uw buurt	7,3	7,3
Ervaart u overlast in uw buurt	6,3	6,5
Vindt u uw buurt schoon en netjes	6,2	6,3
Vindt u dat Thius voldoende doet om uw buurt leefbaar te houden	5,9	6,0
Zet Thius zich in om uw buurt veilig te houden	5,4	5,6

10. De professionele organisatie

De opgaven waarvoor Thius staat, vragen om een wendbare en professioneel ingerichte organisatie. Thius werkt daarom continu aan een professionele en toekomstbestendige organisatie die in staat is haar maatschappelijke opgave duurzaam te realiseren. In 2025 is gericht geïnvesteerd in organisatieontwikkeling, leiderschap, structuur en ondersteunende processen.

De focus ligt op het toekomstbestendig maken van de organisatie, met duidelijke rollen, heldere kaders, effectieve samenwerking en ruimte voor ontwikkeling. Deze inzet is erop gericht dat medewerkers hun werk effectief kunnen uitvoeren, in samenhang met collega's en externe belanghouders, ten dienste van huurders en woningzoekenden.

10.1. Ontwikkelingen in de organisatie

Kernwaarden

De kernwaarden van Thius; gezamenlijk, gedreven en gedegen, zijn vastgelegd in het ondernemingsplan (2023) en vormen het uitgangspunt voor de verdere organisatieontwikkeling. In 2025 is ingezet op het versterken van de samenhang tussen strategische personeelsplanning (SPP), leiderschapsontwikkeling en cultuur.

Organisatieontwikkeling

Met SPP (strategische personeelsplanning) wordt inzicht verkregen in de kennis en vaardigheden die nodig zijn om de strategische doelstellingen van Thius te realiseren. Dit traject wordt begeleid door sectorinstituut Flow en loopt door in 2026. Parallel hieraan is een leiderschapstraject gestart voor het managementteam, gericht op gezamenlijk leiderschap, voorbeeldgedrag en het versterken van eigenaarschap en samenwerking. Beide trajecten zijn inhoudelijk op elkaar afgestemd.

Daarnaast is de gesprekscyclus vernieuwd en ingericht met drie vaste momenten per jaar. De cyclus ondersteunt zowel individuele ontwikkeling als organisatieontwikkeling en maakt gedrag, samenwerking en kernwaarden expliciet bespreekbaar.

Medewerker tevredenheidsonderzoek (MTO)

In 2025 is opnieuw een medewerker tevredenheidsonderzoek (MTO) uitgevoerd. De resultaten laten op vrijwel alle thema's een verbetering zien ten opzichte van 2023. Medewerkers ervaren meer werkplezier en betrokkenheid; ook eigenaarschap en samenwerking worden positiever beoordeeld. Hiermee wordt bevestigd dat de ingezette verbetermaatregelen effect hebben gehad.

Naar aanleiding van het MTO 2023 is geïnvesteerd in onder meer interne communicatie, samenwerking en organisatie-inrichting. Processen rond informatievoorziening zijn verbeterd, functies opnieuw beschreven en gewaardeerd, arbeidsvoorwaarden aangepast en extra capaciteit aangetrokken om de werkdruk beter te verdelen. Ook is gewerkt aan de verdere ontwikkeling van de organisatiecultuur.

De resultaten van het MTO 2025 zijn besproken binnen teams en het management. Op basis hiervan zijn prioriteiten vastgesteld voor de komende periode, waaronder sociale veiligheid, eigenaarschap, informatie en communicatie en samenwerking tussen teams. Deze thema's zijn opgenomen in het P&O- en organisatiebeleid en maken onderdeel uit van een continue verbetercyclus.

Communicatie

Communicatie ondersteunt de realisatie van de strategische doelstellingen van Thius en is gericht op samenhang tussen beleid, uitvoering en verantwoording. In 2025 is het belanghouderbeleid vastgesteld. Dit beleid vormt het kader voor de samenwerking en communicatie met externe partijen, waaronder gemeenten en organisaties in zorg en welzijn.

In 2025 is ook een strategisch communicatieplan opgesteld. Dit plan beschrijft de rol van communicatie bij de uitvoering van het ondernemingsplan en geeft richting aan de inzet van communicatiemiddelen en -kanalen. Een belangrijk uitgangspunt is dat communicatie structureel en vroegtijdig wordt betrokken bij projecten en verandertrajecten, zodat communicatie integraal onderdeel is van voorbereiding, besluitvorming en uitvoering.

Intern is gewerkt aan verdere professionalisering van de informatievoorziening. SharePoint en het intranet zijn benut als centrale platforms voor interne communicatie. De samenwerking tussen Communicatie en P&O is structureel ingericht ter ondersteuning van consistente en tijdige communicatie richting medewerkers.

De Huurdersbelangenorganisatie (HBO) is een vaste gesprekspartner bij beleidsmatige onderwerpen. Het overleg met de HBO is nader uitgewerkt in paragraaf 4.5.

Proces- en projectmatig werken

In 2025 is een duidelijke stap gezet in het versterken van proces- en projectmatig werken. Dit past bij de verdere professionalisering van de organisatie. De focus lag op meer overzicht, betere beheersing en meer voorspelbaarheid in de uitvoering van de opgaven.

Binnen Verduurzaming is in 2025 gestart met de overgang van projectmatig naar programmatisch werken. Hiervoor is een ketensamenwerking voorbereid en formeel vastgelegd met drie marktpartijen. In plaats van losse projecten wordt gewerkt met deelopgaven. Daarbij wordt integraal gestuurd op techniek, bewoners en financiën. Deze manier van werken zorgt voor meer samenhang en regie.

Het vastgoedontwikkelproces is in 2025 verder aangescherpt en toegepast. De organisatorische scheiding tussen Vastgoed en Nieuwbouw en de inzet van tijdelijke managementcapaciteit hebben geleid tot meer duidelijkheid in de aansturing. Besluitvormingsmomenten, zoals investeringsbesluit, realisatiebesluit en start bouw, zijn duidelijker gepositioneerd. Er wordt gewerkt met procesmatrices en fasedocumenten. De voortgang van projecten wordt structureel gevolgd op planning, risico's en financiën. Hiermee is de projectbeheersing versterkt.

Ook de rapportage- en beheersstructuur is in 2025 verder verbeterd. Via vaste tertiaalrapportages aan het managementteam en de Raad van Commissarissen is de samenhang tussen projecten, financiën en besluitvorming vergroot. Daarnaast zijn de procuratie- en mandaatregelingen geactualiseerd. Hoewel geen nieuwe rapportagesjablonen zijn vastgesteld, is de manier van rapporteren consistent en informatiever geworden.

In 2025 is daarnaast gewerkt met een voorjaarsnota als tussentijds sturingsinstrument. De voorjaarsnota gaf eerder in het jaar inzicht in de financiële positie, risico's en bijsturingsmogelijkheden. Deze aanpak heeft het begrotingsproces overzichtelijker gemaakt, doordat de voorjaarsnota is gebruikt als basis voor de begroting 2026 en de meerjarenraming (FMR 2026–2035). Dit heeft bijgedragen aan een beter voorspelbare planning- en controlcyclus.

Ook binnen de ondersteunende processen is in 2025 verder gewerkt aan procesmatig werken. P&O-processen, zoals in- en uitdiensttreding, zijn vastgelegd in procesflows. Financiële processen zijn duidelijker beschreven en gekoppeld aan de planning- en controlcyclus. Binnen meerdere afdelingen is gewerkt aan rolhelderheid en duidelijke procesafspraken, in samenhang met organisatieontwikkeling. De verdere doorontwikkeling en borging van proces- en projectmatig werken loopt door in de komende jaren.

ICT

In 2025 lag de focus op het verder professionaliseren en beheersen van de ICT-omgeving. Er is gewerkt aan het vergroten van de informatiebeveiliging en het bewustzijn bij medewerkers, waarbij zowel technische maatregelen als gedragsaspecten aandacht hebben gekregen. ICT-risico's maken onderdeel uit van het reguliere risicomanagement en zijn in 2025 opnieuw besproken binnen het managementteam.

Daarnaast is het applicatielandschap verder in beeld gebracht om meer grip te krijgen op gebruik, beheer en verantwoordelijkheden. Kernapplicatie ViewPoint is in 2025 breder ingezet binnen de organisatie en verder doorontwikkeld, onder meer in samenwerking met andere corporaties. Processen zijn vastgelegd en organisatie breed vastgelegd en beschikbaar via intranet, zodat deze voor medewerkers beter toegankelijk zijn. In 2025 is een verbeterde overeenkomst afgesloten met ICT-dienstverlener NEH, gericht op continuïteit en kwaliteit van de ICT-dienstverlening.

Facilitaire zaken

In 2025 is verder gewerkt aan de voorbereiding van besluitvorming over de kantoorhuisvesting. Daarbij is onderzocht hoe de kantooromgeving beter kan aansluiten bij het toegenomen aantal medewerkers en de gewijzigde manier van werken. De focus lag op planvorming en het creëren van een gedragen voorstel voor inrichting en gebruik van het kantoor. Door wijzigingen in de bezetting is extra ruimte beschikbaar gekomen, die is ingericht voor overleg en bijeenkomsten. Definitieve besluitvorming over de toekomstige kantoorinrichting en eventuele aanpassingen in de directe omgeving, waaronder parkeervoorzieningen, is doorgeschoven naar 2026.

10.2. Personeelszaken

Algemeen

De organisatie van Thius is ingericht volgens de uitgangspunten van goed bestuur en toezicht. De Raad van Commissarissen houdt onafhankelijk toezicht op het bestuur en de algemene gang van zaken binnen de organisatie. Thius wordt bestuurd door de directeur-bestuurder. De rollen, taken en bevoegdheden van bestuur en toezicht zijn vastgelegd in de statuten en bijbehorende reglementen. In 2025 is een werving- en selectietraject uitgevoerd voor nieuwe leden van de Raad van Commissarissen. De feitelijke benoeming vindt plaats in 2026.

De medewerkers van Thius zijn vertegenwoordigd in de Ondernemingsraad (OR). De OR adviseert de directeur-bestuurder over organisatorische en personele aangelegenheden op grond van de Wet op de Ondernemingsraden.

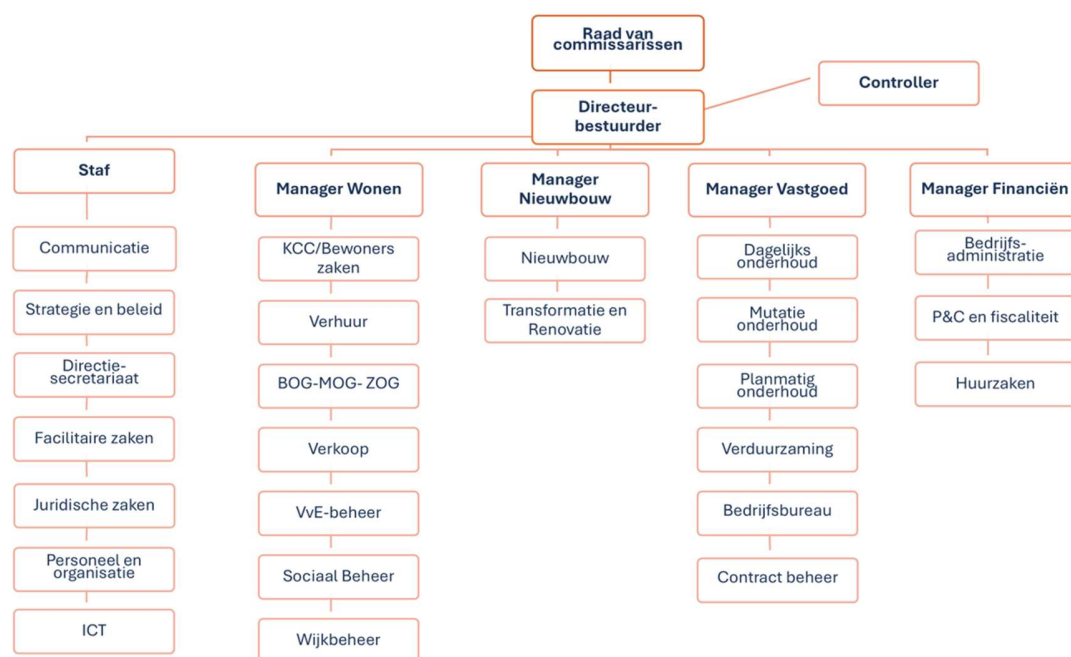
De organisatie bestaat per 31 december 2025 uit vijf afdelingen:

- Wonen is verantwoordelijk voor verhuur, verkoop, sociaal- en wijkbeheer en bewonerszaken.
- Nieuwbouw is verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van nieuwbouw- en transformatieprojecten.
- Vastgoed richt zich op het onderhoud en de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.
- Financiën is verantwoordelijk voor financiële administratie, planning & control en huuradministratie en -incasso.
- Staf ondersteunt de organisatie en omvat onder meer strategie & beleid, communicatie, personeel & organisatie, ICT, juridische zaken/compliance, facilitaire zaken en het directiesecretariaat.

De kernprocessen van Thius zijn ingericht om de maatschappelijke opdracht effectief te kunnen uitvoeren. Deze omvatten het verhuren en beheren van woningen, het ontwikkelen en onderhouden van vastgoed en het ondersteunen van bewoners. Ondersteunende processen, waaronder P&O, ICT en financiën, faciliteren deze kernactiviteiten en dragen bij aan een professionele uitvoering en verdere ontwikkeling van de organisatie.

De controllersfunctie, die conform de Woningwet extern is belegd, heeft een onafhankelijke positie en rapporteert rechtstreeks aan de directeur-bestuurder. De huidige controller heeft, in goed overleg, aangegeven medio 2026 geen verlenging van zijn opdracht aan te gaan. De voorbereiding van de opvolging is begin 2026 opgepakt.

Het organogram is per eind 2025 als volgt:



Samenstelling MT

De samenstelling van het managementteam is per eind 2025 als volgt:

Naam	Functie	Relevante nevenfuncties
Peter van Essen	Manager Nieuwbouw	Geen
Inge Huisman	Manager Wonen	Geen
Raymond Rensen	Manager Financiën	Onafhankelijk controller woningstichting Rentreë
John van der Staak	Manager Vastgoed	Geen
René Wiersema	Directeur-bestuurder	Geen

Personeelsbestand

Het personeelsbestand van de organisatie kenmerkt zich in 2025 door een evenwichtige opbouw en een duidelijke verdeling over de verschillende organisatieonderdelen. De gemiddelde leeftijd van medewerkers bedraagt 47 jaar en het gemiddeld aantal dienstjaren is 10 jaar.

De totale formatie is verdeeld over de afdelingen als volgt (in fte):

Afdeling	FTE per 31-12-2025	FTE per 31-12-2024
Directie/ Staf /ICT	11,83	10,89
Wonen	22,00	20,44
Vastgoed	18,27	19,44
Nieuwbouw	5,00	2,00
Financiën	12,56	11,00
Totalen	69,66	63,78

Er zijn in totaal 79 medewerkers in dienst per 31-12-2025 (exclusief stagiairs). In totaal 58% van de medewerkers is vrouw en 42% is man. Gemiddeld werken medewerksters 0,82 FTE en medewerkers 0,96 FTE.

De personele inzet sluit aan bij de opgaven van Thius, waaronder nieuwbouw, verduurzaming en het borgen van kwaliteit en continuïteit in de dienstverlening. Binnen enkele teams, met name Nieuwbouw, Vastgoed en ICT, is in 2025 aanvullend gebruikgemaakt van externe inhuur. Deze inzet is gericht op het tijdelijk opvangen van piekbelasting en het inzetten van specialistische kennis. Waar mogelijk blijft Thius inzetten op het invullen van structurele functies met eigen medewerkers, met het oog op continuïteit, kennisbehoud en kostenbeheersing.

Ziekteverzuim

In 2025 was het gemiddelde verzuimpercentage 8,3%. In 2024 was dit 6,1%. Het verzuim was het hoogst in het eerste kwartaal (ongeveer 11,5%). In het tweede kwartaal daalde het verzuim naar ongeveer 6,6% en in het derde kwartaal naar ongeveer 5,6%. In het vierde kwartaal steeg het verzuim weer tot ongeveer 9,0%.

Het verzuimcijfer werd vooral beïnvloed door een klein aantal medewerkers met langdurig verzuim. Zonder deze langdurige gevallen ligt het verzuim duidelijk lager. Het gaat dan vooral om kort en middellang verzuim. In 2025 waren er 90 ziekmeldingen. Dat is gemiddeld ongeveer 1,1 ziekmelding per medewerker. Dit laat zien dat het verzuim vooral te maken heeft met de duur van ziekte, en minder met hoe vaak medewerkers zich ziekmelden.

In 2025 is binnen Thius gericht gewerkt aan het beheersen van verzuim en het bevorderen van duurzame inzetbaarheid. De verzuimaanpak is verder geprofessionaliseerd door het aanscherpen van het verzuimprotocol, het verduidelijken van rollen en verantwoordelijkheden en het ondersteunen van leidinggevendenden via periodiek overleg en praktische hulpmiddelen. Daarnaast zijn preventieve maatregelen ingezet, waaronder het aanbieden van de griep prik en aandacht voor thema's die bijdragen aan duurzame inzetbaarheid, zoals hormonale gezondheid.

De verzuimcijfers en trends zijn in 2025 structureel gemonitord met behulp van dashboards en besproken binnen het managementteam. Dit heeft bijgedragen aan beter inzicht in met name langdurig verzuim en aan gerichte bijsturing waar nodig. De verzuimaanpak sluit aan bij de uitkomsten van het MTO 2025, waaruit blijkt dat medewerkers meer betrokkenheid en eigenaarschap ervaren, terwijl aandacht voor werkdruk, balans en sociale veiligheid noodzakelijk blijft.

Integriteit

Alle nieuwe medewerkers worden verzocht een Verklaring omtrent Gedrag (VOG) te overleggen en inzicht te geven in hun nevenwerkzaamheden en privé vastgoedbezit (behoudens eigen woonhuis). In het voorjaar van 2026 wordt deze uitvraag ook voor alle zittende medewerkers gedaan, zodat een dekkend beeld ontstaat. Dit gebeurt tegelijk met het vaststellen van een aangescherpte integriteitscode, welke middels een (verplichte) workshop actief onder de aandacht van alle medewerkers wordt gebracht.

11. Jaarverslag OR

De Ondernemingsraad (OR) van Stichting Thius bestaat uit de volgende personen: Rini Romijnders (voorzitter), Esmeralda den Hartog (secretaris), Sjaak Janssen (lid), Addie Kusters (lid) en Annie Selles (lid).

Werkwijze OR

Eenmaal per 2 maanden vindt er een overleg plaats met de Directeur-Bestuurder. Van dit overleg worden verslagen gemaakt die op intranet gepubliceerd worden.

Tweemaal per jaar schuift een delegatie van de RvC aan bij het overleg tussen de OR en de Directeur-Bestuurder. Deze overleggen waren afgelopen jaar in april en oktober. Tevens is er een extra overleg geweest in verband met de beoordeling van de bestuurder.

Overleggen

In het regulier overleg en de overlegvergadering zijn in 2025 de onderstaande onderwerpen aan bod gekomen:

- WKR-portal
- Generatiepact
- Begroting & jaarrekening
- Opleiding- en ontwikkelingsbeleid
- ICT veiligheid
- Waardeoverdracht pensioen
- Solidariteit Woningcorporaties
- Parkeerproblematiek kantoor
- Huisvesting medewerkers en verbouwing intern
- Rookbeleid
- Ziekteverzuim (preventie)
- AI beleid
- Integriteit beleid
- AVG beleid
- Agressie beleid en training
- Personeel planning.(SPP)
- Aftreden en organiseren nieuwe OR
- Evaluatie beoordeling cyclus
- Aanvraag bonus personeel
- Medewerkers tevredenheid onderzoek.
- Aanpassing reglement ondernemingsraad.
- RvC leden werving
- Extern vertrouwens persoon intern en extern.

Uitgebracht advies/instemming

- Rookbeleid
- Vaststelling vrije dagen 2026
- Verlofsparen
- Aanstelling manager wonen.
- Concept AI beleid.
- Concept Agressie beleid
- Concept notitie integriteit.
- Vertrouwens persoon intern.
- Aandraag bonus medewerkers

Achterban

De OR is blij met de inbreng van de achterban. Toch bestaat de behoefte aan een nog actiever contact met de achterban.

Scholing OR

In 2025 heeft de OR één scholingsdag gehad. Voor 2026 is niets gepland en zal door de nieuwe OR opgepakt worden die per 1 april 2026 aantreedt. Verder heeft de OR actief deelgenomen aan het regio platform.

12. Waarborgen financiële continuïteit

Het waarborgen van de financiële continuïteit voor Thius is een belangrijke randvoorwaarde. Niet alleen nu, maar ook in de toekomst wil Thius haar doelstelling kunnen voortzetten. Thius is een kapitaalintensief bedrijf dat te allen tijde goede toegang tot de kapitaalmarkt moet houden. Die toegang tot de kapitaalmarkt wordt mede bewaakt door het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw (WSW). Naast het structureel meten van kengetallen als Interest Coverage Ratio (ICR), Solvabiliteit, Loan to Value en de Dekkingsratio wordt ieder jaar de interne beheersing onderzocht door het WSW. Uiteindelijk mondt dit uit in een oordeel over het risicoprofiel van de corporatie en een borgingsplafond voor de leningenportefeuille. De ratio's van Thius voldoen ruim aan de norm, het risicoprofiel is door het WSW wederom op laag tot gemiddeld ingeschat en het borgingsplafond is voldoende voor onze activiteiten. Het borgingsplafond geeft ons de mogelijkheid snel kapitaal aan te trekken indien noodzakelijk voor onze activiteiten.

We willen onze middelen zo goed mogelijk inzetten om maatschappelijke doelen te realiseren. Thius heeft per complex inzicht in de financiële en maatschappelijke rendementen. We hebben per complex of project inzicht in de uitkomst van de waarderingsgrondslagen historische kostprijs, marktwaarde en beleidswaarde. Voor investeringsbeslissingen brengen we de te verwachten kasstromen in beeld, die we afzetten tegenover onze rendementseisen. Maatschappelijke rendementen (inzet van onze middelen) komen tot uitdrukking in de afslagen tussen marktwaarde en beleidswaarde. Maar ook maandelijks klanttevredenheidsmetingen, projectevaluaties en overleggen met huurdersvertegenwoordiging leveren inzicht in het maatschappelijke rendement.

12.1. Financieel beleid en ontwikkelingen

Algemeen

Het financieel beleid van Thius is gericht op het faciliteren van onze volkshuisvestelijke ambities. Belangrijk is het borgen van de continuïteit. Ons financiële beleid is erop gericht minimaal te voldoen aan het normenkader dat de Aw en het borgingsinstituut WSW stelt. Uit voorzichtigheid en om tijdig bij te kunnen sturen, hanteren we interne normen die 10% scherper zijn dan externe normen van de Aw en het WSW. Dit geldt voor alle normen (ICR, Loan to Value, Solvabiliteit en Dekkingsratio). Hierdoor blijft er ruimte voor eigen beleid en tijd voor bijsturing en is de financierbaarheid van Thius gegarandeerd.

Bij de uitvoering van het financiële beleid gelden randvoorwaarden zoals onder andere de beleidsdocumenten Reglement Financieel Beleid en Beheer, Procuratie en Mandatering, Treasury statuut, Investeringsstatuut, maar natuurlijk ook de administratieve procedures en interne controle. U heeft al kunnen lezen over onze risicoanalyses en de planning en control cyclus. Dit alles bij elkaar maakt, tezamen met onze goede financiële positie, dat we een solide financiële basis hebben voor nu en in de toekomst.

Ter ondersteuning voor de lezer van de jaarrekening hebben we hieronder de belangrijkste financiële ontwikkelingen van 2025 benoemd:

Fiscale aangiften

De fiscale aangiften t/m 2024 zijn ingediend en vastgesteld. Er is bezwaar gemaakt tegen de wijze van verwerking afschrijving op zonnepanelen en tegen de renteaftrekbeperking (ATAD). De fiscale positie in de jaarrekening 2025 is gebaseerd op de concept fiscale aangifte 2025 en de cijfers op basis van de voorliggende jaarrekening. De aangifte 2025 zal, na vaststelling van de jaarrekening 2025, zo spoedig mogelijk (rond de zomer) worden ingediend. Gemiddeld betalen we de laatste jaren rond de € 4 miljoen aan vennootschapsbelasting. Dit heeft een aanzienlijk negatief effect op onze investeringscapaciteit.

Leningenportefeuille

De goede operationele kasstroom (afgerond € 8,4 miljoen) is met name ingezet voor de reguliere aflossing van de leningenportefeuille (totaal ruim € 7,7 miljoen). Gezien de omvang van de investeringen moest daarnaast voor € 13,5 miljoen aan nieuwe leningen worden aangetrokken. De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt ultimo 2025 3,86% (ultimo 2024: 3,83%) bij een gemiddelde restant looptijd van 13,08 jaar.

12.2. Realisatie 2025 versus 2024

Hieronder volgt een vergelijking van het resultaat 2025 ten opzichte van het jaar 2024 op basis van het categorale model.

Resultaat vergelijking t.o.v. het jaar 2024 (€ 1.000, -) o.b.v. het categorale model*

	2025	2024
Huuropbrengsten	€ 58.841.000	€ 56.295.835
Opbrengsten servicecontracten	€ 2.383.508	€ 2.529.948
Netto verkoopresultaat bestaand bezit	€ 2.509.986	€ 3.449.742
Geactiveerde productie	€ 689.610	€ 335.894
Overige bedrijfsopbrengsten	€ 457.070	€ 411.976
Bedrijfsopbrengsten	€ 64.881.174	€ 63.023.395
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	€ -441.195	€ -330.391
Overige waardeveranderingen MVA en vastgoedportefeuille	€ -63.354.985	€ -21.818.164
Lonen en salarissen	€ -4.774.367	€ -4.507.225
Sociale lasten	€ -892.244	€ -811.643
Pensioenlasten	€ -577.538	€ -478.152
Overige personeelskosten	€ -2.896.847	€ -2.225.664
Onderhoudslasten	€ -22.090.811	€ -20.096.025
Leefbaarheid	€ -156.389	€ -95.456
Kosten servicecontracten	€ -2.365.972	€ -2.864.050
Overige bedrijfslasten	€ -8.060.020	€ -7.799.155
Bedrijfslasten	€ -105.610.368	€ -61.025.925
Bedrijfsresultaat	€ -40.729.194	€ 1.997.470
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 61.703.029	€ 198.821.260
Financiële baten en lasten		
Rentebaten	€ 85.137	€ 74.719
Rentelasten	€ -5.964.651	€ -5.963.429
Saldo financiële baten en lasten	€ -5.879.514	€ -5.888.710
Belastingen uit gewone bedrijfsuitoefening	€ -4.138.803	€ -3.746.283
Resultaat deelnemingen	€ 9.248	€ 5.832
Saldo belastingen en resultaat deelneming	€ -4.129.555	€ -3.740.451
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN	€ 10.964.766	€ 191.189.569

Toelichting resultaat 2025 ten opzichte van 2024:

Het resultaat van 2025 is € 11 miljoen positief, maar wel sterk gedaald ten opzichte van 2024 (-€ 180 miljoen). De belangrijkste oorzaak hiervan is een veel lagere marktwaardstijging van de woningen in 2025 dan in 2024. Als gevolg hiervan daalde de Niet-gerealiseerde waardeveranderingen met € 137 miljoen ten opzichte van 2024. Daarnaast is in 2025 gestart met veel nieuwbouw. Op basis van voorzichtigheid dient voor verliezen die op de nieuwbouw zijn te verwachten nu al de lasten te worden genomen. Dit betekent dat zo'n € 42 miljoen extra t.o.v. 2024 als Overige waardeveranderingen MVA en vastgoedportefeuille dient te worden genomen. Deze twee (boekhoudkundige) posten verklaren dus nagenoeg geheel het verschil in resultaat. De overige posten tonen in het algemeen een licht stijgende tendens, waarbij kosten en opbrengsten elkaar redelijk in evenwicht houden.

12.3. Realisatie 2025 versus begroting 2025

Uit oogpunt van transparantie is het goed gebruik inzicht te verstrekken in de verschillen tussen de begroting en realisatie gebaseerd op de categorale indeling. De categorale indeling verstrekken wij daarmee aanvullend op de functionele indeling zoals die in de jaarrekening is opgenomen. Hieronder zijn de cijfers van de begroting 2025 en realisatie 2025 opgenomen, en ook een verschillenverklaring op hoofdlijnen.

	2025	Begroting 2025
Huuropbrengsten	€ 58.841.000	€ 58.801.000
Opbrengsten servicecontracten	€ 2.383.508	€ 2.622.000
Netto verkoopresultaat bestaand bezit	€ 2.509.986	€ 2.369.000
Geactiveerde productie	€ 689.610	€ 612.000
Overige bedrijfsopbrengsten	€ 457.070	€ 296.000
Bedrijfsopbrengsten	€ 64.881.174	€ 64.700.000
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	€ -441.195	€ -302.000
Overige waardeveranderingen MVA en vastgoedportefeuille	€ -63.354.985	€ -42.046.000
Lonen en salarissen	€ -4.774.367	€ -4.798.000
Sociale lasten	€ -892.244	€ -763.000
Pensioenlasten	€ -577.538	€ -597.000
Overige personeelskosten	€ -2.896.847	€ -2.000.000
Onderhoudslasten	€ -22.090.811	€ -20.960.000
Leefbaarheid	€ -156.389	€ -116.000
Kosten servicecontracten	€ -2.365.972	€ -2.732.000
Overige bedrijfslasten	€ -8.060.020	€ -7.787.000
Bedrijfslasten	€ -105.610.368	€ -82.101.000
Bedrijfsresultaat	€ -40.729.194	€ -17.401.000
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 61.703.029	€ 22.830.000
Financiële baten en lasten		
Rentebaten	€ 85.137	€ 30.000
Rentelasten	€ -5.964.651	€ -5.753.000
Saldo financiële baten en lasten	€ -5.879.514	€ -5.723.000
Belastingen uit gewone bedrijfsuitoefening	€ -4.138.803	€ -3.431.000
Resultaat deelnemingen	€ 9.248	€ 0
Saldo belastingen en resultaat deelneming	€ -4.129.555	€ -3.431.000
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN	€ 10.964.766	€ -3.725.000

Toelichting resultaat 2025 ten opzichte van begroting 2025:

Het resultaat van 2025 is € 11 miljoen positief. Dat is ca. 15 miljoen hoger dan begroot. De marktwaardstijging in 2025 was (hoewel dus lager dan in 2024) hoger dan begroot. Als gevolg hiervan is de opbrengst van de Niet-gerealiseerde waardeveranderingen ca. €39 miljoen hoger dan begroot. Daarnaast is in 2025 dus gestart met veel nieuwbouw. De verliezen die op de gestarte nieuwbouw zijn te verwachten zijn hoger dan begroot. Dit betekent dat zo'n € 21 miljoen extra t.o.v. de begroting als Overige waardeveranderingen MVA en vastgoedportefeuille is genomen. Deze twee posten verklaren dus nagenoeg geheel het verschil in resultaat. De overige posten zijn grotendeels conform begroting.

12.4. Waarderingsmethoden vastgoed

De verplichte waarderingsgrondslag van ons vastgoed in de jaarrekening is de marktwaarde. Ten behoeve van toezichthouders Aw en WSW wordt ook de beleidswaarde van het vastgoed jaarlijks bepaald.

Het kenmerkende verschil tussen deze twee waarderingsgrondslagen is dat de marktwaarde in verhuurde staat uitgaat van een waarde die op een vrij toegankelijke markt tot stand komt. Er wordt in deze marktwaarde uitgegaan van de waarde die een belegger zal toekennen aan ons bezit. Er wordt dus rekening gehouden met beleid zoals “de vrij toegankelijke markt” dat zou toepassen op ons bezit. Op lange termijn exploiteren van het bezit tegen een betaalbare prijs voor huurders zijn belangrijke doelstellingen voor een woningcorporatie, maar zullen in het algemeen ten koste gaan van directe winstgevendheid en daarom niet worden toegepast door een vastgoedbelegger. Daarom hanteren wij naast de (verplichte) marktwaarde in verhuurde staat de beleidswaarde. De beleidswaarde is gebaseerd op ons eigen beleid en is feitelijk de netto contante waarde van onze verwachte kasstromen.

Er zijn veel waarderingsmogelijkheden voor het bezit van onze woningcorporatie. Hieronder worden de belangrijkste weergegeven, inclusief de ontwikkeling van de waarden t.o.v. het voorgaande jaar.

Waarde begrip (*1.000.000)	31-12 2025	31-12 2024
Leegwaarde	2.448	2.210
WOZ-waarde	2.015	1.894
Marktwaarde	1.308	1.258
Beleidswaarde	725	923
Historische kostprijs	499	500

De leegwaarde van de woning is de waarde van de woning bij verkoop van de woning vrij van huur. In 2025 is de waardeverhoging van de woning ca. 12% stijging ten opzichte van 2024 voor ons bezit. Dit ligt goed in lijn met de NVM cijfers van de regio Zuidwest Gelderland 2025 Q4 voor de transactieprijs per m2 voor Tussenwoningen (5,0%) en Appartement (17,9%). Dit zijn onze meest voorkomende woningtypen.

De WOZ-waarde is de waarde van de woning op de peildatum 1 januari van het voorgaande jaar (in dit geval 1 januari 2024) vrij van verhuur (dus vrije verkoopwaarde). Omdat de peildatum 1-1-2024 is voor het belastingjaar 2025 loopt deze waarde feitelijk twee jaar achter op de leegwaarde. De stijging van 21% over de jaren 2024 en 2025 ligt redelijk in lijn met NVM cijfers. De stijging van de WOZ waarde zelf ligt in lijn met de NVM cijfers over 2023 (Tussenwoning +9,0%) en Appartementen (-0,9%).

De marktwaarde is de waardering in deze jaarrekening. Voor ons bedraagt de marktwaarde in verhuurde staat ruim 1.308 miljoen, dat is 65% (2024: 66,5 %) van de WOZ-waarde. Van oudsher ligt als stelregel de marktwaarde rond de 70% van de WOZ-waarde. De daling t.o.v. 2024 is logisch. Mede door fiscale maatregelen is de beleggersmarkt voor vastgoed minder aantrekkelijk geworden en is daardoor de disconteringsvoet gestegen. De marktwaarde ten opzichte van de WOZ-waarde bij Thius ligt al vele jaren lager dan het landelijke beeld. Wij hebben een lagere mutatiegraad en een lagere huurprijs dan gemiddeld in Nederland. Onze huurders hebben een lage verhuysbereidheid en betalen gemiddeld rond de 57% van de maximaal redelijke huur (veel lager dan landelijk gemiddelde). Voor huurders heel aantrekkelijk, voor beleggers is dit minder aantrekkelijk. Zij krijgen een lagere huur en het duurt langer totdat zij de woning op de vrije markt kunnen verkopen (uitponen). Overigens is de marktwaarde alleen interessant bij verkoop, ons beleid is om het grootste deel van ons bezit duurzaam door te exploiteren. De berekende marktwaarde is daarom vooral tijdrovend en kostenverhogend boekhouden.

De wijzigingen in de marktwaarde 2025 ten opzichte van 2024 zijn opgenomen in de verloopstaat:

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Waarde 2024	€ 1.189.673.924	€ 68.103.157	€ 1.257.777.080
Voorraadmutaties	-€ 9.322.384	-€ 954.025	-€ 10.276.409
Vastgoedgegevens	€ 85.959.197	€ 2.040.632	€ 87.999.829
Methodische wijzigingen	€ 62.950	€ 0	€ 62.950
Validatie	-€ 34.054.371	-€ 1.136.673	-€ 35.191.044
Marktontwikkelingen	€ 9.812.224	-€ 1.972.350	€ 7.839.874
Waarde 2025	€ 1.242.131.540	€ 66.080.741	€ 1.308.212.281

Per saldo is de marktwaarde afgerond € 50 miljoen gestegen. Veel posten zijn relatief beperkt gestegen of gedaald. Enkele grote posten zijn:

Positieve effecten:

- Stijging van de Leegwaarde (+53 miljoen)
- Stijging van de WOZ-waarde (+ 59 miljoen)
- Stijging van de huur door de jaarlijkse huurverhoging (+12 miljoen)
- Minder woningen met een exploitatiebeperking door gestegen woningwaardering in verband met investeringen in verduurzaming (+14 miljoen)

Nadelige effecten:

- Voorraadmutatie door de sloop van het complex Wadenoijenlaan (72 appartementen en 36 bergingen) (-12 miljoen)
- Lagere mutatiegraad (-11 miljoen)
- Stijging disconteringsvoet (- 62 miljoen)

Om het verschil tussen woningcorporaties en vastgoedbeleggers inzichtelijker te maken, is het waardebegrip Beleidswaarde geïntroduceerd. Op grond van evaluaties zijn er in 2024 aanpassingen doorgevoerd in de methodiek van de beleidswaarde. De belangrijkste veranderingen zijn:

- De rekenhorizon gaat naar zestig jaar in plaats van vijftien jaar;
- Aanpassing disconteringsvoet.

De beleidswaarde is gelijk aan de marktwaarde in verhuurde staat, aangepast op vijf aspecten:

- De woningen worden niet verkocht bij mutatie, maar worden door-geëxploiteerd – dus opnieuw verhuurd;
- De huurprijs na mutatie gaat niet naar een maximale markthuur maar er wordt gerekend met onze streefwaarde voor de huurprijs (grotendeels voor DAEB-woningen 67%);
- Het onderhoud wordt ingerekend volgens het voor de corporatie berekende normbedrag (in plaats van onderhoud op basis van de norm vanuit de markt);
- De beheerlasten worden ingerekend volgens het voor de corporatie berekende normbedrag (in plaats van beheerlasten op basis van de norm vanuit de markt);
- De disconteringsvoet wordt aangepast naar een voorgeschreven disconteringsvoet.

De waarde van het totale vastgoed in exploitatie op basis beleidswaarde bedraagt ca. 55% (2023 73%) van de marktwaarde in verhuurde staat. De grote daling in de Beleidswaarde is nagenoeg geheel toe te schrijven aan de stijging van de onderhoudsnorm. Deze is in 2025 gebaseerd op onze meerjaren onderhoudsplanning. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde is inherent aan het feit dat wij als woningcorporatie duurzaam onze doelgroep willen bedienen tegen een veel lagere betaalbare prijs.

Het verloop van de Beleidswaarde laat zich als volgt verklaren:

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaaarde	€ 1.242.131.540	€ 66.080.741	€ 1.308.212.281
Op/afslag			
Beschikbaarheid (scenario)	-€ 246.540.838	-€ 9.356.090	-€ 255.896.928
Beschikbaarheid (eindwaarde)	-€ 95.192	€ 0	-€ 95.192
Beschikbaarheid (60 jaar)	-€ 19.188.893	-€ 1.035.255	-€ 20.224.147
Beschikbaarheid (overdrachtskosten)	€ 106.779.416	€ 4.554.709	€ 111.334.126
Betaalbaarheid	-€ 358.624.986	-€ 8.069.446	-€ 366.694.431
Kwaliteit (onderhoud)	-€ 270.972.516	-€ 8.481.017	-€ 279.453.532
Kwaliteit (EFG-labels)	-€ 2.358.388	-€ 144.633	-€ 2.503.021
Beheer	-€ 12.027.775	€ 56.777	-€ 11.970.998
Disconteringsvoet	€ 231.392.579	€ 11.672.286	€ 243.064.865
Beleidswaarde	€ 670.494.948	€ 55.278.073	€ 725.773.022

Beschikbaarheid

De kosten voor het blijvend verhuren zijn ca. 165 miljoen. Naast het nadeel van het niet willen uitponden (verkopen) van woningen bij mutatie speelt in dit scenario ook dat de overdrachtsbelasting wegvalt als kosten. Dat is 10,4% en dat compenseert voor een behoorlijk deel de afslag van het vervangen van het uitpand- voor het door-exploiteren scenario in de afslag voor Beschikbaarheid.

Betaalbaarheid

Met name de kosten van de stap betaalbaarheid (-367 miljoen) zijn hoog. Dit heeft onder andere te maken met het tweehurenbeleid dat wordt gehanteerd door Thius. Daarnaast levert onze lage actuele huur van 57% van de maximale redelijke huur een hoge afslag op.

Kwaliteit

Omdat we als gevolg van de Nationale Prestatie Afspraken onze onderhoudsambities naar boven hebben bijgesteld is de afslag voor het onderhoud (kwaliteit) hoger dan voorheen (-282 miljoen).

Beheer

Het beheer levert een kleine afslag op ten opzichte van de markt. We willen efficiënt blijven werken bij Thius, hoewel we ook zien dat de verhoogde ambities onvermijdelijk zullen leiden tot een hogere formatie en overige organisatiekosten (-12 miljoen).

Disconteringsvoet

Woningcorporaties hoeven geen hoog rendement te halen, zoals een belegger dat wel wil. Deze stap vervangt de hoge rendementseis voor een sociale rendementseis (+243 miljoen)

Algemeen: 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 is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en ook betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken in de jaarrekening. Een belangrijke opmerking die kan worden geplaatst is bij de aanpassing van de huurstijgingsparameter:

Bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Thius bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met de Huurdersbelangenorganisatie over de huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waardoor de afslag naar de 2^e aftoppingsgrens als de beste schatting is verwerkt.

Historische kostprijs

Daarnaast kennen wij het historische kostprijs begrip. Hierbij is in het overzicht de aanschafwaarde van het bezit weergegeven. Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de historische kostprijs dient (per complex) vanuit het voorzichtigheidsprincipe te worden opgenomen onder een herwaarderingsreserve. Dit geldt alleen voor die complexen waarbij de marktwaarde in verhuurde staat hoger is dan de historische kostprijs.

Per 31 december 2025 is in totaal € 809 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves begrepen (2024: € 757 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Thius. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (per complex) 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 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 verkocht worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarden, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. De conclusie kan dan ook worden getrokken dat waardering op marktwaarde voor Thius weinig tot geen toegevoegde waarde heeft. We zijn echter verplicht deze waarderingsgrondslag aan te houden.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Thius heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit. Dit impliceert dat van het DAEB-bezit ongeveer 61,9% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

12.5. Toekomstverwachtingen

Uit voorgaande paragrafen en de jaarrekening blijkt dat de financiële positie van Thius goed is. In de bijgevoegde jaarrekening wordt gedetailleerd op de balans, winst- en verliesrekening en de kasstromen ingegaan. De balanswaarde van Thius is in 2025 gestegen tot afgerond € 1,3 miljard. De operationele kasstroom per jaar ligt rond de € 9 miljoen per jaar. We verwachten op basis van onze meerjarenramingen geen problemen in de financierbaarheid van onze activiteiten. Dit neemt niet weg dat Thius door de forse investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid de komende jaren de kapitaalmarkt op moet.

We willen graag investeren in de beschikbaarheid van woningen. We investeren jaarlijks fors in duurzaamheid (zie hoofdstuk 7).

De opbrengsten van de woningcorporatie staan onder (politieke) druk. Ook zien we dat de vennootschapsbelasting en de ambitieuze Nationale Prestatieafspraken de last van de verhuurderheffing overnemen.

Op basis van de voorliggende jaarrekening en de meerjarenbegroting geven de belangrijkste financiële ratio's van Thius het volgende meerjarig beeld:

FINANCIËLE RATIO'S	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ICR [min 1,4]		2,6	2,34	2,19	1,92	1,82	1,98	1,98	1,9	1,73	1,84	1,82
LTV beleidswaarde (%) [max 70%]	17,4	23,2	28,2	34,1	37	38,7	41	41	42	43,7	44,7	44,8
Solvabiliteit beleidswaarde (%) [min 30%]	76,2	70,3	67,3	62,2	59,4	57,2	55,4	55,7	54,8	53,5	52,6	52,5
Dekkingsratio (%) [max 70%]	14,4	12,9	15,4	18,2	19,5	20	21	21	21,2	21,9	22,3	22,2

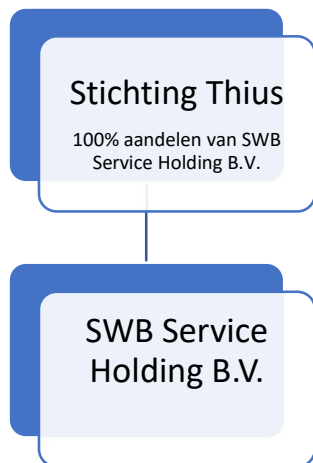
De ICR is het belangrijkste (meest gevoelige) kengetal dat kritisch moet worden gevolgd. De gevoeligheid van de ICR voor de ontwikkeling van de lange rente is relatief groot. Met name de combinatie van hoge bouw- en onderhoudskostenstijgingen en een hogere rente zijn een 'zwaar weer' scenario. Dit scenario wordt met de gevolgen van de wereldwijde oorlogen wel steeds realistischer. De Loan to Value, Solvabiliteit op beleidswaarde en de Dekkingsratio bevinden zich verder van de minimale of maximale normwaarden van de AW/WSW. Daarmee blijven we naar verwachting onze (snelle) toegang tot de kapitaalmarkt behouden en kunnen we onze volkshuisvestelijke doelstellingen voortzetten.

We zijn er trots op wat we de afgelopen jaren hebben kunnen realiseren. Maar resultaten uit het verleden geven geen garantie voor de toekomst. We volgen de ontwikkelingen nadrukkelijk en beoordelen tweemaal per jaar onze opgave (in een voorjaarsnota en een meerjarenbegroting in het najaar). De uitdagende omstandigheden waarin we moeten gaan opereren gaan we met vertrouwen tegemoet. We denken dat we een goede basis hebben om ons grote maatschappelijke belang op de woningmarkt in de gemeenten Buren, Neder-Betuwe en Tiel waar te maken.

13. Verbindingen

SWB-service Holding B.V. is de enige dochter van Thius. De oprichting van deze B.V. (100% dochter van Thius) heeft op 12 maart 2004 plaatsgevonden. Het doel van deze B.V. is een verbinding te vormen met B.V.'s of andere rechtspersonen. In SWB Service Holding B.V. vinden geen activiteiten plaats.

Schematisch ziet de juridische structuur er als volgt uit :



Er is in het (verre) verleden in totaal € 295.000 aan leningen verstrekt. Hiervoor wordt jaarlijks, naast administratiekosten, een rentevergoeding betaald aan Thius. De rentevergoeding bedroeg in 2025 € 5.398,-.

Er is een kleine deelneming in Woningnet (€ 2.152) die verband houdt met deelname van Thius in het woonruimte verdeelsysteem via Woningnet. Woongaard (samenwerking van een tiental corporaties in de regio) is geen rechtspersoon en formeel is er dus ook geen verbinding. Het resultaat over 2025 voor Thius is € 14.968. Het eigen vermogen en het resultaat van Woongaard is naar rato over de deelnemende corporaties (het aandeel voor Thius hierin is afgerond 15%) verdeeld. Hierover heeft afstemming met de fiscus plaatsgevonden.

Thius heeft in dit verslagjaar (en voorgaande jaren) geen financiële ondersteuning verleend aan buitenlandse instellingen.

14. Verslag van Raad van Commissarissen

14.1. Governance Thius

Wij willen als Raad van Commissarissen van de Stichting Thius graag op transparante wijze verantwoording afleggen over de wijze waarop wij het toezicht in 2025 hebben uitgevoerd. Dit past in onze 'Visie op besturen en toezicht houden' uit 2024.

Als Raad van Commissarissen zien wij een organisatie die zich, onder aansturing van de directeur-bestuurder, heeft getransformeerd naar een omgevingsgerichte en dienstverlenende corporatie. Een corporatie, die via nieuwbouw en aankopen investeert in beschikbaarheid, die via een gematigd huurbeleid investeert in betaalbaarheid, die via gerichte, gefaseerde, omvangrijke investeringen de duurzaamheid van haar bezit verhoogt en werkt aan de leefbaarheid in haar wijken.

Dit gaat op hoofdlijnen goed (zoals externe toezichthouders beamen) en kan tegelijkertijd op onderdelen beter en moet daarom beter. Dat is de ambitie van Thius.

In deze context wordt van ons, als RvC van Thius, verwacht dat wij op adequate wijze toezicht houden op de corporatie Thius en haar stakeholders.

14.2. Governancestructuur

De hoofdlijnen van de Governancestructuur wordt in de volgende paragrafen verder uitgewerkt.

14.3. Toezichtskader en werkwijze RvC

De Raad van Commissarissen heeft bij het uitoefenen van haar toezicht primair de verantwoordelijkheid te borgen dat de maatschappelijke doelstellingen van Stichting Thius naar behoren worden uitgevoerd en dat de stichting haar middelen doelmatig inzet. Het toezichtkader wordt gevormd door de kaders die genoemd zijn binnen de wet- en regelgeving, de Governancecode, de statuten en de reglementen van Bestuur en Raad van Commissarissen.

Het huidige toezichtkader wordt voornamelijk gevormd door:

Toezichtkader	
•	Woningwet
•	Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV)
•	Reglement Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV)
•	Governancecode
•	Governancestructuur
•	Statuten Thius
•	Reglement Procuratie & Mandatering
•	Visie op besturen en toezicht houden
•	Reglement van de Raad van Commissarissen
•	Reglement Bestuur
•	Integriteitscode
•	Klokkenluidersregeling
•	Ondernemingsplan Thius 2024-2030
•	Portefeuillestrategie
•	Investeringsstatuut
•	Kaders Vastgoed Onderhoud en Verduurzaming
•	Aanbestedingsbeleid
•	Financieel Reglement Beleid en Beheer
•	Addendum Financieel Beleid en Beheer
•	Verbindingsstatuut

•	Intern Auditplan
•	Treasury Statuut
•	Bod op de Woonvisie gemeenten
•	Begroting 2025 en FMR 2025-2035
•	Treasury Jaarplan

De toezichthoudende rol van de Raad van Commissarissen is gebaseerd op de onafhankelijke positie, die de Raad van Commissarissen als geheel en de onafhankelijke positie die ieder lid individueel in de Raad van Commissarissen inneemt. Ieder van de leden beschikt over specifieke deskundigheid die wordt ingebracht en er wordt gestreefd naar een gezonde cultuur van onafhankelijk denken, bereidheid tot samenwerken en respect voor elkaars rol. Er bestaat bij de bestuurder en de leden van de Raad van Commissarissen een kritische open geest. In elke vergadering van de Raad van Commissarissen wordt aan elk lid en aan de bestuurder gevraagd of er mogelijke belangenverstrengelingen zijn. De antwoorden op deze vragen maken onderdeel uit van het verslag van de Raad van Commissarissen.

14.4. Interne beheersing en controle

De Raad van Commissarissen is van mening dat Stichting Thius haar volkshuisvestelijke opgave op effectieve wijze en naar vermogen heeft verricht. Plannen worden verwezenlijkt door de uitvoering van de begroting en meerjarenraming. Periodieke en gestructureerde verantwoording vindt plaats in tertiaalrapportages. Hierin wordt verslag gedaan van de volkshuisvestelijke, maatschappelijke en financiële resultaten van Thius. Naast deze tertiaalrapportages wordt voor het toezicht eveneens gebruik gemaakt van externe rapportages waaronder de Aedes Benchmark, de risicobeoordeling en het borgingsplafond van het WSW en de toezichtbrieven van de Aw.

Governancecode

Stichting Thius leeft de Governancecode woningcorporaties 2025 na en verantwoordt de opvatting van de Governancecode in de uitwerking van het jaarverslag 2025. Het verslag van de Raad van Commissarissen wordt op de website van Thius geplaatst (in de jaarverslaglegging opgenomen).

Woningwet

Ten aanzien van de Woningwet hebben zich geen wijzigingen voorgedaan, die van wezenlijke invloed zijn op de Governance.

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

De Autoriteit woningcorporaties (hierna Aw) beoordeelt corporaties op basis van een gezamenlijk beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De beoordeling richt zich primair op de Governance en geeft een integraal oordeel. De Aw constateerde in 2025 dat bij Thius de risico-inschatting laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Wel vroeg zij aandacht op een aantal gebieden. In 2025 volgde de Aw de ontwikkelingen bij Thius en bracht een toezichtbrief uit. De toezichtbrieven van alle corporaties zijn openbaar en kunt u teruglezen op de website van de Aw.

De bestuurder heeft de gerapporteerde punten uitgewerkt en voorzien van een aanpak. Dit is gedeeld met de Aw. In de komende tijd werkt de organisatie aan de verbeterpunten en ziet de Raad daarop toe. Daarnaast werkt de Raad aan eigen verbeterpunten.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw oordeelt in haar jaarlijkse risicobeoordeling dat Stichting Thius een financieel gezonde organisatie is, die in ruime mate voldoet aan de financiële normen van het beoordelingskader. Het risicoprofiel van Thius is gemiddeld tot laag op vrijwel alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader.

Accountant

EY, in 2023 geselecteerd, is in boekjaar 2025, evenals in 2024 de controlerend accountant van Thius.

Thius maakt geen gebruik van de accountant, het kantoor, dan wel de daaraan gelieerde dienstverleners anders dan voor de controle op de jaarrekening, het jaarverslag en de dVi (de verantwoordingsinformatie) om op die manier de onafhankelijkheid van EY te borgen.

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van de resultaten van de interim-controle uitgevoerd door de accountant en van de managementletter bij de jaarrekening 2025. Het bestuur heeft de jaarrekening en het jaarverslag over 2025 opgesteld in overeenstemming met artikel 25 van de statuten van Stichting Thius. De Raad van Commissarissen heeft de jaarverslaglegging 2024 vastgesteld op 2 juni 2025.

Interne controles

De externe controller stelt jaarlijks een Interne Auditplan op. In dit plan wordt beschreven op welke wijze processen worden beoordeeld en waarom. Het plan maakt onderdeel uit van het interne beheersingssysteem om te waarborgen dat Thius haar doelstellingen bereikt en risico's beperkt. Bij het bepalen van de agenda voor het jaar gelden de criteria belang van het proces, fraudegevoeligheid, bevindingen voorgaande controles en financiële omvang van het proces.

In 2025 is extra aandacht besteed aan compliance. Er is een frauderisicoplan opgesteld, er is een check uitgevoerd op de interne controles en er is een gezamenlijke sessie van Raad van Commissarissen en het management team over 'soft controls' gehouden.

De conclusie van de uitgevoerde interne controles is over het algemeen positief.

14.5. Overleg en besluiten

De Raad van Commissarissen heeft in 2025 zevenmaal voltallig vergaderd. In de vergaderingen van 2025 werden diverse onderwerpen behandeld. Deze onderwerpen zijn opgenomen in de cumulatieve besluitenlijst (bijlage 1).

Door de bestuurder is de Raad van Commissarissen periodiek geïnformeerd over de ervaringen, vorderingen en ontwikkelingen binnen Thius.

Voorts zijn er in overeenstemming met de reglementen, door de Raad van Commissarissen bijeenkomsten bijgewoond met zowel de Ondernemingsraad als de Huurders Belangen Organisatie Buren, Neder-Betuwe & Tiel. Dit gebeurde zowel in af- als aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Al deze voornoemde contacten die de Raad van Commissarissen in de loop van 2025 heeft ervaren, versterken het beeld dat Thius zich positief ontwikkelt.

14.6. Samenstelling, deskundigheid en commissies

De samenstelling van de Raad van Commissarissen zag er in 2025 als volgt uit:

Naam	Functie	Expertise	Benoeming/ herbenoeming	Einde Benoemingstermijn
Dhr. D.P. Dekker	Voorzitter	Governance	01-09-2023 (2e termijn)	31-08-2027
Mw. H.S.J. van Keulen	Lid	Volkshuisvestelijk	05-01-2025 (2e termijn)	04-01-2029
Mw. L. Koster	Lid	Juridisch, Financieel en Zorg	13-01-2022 (1 ^e termijn)	12-01-2026
Dhr. M.A. van der Stoep	Lid	Financiën en Control	01-06-2023 (1e termijn)	31-05-2027
Dhr. J. van Enck	Lid en vicevoorzitter	Vastgoed	06-06-2023 (1 ^e termijn)	05-06-2027

Vorbereidende commissies

De Raad van Commissarissen kent drie voorbereidende commissies, te weten de Remuneratiecommissie, Auditcommissie en de Vastgoedcommissie. Iedere commissie heeft een eigen reglement dat onderdeel uitmaakt van het reglement van de Raad van Commissarissen.

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie heeft als aandachtsgebied de werving en beoordeling van het bestuur, de werving van leden van de Raad van Commissarissen en het adviseren over honorering van bestuur en commissarissen. Besluiten over benoemingen en honoreringen worden genomen door de voltallige Raad van Commissarissen. Verder bereidt de Remuneratiecommissie de jaarlijkse zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen voor.

De Remuneratiecommissie heeft in 2025 in totaal zes keer vergaderd. Het voorzitterschap van de commissie wordt uitgeoefend door mw. H. van Keulen. Namens de organisatie nemen de directeur-bestuurder en de adviseur Personeel en Organisatie deel. Van de vergaderingen worden notulen gemaakt en deze worden ter informatie gestuurd aan de Raad van Commissarissen, maar vastgesteld in de Remuneratiecommissie. Van de zelfevaluatie wordt een verslag gemaakt dat door de voltallige Raad van Commissarissen wordt vastgesteld. De onderwerpen die in 2025 door de commissie zijn behandeld en ter besluitvorming met een positief advies zijn doorgeleid naar de Raad van Commissarissen zijn de volgende:

Governance agenda 2025

In de Governance Code Woningcorporaties en artikel 14, lid 4 van het reglement RvC wordt aangegeven dat de RvC jaarlijks een Governance agenda opstelt. De Governance agenda van 2025 is van toepassing verklaard op het kalenderjaar 2026.

Opleidingen RvC 2025

In januari leidde de Remuneratiecommissie de opleidingsmatrix 2025 door aan de RvC. De matrix geeft inzicht waarin de RvC-leden zich jaarlijks bekwamen. In maart adviseerde de Remuneratiecommissie positief over een gezamenlijke leersessie. Het voorstel was om daarvoor gebruik te maken van het aanbod van EY voor een jaarlijkse inspiratiesessie. De sessie vond plaats in november.

Periodieke wisseling concerncontroller

De Remuneratiecommissie besprak in maart een voorstel om de concerncontroller periodiek te vervangen, om te beginnen bij de start van een eventuele tweede termijn van de directeur-bestuurder (per augustus 2026), en leidde dat met een positief advies door aan de RvC van april.

Rollen werkorganisatie richting RvC

Dit voorstel beschrijft de rollen van de lijnorganisatie, directiesecretariaat, P&O-adviseur, concern-controller en compliance-adviseur richting de RvC. De Remuneratiecommissie leidde het voorstel na wat aanvullingen met een positief advies door aan de RvC van april.

Themabijeenkomst RvC-MT

Op 29 september 2025 vond er een themabijeenkomst plaats van MT en RvC over de organisatieontwikkeling. In tweetallen werden de opgaven van de afdelingen en teams besproken; later plenair. De Remuneratiecommissie leidde het verslag van deze bijeenkomst ter vaststelling door aan de RvC van november.

Beoordelingskader Bestuur

Als gevolg van het overleg rond de doelen 2025 die de Raad van Commissarissen in het kader van diens functioneren wenst te evalueren, is de afspraak gemaakt om de door de bestuurder te bereiken resultaten op hoofdlijnen weer te geven. Verder worden er nadere afspraken gemaakt over het proces. De voorbereiding en uitvoering van de beoordeling ligt in handen van de Selectie- en Remuneratiecommissie.

Voorbereiden en doen uitvoeren van de zelfevaluatie 2025

In november evalueerde de Raad van Commissarissen zichzelf. De inhoud was opgebouwd uit de volgende punten:

1. Behandeling nog niet behandelde vragen n.a.v. Boardresearch Zelfevaluatie 2024;
2. Persoonlijke evaluatiepunten 2024-2025;
3. Zevaluatie RvC met inzet van de VTW evaluatietool.

De evaluatiesessie werd begeleid door Ferial Melssen, die in 2025 als trainee aan de RvC was verbonden.

Wisseling in de samenstelling

Er heeft in 2025 geen wisseling in de samenstelling van de Raad van Commissarissen plaatsgevonden. Bij alle Raad van Commissarissen bijeenkomsten in 2025 heeft Ferial Melssen als trainee geparticipeerd.

Benoeming manager nieuwbouw

Het managementteam is in 2025 uitgebreid met een manager nieuwbouw.

Auditcommissie

De Auditcommissie bereidt, ter advisering aan de Raad van Commissarissen, financiële en control onderwerpen en de financiële onderdelen in investeringsprojecten voor en is in 2025 6 keer bijeengekomen. Het voorzitterschap van de commissie wordt uitgeoefend door mw. L. Koster. Daarbij waren vanuit de organisatie de bestuurder, manager Financiën, Directiesecretariaat en de externe controller aanwezig. De overleggen in 2025 waren gericht op de reguliere financiële onderwerpen waaronder de Tertiaal rapportages, Jaarstukken 2024, Accountantsverslag 2024, Toezichtbrieven Aw/WSW, controleplannen van zowel Controller als de accountant, huurbeleid, Reglement Financieel Beleid en Beheer, de conceptbegroting, het Treasury statuut en het Treasury Jaarplan 2026, het investeringsstatuut 2025. Sommige thema's kregen extra aandacht, waaronder de conceptbegroting 2026, projectbeheersing en stijgende onderhoudskosten.

De Auditcommissie voerde daarnaast gesprekken met de accountant EY, beoordeelde hun onafhankelijkheid en sprak jaarlijks zonder bestuurder met de accountant, zoals verplicht. Ook werden soms medewerkers van Nieuwbouw en Vastgoed uitgenodigd om projecten toe te lichten.

Van de vergaderingen worden notulen gemaakt en deze worden ter informatie gestuurd aan de Raad van Commissarissen maar vastgesteld in de Auditcommissie.

Vastgoedcommissie

De Vastgoedcommissie is eind 2024 ingesteld en startte haar werkzaamheden in januari 2025. In 2025 vergaderde de Vastgoedcommissie zes keer; het voorzitterschap van de commissie wordt uitgeoefend door dhr. J. van Enck. Daarbij waren vanuit de organisatie de bestuurder, manager Nieuwbouw, manager Vastgoed en het Directiesecretariaat aanwezig. In de overleggen kwamen structureel thema's aan bod zoals projectorganisatie, risicomanagement, nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming. Belangrijke onderwerpen waren onder meer het reglement, investeringsbesluiten, integriteit, WSW-rapportages, begroting 2026, projectbeheersing en stijgende onderhoudskosten. Bij enkele onderwerpen, zoals de conceptbegroting 2026, projectbeheersing en onderhoudskosten, is dieper stilgestaan.

Van de vergaderingen worden notulen gemaakt en deze worden ter informatie gestuurd aan de Raad van Commissarissen, maar vastgesteld in de Vastgoedcommissie.

De samenstelling van de commissies eind 2025 is als volgt:

Naam	Commissie	Rol
Mw. H.S.J. van Keulen	Remuneratie	Voorzitter
Dhr. D.P. Dekker	Remuneratie	Lid
Mw. L. Koster	Audit	Voorzitter
Dhr. M. A. van der Stoep	Audit /vastgoed	Lid
Dhr. J. van Enck	Vastgoed	Voorzitter

14.7. Functies en nevenfuncties

Zowel artikel 14 van de statuten als artikelen 3 en 6 van het reglement van de Raad van Commissarissen bevat bepalingen rond onafhankelijkheid en onverenigbaarheden in de functie van commissaris. Naast formele onverenigbare functies is het denkbaar dat een lid van de Raad van Commissarissen door persoonlijke betrokkenheid in een situatie kan komen te verkeren dat hij of zij niet onafhankelijk zou kunnen oordelen. Door de Raad van Commissarissen wordt hier uitdrukkelijk naar gekeken waarbij genoemde artikelen van het reglement van de Raad van Commissarissen als afwegingskader dienen.

In 2025 is er geen sprake geweest van transacties met tegenstrijdige belangen waarbij leden van de Raad van Commissarissen en/of bestuurder betrokken waren. In elke RvC-vergadering wordt specifiek stilgestaan bij de (mogelijke schijn van) (on)verenigbaarheid en (on)afhankelijkheid van commissarissen als gevolg van wijzigingen in ieders werk- en privé-situatie.

Naam	Beroep/nevenfuncties 2025
Dhr. D.P. Dekker	- Partner en organisatieadviseur van bureau Wieling te Utrecht (mede-eigenaar van holding WieNodes waar Wieling onder valt) - Mededirecteur A. Dekker Beheer B.V. (stamrecht B.V. van de ouders) - Bestuurslid bij EKKO (poppodium in Utrecht) - Voorzitter Raad van Commissarissen bij corporatie NabijWonen
Mw. L. Koster	- Innovatieadviseur en Fiscalist/Financieel Adviseur bij PNO Consultants
Mw. H.S.J. van Keulen	- Eigenaar van Heleen van Keulen Management & Advies - Programmamanager Toekomstig Sociaal Domein bij de gemeente 's-Hertogenbosch - Bestuurslid GroenLinks Bommelerwaard (eindigt per 1-11-2025)
Dhr. M.A. van der Stoep	- Financieel Adviseur bij de Belastingdienst (organisatieonderdeel O&P)
Dhr. J. van Enck	- Werkzaam bij 12 maanden duurzaam (12MNDN) (tot 1 maart 2025) - Vastgoedgids Bouwonderneming Veeneman (per 1 maart 2025) - Eigenaar Havanee Holding B.V. - Mede-eigenaar vastgoedbedrijf Pullum Nudus B.V. - Mede-eigenaar 12 PNDN B.V. - Bestuurslid voetbalvereniging CSV Apeldoorn

14.8. Permanente educatie

De Vereniging van Toezichthouders (VTW) heeft besloten het minimumaantal te behalen PE-punten door een commissaris in een geheel kalenderjaar vast te stellen op 5 PE-punten.

Overzicht behaalde PE punten RvC 2025

Naam	Benoemd op	Norm PE-punten 2025	Behaalde PE-punten 2025
Dhr. D.P. Dekker	01-09-2019	5	0 *)
Mw. H.S.J. van Keulen	05-01-2021	5	5
Mw. L. Koster	13-01-2022	5	5
Dhr. M.A. van der Stoep	01-06-2023	5	10
Dhr. J. van Enck	06-06-2023	5	5

*) De heer Dekker maakt gebruik van de doorschuif-regeling en voldoet aldus aan de gestelde PE-verplichting.

14.9. Honorering Raad van Commissarissen

Het reglement van de Raad van Commissarissen bepaalt dat de vergoeding voor de leden van de Raad van Commissarissen niet afhankelijk is van de resultaten van Thius. De Raad van Commissarissen heeft geen eigen budget. Eventuele uitgaven maken onderdeel uit van de reguliere begroting van Thius. De hoogte van de vergoeding past binnen de Wet Normering Topinkomens en binnen de kaders die worden gesteld door de VTW.

De VTW kent sinds 2015 een voor alle leden bindende 'Beroepsregel honorering commissarissen'. De VTW heeft, met instemming van haar leden, in 2022 de beroepsregel gewijzigd in een adviesregeling. De geadviseerde bezoldiging voor een RvC-lid bedraagt 8% van het toepasselijke bezoldigingsmaximum voor topfunctionarissen (in dienstbetrekking bij een fulltime dienstverband). Het WNT-maximum ligt op 10%. De geadviseerde bezoldiging voor een RvC-voorzitter bedraagt 12% van het toepasselijke bezoldigingsmaximum voor topfunctionarissen (in dienstbetrekking bij een fulltime dienstverband). Het WNT-maximum ligt op 15%. De RvC heeft besloten om de adviesregeling te volgen. Voor de maximale honorering van de Raad van Commissarissen van Thius geldt de honorering behorend bij bezoldigingsklasse F.

Overzicht bezoldiging RvC 2025

Naam	Periode	Honorering (In euro's)
Dhr. D.P. Dekker	01-01 t/m 31-12	24.720,-
Mw. L. Koster	01-01 t/m 31-12	16.480,-
Mw. H.S.J. van Keulen	01-01 t/m 31-12	16.480,-
Dhr. M.A. van der Stoep	01-01 t/m 31-12	16.480,-
Dhr. J. van Enck	01-01 t/m 31-12	16.480,-

Rol	VTW-norm Klasse F
Voorzitter	24.720,-
Lid	16.480,-

De vergoedingen vallen hiermee onder de maximaal toegestane honorering van zowel de WNT, als de richtlijn van de VTW.

14.10. Beoordeling en honorering directeur-bestuurder

In 2025 heeft er een gesprek over de beoordeling en honorering plaatsvonden tussen dhr. Wiersema en de RvC.

Op 16 december 2025 heeft het beoordelingsgesprek plaatsgevonden met dhr. Wiersema over zijn presteren over het kalenderjaar 2025. Voor 2026 is tussen dhr. Wiersema en de RvC afgesproken om de bezoldiging te verhogen naar de relatieve salarispositie van 93% van het (verhoogde) maximum van bezoldigingsklasse F (€ 219.000,00). Hiertoe is er door de Selectie- en Remuneratiecommissie uitgebreid informatie opgehaald bij zowel interne als externe geledingen. Op basis van de beoordeling en naar wens van de directeur-bestuurder wordt in 2026 het proces voor herbenoeming voor een tweede termijn van 4 jaar opgestart.

Overzicht bezoldiging bestuurder 2025

Bestuurder	Datum van	Datum tot/met	Maximaal toelaatbare Bezoldiging 2025 op jaarbasis	Totaal bezoldiging 2025	Bruto maandsalaris 2025
Dhr. R. Wiersema	01-01-2025	31-12-2025	€ 206.000,00	€ 190.000,00	€ 12.469,85

Bestuurders van een corporatie moeten PE-punten behalen. Op 24 november 2022 besloot Aedes dat het systeem voor Permanente Educatie vanaf 1 januari 2023 eenvoudiger wordt. De nieuwe regels staan beschreven in het reglement Kaders Permanente Educatie. Elke bestuurder moet binnen drie jaar 108 PE-punten behalen. De periode voor het behalen van PE-punten begint op het moment van benoeming of wanneer het Aedes-lidmaatschap ingaat.

Overzicht behaalde PE punten bestuurder 2025

Bestuurder	Datum van	Datum tot/met	PE-punten behaald in 2025	Totaal PE-punten	Periode
Dhr. R. Wiersema	01-01-2025	31-12-2025	32	124,50	2022-2025

Stichting Thius

Jaarrekening 2025

Inhoudsopgave

	Pagina
Jaarrekening	
Balans voor resultaatbestemming per 31 december 2025	2
Winst-en-verliesrekening over 2025	4
Kasstroomoverzicht over 2025	5
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	7
Grondslagen voor waardering van activa en passiva	9
Grondslagen voor bepaling van het resultaat	18
Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	22
Overige grondslagen	23
Toelichting op de balans per 31-12-2025	24
Toelichting op de winst-en-verliesrekening 2025	45
Overige informatie	53
 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB	
Balans voor resultaatbestemming per 31 december 2025	56
Winst-en-verliesrekening over 2025	58
Kasstroomoverzicht over 2025	59
 GESCEIDEN VERANTWOORDING NIET-DAEB	
Balans voor resultaatbestemming per 31 december 2025	63
Winst-en-verliesrekening over 2025	65
Kasstroomoverzicht over 2025	66
WNT verantwoording	68
 Overige gegevens	
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	75
Statutaire regeling omtrent de bestemming van de winst	75

Balans voor resultaatbestemming per 31 december 2025

		31-12-2025	31-12-2024
		€	€
Activa			
Vaste activa			
<u>Vastgoedbeleggingen</u>			
DAEB Vastgoed in exploitatie	1	1.242.131.542	1.189.673.924
Niet DAEB Vastgoed in exploitatie		66.080.741	68.103.157
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2	42.046.355	41.637.660
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3	8.364.654	9.181.686
		<u>1.358.623.292</u>	<u>1.308.596.427</u>
<u>Materiële vaste activa - Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</u>	4	<u>4.407.118</u>	<u>4.322.367</u>
<u>Financiële vaste activa</u>			
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	5	295.000	295.000
Latente belastingvordering(en)	6	2.954.875	3.709.874
Andere deelneming(en)	7	33.249	33.249
		<u>3.283.124</u>	<u>4.038.123</u>
Vlottende activa			
<u>Voorraden</u>			
Vastgoed bestemd voor verkoop	8	1.011.202	-
Overige voorraden	9	19.040	22.523
		<u>1.030.242</u>	<u>22.523</u>
<u>Vorderingen</u>			
Huurdebiteuren	10	431.167	295.330
Belastingen en premies sociale verzekeringen	11	1.916.560	1.432.457
Overige vorderingen	12	286.671	511.612
Vorderingen op overheid	13	1.069	171.613
Overlopende activa	14	169.691	167.432
		<u>2.805.158</u>	<u>2.578.444</u>
<u>Liquide middelen</u>	15	<u>1.162.454</u>	<u>2.931.499</u>
		<u><u>1.371.311.388</u></u>	<u><u>1.322.489.383</u></u>

		<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
		€	€
Passiva			
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserves	16	830.762.622	777.065.788
Overige reserves	17	257.011.865	119.519.122
Resultaat na belastingen van het boekjaar		<u>10.964.761</u>	<u>191.189.570</u>
		<u>1.098.739.248</u>	<u>1.087.774.480</u>
Voorzieningen			
Onrendabele investeringen en herstructureringen	18	46.968.266	15.384.871
Verplichtingen voor jubileumuitkeringen	19	282.051	251.496
Voorziening deelnemingen	20	<u>281.205</u>	<u>275.314</u>
		<u>47.531.522</u>	<u>15.911.681</u>
Langlopende schulden	21		
Schulden aan banken	22	164.772.548	152.721.963
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	23	38.502.450	38.291.871
Overige schulden	24	<u>10.239.689</u>	<u>10.551.240</u>
		<u>213.514.687</u>	<u>201.565.074</u>
Kortlopende schulden			
Schulden aan banken		1.449.415	7.697.753
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	25	4.076.883	4.727.215
Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	26	1.337.171	940.684
Overige schulden	27	1.376	3.847
Overlopende passiva	28	<u>4.661.086</u>	<u>3.868.649</u>
		<u>11.525.931</u>	<u>17.238.148</u>
		<u>1.371.311.388</u>	<u>1.322.489.383</u>

Winst-en-verliesrekening over 2025

		2025 €	2024 €
Huuropbrengsten	29	58.841.000	56.295.835
Opbrengsten servicecontracten	30	2.383.507	2.529.950
Lasten servicecontracten	31	-2.365.973	-2.864.051
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	32	-4.806.853	-4.271.290
Lasten onderhoudsactiviteiten	33	-27.224.473	-24.921.675
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	34	-4.277.911	-4.169.198
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		22.549.297	22.599.571
Verkoop vastgoed in exploitatie	35	2.255.687	2.018.938
Verkoop VOV regulier	36	-709	-700
Verkoop grond	37	-1.675	1.201.712
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		2.253.303	3.219.950
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	38	61.504.914	197.937.385
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	39	-62.665.375	-21.482.270
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille vov	40	198.116	883.876
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-962.345	177.338.991
Overige baten	41	386.256	323.906
Kosten overige activiteiten	42	-34.074	-22.454
Netto resultaat op overige activiteiten		352.182	301.452
Overige organisatiekosten	43	-1.778.802	-1.281.917
Kosten omtrent leefbaarheid	44	-1.439.804	-1.359.316
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	45	85.373	74.719
Rentelasten en soortgelijke kosten	46	-5.964.888	-5.963.429
Financiële baten en lasten		-5.879.515	-5.888.710
Resultaat voor belastingen		15.094.316	194.930.021
Belastingen	47	-4.138.803	-3.746.283
Resultaat na belastingen		10.955.513	191.183.738
Resultaat deelnemingen	48	9.248	5.832
Resultaat na belastingen		10.964.761	191.189.570

Kasstroomoverzicht over 2025

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

Kasstroom uit operationele activiteiten

<u>Operationele ontvangsten</u>		
Huurontvangsten	59.048.481	56.345.728
Vergoedingen	2.443.061	2.014.205
Overige bedrijfsontvangsten	392.626	329.408
Ontvangen interest	40.109	26.758

Saldo ingaande kasstromen	61.924.277	58.716.099
----------------------------------	-------------------	-------------------

<u>Operationele uitgaven</u>		
Betalingen aan werknemers	-8.933.490	-7.637.847
Onderhoudsuitgaven	-23.928.019	-20.453.992
Overige bedrijfsuitgaven	-10.039.518	-9.532.775
Betaalde interest	-6.193.205	-6.364.738
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-116.745	-122.304
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-163.260	-72.903
Vennootschapsbelasting	-3.867.907	-5.339.106

Saldo uitgaande kasstromen	-53.242.144	-49.523.665
-----------------------------------	--------------------	--------------------

Kasstroom uit operationele activiteiten	8.682.133	9.192.434
--	------------------	------------------

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

<u>MVA ingaande kasstroom</u>		
Verkoop ontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	4.338.195	3.696.765
Verkoopontvangsten grond	-1.675	2.742.041

Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	4.336.520	6.438.806
---	------------------	------------------

<u>MVA uitgaande kasstroom</u>		
Nieuwbouw huur	-16.280.426	-3.292.100
Woningverbetering	-2.439.160	-4.294.938
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	-1.553.926	-920.901
Sloopuitgaven	-94.610	-171.146
Investerings overig	-233.706	-404.381

Totaal verwerving van materiële vaste activa	-20.601.828	-9.083.466
---	--------------------	-------------------

Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-16.265.308	-2.644.660
--	--------------------	-------------------

<u>In- en uitgaande kasstroom FVA</u>		
Ontvangsten verbindingen	11.882	-

Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	11.882	-
--	---------------	----------

Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-16.253.426	-2.644.660
---	--------------------	-------------------

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Nieuwe geborgde leningen	13.500.000	8.000.000
Aflossing geborgde leningen	<u>-7.697.752</u>	<u>-13.446.184</u>

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

<u>5.802.248</u>	<u>-5.446.184</u>
------------------	-------------------

Mutatie van geldmiddelen

<u>-1.769.045</u>	<u>1.101.590</u>
-------------------	------------------

Verloop geldmiddelen

Liquide middelen per 01 januari	2.931.499	1.829.909
Mutatie	<u>-1.769.045</u>	<u>1.101.590</u>
Liquide middelen per 31 december	<u>1.162.454</u>	<u>2.931.499</u>

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Algemene toelichting

Algemene toelichting

Stichting Thius heeft de enkelvoudige jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 30, Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Dit artikel schrijft de toepassing van titel 9 van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek voor, behoudens enkele specifieke in artikel 30 genoemde uitzonderingen. Verder zijn de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2018) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op basis van continuïteitsveronderstelling. De rapporteringsvaluta is in euro.

Activiteiten

Stichting Thius is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Zij streeft daarbij naar het bevorderen van een goede huisvesting voor de primaire doelgroep en aanverwante doelgroepen en personen en richt zich daarbij in het bijzonder op de huisvesting van de tot haar doelgroepen behorende personen in het Rivierengebied.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Stichting Thius is feitelijk en statutair gevestigd op J. S. de Jongplein 1 te Tiel en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 11011893.

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de enkelvoudige jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2018) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 01 juni 2026.

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de jaarrekening in toekomstige jaren.

De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de voorzieningen, de waardeveranderingen en de latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Oordelen

Bij het toepassen van de grondslagen, vormt het bestuur de volgende oordelen die een belangrijk effect hebben op de jaarrekening:

- DAEB en Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie
- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
- Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie
- Latente belastingvordering(en)
- Voorzieningen
- Vennootschapsbelasting
- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Geconsolideerde jaarrekening

Op grond van de vrijstelling ingevolge artikel 2:407 lid 2a BW is geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld.

Voor de enige deelneming in SWB service Holding B.V. (100% deelneming) geldt dat de materiële omvang van te verwaarlozen betekenis is ten opzichte van het balanstotaal en de totale exploitatie van de moedermaatschappij Stichting Thius. Om deze reden is consolidatie van gegevens van de SWB service Holding B.V. in de jaarcijfers achterwege gebleven en worden deze niet als deelneming verantwoord.

Verbonden partijen

Er hebben geen transacties plaatsgevonden met verbonden partijen op niet-zakelijke gronden.

Salderen

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het actief naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Schattingen

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

Toekomstige regelgeving

In 2026 zullen er wijzigingen in de Woningwet, het Btiv en in de Rtv plaats vinden die regelen dat toegelaten instellingen met ingang van boekjaar 2026 hun vastgoed in de jaarrekening tegen beleidswaarde moeten waarderen (in plaats van huidige waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat). Dit betreft een stelselwijziging en zal daarmee een materieel effect hebben op de jaarrekening 2026. Naast een impact op het vastgoed in exploitatie en het eigen vermogen zal deze stelselwijziging naar verwachting ook leiden tot grotere onrendabele toppen en een significant lagere zichtbare solvabiliteit. De invloed op de ratio's zal naar verwachting beperkt zijn aangezien de LTV en solvabiliteit tenslotte al bepaald werden op basis van de beleidswaarde.

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Grondslagen

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

Waardering na eerste verwerking

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of waardestijgingen te realiseren, en niet voor:

- eigen gebruik;
- aanbouw of ontwikkeling ten behoeve van derden; of
- verkoop als onderdeel van de gewone bedrijfsuitoefening.

Vastgoedbeleggingen omvatten ook onroerende zaken die in ontwikkeling zijn voor toekomstig gebruik als belegging. Vastgoed in ontwikkeling wordt afzonderlijk in de toelichting gepresenteerd. Aan de hand van in gebruikname van het vastgoed (oplevering) wordt bepaald wanneer de ontwikkelingsfase is afgerond.

Als aan de volgende bepalingen is voldaan zijn de uitgaven na eerste verwerking verwerkt als kostprijs van de vastgoedbeleggingen:

- het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die voortvloeien uit de vastgoedbelegging, zullen toekomen aan de rechtspersoon; en
- de kosten van de vastgoedbelegging op betrouwbare wijze kunnen worden vastgesteld.

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.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Handboek modelmatig waarden marktwaarde).

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Voor BOG, MOG en ZOG hanteert Stichting Thius verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Bij woon- en parkeergelegenheden bestaat deze waardevermindering of -vermeerdering uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Bij toepassing van de basisversie is sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Uitgaven na eerste verwerking

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. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Bij uitgaven na eerste verwerking vindt een beoordeling plaats of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderingsverlies. Deze beoordeling vindt plaats op basis van een vergelijking tussen de kostprijs en de toename in de marktwaarde (op basis van het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde) van het waarderingscomplex. Voor het verschil tussen de kostprijs en de marktwaarde wordt een voorziening gevormd welke ten laste komt van de overige waardeveranderingen.

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) dienen te worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen met betrekking tot het actief, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de toegelaten instelling zullen komen. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderingsverlies te zijn gebaseerd op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoed.

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan gededuceerd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Met inachtnaam van de overgangsmaatregel van RJ Uiting 2019-18 alinea 645.505 is deze grondslag ook in boekjaar 2025 toegepast.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is. De realisatie van de herwaarderingsreserve vindt plaats bij verkoop of sloop.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

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

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbepaalde terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

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

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

Na terugkoop wordt de woning opgenomen onder MVA in exploitatie indien is besloten tot verhuur. Een andere optie is dat de woning regulier wordt verkocht. In beide gevallen vervalt zowel het actief als passief uit de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

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

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

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen (IFEC) inzake Daeb en niet-Daeb vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

1. daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.
2. verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
3. terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:
 - bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
 - Bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik.

De beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren (cf. RJ645.212).

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Stichting Thius en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- 1 Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- 2 Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
- 3 Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
- 4 Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten 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.
- 5 De commerciële disconteringsvoet wordt vervangen door een sociale disconteringsvoet voor de woningen.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

Stichting Thius heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Materiële vaste activa

Andere vaste bedrijfsmiddelen

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Op grond wordt niet afgeschreven. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

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

Alle overige onderhoudskosten, niet zijnde groot onderhoud, worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

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.

Deelnemingen

Voor de 100% deelneming in SWB service Holding B.V. geldt dat de materiële omvang, die op kostprijs gewaardeerd is, van te verwaarlozen betekenis is ten opzichte van het balanstotaal en de totale exploitatie van Stichting Thius. Om deze reden is consolidatie van gegevens van de SWB service Holding B.V. in de jaarcijfers achterwege gebleven en wordt deze niet als deelneming verantwoord.

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Stichting Thius beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bij financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waarderingsverlies wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt.

De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

Voorraden

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan de tegoeden op bankrekeningen. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde.

Vorderingen

De vorderingen die onder de vlottende activa zijn opgenomen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde plus transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus een eventuele benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het financiële instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente 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.

Herwaarderingsreserves

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering). Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridisch afdwingbare investeringsverplichtingen inzake investeringen in bestaand bezit (herstructureringen, renovaties of ingrijpende verbouwingen) of vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Voorziening latente belastingen

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Overige voorzieningen

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

Langlopende schulden

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

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

De aflossingsverplichtingen voor het komende jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

Belastingverplichtingen

Acute belastingen

De belastingen over de winst of het verlies worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten. De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Kortlopende schulden

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

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

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

Geamortiseerde kostprijs

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

Reële waarde van financiële instrumenten

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

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

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

Leasing

De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. Het contract wordt aangemerkt als een leaseovereenkomst als de nakoming van de overeenkomst afhankelijk is van het gebruik van een specifiek actief of de overeenkomst het recht van het gebruik van een specifiek actief omvat.

Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

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

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

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

Omzetverantwoording

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

Personeel

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

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de vennootschap.

Voor de beloningen met opbouw van rechten, sabbatical leave, winstdelingen en bonussen worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Een verwachte vergoeding ten gevolge van winstdelingen en bonusbetalingen worden verantwoord indien de verplichting tot betaling van die vergoeding is ontstaan op of vóór balansdatum en een betrouwbare schatting van de verplichtingen kan worden gemaakt. Ontvangen bijdragen voortvloeiend uit levensloopregelingen worden in aanmerking genomen in de periode waarover deze bijdragen zijn verschuldigd. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Indien een beloning wordt betaald, waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd.

Ontslaguitkeringen

Stichting Thius neemt een verplichting op wanneer zij zich onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen.

Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

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.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde.

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

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

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

Waardeverminderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudopslaginstallatie (WKO) en VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten toegerekend.

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

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

Financiële baten en lasten

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

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

Acute belastingen

De belastingen over de winst of het verlies worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet aftrekbarekosten.

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

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente langlopende en kortlopende belastingvorderingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk vorderingen onder de vlottende activa. Latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaatsgevonden op basis van de netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben.

De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

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

Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

Het aandeel in resultaat van deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van Stichting Thius.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hier worden zowel de directe lasten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord. De directe kosten worden rechtstreeks toegerekend aan de hoofdactiviteiten in het functioneel model. Per medewerker is op basis van het FTE overzicht de hoeveelheid uren besteed aan de hoofdactiviteiten van die medewerker ingeschat. Het totaal van het aantal uren per hoofdactiviteit wordt uitgedrukt in een percentage van het totaal aantal uren. De indirecte kosten worden op basis van deze verhouding toegerekend aan de hoofdactiviteiten.

Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Overige grondslagen

Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB / NIET DAEB

Stichting Thius heeft de gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Stichting Thius zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden.
- Verhuur van overig onroerend goed.

Uitgangspunten

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak waar de latentie betrekking op heeft.

Toelichting op de balans per 31-12-2025

Activa

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

1 DAEB en Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie

	DAEB Vastgoed in exploitatie		Niet DAEB Vastgoed in exploitatie	
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
	€	€	€	€
Stand per begin boekjaar				
Historische kostprijs	490.198.465	481.589.632	47.508.423	48.621.256
Herwaardering	727.594.873	561.925.426	29.806.114	23.527.126
Cumulatieve waardeveranderingen	-28.119.414	-46.690.964	-9.211.380	-10.807.294
Boekwaarde per begin boekjaar	1.189.673.924	996.824.094	68.103.157	61.341.088
Mutaties				
Oplevering nieuwbouw	174.546	3.619.204	-	-
Investerings terugkopen VOV in verhuur	-	-	547.724	920.236
Investering transformatie nieuw	451.946	-	-	-
Investering nieuw overig	128.915	-	-	-
Investerings woningverbeteringen	3.140.347	4.960.778	614.641	164.640
Overige mutaties	-	506.975	-	-282.516
Desinvesteringen agv verkoop	-1.134.673	-1.317.716	-677.450	-138.605
Desinvesteringen agv sloop	-8.826.600	-143.814	-674.330	-1.383.417
Desinvestering a.g.v. transformatie	-302.731	-	-206.372	-
Onrendabele top terugkopen VOV in verhuur	-	-	56.404	-105.833
Onrendabele top woningverbeteringen	-3.140.347	-4.954.217	-614.641	-171.202
Overige mutaties	-469.756	-	-137.337	-
Waardemutaties marktwaarde	62.435.971	190.178.620	-931.055	7.758.766
Saldo mutaties	52.457.618	192.849.830	-2.022.416	6.762.069

Stand per einde boekjaar

Historische kostprijs	489.397.055	490.198.465	47.725.473	47.508.423
Herwaardering	752.271.035	727.594.873	19.286.733	29.806.114
Cumulatieve waardeveranderingen	463.450	-28.119.414	-931.465	-9.211.380
Boekwaarde per einde boekjaar	<u>1.242.131.542</u>	<u>1.189.673.924</u>	<u>66.080.741</u>	<u>68.103.157</u>

Van het woningbezit zijn er 237 woningen aangewezen die bij mutatie zullen worden verkocht.

Er hebben herclassificaties plaats gevonden. Beleidsmatig is een aantal woningen aangewezen die bij nieuwe verhuringen worden aangeboden beneden de liberalisatiegrens (wordt DAEB) danwel boven de liberalisatiegrens (wordt Niet-DAEB). Dit heeft alleen effect op het vermogen en resultaat van de gescheiden administraties DAEB en Niet-DAEB en niet op het vermogen en resultaat van Thius als geheel.

De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2025 € € 1.003.029.663 (2024 € 1.010.104.344).

Uitgangspunten marktwaarde

Woningcorporatie Thius heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie voor de woningen van het Handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaarderingen full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of -10%.

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

	2025	2024	Waarderings-variant
Woning	7.205	7.275	Basis
Standplaats en woonwagen in eigendom	3	3	Full
Intramurale zorg	231	230	Full
Maatschappelijk onroerend goed	54	57	Full
Bedrijfsonroerend goed	39	43	Full
Garageboxen	229	265	Basis
Parkeren	243	244	Basis
	<u>8.004</u>	<u>8.117</u>	

Het totaal aantal eenheden kan verdeeld worden:

- DAEB 7.255, 90,64% (2024: 7.324, 90,23%)
- Niet-DAEB 749, 9,36% (2024: 793, 9,77%)

Bij het doorexploiteerscenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters.

Voor de overige parameters is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde gehanteerd.

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt het BOG, MOG en ZOG in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Een deel van het vastgoed wordt jaarlijks geactualiseerd op basis van een markttechnische update. De verhouding tussen volledige taxatie en markttechnische actualisatie is afhankelijk van het taxatiebeleid, waarbij maximaal twee jaar achtereenvolgende markttechnische updates mag worden toegepast, gevolgd door een volledige hertaxatie. 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 Thius en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

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

Ten slotte wordt hier opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document "Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarden marktwaarde", dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

Schematische vrijheid

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast. Is conform basis versie van het waarderingshandboek.

Markthuurstijging

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuurstijgingen voor de getaxeerde BOG/MOG objecten in de taxaties te kunnen verwerken. De bandbreedte ligt tussen de € 31 en €229 per GBO of VVO.

Exit yield

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot een meer marktconforme waarderingsuitkomst wordt gekomen. De bandbreedte ligt tussen de 7,50% tot 12,00% (2024:5,60% tot 12,10%).

Leegwaarde(stijging)

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast. Is conform basis versie van het waarderingshandboek.

Disconteringsvoet

Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. De bandbreedte ligt tussen de 5,00% en 8,00% (2024:4,40% en 8,65%).

Mutatie- en verkoopkans

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast. Is conform basis versie van het waarderingshandboek.

Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is wel toegepast bij 3 complexen. Taxateur is van mening dat bij deze complexen de onderhoudskosten per m2 dermate afwijkt van de bedragen in het handboek dat dit geen getrouw beeld zou opleveren. Het betreft:

	Aantal eenheden	Onderhoud per m²
Intramurale zorg	12	€ 11,00
Zorg	11	€ 13,00
Kantoorruimte	1	€ 6,50

Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast. Is conform basis versie van het waarderingshandboek.

Bijzondere omstandigheden

N.v.t.

Erfpacht

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast. Is conform basis versie van het waarderingshandboek.

Exploitatiescenario

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast. Is conform basis versie van het waarderingshandboek.

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2025 € 2.027.973.000 (2024: 1.894.494.269).

Zekerheden en beperkingen

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

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

Sensitiviteitsanalyse marktwaarde

Hieronder wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de marktwaarde:

	Mutatie	Effect op de marktwaarde
Markthuurl	10% hoger	€ 3,9 miljoen hoger
	10% lager	€ 4,7 miljoen lager
Leegwaarde	10% hoger	€ 91,69 miljoen hoger
	10% lager	€ 91,69 miljoen lager
Exit Yield	0,5% hoger	€ 1,59 miljoen lager
	0,5% lager	€ 1,93 miljoen hoger
Discontovoet	0,5% hoger	€ 51,98 miljoen lager
	0,5% lager	€ 56,54 miljoen hoger

Uitgangspunten beleidswaarde

In 2024 is Thius voor de bepaling van de beleidswaarde ten aanzien van de onderhoudsnorm voor de jaren na 2035 uitgegaan van een genormeerd bedrag. In 2025 heeft er een herijking van de onderhoudsbegroting plaatsgevonden waardoor beter inzicht is verkregen in de te verwachten onderhoudskosten over de komende jaren. Dit heeft geresulteerd in het loslaten van het genormeerde bedrag voor de bepaling van de onderhoudsnorm vanaf boekjaar 2025. Dit verbeterde inzicht heeft geleid tot een stijging van de onderhoudsnorm van € 3.122,- (EGW) en € 3.214,- (MGW) in de jaarrekening 2024 naar € 3.828,- (EGW) en € 3.756,- (MGW) in de jaarrekening 2025. De impact van de schattingswijziging op de beleidswaarde 2025 is circa 187,8 miljoen. Conform RJ 145 is de schattingswijziging prospectief verwerkt; vergelijkende cijfers zijn niet aangepast

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2025 € 725.773.022 (2024: € 922.597.039).

De beleidswaarde van het vastgoedbezit is in 2025 gedaald met €272 miljoen ten opzichte van het voorgaande jaar.

Deze daling wordt voornamelijk gedreven door indexatie van huurkasstromen en markttechnische waardeinstijgingen van het bezit. De gemiddelde beleidshuur van DAEB-woningen is gestegen van 691,39 euro naar 739,75 euro (7,00%). De gemiddelde beleidshuur van niet-DAEB-woningen is gestegen van 938,61 euro naar 988,25 euro (5,29%). De gemiddelde onderhoudsnorm van DAEB woningen is gestegen van 2.882,08 euro naar 3.810,68 euro (32,22%). De gemiddelde onderhoudsnorm van niet-DAEB-woningen is gestegen van 2.800,55 euro naar 3.785,43 euro (36,07%).

Ten aanzien van stap 1 zijn de volgende modelmatige aanpassingen doorgevoerd:

Het doorexploiteren scenario bepaalt de waarde. De correctie van de marktwaarde naar minimaal € 0 is opgeheven. De eeuwigdurende benadering is aangepast door de kasstromen vanaf jaar 15 door te laten lopen tot en met jaar 60. De overdrachtskosten zijn ingesteld op 0%.

Ten aanzien van stap 2 is de streefhuur gemiddeld:

Voor eengezinswoningen DAEB: € 778 per maand (2024: € 726 per);

Voor eengezinswoningen Niet-DAEB: € 969 per maand (2024: € 911 per maand.);

Voor meergezinswoningen DAEB: € 632 per maand, zijnde 73% van de maximaal redelijke huur (2024: € 591 per maand);

Voor meergezinswoningen Niet-DAEB: € 1.205 per maand, zijnde 94% van de maximaal redelijke huur (2024: € 1.143 per maand);

Ten aanzien van stap 3 is de beleidsonderhoudsnorm gemiddeld:

Voor eengezinswoningen: € 3.828 per verhuureenheid per jaar (2024: € 3.122);

Voor meergezinswoningen: € 3.756 per verhuureenheid per jaar (2024: € 3.214);

Ten aanzien van stap 4 is de beleidsbeheernorm gemiddeld:

Voor eengezinswoningen: € 1.085 per verhuureenheid per jaar (2024: € 994);

Voor meergezinswoningen: € 1.085 per verhuureenheid per jaar (2024: € 994);

Ten aanzien van stap 5 is de sociale disconteringsvoet:

Voor DAEB: verlaging van gemiddeld 7,70% naar 4,22%.

Voor niet-DAEB: verlaging van gemiddeld 8,05% naar 4,76%.

Per 31 december 2025 is in totaal € 768 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2024: € 787 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek Modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting Thius. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complex wijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten anders dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van Stichting Thius heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 572 miljoen (2024: € 575 miljoen).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde excl. ORT per 31 december 2024	1.189.673.924	68.103.157	1.257.777.081
Aanpassing naar beleid doorexpluiten	-196.732.048	-8.433.885	-205.165.933
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-314.348.467	-6.803.113	-321.151.580
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Thius	-159.834.716	-4.483.578	-164.318.294
Beerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-6.699.956	236.048	-6.463.908
Disconteringsvoet	346.162.295	15.757.379	361.919.674
Totaal aanpassingen	-331.452.892	-3.727.149	-335.180.041
Beleidswaarde per 31-12-2024	858.221.032	64.376.008	922.597.040

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2025 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde excl. ORT per 31 december 2025	1.242.131.540	66.080.741	1.308.212.281
Aanpassing naar beleid doorexpluiten	-161.403.895	-5.981.269	-167.385.164
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-358.624.985	-8.069.446	-366.694.431
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Thius	-270.972.516	-8.481.017	-279.453.533
Beerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-12.027.775	56.777	-11.970.998
Disconteringsvoet	231.392.579	11.672.286	243.064.865
Totaal aanpassingen	-571.636.592	-10.802.669	-582.439.261
Beleidswaarde per 31-12-2025	670.494.948	55.278.072	725.773.020

Dit impliceert dat circa 44,5% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie -zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling beleidshuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RtiV artikel 25.

Stichting Thius heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Sensitiviteitsanalyse:

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

- Disconteringsvoet: 4,17% (2024:4,19%)
- Beleidshuur per maand: € 747 (2024: 698)
- Lasten onderhoud per jaar: € 3.810 (2024: € 3.146)
- Lasten beheer per jaar: € 1.085 (2024: € 934)

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

	Mutatie	Effect op de marktwaarde
Disconteringsvoet	0,5% punt hoger	€ 67,8 miljoen lager
	0,5% punt lager	€ 80,2 miljoen hoger
Beleidshuur per maand	10% hoger	€ 108,5 miljoen hoger
	10% lager	€ 135,2 miljoen lager
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 28,3 miljoen lager
	€ 100 lager	€ 28,3 miljoen hoger

2. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	
	2025	2024
	€	€
Stand per begin boekjaar		
Historische kostprijs	21.504.845	21.994.471
Cumulatieve herwaarderingen	-	-
Cumulatieve waardeveranderingen	20.132.816	14.862.413
Boekwaarde per begin boekjaar	41.637.661	36.856.884
Mutaties		
Herwaarderingen	-	-
Desinvesteringen door terugkoop van VOV-woningen	-1.593.513	-806.962
Waardemutaties marktwaarde	2.002.207	5.587.738
Valutaomrekeningsverschillen	-	-
Saldo mutaties	408.694	4.780.776
Stand per einde boekjaar		
Historische kostprijs	20.625.845	21.504.845
Cumulatieve herwaarderingen	-	-
Cumulatieve waardeveranderingen	21.420.510	20.132.815
Boekwaarde per einde boekjaar	42.046.355	41.637.660

Gedurende het jaar zijn 5 woningen teruggekocht (2024: 3). Er is geen woning (2024: 0) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2025 126 (2024: 131).

3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2025	2024
	€	€
Stand per begin boekjaar		
Historische kostprijs	10.794.030	11.147.880
Cumulatieve herwaarderingen	-	-
Cumulatieve waardeveranderingen	-1.612.344	-75
Boekwaarde per begin boekjaar	9.181.686	11.147.805
Mutaties		
Opleveringen	-570.749	-3.540.777
Investerings	27.706.983	3.265.354
Overige mutaties	-26.751.452	-1.612.269
Afboeking	-64.678	-
Onrendabele top opgeleverde projecten	-	-78.427
Afwaardering	-1.137.136	-
Valutaomrekeningsverschillen	-	-
Saldo mutaties	-817.032	-1.966.119
Stand per einde boekjaar		
Historische kostprijs	37.865.586	10.794.030
Cumulatieve herwaarderingen	-	-
Cumulatieve waardeveranderingen	-2.749.480	-1.612.344
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	-26.751.452	-
Boekwaarde per einde boekjaar	8.364.654	9.181.686
	31-12-2025	31-12-2024
	€	€

4 Materiële vaste activa - Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Bedrijfsgebouwen en terreinen	3.778.892	3.777.930
Andere vaste bedrijfsmiddelen	628.226	544.437
	4.407.118	4.322.367

Materiële vaste activa - Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie.

	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2025			
Historische kostprijs	6.258.118	1.195.619	7.453.737
Cumulatieve afschrijvingen en waardevermindering	-2.480.188	-651.182	-3.131.370
Boekwaarde per 1 januari 2025	<u>3.777.930</u>	<u>544.437</u>	<u>4.322.367</u>
Mutaties			
Investeringen	276.318	249.728	526.046
Afboeking	-275.356	-165.939	-441.295
Saldo mutaties	<u>962</u>	<u>83.789</u>	<u>84.751</u>
Stand per 31 december 2025			
Historische kostprijs	6.534.436	1.445.347	7.979.783
Cumulatieve afschrijvingen en waardevermindering	-2.755.544	-817.121	-3.572.665
Boekwaarde per 31 december 2025	<u>3.778.892</u>	<u>628.226</u>	<u>4.407.118</u>

Financiële vaste activa

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<u>5 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen</u>		
Vordering Service Holding B.V.	<u>295.000</u>	<u>295.000</u>

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
6 Latente belastingvordering(en)		
Afschrijvingen	1.196.263	1.872.492
Leningen o/g SWB	24.159	28.096
Leningen o/g SCW	78.260	113.717
Embedded swaption	1.656.193	1.695.569
	<u>2.954.875</u>	<u>3.709.874</u>

Afschrijvingen

Ten aanzien van het DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Voor dit waarderingsverschil van het vastgoed in exploitatie geldt dat het verschil tussen de fiscale afschrijvingen en commerciële afschrijvingen een latentie is gevormd. De waardering van dit verschil is tegen contante waarde 2,86% (2024: 2,84%) weergegeven.

De nominale waarde van de latentie bedraagt € 1.852.128 (2024: € 2.823.649). De latentie kent een looptijd van 35 jaar.

Latentie embedded swaption

In de jaarrekening is voor het embedded swaption een verschil tussen de waardering die de fiscus toepast en de waardering als toegepast in de jaarrekening. De latentie heeft een resterende looptijd van 30 jaar en is verantwoord op basis van een disconteringsvoet van 2,86% (2024: 2,84%). De nominale waarde bedraagt afgerond € 2.612.151 (2024: € 2.699.462).

	Commercieel / fiscaal verschil	Latentie nominaal	Latentie contant
Waarderingsverschil	31-12-2025	31-12-2025	31-12-2025
Vastgoedportefeuille - afschrijvingspotentieel	10.480.954	1.852.128	1.312.780
Derivaten (Embedded Swaption)	10.124.618	2.612.151	1.738.709
Leningen	572.085	147.598	130.075
	<u>21.177.657</u>	<u>4.611.877</u>	<u>3.181.564</u>

	Commercieel / fiscaal verschil	Latentie nominaal	Latentie contant
Waarderingsverschil	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2024
Vastgoedportefeuille - afschrijvingspotentieel	10.944.375	2.823.649	2.085.220
Derivaten (Embedded Swaption)	10.463.032	2.699.462	1.780.466
Leningen	702.160	181.157	169.470
	<u>22.109.567</u>	<u>5.704.268</u>	<u>4.035.156</u>

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<u>7 Andere deelneming(en)</u>		
Woningnet N.V. te Weesp	2.152	2.152
Woongaard	<u>31.097</u>	<u>31.097</u>
	<u>33.249</u>	<u>33.249</u>

De woonruimteverdeling van de woningen van Thius verloopt via Woongaard. Dit is een samenwerkingsverband van woningcorporaties in o.a. Rivierengebied. Woongaard maakt gebruik van de software van Woningnet. Om dezewoonruimteverdeling te faciliteren wordt deelgenomen in Woningnet en Woongaard.

Vlottende activa

Voorraden

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<u>8 Vastgoed bestemd voor verkoop</u>		
Onroerende zaken	<u>1.011.202</u>	<u>-</u>
	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€

9 Overige voorraden

Onderhoudsmaterialen en bedrijfsauto's	<u>19.040</u>	<u>22.523</u>
--	---------------	---------------

Vorderingen

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<u>10 Huurdebiteuren</u>		
Huurdebiteuren	621.634	438.305
Voorziening wegens oninbaarheid	<u>-190.467</u>	<u>-142.975</u>
	<u>431.167</u>	<u>295.330</u>
	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€

11 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.689.871	1.107.175
Latente belastingvorderingen	<u>226.689</u>	<u>325.282</u>
	<u>1.916.560</u>	<u>1.432.457</u>

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<u>12 Overige vorderingen</u>		
Rekening-courant VVE RAR-Thius	-6.108	17.984
Rekening-courant Santwijkse poort	22.076	22.076
Rekening-courant Koornmarkt	26.171	12.756
Rekening-courant Woongaard	15.390	12.108
MSNP / WSNP vordering	7.762	8.992
Tussenrekening pintransacties	750	661
Rekening-courant SWR 2025 / Vaanster 2024	72.428	172.151
Overige debiteuren	148.202	264.884
	<u>286.671</u>	<u>511.612</u>
	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<u>13 Vorderingen op overheid</u>		
Vordering op overheid	<u>1.069</u>	<u>171.613</u>
<u>Overheid</u>		
Gemeente Neder-Betuwe	486	9.533
Gemeente Buren	583	71.014
Gemeente Tiel	-	91.066
Totaal	<u>1.069</u>	<u>171.613</u>
	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<u>14 Overlopende activa</u>		
Schades	28.031	149.776
Afrekeningen personeel	-	9.714
Nog te ontvangen baten	1.186	1.186
Overige	137.391	3.333
WMO	3.083	3.423
	<u>169.691</u>	<u>167.432</u>
	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<u>15 Liquide middelen</u>		
Rabobank	<u>1.162.454</u>	<u>2.931.499</u>

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De per 31 december 2025 aanwezige liquide middelen staan Stichting Thius ter vrije beschikking.

Passiva

Eigen vermogen

In onderstaand overzicht is het verloop van het eigen vermogen weergegeven:

	Herwaarde- rings reserves	Overige reserves	Resultaat na belastingen van het boekjaar	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2025	777.065.788	119.519.122	191.189.570	1.087.774.480
Onverdeeld resultaat boekjaar	-	-	10.964.761	10.964.761
Overige mutaties	-	-53.696.827	-	-53.696.827
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	-	-	-191.189.570	-191.189.570
Realisatie uit hoofde van sloop	-8.875.707	-	-	-8.875.707
Mutatie herwaardering	64.088.943	-	-	64.088.943
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.516.402	-	-	-1.516.402
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	-	191.189.570	-	191.189.570
Stand per 31 december 2025	830.762.622	257.011.865	10.964.761	1.098.739.248

16 Herwaarderingsreserves

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2025	727.368.858	29.564.114	20.132.816	777.065.788
Realisatie uit hoofde van sloop	-7.778.349	-382.846	-	-8.161.195
Mutatie herwaardering	60.979.279	1.107.457	2.002.207	64.088.943
Realisatie uit hoofde van verkoop	-946.564	-569.838	-714.512	-2.230.914
Stand per 31 december 2025	779.623.224	29.718.887	21.420.511	830.762.622

17 Overige reserves

	2025 €	2024 €
Stand per 1 januari	119.519.122	296.269.945
Overige mutaties	-53.696.827	-219.417.045
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	191.189.570	42.666.222
Stand per 31 december	257.011.865	119.519.122

	2025	2024
	€	€
<u>Resultaat na belastingen van het boekjaar</u>		
Stand per 1 januari	191.189.570	-42.666.221
Onverdeeld resultaat boekjaar	10.964.761	191.189.570
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	-191.189.570	42.666.221
Stand per 31 december	10.964.761	191.189.570

Vorzieningen

	2025	2024
	€	€
<u>18. Onrendabele investeringen en herstructureringen</u>		
Stand per 1 januari	15.384.871	42.483
Dotatie	32.629.696	15.384.871
	48.014.567	15.427.354
Ottrekking	-1.046.301	-42.483
Stand per 31 december	46.968.266	15.384.871

De dotatie wordt veroorzaakt door de projecten Oosterweyden5 Maurik, Gemeentehuis Maurik, Hoge Wei Kesteren en aanvullende dotatie Veilingkwartier Tiel. De onttrekking wordt veroorzaakt door Bleekveld, Tiel.

	2025	2024
	€	€
<u>Verplichtingen voor jubileumuitkeringen</u>		
Stand per 1 januari	251.496	232.888
Dotatie	49.261	47.892
	300.757	280.780
Ottrekking	-18.706	-29.284
Stand per 31 december	282.051	251.496

	2025	2024
	€	€
<u>Voorziening deelnemingen</u>		
Stand per 1 januari	275.314	269.434
Dotatie	5.891	5.880
Stand per 31 december	281.205	275.314

Langlopende schulden

21. Langlopende schulden

	Stand per 31 december 2025	Aflossingsverplichting	Resterende looptijd > 1 jaar
	€	€	€
Totaal	214.964.102	1.449.415	213.514.687

	31-12-2025	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2024	Waarvan langer dan vijf jaar
	€	€	€	€
Schulden aan banken	164.772.548	127.281.962	152.721.962	129.509.716
Verplichting uit hoofde onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	38.502.450	0	38.291.871	0
Overige schulden	10.239.689	0	10.551.240	0
	<u>213.514.687</u>	<u>127.281.962</u>	<u>201.565.073</u>	<u>129.509.716</u>

	31-12-2025	Aflossings-verplic hting 2026	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden aan banken	166.221.963	1.449.415	164.772.548	127.281.962
Verplichting uit hoofde onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	38.502.450	0	38.502.450	0
Overige schulden	10.239.689	0	0	0
	<u>214.964.102</u>	<u>1.449.415</u>	<u>203.274.998</u>	<u>127.281.962</u>

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichting voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden. Er zijn geen schulden die als gevolg van het zichvoordoen van bepaalde omstandigheden direct of binnen een jaar opelsbaar worden.

	2025	2024
Lening		
Saldo per 1 januari	160.419.716	165.865.901
Nieuwe leningen	13.500.000	8.000.000
Aflossing	<u>-7.697.753</u>	<u>-13.446.185</u>
	166.221.963	160.419.716
Kortlopend deel	-1.449.415	-7.697.753
Saldo per 31 december	<u>164.772.548</u>	<u>152.721.963</u>

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<u>22 Schulden aan banken</u>		
Lening	<u>164.772.548</u>	<u>152.721.963</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
<u>Lening</u>		
Saldo per 1 januari	160.419.716	165.865.901
Nieuwe leningen	13.500.000	8.000.000
Aflossing	-7.697.753	-13.446.185
Kortlopend deel	<u>-1.449.415</u>	<u>-7.697.753</u>
Saldo per 31 december	<u>164.772.548</u>	<u>152.721.963</u>

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het annuïtaire, lineaire dan wel het fixe aflossingssysteem. De gemiddelde rente is 3,86% (2024: 3,838%).

Marktwaaarde van de leningen portefeuille

De marktwaaarde van de leningen berekend op basis van de yieldcruve bedraagt per 31 december 2025 -/- € 193.750.000,- (2024: € 192.024.225,-). De yieldcurve van de leningen is verantwoord op basis van een treasuryberekening gebaseerd op 6-maands euribor.

Duration

De duration van de leningen portefeuille bedraagt 13,08 jaar (2024: 13,84 jaar).

Zekerheden

Alle schulden aan banken zijn geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Voor de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen heeft Stichting Thius zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet te doen gaan. Voor de Schulden aan banken zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven. Door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is een pandrecht gevestigd op het bezit van Stichting Thius. Op basis van de dVi wordt het bedrag van dit pandrecht jaarlijks aangepast.

Basisrentelening

Stichting Thius heeft een basisrentelening met een resterende looptijd van afgerond 30 jaar. Bij deze lening is een agio van toepassing dat gedurende deze looptijd vrijvalt. De jaarlijkse vrijval van het agio bedraagt € 338.414,40.

	2025	2024
	€	€
<u>23 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</u>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	21.504.845	21.994.470
Cumulatieve waardeveranderingen	16.787.026	12.400.499
Saldo per 1 januari	<u>38.291.871</u>	<u>34.394.969</u>
Mutaties		
Desinvesteringen door terugkoop van VOV-woningen	-1.462.717	-770.355
Waardemutaties marktwaarde	1.673.296	4.667.257
Saldo mutaties	<u>210.579</u>	<u>3.896.902</u>
Stand per 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	20.625.845	21.504.845
Cumulatieve waardeveranderingen	17.876.605	16.787.026
Saldo per 31 december	<u>38.502.450</u>	<u>38.291.871</u>

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 126 woningen (2024: 131). Het kortlopende deel (korter dan 1 jaar) van deze langlopende verplichting is opgenomen onder de post overige schulden kortlopend.

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<u>24 Overige schulden</u>		
Agio - Embedded swaption Leningen o/g	10.124.617	10.463.032
Waarborgsom parkeren De Vier Gravinnen	115.072	88.208
	<u>10.239.689</u>	<u>10.551.240</u>

Kortlopende schulden

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<u>25 Schulden aan leveranciers en handelskredieten</u>		
Crediteuren	<u>4.076.883</u>	<u>4.727.215</u>
	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<u>26 Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen</u>		
Omzetbelasting	958.914	855.369
Loonheffing	378.256	85.315
Pensioenen	1	-
	<u>1.337.171</u>	<u>940.684</u>

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<u>27 Overige schulden</u>		
Rekening-courant St. Agnietenstaete en SWR	1.376	3.848
Overige schulden	-	-1
	<u>1.376</u>	<u>3.847</u>
	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<u>28 Overlopende passiva</u>		
Transitorische rente	3.307.178	3.199.113
Te verr. met personeel	2.743	-
Accountantskosten	65.000	38.250
Fiscale kosten	15.000	10.000
Nog te betalen projectkosten	15.285	15.000
Servicekosten	386.800	226
Taxateur	13.200	21.000
Klachtencommissie SWR	15.000	12.347
Verloftegoed	225.673	202.239
Nog te betalen kosten	1.176	6.207
Overig	63.468	3.900
Vooruit ontvangen huren	451.989	360.367
Subsidies	98.574	-
	<u>4.661.086</u>	<u>3.868.649</u>

Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. In het jaar 2021 is het systeem voor de berekening van de obligoverplichting gewijzigd. Om het risico vermogen van het WSW op peil te houden wordt er jaarlijks een obligoheffing opgelegd. De jaarlijkse obligoheffing bedraagt maximaal 0,34% van het geborgde risicovolume aan het einde van het vorige verslagjaar.

De obligoheffing 2025 bedroeg $0,0269\% \times € 164.419.715 = € 44.229$. Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Ketensamenwerking

Stichting Thius is in 2025 een tienjarige ketensamenwerking aangegaan met Nijhuis, ELK en BAM Wonen. Eind 2025 zijn de eerste deelopgaven gedeeld met de ketenpartners, ze starten in 2026 ieder met 50-70 woningen. Het doel is dit verder op te schalen in de jaren daarna tot ca. 200 woningen per jaar.

Leaseverplichting printers

In het jaar 2024 is een nieuw leasecontract afgesloten voor de printers. De leaseverplichting bedraagt totaal € 201.538 en loopt tot 01-10-2029. De resterende lease verplichting ultimo 2025 bedraagt € 151.153 (2024: € 191.461).

Individueel loopbaanbudget

De waarde van de verplichting individueel loopbaanbudget wordt niet meer opgenomen in een voorziening. Vanuit de CAO reserveert de werkgever voor iedere werknemer een bedrag die jaarlijks € 900 stijgt tot maximaal € 4.500 voor loopbaanontwikkeling. De opgebouwde verplichting voor alle medewerkers bedraagt ultimo 2025 € 212.303 (2024: € 184.728).

Starters renteregeling

De starters renteregeling 2025 bedraagt totaal € 51.731 (2024: € 35.008). Het betreft 6 leningen (2024: 5).

Toelichting op de winst-en-verliesrekening 2025

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten	58.841.000	56.295.835
Opbrengsten servicecontracten	2.383.507	2.529.950
Lasten servicecontracten	-2.365.973	-2.864.051
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.806.853	-4.271.290
Lasten onderhoudsactiviteiten	-27.224.473	-24.921.675
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.277.910	-4.169.198
	<u>22.549.298</u>	<u>22.599.571</u>

29 Huuropbrengsten

Woningen en woongebouwen	57.334.065	52.986.075
Onroerende zaken niet zijnde woningen	2.219.802	3.908.718
Huurderving wegens leegstand	-593.384	-589.367
Huurderving wegens oninbaarheid	-119.483	-9.591
	<u>58.841.000</u>	<u>56.295.835</u>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2025 bedroeg 4,29% (1 juli 2024: 3,77%). Voor het DAEB-bezit betrof dit 4,33% (2024: 3,82%) en voor het niet-DAEB-bezit 3,64% (2024: 3,20%).

Gemeente Buren	11.863.479	11.152.193
Gemeente Neder-Betuwe	20.232.694	19.106.130
Gemeente Tiel	26.744.827	26.037.512
Totaal	<u>58.841.000</u>	<u>56.295.835</u>

30 Opbrengsten servicecontracten

Woningen en woongebouwen	2.547.687	2.645.209
Vergoedingsderving wegens leegstand	-164.180	-115.259
	<u>2.383.507</u>	<u>2.529.950</u>

31 Lasten servicecontracten

Servicekosten	2.348.602	2.600.235
Niet verrekenende servicekosten	17.371	263.816
	<u>2.365.973</u>	<u>2.864.051</u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

32 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Doorbelaste organisatiekosten	4.620.295	4.136.270
Overige exploitatielasten	186.558	135.020
	<u>4.806.853</u>	<u>4.271.290</u>

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

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen	4.774.367	4.507.225
Sociale lasten	892.244	811.643
Pensioenlasten	577.538	478.152
Overige personeelskosten incl.inhuur	2.896.847	2.219.194
Totaal	<u>9.140.996</u>	<u>8.016.214</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2025 had de corporatie gemiddeld 70 werknemers in dienst (2024: 64). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

<i>Onderverdeeld naar:</i>	2025	2024
	FTE	FTE
Directie - Staf - ICT	11,83	10,89
Vastgoed	18,37	19,44
Wonen	22,00	20,44
Financiën	12,56	11,00
Ontwikkeling	5,00	2,00
Totaal	<u>69,76</u>	<u>63,77</u>

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Woningcorporatie Stichting Thius is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 27% van de ouderdomspensioengrondslag respectievelijk 25% van de ouderdomspensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
- De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De beleidsdekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,10% (2024:130,30%).

Toerekening organisatiekosten

	2025	2024
Lonen en salarissen	9.131.971	8.016.214
Huisvestingskosten	200.984	49.802
Algemene beheer & adm. kosten	1.787.828	1.698.915
Afschrijvingen	441.195	330.371
Automatiseringskosten	1.342.989	1.482.438
Overige bedrijfsopbrengsten	-70.815	-88.120
Toe te rekenen organisatiekosten	12.834.152	11.489.620

Organisatiekosten toegerekend aan:

	2025	2024
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.620.295	4.136.270
Lasten onderhoudsactiviteiten	5.133.661	4.825.649
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	256.683	229.793
Overige organisatiekosten	1.540.098	1.034.068
Leefbaarheid	1.283.415	1.263.860
Totaal toegerekende organisatiekosten	12.834.152	7.353.370

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte in loondienst incl. uitzendkrachten (2024: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

Toerekening organisatiekosten

	2025	2024
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	36%	36%
Lasten onderhoudsactiviteiten	40%	42%
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	2%	2%
Overige organisatiekosten	10%	9%
eefbaarheid	12%	11%
Totaal toegerekende organisatiekosten	100%	100%

33 Lasten onderhoudsactiviteiten

Mutatie onderhoud	3.774.586	5.331.670
Storingsonderhoud	5.676.348	5.755.115
Planmatig onderhoud	10.346.940	6.747.461
Contract onderhoud	1.965.351	1.986.318
Uren eigen dienst	-65.384	-86.730
Doorbelaste organisatiekosten	5.133.661	4.825.649
Diensten huurder	392.971	362.192
	<u>27.224.473</u>	<u>24.921.675</u>

34 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen	3.899.693	3.834.015
Verzekeringen	223.714	184.769
Overige exploitatielasten	154.503	150.414
Directe operationele lasten exploitatie	1	-
	<u>4.277.911</u>	<u>4.169.198</u>

2025	2024
€	€

35 Verkoop vastgoed in exploitatie

Verkoopopbrengst	4.395.256	3.746.940
Af: Verkoopkosten	-70.762	-41.888
Af: Toegerekende organisatiekosten	-256.683	-229.793
Af: Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.812.124	-1.456.321
	<u>2.255.687</u>	<u>2.018.938</u>

In 2025 zijn er 12 woningen uit het bestaande bezit verkocht (2024:11 woningen).

2025	2024
€	€

36 Verkoop VOV regulier

Verkoopopbrengst	-	703
Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	-709	-1.403
	<u>-709</u>	<u>-700</u>

Gedurende het jaar zijn 5 (2024:3) woningen teruggekocht.

In 2025 zijn 0 woningen regulier verkocht (2024:0 regulier). Van 0 (2024:0) woningen zijn de voorwaarden afgekocht.

	2025	2024
	€	€
37 Verkoop grond		
Verkoopopbrengst	-1.675	2.585.129
Af: Boekwaarde	-	-1.383.417
	-1.675	1.201.712
	2025	2024
	€	€
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
38 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	61.504.914	197.937.385
39 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-62.665.375	-21.482.270
40 Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille vov	198.116	883.876
	-962.345	177.338.991
<u>Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>		
Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	61.504.914	197.937.385
Totaal	61.504.914	197.937.385
<u>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-63.354.985	-21.818.164
Dekking uren projecten	689.610	335.894
Totaal	-62.665.375	-21.482.270
<u>Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille vov</u>		
Waardeverandering VOV-bezit	328.911	920.482
Resultaat i.v.m. terugkoop	-130.795	-36.606
Totaal	198.116	883.876
	2025	2024
	€	€
41 Opbrengsten overige activiteiten		
Overige baten	386.256	323.906
	2025	2024
	€	€
42 Kosten overige activiteiten		
Doorbelaste organisatiekosten	-34.074	-22.454
	2025	2024
	€	€
Overige lasten		
Overige organisatiekosten	1.778.802	1.281.917
Kosten omtrent leefbaarheid	1.439.804	1.359.316
	3.218.606	2.641.233

	2025	2024
	€	€
43 Overige organisatiekosten		
Doorbelaste organisatiekosten	1.540.098	1.034.068
Kosten ondernemingsraad	2.831	417
Obligoheffing	68.758	75.637
Bijdrageheffing Aw	47.987	42.202
RvC kosten	112.934	123.539
Bijdrage personeelsvereniging	6.194	6.054
	<u>1.778.802</u>	<u>1.281.917</u>

Accountants honoraria

Controle van de jaarrekening	135.000	115.200
Andere controlewerkzaamheden	13.000	12.300
Totaal	<u>148.000</u>	<u>127.500</u>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij de Stichting en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties), alsook door accountantskantoren, fiscale- en advieskantoren (EY Accountants B.V.). Er worden geen andere diensten verricht (geen non-assurance).

	2025	2024
	€	€
44 Kosten omtrent leefbaarheid		
Leefbaarheidsuitgaven	156.389	95.456
Doorbelaste organisatiekosten	1.283.415	1.263.860
	<u>1.439.804</u>	<u>1.359.316</u>

	2025	2024
	€	€

45 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Overige rentebaten	<u>85.373</u>	<u>74.719</u>
--------------------	---------------	---------------

	2025	2024
	€	€

Overige rentebaten

Geactiveerde bouwrente	79.433	69.213
Rente lening SWB service holding BV	5.399	5.399
Rente aanslag vennootschapsbelasting	-	107
Rentebaten leasetermijn	541	-
	<u>85.373</u>	<u>74.719</u>

	2025	2024
	€	€

46 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente schulden/leningen kredietinstellingen	5.964.493	5.962.118
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	158	1.311
Overige rentelasten	237	-
	<u>5.964.888</u>	<u>5.963.429</u>

47 Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels. De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn. De aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2024 zijn ingediend. De aanslagen tot en met 2023 zijn definitief opgelegd

Commercieel resultaat voor belastingen	15.094.320
--	------------

Fiscale correcties op commerciële waardering

Bij:

Fiscaal lagere boekwaarde bij verkopen	308.419	
Fiscaal hoger resultaat bij terugkoop VOV	291.838	
Fiscaal elimineren waardeveranderingen	1.651.955	
Fiscaal hogere activering bouwrente	88.164	
Niet aftrekbaar deel gemengde kosten	17.943	
Generieke renteaftrekbeperking (ATAD)	1.596.404	
Overige correcties	455.215	
		4.409.938

Af:

Fiscaal hogere afschrijving activa ten dienste van exploitatie	-111.289	
Fiscaal hogere afschrijvingen activa in exploitatie	-1.197.759	
Fiscaal elimineren mutaties derivaten	-338.414	
Fiscale mutatie (dis)agio	-130.075	
Fiscaal lagere geactiveerde productie	-26.360	
Fiscaal afboeken kosten afgelaste projec	-103.131	
Fiscaal hogere onderhoudslasten	-626.800	
Investeringsaftrek	-578.061	
Dotatie herinvesteringsreserve	-3.112.838	
		-6.224.727

Belastbare winst/verlies

Te verrekenen verliezen	13.279.531	
Belastbaar bedrag	0	13.279.531

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8%. Het effectief belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 27,4%. € 4.138.803 resultaatpost belastingen gedeeld door € 15.094.320 commercieel resultaat voor belastingen en voor resultaat deelnemingen.

De reden dat deze belastingdruk afwijkt van het nominale tarief is dat de latente belastingen, gevormd voor de tijdelijke verschillen ontstaan in 2025 op een contante waarde met een langlopende realisatietermijn worden gewaardeerd, waardoor de effectieve druk stijgt.

	2025	2024
	€	€
Vennootschapsbelasting	3.412.519	3.657.101
Mutatie latentie	853.592	327.329
Vennootschapsbelasting afwikkeling 2023	-	-238.147
Vennootschapsbelasting afwikkeling 2024	-127.308	-
	4.138.803	3.746.283

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
48 Resultaat deelnemingen		
Resultaat deelneming aandeel Woongaard	15.139	-
Resultaat deelneming Service Holding B.V.	<u>-5.891</u>	<u>5.832</u>
	<u>9.248</u>	<u>5.832</u>

Overige informatie

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

De jaarrekening 2024 is vastgesteld in de RvC vergadering gehouden in 2025. De RvC vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Bestemming van de winst 2025

Het resultaat is niet verdeeld maar opgenomen onder de post onverdeelde winst. Het voorstel is om het positieve resultaat toe te voegen aan de overige reserves van Stichting Thius.

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2025 had de corporatie gemiddeld 70 werknemers in dienst (2024: 64). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Bestuurders en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioenen van:

- bestuurder € 190.000 (2024: € 174.778)
- commissarissen en voormalige commissarissen € 113.300 (2024: € 89.700)

De bezoldiging van bestuurders omvat

periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte, ter beschikking stelling van auto en presentiegelden), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, VUT, sabbatical leave en jubileumuitkeringen) uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en winstdelingen en bonusbetalingen.

Stichting Thius

GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB

Balans voor resultaatbestemming per 31 december 2025

	31-12-2025		31-12-2024	
	€	€	€	€
Activa				
Vaste activa				
<u>Vastgoedbeleggingen</u>				
DAEB Vastgoed in exploitatie	1.242.131.540		1.189.673.924	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.691.297		9.791.371	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.364.654		9.181.686	
		1.260.187.491		1.208.646.981
<u>Materiële vaste activa - Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</u>				
Bedrijfsgebouwen en terreinen	3.746.118		3.777.930	
Andere vaste bedrijfsmiddelen	661.000		544.437	
		4.407.118		4.322.367
<u>Financiële vaste activa</u>				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	75.655.423		77.925.530	
Latente belastingvordering(en)	1.968.216		2.439.744	
Andere deelneming(en)	33.249		33.249	
		77.656.888		80.398.523
Vlottende activa				
<u>Voorraden</u>				
Vastgoed bestemd voor verkoop	268.003		-	
Overige voorraden	17.707		19.849	
		285.710		19.849
<u>Vorderingen</u>				
Huurdebiteuren	418.003		269.616	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.571.580		1.107.175	
Latente belastingvorderingen	139.631		238.722	
Overige vorderingen	322.092		510.353	
Vorderingen op overheid	1.069		171.613	
Overlopende activa	166.071		165.111	
		2.618.446		2.462.590
<u>Liquide middelen</u>		-7.643.732		-4.847.793
		<u>1.337.511.921</u>		<u>1.291.002.517</u>

	31-12-2025		31-12-2024	
	€	€	€	€
Passiva				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserves	830.762.621		777.065.788	
Overige reserves	257.011.867		119.519.123	
Resultaat na belastingen van het boekjaar	10.964.756		191.189.570	
		1.098.739.244		1.087.774.481
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructurerings	43.789.577		14.251.655	
Verplichtingen voor jubileumuitkeringen	262.307		233.891	
		44.051.884		14.485.546
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	164.772.548		152.721.962	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.269.868		8.421.270	
Overige schulden	10.185.925		10.494.055	
		183.228.341		171.637.287
Kortlopende schulden				
Schulden aan banken	1.449.415		7.697.753	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.076.883		4.727.215	
Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.337.171		940.684	
Overige schulden	1.381		2.472	
Overlopende passiva	4.627.602		3.737.079	
		11.492.452		17.105.203
		<u>1.337.511.921</u>		<u>1.291.002.517</u>

Winst-en-verliesrekening over 2025

	2025 €	2024 €
Huuropbrengsten	55.576.673	53.118.666
Opbrengsten servicecontracten	2.261.254	2.396.569
Lasten servicecontracten	-2.244.621	-2.713.057
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.480.706	-3.980.408
Lasten onderhoudsactiviteiten	-26.052.759	-23.584.851
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.018.411	-3.887.925
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	21.041.430	21.348.994
Verkoop vastgoed in exploitatie	1.389.057	3.140.523
Verkoop VOV regulier	-709	-
Verkoop grond	-1.675	-1.317.716
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.386.673	1.822.807
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	62.435.969	190.178.619
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-59.523.253	-19.823.361
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille vov	94.929	370.903
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.007.645	170.726.161
Overige baten	376.977	316.946
Kosten overige activiteiten	-26.909	-15.585
Netto resultaat op overige activiteiten	350.068	301.361
Overige organisatiekosten	-1.660.394	-1.197.692
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.347.675	-1.270.038
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	84.995	74.341
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.964.877	-5.963.426
Financiële baten en lasten	-5.879.882	-5.889.085
Resultaat voor belastingen	16.897.865	185.842.508
Belastingen	-3.678.163	-3.580.117
Resultaat na belastingen	13.219.702	182.262.391
Resultaat deelnemingen	-2.254.946	8.927.179
Resultaat na belastingen	10.964.756	191.189.570

Kasstroomoverzicht over 2025

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

Kasstroom uit operationele activiteiten

<u>Operationele ontvangsten</u>		
Huurontvangsten	55.781.263	53.145.287
Vergoedingen	2.317.866	1.881.962
Overige bedrijfsontvangsten	382.619	314.182
Ontvangen interest	39.353	26.380

Saldo ingaande kasstromen

58.521.101	55.367.811
------------	------------

Operationele uitgaven

Betalingen aan werknemers	-8.308.146	-7.107.648
Onderhoudsuitgaven	-22.920.011	-19.299.421
Overige bedrijfsuitgaven	-9.390.553	-9.020.807
Betaalde interest	-6.193.205	-6.364.735
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-113.386	-119.350
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-160.530	-70.736
Vennootschapsbelasting	-3.580.297	-5.006.484

Saldo uitgaande kasstromen

-50.666.128	-46.989.181
-------------	-------------

Kasstroom uit operationele activiteiten

7.854.973	8.378.630
-----------	-----------

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

MVA ingaande kasstroom

Verkoop ontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.767.705	3.371.925
Verkoopontvangsten grond	-1.085	-18.505

Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa

2.766.620	3.353.420
-----------	-----------

MVA uitgaande kasstroom

Nieuwbouw huur	-15.434.188	-3.291.755
Woningverbetering	-2.329.151	-4.129.303
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	-268.003	-709
Sloopuitgaven	-94.610	-171.146
Investerings overig	-233.706	-404.381

Totaal verwerving van materiële vaste activa

-18.359.658	-7.997.294
-------------	------------

Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa

-15.593.038	-4.643.874
-------------	------------

In- en uitgaande kasstroom FVA

Ontvangsten verbindingen	11.882	-
--------------------------	--------	---

Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa

11.882	-
--------	---

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

-15.581.156	-4.643.874
-------------	------------

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Nieuwe geborgde leningen	13.500.000	8.000.000
Aflossing geborgde leningen	-7.697.752	-13.446.184
Afrekening R.C.	-872.004	-
	<u> </u>	<u> </u>

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

4.930.244	-5.446.184
<u> </u>	<u> </u>

Mutatie van geldmiddelen

-2.795.939	-1.711.428
<u> </u>	<u> </u>

Verloop geldmiddelen

Liquide middelen per 01 januari	-4.847.793	-3.136.365
Mutatie	-2.795.939	-1.711.428
Liquide middelen per 31 december	<u>-7.643.732</u>	<u>-4.847.793</u>

Stichting Thius

GESCHEIDEN VERANTWOORDING NIET-DAEB

Balans voor resultaatbestemming per 31 december 2025

	31-12-2025		31-12-2024	
	€	€	€	€
Activa				
Vaste activa				
<u>Vastgoedbeleggingen</u>				
Niet DAEB Vastgoed in exploitatie	66.080.740		68.103.157	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	32.355.058		31.846.289	
		98.435.798		99.949.446
<u>Financiële vaste activa</u>				
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	295.000		295.000	
Latente belastingvordering(en)	986.659		1.270.130	
		1.281.659		1.565.130
Vlottende activa				
<u>Voorraden</u>				
Vastgoed bestemd voor verkoop	743.199		-	
Overige voorraden	1.333		2.674	
		744.532		2.674
<u>Vorderingen</u>				
Huurdebiteuren	13.163		25.714	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	118.291		-	
Latente belastingvorderingen	87.059		86.560	
Overige vorderingen	-35.421		-117	
Overlopende activa	3.621		2.321	
		186.713		114.478
<u>Liquide middelen</u>		8.806.186		7.779.292
		<u>109.454.888</u>		<u>109.411.020</u>

	31-12-2025		31-12-2024	
	€	€	€	€
Passiva				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserves	46.036.301		44.784.133	
Overige reserves	31.889.205		24.225.928	
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-2.270.078		8.915.467	
		75.655.428		77.925.528
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructurerings	3.178.688		1.133.216	
Verplichtingen voor jubileumuitkeringen	19.744		17.605	
Voorziening deelnemingen	281.205		275.314	
		3.479.637		1.426.135
Langlopende schulden				
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	30.232.582		29.870.601	
Overige schulden	53.764		57.185	
		30.286.346		29.927.786
Kortlopende schulden				
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	-		1	
Overige schulden en overlopende passiva	33.477		131.570	
		33.477		131.571
		<u>109.454.888</u>		<u>109.411.020</u>

Winst-en-verliesrekening over 2025

	2025 €	2024 €
Huuropbrengsten	3.264.327	3.177.169
Opbrengsten servicecontracten	122.252	133.381
Lasten servicecontracten	-121.353	-150.994
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-326.146	-290.882
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.171.715	-1.336.824
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-259.497	-281.274
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.507.868	1.250.576
Verkoop vastgoed in exploitatie	866.630	2.920.568
Verkoop VOV regulier	-	-1.403
Verkoop grond	-	-1.522.022
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	866.630	1.397.143
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-931.055	7.758.766
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.142.122	-1.658.909
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille vov	103.186	512.973
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.969.991	6.612.830
Overige baten	9.279	6.960
Kosten overige activiteiten	-7.165	-6.869
Netto resultaat op overige activiteiten	2.114	91
Overige organisatiekosten	-118.409	-84.225
Kosten omtrent leefbaarheid	-92.126	-89.278
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	378	378
Rentelasten en soortgelijke kosten	-11	-3
Financiële baten en lasten	367	375
Resultaat voor belastingen	-1.803.547	9.087.512
Belastingen	-460.640	-166.166
Resultaat na belastingen	-2.264.187	8.921.346
Resultaat deelnemingen	-5.891	-5.879
Resultaat na belastingen	-2.270.078	8.915.467

Kasstroomoverzicht over 2025

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

Kasstroom uit operationele activiteiten

<u>Operationele ontvangsten</u>		
Huurontvangsten	3.267.218	3.200.441
Vergoedingen	125.194	132.243
Overige bedrijfsontvangsten	10.007	15.226
Ontvangen interest	756	378

Saldo ingaande kasstromen

3.403.175	3.348.288
-----------	-----------

<u>Operationele uitgaven</u>		
Lonen en salarissen	-625.344	-530.199
Onderhoudsuitgaven	-1.008.008	-1.154.571
Overige bedrijfsuitgaven	-648.965	-511.968
Betaalde interest	-	-3
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-3.359	-2.954
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-2.730	-2.167
Vennootschapsbelasting	-287.610	-332.622

Saldo uitgaande kasstromen

-2.576.016	-2.534.484
------------	------------

Kasstroom uit operationele activiteiten

827.159	813.804
---------	---------

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

<u>MVA ingaande kasstroom</u>		
Verkoop ontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.570.490	324.840
Verkoopontvangsten grond	-590	2.760.546

Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa

1.569.900	3.085.386
-----------	-----------

<u>MVA uitgaande kasstroom</u>		
Nieuwbouw huur	-846.238	-345
Woningverbetering	-110.008	-165.635
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	-1.285.923	-920.192

Totaal verwerving van materiële vaste activa

-2.242.169	-1.086.172
------------	------------

Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa

-672.269	1.999.214
----------	-----------

In- en uitgaande kasstroom FVA

Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa

-	-
---	---

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

-672.269	1.999.214
----------	-----------

Netto kasstroom

154.890	2.813.018
---------	-----------

Afrekening R.C.	872.004	-
-----------------	---------	---

Mutatie van geldmiddelen

1.026.894	2.813.018
<u>1.026.894</u>	<u>2.813.018</u>

Verloop geldmiddelen

Liquide middelen per 01 januari

7.779.292	4.966.274
-----------	-----------

Mutatie

1.026.894	2.813.018
-----------	-----------

Liquide middelen per 31 december

8.806.186	7.779.292
<u>8.806.186</u>	<u>7.779.292</u>

WNT verantwoording

De WNT is van toepassing op Stichting Thius. Het voor Stichting Thius toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 206.000 (het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse F).

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2025	
bedragen x € 1	R.M. Wiersema
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	167.550
Beloningen betaalbaar op termijn	22.450
<i>Subtotaal</i>	<i>190.000</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	206.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	190.000
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.
Gegevens 2024	
bedragen x € 1	R.M. Wiersema
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	152.137
Beloningen betaalbaar op termijn	22.641
<i>Subtotaal</i>	<i>174.778</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	195.000
Bezoldiging	174.778

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025						
bedragen x € 1	D.P. Dekker		L. Koster		H.S.J. van Keulen	
Functiegegevens	Voorzitter		Lid		Lid	
Aanvang en einde functieervulling in 2025	01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12	
Bezoldiging						
Bezoldiging	24.720		16.480		16.480	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.900		20.600		20.600	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Bezoldiging	30.900		20.600		20.600	
Het bedrag van de overschrijding en de 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.	
Gegevens 2024						
bedragen x € 1	D.P. Dekker		L. Koster		H.S.J. van Keulen	
Functiegegevens	Voorzitter		Lid		Lid	
Aanvang en einde functieervulling in 2024	01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12	
Bezoldiging						
Bezoldiging	23.400		15.600		15.600	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.250		19.500		19.500	

Gegevens 2025				
bedragen x € 1	M. van der Stoep		J van Enck	
Functiegegevens	Lid		Lid	
Aanvang en einde functieervulling in 2025	01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12	
Bezoldiging				
Bezoldiging	16.480		16.480	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.600		20.600	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.	
Bezoldiging	20.600		20.600	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	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.	
Gegevens 2024				
bedragen x € 1	M. van der Stoep		J van Enck	
Functiegegevens	Lid		Lid	
Aanvang en einde functieervulling in 2024	01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12	
Bezoldiging				
Bezoldiging	15.600		15.600	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.500		19.500	

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

De WNT is van toepassing op Stichting Thius. Het voor Stichting Thius toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 206.000 (het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse F).

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2025	
bedragen x € 1	R.M. Wiersema
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	167.550
Beloningen betaalbaar op termijn	22.450
Subtotaal	190.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	206.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	190.000
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.
Gegevens 2024	
bedragen x € 1	R.M. Wiersema
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	152.137
Beloningen betaalbaar op termijn	22.641
Subtotaal	174.778
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	195.000
Bezoldiging	174.778

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025						
bedragen x € 1	D.P. Dekker		L. Koster		H.S.J. van Keulen	
Functiegegevens	Voorzitter		Lid		Lid	
Aanvang en einde functieervulling in 2025	01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12	
Bezoldiging						
Bezoldiging	24.720		16.480		16.480	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.900		20.600		20.600	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Bezoldiging	30.900		20.600		20.600	
Het bedrag van de overschrijding en de 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.	
Gegevens 2024						
bedragen x € 1	D.P. Dekker		L. Koster		H.S.J. van Keulen	
Functiegegevens	Voorzitter		Lid		Lid	
Aanvang en einde functieervulling in 2024	01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12	
Bezoldiging						
Bezoldiging	23.400		15.600		15.600	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.250		19.500		19.500	

Kengetallen

1.1 Verhuurbezit

	2025	2024
Zelfstandige woningen	7.164	7.242
Onzelfstandige woningen	44	33
Intramurale zorg	231	230
Maatschappelijk onroerend goed	54	57
Bedrijfsonroerend goed	39	43
Standplaats eigendom	2	2
Standplaats met woonwagen in eigendom	1	1
Gargeboxen	229	265
Parkeerplaatsen	243	244
Totaal	8.004	8.117

1.2 Mutaties in verhuurbezit

	2025	2024
Nieuwbouw	1	24
Aankoop	-	-
Verkoop	-12	-11
Sloop	-108	-23
Splitsing	4	6
Overige	-	-2
Terugkoop VOV	2	3
Totaal mutatie	-113	-3

1.3 Prijs-kwaliteit

	2025	2024
Gemiddelde huurverhoging in %	4,29	3,77

1.4 Financiële continuïteit

	2025	2024
Solvabiliteit Beleidswaarde	61,80	76,20
Rentedekkingsratio (ICR)	2,36	2,44
Loan to Value Beleidswaarde	25,55	17,40
Dekkingsratio Marktwaaarde	14,81	15,60

Ondertekening en vaststelling van de jaarrekening

De jaarrekening is opgemaakt door het bestuur.

Tiel, 01 juni 2026,
Stichting Thius

Dhr. R.M. Wiersema

Raad van Commissarissen

De jaarrekening van Stichting Thius is vastgesteld door de Raad van Commissarissen.

Tiel, 01 juni 2026,

Dhr. D.P. Dekker

Dhr. M. van Zuilekom

Mw . H.S.J. van Keulen

Dhr. J. van Enck

Mw. B. Zomerhuis

Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant is opgenomen op de volgende pagina.

Statutaire regeling winstbestemming

Stichting Thius kent geen statutaire bepalingen omtrent resultaatverdeling. Artikel 42 lid 3 van de Woningwet bepaalt dat toegelaten instellingen batig saldi uitsluitend mag bestemmen voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Thius

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2025 van Stichting Thius te Tiel gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Thius per 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2025;
- de winst-en-verliesrekening over 2025;
- 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 het Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Thius zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij 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.

Ons inzicht in de toegelaten instelling

Stichting Thius (de toegelaten instelling) betreft een toegelaten instelling onder de Woningwet met een specifieke toelating in de woningmarktregio Woongaard. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van sociale (DAEB) huurwoningen en andere (niet-DAEB) onroerende zaken in de gemeenten Buren, Neder-Betuwe en Tiel. Wij hebben bijzondere aandacht in onze controle besteed aan een aantal onderwerpen op basis van de activiteiten van de toegelaten instelling en onze risicoanalyse.

Wij hebben de materialiteit bepaald en de risico's geïdentificeerd en ingeschat dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, om in reactie op deze risico's de controlewerkzaamheden te bepalen ter verkrijging van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Materialiteit

Materialiteit	€ 22 miljoen (2024: € 22 miljoen)
Toegepaste benchmark	2% van het eigen vermogen per 31 december 2025
Nadere toelichting	Wij hebben in onze professionele oordeelsvorming betrokken dat een toegelaten instelling geen winststreven kent, waardoor voor gebruikers de focus minder ligt op de financiële resultaten en meer op het vermogen en solvabiliteit(sratios). Wij hebben derhalve gekozen voor het eigen vermogen als basis voor de materialiteit. Het gehanteerde percentage is bepaald rekening houdend met het omgevingsklimaat en de financiële ratio's als opgenomen in sectie 12.5 "Toekomstverwachtingen" van het jaarverslag van de toegelaten instelling. De wijze waarop wij de materialiteit hebben bepaald, is niet gewijzigd ten opzichte van voorgaand boekjaar.
Materialiteit WNT	Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2025.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1.2 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van het totaal van de huuropbrengsten en de opbrengsten servicecontracten.

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 € 1.1 miljoen rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Opdrachtteam en gebruikmaken van het werk van specialisten

Wij hebben zorggedragen dat het opdrachtteam over de juiste kennis en vaardigheden beschikt die nodig zijn voor de controle van een toegelaten instelling. Wij hebben in het opdrachtteam deskundigen opgenomen op het gebied van IT-audit en belastingsspecialisten.

Onze aandacht voor klimaatrisico's en de energietransitie

Klimaatverandering en de energietransitie bepalen in belangrijke mate de maatschappelijke agenda. Zaken als CO₂-reductie hebben een impact op de financiële verslaggeving, omdat deze onder meer risico's meebrengen voor de bedrijfsvoering, de waardering van activa en voorzieningen of de houdbaarheid van het bedrijfsmodel en toegang tot financiële markten van bedrijven met een grotere CO₂-voetafdruk.

Woningcorporaties hebben een belangrijke positie in het Nederlandse klimaatakkoord. Zij bezitten een omvangrijke vastgoedvoorraad en zijn daardoor een belangrijke partij waar het gaat om energietransitie en verduurzaming van de Nederlandse woningmarkt. De corporatiesector heeft zich als doel gesteld om in 2050 CO₂-neutraal te zijn. Daarnaast zijn belangrijke doelen in de Nationale Prestatieafspraken geformuleerd op het gebied van verduurzaming, waaronder toekomstklaar isoleren van woningen tot en met 2030, terugbrengen woningen met energielabel E, F en G tot en met 2028 en aardgasvrij maken van woningen tot en met 2030.

Als onderdeel van onze controle van de jaarrekening, hebben wij geëvalueerd in hoeverre bij schattingen en belangrijke veronderstellingen, alsmede in de opzet van relevante interne beheersmaatregelen Stichting Thius rekening houdt met klimaatrisico's en de mogelijke effecten van de energietransitie en met de toezeggingen en feitelijke verplichtingen op dit gebied. Verder hebben wij het jaarverslag gelezen en overwogen of er een inconsistentie van materieel belang is tussen de niet-financiële informatie en de jaarrekening.

Op basis van onze controlewerkzaamheden achten wij de klimaatrisico's of de energietransitie niet van materieel belang voor de in de jaarrekening verwerkte schattingen of belangrijke veronderstellingen per 31 december 2025.

Onze focus op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

Onze verantwoordelijkheid

Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving en van ons niet verwacht kan worden dat wij het niet-naleven van alle wet- en regelgeving ontdekken, is het onze verantwoordelijkheid om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten. 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.

Onze controleaanpak met betrekking tot frauderisico's

Wij hebben de risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Thius 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 verwijzen naar hoofdstuk 3.6 Fraude en onregelmatigheden van het jaarverslag, waarin de (fraude)risicoanalyse van het bestuur is opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de integriteitscode Thius en de regeling omgaan met melden vermoeden misstand of onregelmatigheden (klokkenluidersregeling). Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

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

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. 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 houden rekening met het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken, aangezien dit risico in alle organisaties aanwezig is. Vanwege dit risico hebben wij onder meer geëvalueerd of de keuze en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door Stichting Thius en met name voor subjectieve waarderingsvraagstukken en complexe transacties, zoals toegelicht in de sectie "Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden" van de Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling in de jaarrekening, een indicatie vormen voor frauduleuze financiële verslaggeving. Ook hebben wij data-analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen, evenals andere aanpassingen gemaakt in het proces van financiële verslaggeving. Wij hebben de zakelijke beweegredenen (of het ontbreken daarvan) beoordeeld van bijzondere transacties, waaronder die met verbonden partijen.

Wij hebben geen frauderisico geïdentificeerd ten aanzien van de opbrengstenverantwoording, in aanvulling op het voornoemde risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken.

De volgende frauderisico's die wij hebben geïdentificeerd vereisten significante aandacht in onze controle.

Frauderisico inzake de bepaling van de beleidswaarde

Frauderisico en controleaanpak	Bij het identificeren en inschatten van frauderisico's met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, gaan wij uit dat er risico's bestaan inzake de bepaling van de beleidswaarde. Wij beschrijven in de controleaanpak van het kernpunt inzake de bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie onze controlewerkzaamheden om in te spelen op het risico van een mogelijke tendentie bij het bestuur in de bepaling van de beleidswaarde die een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.
--------------------------------	--

Frauderisico bij aanbesteding inzake de verduurzamingsopgave

Frauderisico en controleaanpak	Bij het identificeren en inschatten van frauderisico's gaan wij uit dat er risico's bestaan van omkoping en corruptie die samenhangen met aanbestedingen inzake de verduurzamingsopgave van Stichting Thius. Wij verwijzen naar het kernpunt frauderisico bij aanbesteding inzake de verduurzamingsopgave waarin wij dit frauderisico en onze controleaanpak beschrijven.
--------------------------------	--

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, de afdeling Financiën, de business controller, juridische zaken/compliance (team), personeel & organisatie en de raad van commissarissen.

Uit de door ons geïdentificeerde frauderisico's, ontvangen inlichtingen en andere beschikbare informatie volgen geen specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude met een mogelijk materieel belang voor het beeld van de jaarrekening

Onze controleaanpak met betrekking tot het risico van niet voldoen aan wet- en regelgeving

Wij hebben passende controlewerkzaamheden verricht inzake de naleving van de bepalingen van de relevante wet- en regelgeving die van directe invloed zijn op de verantwoorde bedragen en toelichtingen in de jaarrekening. Daarnaast hebben wij de omstandigheden ingeschat met betrekking tot het risico van niet-naleven van wet- en regelgeving waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze van materiële invloed kunnen zijn op de jaarrekening, op basis van onze ervaring in de sector, door afstemming met het bestuur, het lezen van notulen, het kennisnemen van rapportages van de business controller en de interne bedrijfsjurist en het uitvoeren van gegevensgerichte werkzaamheden gericht op transactiestromen, jaarrekeningposten en toelichtingen.

Wij hebben verder kennisgenomen van advocatenbrieven en correspondentie met toezichthouders en zijn alert gebleven op indicaties voor een (mogelijke) niet-naleving gedurende de controle. Ten slotte hebben wij schriftelijk de bevestiging ontvangen dat alle bekende gebeurtenissen van niet-naleving van wet- en regelgeving met ons zijn gedeeld.

Onze controleaanpak met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling

Zoals toegelicht in de sectie “Algemene toelichting” van de Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling in de jaarrekening, is de jaarrekening opgemaakt op basis van de continuïteitsveronderstelling. Bij het opmaken van de jaarrekening heeft het bestuur een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor de voorzienbare toekomst.

Wij hebben de specifieke beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd. Wij hebben overwogen of de specifieke beoordeling van het bestuur op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, alle relevante gebeurtenissen en omstandigheden bevat waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten en naar verwachting blijft voldoen aan de normen voor de ratio's zoals LTV en ICR in de beoordeling van de financiële continuïteit op grond van het Gezamenlijke beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. 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.

Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen materiële onzekerheden ten aanzien van de continuïteit of het hanteren van de continuïteitsveronderstelling door het bestuur geïdentificeerd. 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.

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.

In vergelijking met vorig jaar hebben wij een frauderisico geïdentificeerd bij aanbesteding inzake de verduurzamingsopgave en dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

Risico

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 1.3 miljard wat neerkomt op 95% van het balanstotaal van Stichting Thius.

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Thius past hierbij de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (het Handboek) toe voor reguliere wooneenheden en parkeergelegenheden en de full versie voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en voor intramuraal zorgvastgoed, zoals toegelicht in de sectie “Vastgoedbeleggingen” van de Grondslagen voor waardering van activa en passiva in de jaarrekening.

De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het Handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de toegelaten instelling.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het Handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties waarin deze marktontwikkeling gereflecteerd zijn, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een aannemelijke marktwaarde van het vastgoed in exploitatie en de hiermee samenhangende niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening en mutatie van de herwaarderingsreserve in 2025. Het Handboek biedt handvatten voor de situatie waarin de waardeontwikkeling bij een toegelaten instelling in 2025 zou leiden tot een waarde die meer dan 10% afwijkt van de verwachte marktwaarde.

Bij het bepalen van de marktwaarde is de betrouwbaarheid van de gehanteerde invoerparameters van belang. Deze basisgegevens vormen het uitgangspunt om de marktwaarde modelmatig te bepalen. Gegeven de diversiteit en benodigde mate van nauwkeurigheid van de te hanteren basisgegevens ter bepaling van de marktwaarde alsmede de relatieve omvang van het vastgoed in exploitatie dat is gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

Onze controleaanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie.
- Het vaststellen dat de door Stichting Thius gehanteerde basisversie van het Handboek geschikt is onder de specifieke omstandigheden van de toegelaten instelling. Hierbij hebben wij onder andere beoordeeld of de waardeontwikkeling in 2025 leidt tot een waarde die niet meer dan 10% afwijkt van de verwachte marktwaarde. Hiertoe hebben wij de leegwaardestijging volgens het Handboek vergeleken met de CBS Index “Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2020 = 100, regio” op basis van Kadaster data.
- Het vaststellen dat het Handboek op een juiste wijze is toegepast door Stichting Thius en het controleren van de certificering van het door Stichting Thius gehanteerde rekenmodel.
- Het toetsen op basis van deelwaarneming van de juistheid en volledigheid van de gehanteerde brondata, waaronder:
 - macro-economische parameters;
 - complexindeling;
 - bouwjaren;
 - gebruiksoppervlakten;
 - WOZ-waarde;
 - overige objectgegevens per verhuureenheid, zoals WWS-punten, contracturen en mutatiekansen.
- Het evalueren van de door Stichting Thius opgestelde analyse van de ontwikkeling van de marktwaarde tussen 31 december 2024 en 31 december 2025 naar samenstellende delen waaronder mutaties in parameters als gevolg van marktontwikkelingen, methodische wijzigingen, mutaties in bezit en mutaties in de basisgegevens.
- Wij hebben verder specifiek aandacht gehad voor de redelijkheid van de door het bestuur gehanteerde parameters en inschattingen per 31 december 2025.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

	Het vaststellen dat voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en voor intramuraal zorgvastgoed de marktwaarde in verhuurde staat is bepaald op basis van de full versie en het aangepaste rekenmodel van het Handboek. Hierbij hebben wij de redelijkheid van de gehanteerde vrijheidsgraden en de aard, diepgang en uitkomsten van externe taxaties gevalideerd. Ten slotte hebben wij de toelichtingen in de jaarrekening geëvalueerd in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.
Belangrijke observaties	Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Risico	Op grond van artikel 15 lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2025) wordt de beleidswaarde (en de maatschappelijke bestemming) in de toelichting op de jaarrekening opgenomen. Het startpunt van de bepaling van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. Zie hiervoor ons kernpunt van de controle inzake de waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat. De beleidswaarde wordt bepaald door vijf uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de toegelaten instelling, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen wordt gehanteerd. In de sectie "Beleidswaarde" van de Grondslagen voor de waardering van activa en passiva in de jaarrekening is de bepaling van de beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is nader toegelicht in noot 1 "Vastgoedbeleggingen" van de toelichting op de balans per 31 december 2025. Onder "Uitgangspunten beleidswaarde" is een schattingswijziging toegelicht ten aanzien van de onderhoudsnorm. In 2025 heeft een herijking van de onderhoudsbegroting plaatsgevonden hetgeen leidt tot een hogere onderhoudsnorm. De impact van deze schattingswijze op de beleidswaarde per 31 december 2025 is een verlaging van de beleidswaarde van circa € 188 miljoen. Tevens is in hoofdstuk 12.4 "Waarderingsmethoden vastgoed" van het jaarverslag de vereiste beleidsmatige beschouwing opgenomen van de ontwikkeling van de beleidswaarde en van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Thius gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening, zoals toegelicht in hoofdstuk 12 "Waarborgen financiële continuïteit" van het jaarverslag.
--------	---

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

	Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur in aanvulling op de voorgeschreven veronderstellingen een aantal significante schattingen moeten maken, die significante effecten hebben op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. In onze controle-aanpak hebben wij een frauderisico gekoppeld aan de bepaling van de beleidswaarde van vastgoed in exploitatie en dit als kernpunt van onze controle aangemerkt.
Onze controleaanpak	Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit: ▪ Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, alsmede het proces van totstandkoming van de meerjarenbegroting welke als uitgangpunt dient voor de aanpassingen voor kwaliteit (onderhoud) en beheer (beheerkosten). ▪ Het onder andere op basis van deelwaarneming evalueren van de aanpassingen van de marktwaarde naar de beleidswaarde, in het bijzonder: ▪ de aanpassing voor beschikbaarheid (door-exploiteren); ▪ de aanpassing voor betaalbaarheid (huren) en dat de toegepaste streefhuren aansluiten bij het strategisch huurbeleid; ▪ de aanpassing voor kwaliteit (onderhoud). Specifiek het vaststellen dat het ingerekende onderhoud is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van de objecten op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de toegelaten instelling vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, gebaseerd op de minimale uitgangspunten van het Handboek. Tevens hebben wij de juiste toepassing en interpretatie van het onderhoudsbegrip vastgesteld; ▪ de aanpassing voor beheer (beheerkosten), waarbij de toegepaste beheernormen zijn afgeleid van de meerjarenbegroting; ▪ de aanpassing van de marktdisconteringsvoet door een voorgeschreven uniforme disconteringsvoet conform hetgeen voorgeschreven in Handboek. ▪ Specifiek voor de aanpassing voor kwaliteit (onderhoud) hebben wij kennisgenomen van de overwegingen om over te gaan tot de schattingswijziging ten aanzien van de onderhoudsnorm en deze geëvalueerd op basis van de herijking van de onderhoudsbegroting. Verder hebben wij de gemiddelde onderhoudsnorm beoordeeld op basis van historische onderhoudskosten, gehanteerde onderhoudsnormen door andere toegelaten instellingen (Aedes benchmark) en andere beschikbare (markt)informatie. ▪ Het verifiëren van de berekening van de beleidswaarde en de sensitiviteitsanalyse in overeenstemming met het Handboek, waarbij wij gebruik maken van het assurance-rapport van de onafhankelijk accountant bij het geautomatiseerde rekenmodel. Ten slotte hebben wij de toelichting van de beleidswaarde geëvalueerd en vastgesteld dat de verschillen tussen de marktwaardering en beleidswaardering van het vastgoed in exploitatie alsmede de schattingswijziging adequaat zijn uiteengezet.

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Belangrijke observaties

Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in de jaarrekening en het jaarverslag in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening en het jaarverslag bij en krachtens artikel 35 respectievelijk 36 van de Woningwet.

Frauderisico bij aanbesteding inzake de verduurzamingsopgave

Risico

In 2025 heeft Stichting Thius een aanbesteding gedaan inzake de verduurzamingsopgave van ruim 7.500 verhuureenheden, zoals toegelicht in paragraaf 7.2 “Verduurzaming bezit” in het jaarverslag. Deze aanbesteding betreft een meerjarige ketensamenwerking.

In paragraaf 3.6 “Fraude en onregelmatigheden” van het jaarverslag zijn door het bestuur onder andere inkoop en aanbesteding (onjuiste prijsvorming, extra uren/materialen op factuur, bevoordeling relaties) benoemd als meest fraudegevoelig. Wij hebben bij het identificeren en inschatten van risico’s op fraude of onregelmatigheden het risico met betrekking tot aanbesteding in het kader van de verduurzamingsopgave als frauderisico geïdentificeerd. Dit betreft het risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van het feit dat er opdrachten zijn gegund tegen niet-marktconforme (te hoge) prijzen die via het aanbestedings- en inkoopproces worden verantwoord in de vastgoedbeleggingen of als lasten onderhoudsactiviteiten. Verder hebben wij overwogen dat in samenhang hiermee kickbacks aan (betrokken) medewerkers en/of het bestuur van de toegelaten instelling kunnen worden verstrekt.

Wij hebben derhalve het frauderisico bij aanbesteding inzake de verduurzamingsopgave als kernpunt van onze controle aangemerkt.

Onze controleaanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen rondom inkopen, aanbestedingen en het bewaken van projecten met betrekking tot verduurzaming.
- Het verkrijgen van inzicht in de cultuur en toewijding van het bestuur aan integriteit en ethische waarden zoals verwoord in de Integriteitscode Thius en het toezicht door de raad van commissarissen, voor zover relevant voor het ethisch normenkader inzake inkopen en aanbestedingen.
- Het toetsen van het door Stichting Thius gehanteerde normenkader bij contractvorming en aanbesteding. In het bijzonder met betrekking tot de aanbesteding toeziend op de meerjarige ketensamenwerking inzake verduurzaming.
- Het toetsen of de aanbesteding toeziend op de meerjarige ketensamenwerking inzake verduurzaming met betrokken leveranciers en ketenpartners conform de selectieleidraad voor de meerjarige ketensamenwerking inzake verduurzaming van Stichting Thius is verlopen. Specifiek gehanteerde toetspunten zijn: marktconformiteit, prijsvorming en duurzame samenwerking.

Frauderisico bij aanbesteding inzake de verduurzamingsopgave

	▪ Het vaststellen dat de toekenning van het contract inzake de verduurzamingsopgave van ruim 7.500 verhuureenheden conform het puntensysteem van genoemde selectieleidraad heeft plaatsgevonden en dat de voorschriften inzake procuratie en autorisatie zijn gevolgd. ▪ Het uitvoeren van data-analytische werkzaamheden om eventuele transacties met de bij de meerjarige ketensamenwerking inzake verduurzaming betrokken leveranciers en ketenpartners te signaleren en te toetsen.
Belangrijke observaties	Uit het door ons geïdentificeerde frauderisico bij aanbesteding inzake de verduurzamingsopgave, ontvangen inlichtingen en andere beschikbare informatie volgen geen specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude met een mogelijk materieel belang voor het beeld van de jaarrekening.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 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.

Naleving vereisten van SBR Regelgevende Technische Standaard, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd

Wij hebben de naleving van de vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister, waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen, niet onderzocht en brengen daarover geen oordeel tot uitdrukking.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het jaarverslag, 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 zoals vastgelegd onder Doel in hoofdstuk 1 en hoofdstuk 2.1 van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2025) 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 jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

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 de WNT. In dit kader is het bestuur 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 fraude of fouten.

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 gereede 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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten 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, het Controleprotocol WNT 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. De sectie Informatie ter ondersteuning van ons oordeel hierboven, bevat een informatieve samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel.

Onze controle bestond verder onder andere uit:

- het in reactie op de ingeschatte risico's uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel;
- 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 evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Communicatie

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 van de raad van commissarissen 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 auditcommissie van de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad van commissarissen 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.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op 8 juli 2024 benoemd als accountant van Stichting Thius vanaf de controle van het boekjaar 2024 en zijn 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.

Utrecht, 1 juni 2026

EY Accountants B.V.

w.g. H.B.S. Meerwijk MSc RA