



Thunnissen kijkt terug op een uitdagend, maar solide jaar. We hebben het jaar 2022 kunnen afsluiten met een goed resultaat. De verschillende bedrijfsonderdelen van Thunnissen hebben allemaal bijgedragen aan dit resultaat. De omzet is met €126 mio, nagenoeg gelijk aan vorig jaar en we hebben een operationeel bedrijfsresultaat (EBITDA) behaald van €11,8 mio.

KENGETALLEN

	2022	2021
Netto-omzet	125.698	127.580
Resultaten		
EBITDA	11.837	13.397
Resultaat voor belastingen	11.851	13.231
Resultaat na belastingen	8.915	9.982
Ratio's (in %)		
EBITDA / netto-omzet	9,4	10,5
Resultaat voor belastingen / netto-omzet	9,4	10,4
Resultaat na belastingen / netto-omzet	7,1	7,8
Vermogen		
Eigen vermogen (x € 1.000,-)	15.475	15.460
Solvabiliteit (%)	42,5	53,6
Liquiditeit	1,8	2,5
Overig		
Orderportefeuille (x € 1 mio)	431	360
Gem. aantal werknemers (fte)	108	107

Turbulente tijden

Dit jaar stond in het teken van de oorlog in Oekraïne. De gevolgen daarvan zijn merkbaar en voelbaar in de economie. Toegenomen energieprijzen, naast de toch al stijgende materiaalkosten, en materialen die niet of niet tijdig leverbaar zijn.

Met de historische harde stijging van de hypotheekrente daalde het vertrouwen in de huizenmarkt. In combinatie met de geldende duurzaamheidseisen, de toenemende regelgeving, de behoefte aan betaalbaar bouwen, de schaarste op de arbeids- en woningmarkt is het er niet eenvoudiger op geworden.

We zijn ons bewust van de dreigingen, maar zien ook altijd kansen. Daarom ontwikkelen wij onze concepten steeds verder door, waardoor we onderscheidend zijn in de markt. De ingeslagen koers om te investeren in innovatie, digitalisatie en industrialisatie werkt.

Cobouw50 Award

Thunnissen eindigde op een eervolle derde plaats als best presterende bouwonderneming op het gebied van financiële performance en soliditeit. De nominatie, naast Coen Hagedoorn en Bouwgroep Dijkstra Draisma, was een mooie erkenning voor onze organisatie en vooral een bevestiging om zo door te gaan.

2023 en verder

De omzet van Thunnissen zal het komende jaar naar verwachting nog doorgroeien. De orderportefeuille is goed gevuld. Naast de lopende werken, hebben we een aantal mooie acquisities gedaan en opdrachten van woningcorporaties mogen ontvangen. Rekening houdend met de instabiele periode voor de woningmarkt, en aan de andere kant een hogere omzet, is de resultaatverwachting voor 2023 vergelijkbaar met 2022.

Wij bedanken onze medewerkers, opdrachtgevers en partners voor de samenwerking en de bijdrage aan dit succes.

Bart Maas, Roel van Drongelen, Richard Treur & Martijn Goesten



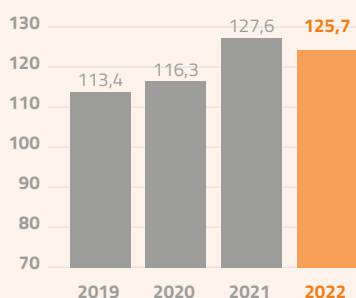
Design & Build opdracht van 189 huurwoningen in Amsterdam-Geuzenveld, waarbij Thunnissen vanaf de voorlopige ontwerpfasen betrokken is. Naast energiebesparing en duurzaamheid is er ook aandacht voor circulariteit. Zo wordt o.a. het hekwerk van de balkons hergebruikt vanuit de sloop van het oude pand en bestaat het hoofdvolume van het metselwerk uit restpartijen stenen die zijn samengevoegd tot een mooie nieuwe mix, wat een besparing van 5 ton CO2 oplevert.

Richard Booms, Sr. Projectontwikkelaar Stadgenoot:

"We zijn blij dat we eindelijk na een langlopende bezwaarprocedure met de nieuwbouw zijn begonnen. Er ligt een enorme opgave om betaalbare huurwoningen bij te bouwen. Er komen op deze plek straks meer woningen terug, en dat is hard nodig. We voegen niet alleen betaalbare en duurzame sociale huur- en middensegment woningen toe, maar continueren ook de goede samenwerking."

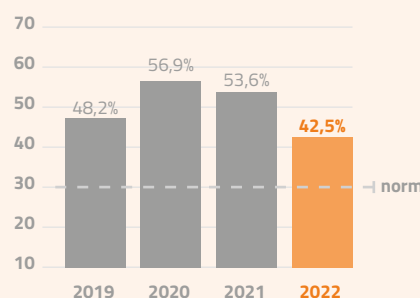
GECONSOLIDEERDE OMZET

BEDRAGEN IN € MIO



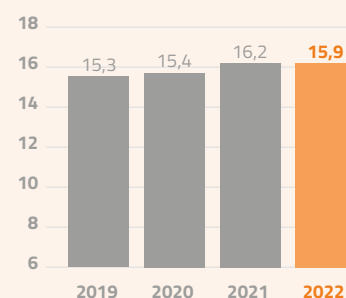
SOLVABILITEIT %

IN PROCENTEN



WERKKAPITAAL

BEDRAGEN IN € MIO



Duurzame ambities

Thunnissen is voortdurend bezig om de grens te verleggen als het gaat om duurzaamheid in zowel onze bedrijfsvoering als onze projecten. Wij kunnen bijdragen aan een gasloze bebouwde omgeving, waardoor we de volgende generatie een fijne plek kunnen bieden om te wonen en leven. Wij houden rekening met klimaat en milieu door verschillende initiatieven te nemen bij de realisatie van onze nieuwbouwprojecten. Op die manier verkleinen we onze negatieve milieu-impact en vergroten we onze maatschappelijke impact. Ieder project van Thunnissen moet beter zijn dan het vorige. Dit benaderen wij integraal: de manier van omgaan met grondwater, hittestress, biodiversiteit, klimaatadaptie, energietransitie, CO2-reductie en herbruikbaarheid van materialen.

Houtbouw

De toepassing van duurzaam hout is één van de meest effectieve mogelijkheden voor de bouwsector om het klimaatprobleem aan te pakken. Hout is als hernieuwbare grondstof het circulaire bouw materiaal bij uitstek. Als STIP certificaathouder maken wij alleen gebruik van duurzaam geproduceerd hout. Daarom is het belangrijk dat er voldoende bomen worden geplant. Om de circulariteit te ondersteunen en structurele hergroei van bomen verder te stimuleren, sponsoren wij het STIP bos. We ontwikkelen een houtbouwconcept voor woningen dat voldoet aan het covenant Green Deal Houtbouw en de toekomstige aanscherping van de MPG (Milieuprestatie Gebouwen) eisen ondersteunt. Dit jaar verwachten we te starten met de engineering van projecten in houtbouw.

Alle in productie genomen woningen voldoen ruim aan de BENG-eisen, waarvan een significant deel van de woningen zelfs met een A++++ label. Verder draaien ons kantoor en de bouwplaatsen volledig op groene stroom. We hebben aandacht voor de CO2 uitstoot op de weg. Daarom hebben we ons wagenparkbeleid aangescherpt en koersen we op een volledig elektrisch wagenpark.

Medewerkers

Wij zijn een dynamische organisatie met enthousiaste werknemers. We hebben een grote groep (jonge) medewerkers in dienst, die volop de ruimte krijgen om zich verder te ontwikkelen en verantwoordelijkheid te nemen. Studenten en starters zijn altijd welkom bij Thunnissen. Door sponsoring en gastcolleges te verzorgen op hogescholen proberen we het onderwijs zo dicht mogelijk bij de praktijk te brengen. Ook vinden wij diversiteit belangrijk, omdat dit ons probleemoplossend en innovatief vermogen kan vergroten. In de afgelopen jaren is het aandeel vrouwen in de organisatie toegenomen, waardoor er een mooie balans ontstaat.

Veiligheid

We sturen proactief op gezond en veilig werken. ISO 45001 ondersteunt ons bij de invulling hiervan. Dat voortdurende aandacht en inspanning noodzakelijk zijn en blijven, blijkt uit de acht ongevallen met licht letsel op onze bouwplaatsen in 2022.

Integriteit

Een open eerlijke cultuur en integriteit worden breed gedragen binnen de organisatie. Thunnissen heeft een uitgebreide bedrijfscode en een toezichthouder hierop. Daarnaast hebben we een vertrouwenspersoon en een klokkenluidersregeling.

Samen betekenis geven

Om onze producten en dienstverlening naar een hoger niveau te tillen en toekomstbestendig te maken, is commitment van en samenwerking met andere partijen nodig. Iedere dag zetten wij ons in voor een duurzame toekomst en bouwen wij aan een mooier Nederland. Dit doen wij door mooie woonomgevingen te realiseren, waar mensen veilig en prettig kunnen wonen. Dat gunnen wij iedereen. Wij sponsoren daarom projecten met maatschappelijke waarde, zoals Habitat for Humanity voor o.a. de zorg voor opvang en onderdak van vluchtelingen uit Oekraïne.



Gerard van As, wethouder Gemeente Alphen aan den Rijn:
"Het Aarkadewijkje is een succesvol voorbeeld voor binnenstedelijk bouwen, met de voltooiing van dit nieuwe stukje Alphen zetten we de volgende belangrijke stap in de centrumontwikkeling Stadshart Lage Zijde. We hebben als gemeente in een uitdagende tijd lef getoond en de regie genomen, om het oude parkeerterrein te transformeren en hiermee het centrum verder te versterken tot een levendig en gemengd stadshart. Thunnissen durfde dit avontuur met ons aan te gaan en heeft de verwachtingen waargemaakt"



Het gecombineerde personeelsbestand van de groep.

	2019	2020	2021	2022
Gecombineerd aantal medewerkers in fte	125,3	131,6	132,8	134,3



Het gecombineerd aantal opgeleverde woningen door de groep.

	2019	2020	2021	2022
Gecombineerd aantal opgeleverde woningen	539	523	596	507



Het gecombineerd aantal ongevallen van de groep.

	enkel materiële schade	met letsel zonder verzuim	met letsel met verzuim
Gecombineerd aantal ongevallen 2022	0	4	4

Uitdagingen

Betaalbaarheid van woningen is met de gestegen hypotheekrente verder onder druk komen te staan. Het vertrouwen van de consument in de woningmarkt is bovendien weggezakt. Ook al lijkt de markt zich weer wat te herstellen, voor projecten zal het behalen van verkoopdrempels meer tijd in beslag nemen dan de afgelopen jaren. Op de financiële markten is de nodige onrust ontstaan, wat o.a. tot gevolg heeft dat bancaire financiering van vastgoed gaat afnemen. Dit heeft zijn weerslag op de markt. De uitdaging voor de komende tijd is om voldoende betaalbare woningen te ontwikkelen en bouwen en bovendien extra in te zetten op duurzame ambities.

Als betrokken partij willen wij bijdragen aan de oplossing en het onmogelijke mogelijk maken binnen deze opgave. Met de Koopinstapregeling bieden wij een verantwoorde manier om een bredere groep mensen aan een betaalbare koopwoning te helpen. De regeling maakt het mogelijk om in te stromen op de koopmarkt en kan scheefwonen tegengaan. De Koopinstapregeling kan een brug zijn tussen gemeenten en ontwikkelaars. De gemeente krijgt koopwoningen voor de juiste doelgroep, dankzij een eerlijk product, en de ontwikkelaars voldoen aan de gemeentelijke wensen om goede woningen te kunnen bouwen zonder concessies te doen aan de kwaliteit van de woning.

Innovatie, digitalisatie en industrialisatie

We richten ons dagelijks op een verdere industrialisatie en standaardisatie van het bouwproces en op het toepassen van nieuwe technologie. De ingeslagen koers om te investeren in innovatie, digitalisatie en industrialisatie werkt. Door de geautomatiseerde bedrijfsprocessen kunnen we in een zeer korte tijd efficiënt ontwikkelen, verkopen en bouwen.

Verdere ontwikkeling van Woonon

Er zijn in 2022 applicaties toegevoegd voor kwaliteitsborging (WKB), het vastleggen van de energieprestaties van de woning (NTA 8800) en het consumentendossier. De digitale omgeving voor de klant wordt hierdoor nog vollediger.

De nieuwe enquête module in Woonon zorgt voor inzichten in de ervaringen van de kopers, in alle fases van het proces: van verkoop tot en met aftersales. Deze data brengt input voor toekomstige projecten en het optimaliseren van onze producten en processen. Daarnaast is de synchronisatie tussen Woonon en BIM nog uitgebreider, waardoor deze een nog groter onderdeel is geworden van ons kwaliteitssysteem.

Waar de focus vooral lag op de efficiëntie van de processen en het bedienen van de koper gaan we nu verder met het toevoegen van meer data, zoals materiaaleigenschappen en hoeveelheden, zodat het platform ook fungeert als bibliotheek en generator voor materialenpaspoorten. Daarnaast kunnen er MPG (Milieu Prestatie Gebouw) berekeningen uitrollen, die MPG scores aangeven.

Er is een 3D woningconfigurator ontwikkeld door de toepassing van gaming technologie. Dit game framework geeft volop mogelijkheden om de beste interactieve klantervaring te creëren. Nadat de kopers in Woonon hun kopersopties hebben geselecteerd, worden deze realtime omgezet naar een interactieve visualisatie. Iedere optie wordt in beeld gebracht in o.a. het gevelbeeld en de plattegronden. In 2023 bouwen we dit verder uit en gaan we meer initiatieven ontplooiën om de klantreis nog aantrekkelijker te maken.

Ontwikkelen met aandacht

Naast de geldende wet -en regelgeving gaan wij verder. Per vierkante meter kijken wij of we echt waarde kunnen toevoegen. We betrekken de natuurlijke omgeving van onze projecten bij de nieuwbouwplannen om zo te zorgen voor klimaatadaptatie en versterking van de biodiversiteit. Op deze manier respecteren wij de kwaliteiten van de plek en worden deze versterkt in de nieuwbouw. Wij letten hierbij extra op het verminderen van wateroverlast, hittestress en droogte.

Via een tenderprocedure is ons nieuwbouwplan De Tuinen van Hornmeer geselecteerd door de gemeente Aalsmeer op basis van prijs en kwaliteit. Het plan kreeg extra waardering vanwege de voorzieningen op het gebied van klimaatadaptatie en waterhuishouding. We beperken hier zowel het kwelwater uit De Poel alsmede de opvang van stortbuien.

Kwalitatieve groene ruimtes, groene daken, meerdere wadi's en minimale verharding zijn een aantal voorbeelden van de maatregelen om tot een klimaatbestendige inrichting te komen. Hiermee is de wijk ook echt Rainproof volgens de richtlijnen van Waternet.

Omdat wij erin geloven dat een plan verbetert, wanneer je de omgeving erbij betreft, is participatie altijd een belangrijk thema bij de ontwikkeling van onze projecten. Nu omgevingsmanagement is verankerd in de nieuwe omgevingswet is dit nog meer een aandachtspunt en minder vrijblijvend geworden.

Bij de uitwerking van het ontwerp voor de gebiedsontwikkeling Vitaal Vogelenzang in Gemeente Bloemendaal (72 woningen en een nieuw sportpark) is een intensief participatietraject opgezet om zo goed mogelijk in te spelen op de behoefte van toekomstige bewoners, sportverenigingen en omwonenden. In verschillende groepen gaan we in gesprek over een aantal relevante thema's. Hierbij speelt de denktank, een afvaardiging van een aantal organisaties en omwonenden, een belangrijke rol.

Waardecreatie

De inzet om naast eigen ontwikkelposities ook steeds meer strategische samenwerkingsverbanden aan te gaan, en hiermee meerwaarde te creëren voor beide partijen, werpt zijn vruchten af. We kunnen onze toegevoegde waarde inzetten om meer grondwaarde te genereren voor eigenaren van posities en tegelijkertijd daarmee projecten verwerven met gezonde rendementen.

RESULTATEN 2022

De omzet is met € 126 miljoen nagenoeg gelijk aan vorig jaar (2021: € 128 miljoen). De omzet bestaat uit een mooie mix van projecten qua omvang en diverse opdrachtgevers versus eigen ontwikkeling. Thunnissen heeft geen omzetdoelstelling, gekeken wordt naar het rendement en de beheersbaarheid van de portefeuille. Het resultaat na belasting van € 8,9 miljoen daalde ten opzichte van 2021 (€ 10 miljoen).

Werkkapitaal

Thunnissen beschikt over een rekening courant faciliteit van € 2,5 miljoen en een stand-by faciliteit (voor grondposities) van € 5 miljoen bij de Rabobank. Beide faciliteiten stonden nog volledig ter beschikking per einde jaar.

Frans Baud, commissaris Thunnissen: *"Mijn complimenten voor de mooie resultaten. In deze uitdagende markt verdient dat veel waardering. De creativiteit van de organisatie zorgt voor wendbaarheid en een grote innovatiekracht. Het is mooi om te zien hoe Thunnissen continu zoekt naar mogelijkheden om krachtig te (blijven) opereren."*



RENOVATIE PANDEN JORDAAN AMSTERDAM

De krachtenbundeling van Thunnissen en Van Braam-Minnesma leidt ertoe dat we geselecteerd zijn als ketenpartner van Eigen Haard voor de renovatie en groot onderhoud van panden in Amsterdam Centrum.

Henny Smit, Eigen Haard: *"De eerste woningen in de Jordaan voldoen weer aan de regelgeving. Goed geïsoleerd, duurzaam en dus energiezuinig. Het resultaat mag er zijn! Dit benadrukt dat goede samenwerking resulteert."*

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DEC

	2022	2021
Vaste activa		
Materiële vaste activa	1.382	1.453
Financiële vaste activa	-	-
	<u>1.382</u>	<u>1.453</u>
Vlottende activa		
Voorraden	4.783	4.791
Onderhanden projecten	19.174	10.720
Vorderingen	7.045	5.690
Liquide middelen	4.043	6.166
	<u>35.045</u>	<u>27.367</u>
	36.427	28.820
Groepsvermogen	15.475	15.460
Voorzieningen	1.836	2.204
Langlopende schulden	-	-
Kortlopende schulden		
Onderhanden projecten	6.655	3.166
Schulden	12.461	7.990
	<u>19.116</u>	<u>11.156</u>
	36.427	28.820

(bedragen x € 1.000 na verwerking bestemming resultaat)

GECONSOLIDEERDE WINST- & VERLIESREKENING

	2022	2021
Bedrijfsopbrengsten	125.698	127.580
Kostprijs omzet	-109.961	-110.438
Algemene kosten	-3.900	-3.745
Afschrijvingskosten	-68	-125
	<u>-113.929</u>	<u>-114.308</u>
Bedrijfsresultaat	11.769	13.272
Financiële baten en lasten		
saldo rentebaten en -lasten	82	-41
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening vóór belasting	11.851	13.231
Belastingen	-2.936	-3.249
Resultaat uit deelnemingen	-	-
Nettoresultaat	8.915	9.982

(bedragen x € 1.000)

SAMEN BOUWEN AAN DE TOEKOMST

De kernactiviteiten van Thunnissen zijn het ontwikkelen, bouwen en onderhouden van vastgoed in Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht voor zowel professionele afnemers als voor particulieren.

Thunnissen realiseert hoogwaardige duurzame woonomgevingen vanuit de belangen en verwachtingen van de opdrachtgever, eindgebruiker en omgeving. Als ontwikkelende bouwer bieden wij een integrale aanpak en kunnen wij het verschil maken in waardecreatie. Wij laten ons graag uitdagen door gemeenten en corporaties bij marktconsultaties, (grond)tenders en design and build selecties.

Daarnaast blijven wij ons onverminderd inzetten om voor particulieren en bedrijven met grondposities in bezit, goede grondwaardes te realiseren. Wij kopen bouwgronden, agrarische gronden, afgeschreven bedrijfslocaties in bewoond gebied of ontwikkellocaties (zoals oude scholen of ander maatschappelijk vastgoed) aan, waar we in overleg met gemeenten nieuwbouwplannen realiseren. We dragen hiermee bij aan herstructurering van gebieden tot duurzame toekomstbestendige woonomgevingen.

Dit doen wij niet alleen met opdrachtgevers, maar met een team van specialisten, waaronder architecten, stedenbouwkundigen, constructeurs, onderaannemers en leveranciers. Want meerwaarde bieden, dat kan geen partij alleen. Dus bedankt voor de samenwerking en uw waardering en vertrouwen in Thunnissen!

Thunnissen Groep
Wipperplein 10-14
2103 LR Heemstede
info@thunnissen.nl

Van Braam Minnesma
Holleman Santpoort

