





Thunnissen kijkt terug op een volatiel, maar solide jaar. We hebben het jaar 2023 kunnen afsluiten met een zeer goed resultaat. De verschillende bedrijfsonderdelen van Thunnissen hebben allemaal bijgedragen aan dit resultaat.

De omzet is met € 169 miljoen, 34,5% hoger dan vorig jaar (2022: € 126 miljoen) en we hebben een operationeel bedrijfsresultaat (EBITDA) behaald van €15,8 mio.

## KENGETALLEN

	2023	2022
<b>Netto-omzet</b>	<b>169.022</b>	125.698
<b>Resultaten</b>		
EBITDA	<b>15.831</b>	11.837
Resultaat voor belastingen	<b>15.728</b>	11.851
Resultaat na belastingen	<b>11.706</b>	8.915
<b>Ratio's (in %)</b>		
EBITDA / netto-omzet	<b>9,4</b>	9,4
Resultaat voor belastingen / netto-omzet	<b>9,3</b>	9,4
Resultaat na belastingen / netto-omzet	<b>6,9</b>	7,1
<b>Vermogen</b>		
Eigen vermogen ( x € 1.000,-)	<b>15.681</b>	15.475
Solvabiliteit (%)	<b>43,7</b>	42,5
Liquiditeit	<b>1,9</b>	1,8
<b>Overig</b>		
Orderportefeuille ( x € 1 mio)	<b>439</b>	431
Gem. aantal werknemers (fte)	<b>110</b>	108

### Overlijden commissaris Frans Baud

In december bereikte ons het droevige bericht dat onze zeer gewaardeerde commissaris Frans Baud is overleden. Wij zijn zeer dankbaar voor de tijd die wij met Frans Baud hebben mogen samenwerken en de bijdrage die hij aan de onderneming heeft geleverd. Met grote waardering en respect gedenken wij Frans als een betrokken toezichthouder.

### Uitdagende tijden

Dit jaar is ervaren als een volatiel jaar. De effecten van internationale spanningen door de oorlog in Oekraïne, onrust in het Midden-Oosten, hoge inflatie en volatiliteit van rentes zijn voelbaar. Desondanks is er meer controle over de energieprijzen en is de hypotheekrente gestabiliseerd. Vanaf het voorjaar van 2023 ervaren wij dat het vertrouwen in de woningmarkt is gegroeid.

De onderbezetting bij ambtelijke organisaties is een risico voor de voortgang van de projecten. Tot op heden heeft Thunnissen het aantal doorlopen bestemmingsplanprocedures en vergunningen nog goed op peil kunnen houden door een continue, extreem actieve focus hierop te houden. Creativiteit en flexibiliteit is hierbij nadrukkelijk vereist. Als compacte platte organisatie met efficiënte processen kunnen we snel schakelen en besluiten nemen.

### 2024 en verder

De omzet van Thunnissen gaat het komende jaar naar verwachting nog licht doorgroeien. De orderportefeuille is goed gevuld. Naast de lopende werken, hebben we een aantal acquisities van grondposities gedaan en mooie opdrachten van woningcorporaties mogen ontvangen. De resultaatverwachting voor 2024 is naar verwachting vergelijkbaar met 2023.

### Bedankt

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.



NIEUWBOUW  
171 WONINGEN  
OOSTZIJDERPARK  
ZAANDAM

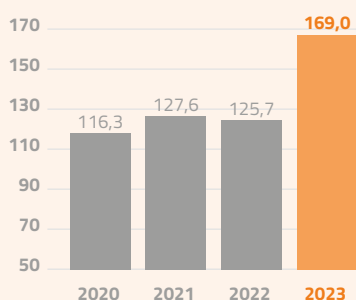
Thunnissen realiseert 171 woningen in gebiedsontwikkeling Oostzijderpark in Zaandam, verdeeld over twee woonvelden. De uitstraling van deze twee woonvelden zijn typerend voor Oostzijderpark: stadse allure, maar wel midden in het groen (foto kافت).

### Laurens De Coninck, manager ontwikkeling Timpaan:

*"In Thunnissen hebben wij een samenwerkingspartner gevonden, die onze ambitie heeft omarmd en dit vertaalt naar mooie duurzame woningen met aandacht voor kwaliteit."*

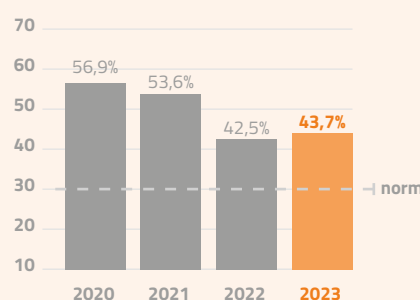
### GECONSOLIDEERDE OMZET

BEDRAGEN IN € MIO



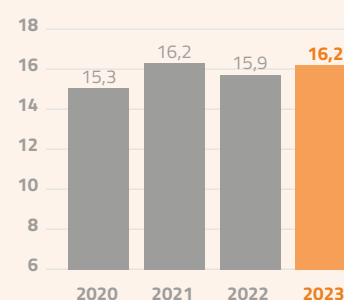
### SOLVABILITEIT %

IN PROCENTEN



### WERKKAPITAAL

BEDRAGEN IN € MIO



## WONINGEN

### ONTWIKKELD



380

### IN PRODUCTIE

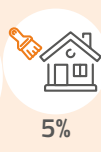


95%



1285

### RENOVATIE



5%

### OPGELEVERD



87,5%



570

### RENOVATIE



12,5%

## ORGANISATIE



110

MEDEWERKERS IN 2023  
GECONSOLIDEERD

40

GEM.  
LEEFTIJD

9,6

GEM.  
DIENSTJAREN

### PERSENEELSVEROOP

7,7%



8,2%



6,1%



## TOP WERKGEVER

Eind 2023 zijn we uitgeroepen tot Topwerkgever n.a.v. een medewerkersonderzoek uitgevoerd door de MonitorGroep. Het medewerkersonderzoek (met een respons van ruim 85%) toonde aan dat wij excellent presteren op het gebied van werkgeluk en tevredenheid. Daar zijn wij bijzonder trots op!

Thunnissen wil een topwerkgever zijn. We vinden het belangrijk dat onze medewerkers zich prettig voelen in hun werkomgeving, dat ze zich gewaardeerd voelen, volop ruimte krijgen om zich te ontwikkelen en verantwoordelijkheid te nemen.



20%

van het aantal medewerkers is vrouw. Dat is ruim boven het sectorgemiddelde van 12%.

## VEILIGHEID

2023

11

1

2022

8

0

2021

1

4



ISO 45001

LICHT LETSEL

MELDING ARBEIDSINSPECTIE

Veiligheid staat op één, altijd. Thunnissen stuurt proactief op veilig en gezond werken. ISO 45001 ondersteunt ons bij de invulling hiervan.

## VEILIGHEIDSBEWUSTZIJN



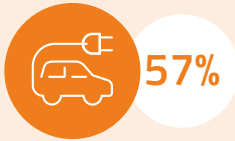
BRAIN  
BASED  
SAFETY

Uit onderzoek is gebleken dat onveilig gedrag de grootste bijdrage levert aan incidenten op de werkvloer.

Brain Based Safety is een aanpak om veiligheid te bevorderen door veilig gedrag te vergroten. Binnen Thunnissen zijn we een opleidingsprogramma gestart, waarin we onze uitvoerders de coachende competenties bijbrengen met betrekking tot Brain Based Safety.

## DUURZAAMHEID

WAGENPARK



IN 2026 IS HET WAGENPARK VAN THUNNISSEN 100% ELEKTRISCH.



DUURZAAM HOUT 2023



## INTEGRITEIT



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

Tijdens onze jaarlijkse personeelsbijeenkomst organiseerden wij een speciale interactieve en leerzame sessie over integriteit om medewerkers nog bewuster te maken over dit thema.

AFVAL [TON]  
per mio omzet

4,4



GESCHEIDEN  
AANBIEDEN

69%



**816** TON  
CO2-UITSTOOT IN 2023  
2022: 715 TON

CO2-UITSTOOT PER MIO OMZET

**3,9** TON 2023

4,7 TON 2022

Thunnissen heeft als doel gesteld om in 2030 de CO2-uitstoot per miljoen euro omzet te reduceren met 30% t.o.v. 2022.

## RECYCLING

87%



Door hergebruik en hoogwaardige recycling zetten we in op het verminderen van het gebruik van primaire grondstoffen. Zo hebben we met leveranciers afspraken voor het terugnemen en hergebruiken van transport- en verpakkingsmateriaal. Ook verminderen we afval op de bouwplaats door restproducten een nieuwe functie te geven. Daarnaast maakt een goede afvalinzameling op de bouwplaats het mogelijk om een zeer hoog recyclingspercentage te behalen. Dit is hoger dan het landelijk gemiddelde van **78%**.

## NIEUWBOUW & RESTAURATIE WILEM MAARSEHOF RIJSENHOUT



Thunnissen en Van Braam Minnesma realiseerden een sfeervol woonhof van 25 woningen, georiënteerd op een groen park in het hart van het plan. Omwonenden en geïnteresseerden kozen tijdens een participatietraject voor het ontwerp in de jaren 30 architectuurstijl.

De kenmerkende schoorsteen met ketelhuis is in opdracht van Stads-herstel Amsterdam door Holleman Santpoort gerestaureerd en vormt als cultuurhistorisch object de drager van het parkontwerp.

# RESULTATEN 2023

De omzet is met € 169 miljoen, 34,5% hoger dan vorig jaar (2022: € 126 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 € 11,7 miljoen steeg ten opzichte van 2022 (€ 8,9 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.

Gebiedsontwikkeling Vitaal Vogelenzang in Gemeente Bloemendaal betreft de revitalisering van oude sportvelden naar een duurzame en klimaatadaptieve gebiedsontwikkeling met 72 nieuwbouwwoningen en een sportpark rondom een centraal dorpspark. Ons plan is door de gemeente als beste beoordeeld zowel op prijs als op kwaliteit. Bij de uitwerking is een intensief participatietraject opgezet om zo goed mogelijk in te spelen op de behoefte van toekomstige bewoners, sportverenigingen en omwonenden.

## NIEUWBOUW VITAAL VOGELENZANG VOGELENZANG



Holleman Santpoort is gestart met de nieuwbouw van het sportpaviljoen. In 2024 worden de sportvelden aangelegd, de bouw van de woningen start begin 2025.

Het woningaanbod in Vitaal Vogelenzang bestaat uit 75 woningen in een mooie mix van typen en prijsklassen. Met de Koopinstapregeling maken we hier 18 woningen bereikbaar en betaalbaar voor starters en mensen met een lager inkomen.

### Betaalbare woningen creëren

De behoefte aan betaalbare woningen is onverminderd hoog en één van de grootste uitdagingen van deze tijd. Met de Koopinstapregeling wordt het kopen van een woning betaalbaar en minder risicovol voor een grotere groep mensen. Daarnaast worden gemeenten voorzien in hun wens voor betaalbare woningen om (lokale) starters en doorstromers een kans te bieden. Een mooie en verantwoorde oplossing voor alle partijen.

**400+**  
Betaalbare  
woningen



## GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DEC

	2023	2022
<b>Vaste activa</b>		
Materiële vaste activa	1.355	1.382
Financiële vaste activa	-	-
	<u>1.355</u>	<u>1.382</u>
<b>Vlottende activa</b>		
Voorraden	10.247	4.783
Onderhanden projecten	6.551	19.174
Vorderingen	9.521	7.045
Liquide middelen	8.200	4.043
	<u>34.519</u>	<u>35.045</u>
	<b>35.874</b>	<b>36.427</b>
<b>Groepsvermogen</b>	15.681	15.475
<b>Voorzieningen</b>	1.870	1.836
<b>Langlopende schulden</b>	-	-
<b>Kortlopende schulden</b>		
Onderhanden projecten	10.023	6.655
Schulden	8.300	12.461
	<u>18.323</u>	<u>19.116</u>
	<b>35.874</b>	<b>36.427</b>

(bedragen x € 1.000 na verwerking bestemming resultaat)

## GECONSOLIDEERDE WINST- & VERLIESREKENING

	2023	2022
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>	<b>169.022</b>	125.698
Kostprijs omzet	-148.655	-109.961
Algemene kosten	-4.536	-3.900
Afschrijvingskosten	-66	-68
	<u>-153.257</u>	<u>-113.929</u>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>15.765</b>	11.769
<b>Financiële baten en lasten</b>		
saldo rentebaten en -lasten	-37	82
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening vóór belasting</b>	<b>15.728</b>	<b>11.851</b>
Belastingen	-4.022	-2.936
Resultaat uit deelnemingen	-	-
<b>Nettoresultaat</b>	<b>11.706</b>	8.915

(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

## TRANSFORMATIE & RENOVATIE VOORMALIG KPN-KANTOOR AMSTERDAM



Het voormalig kantoor van KPN aan de Kamerlingh Onneslaan wordt opgetopt en er worden 33 huurwoningen, 3 atelierruimten, 4 bedrijfsruimten en horeca gerealiseerd.

## NIUWBOUW WOONGEBIED WILGENRIJK RUIM 400 WONINGEN



Ruim 400 huizen realiseert Thunnissen in het Woongebied Wilgenrijk in Maassluis, verspreid over vijf deelgebieden. De eerste huizen zijn bewoond. Nu in realisatie zijn deelplannen Parkzicht en Parkweide. In het 3de kwartaal van 2024 start de verkoop van het laatste deelplan Parkhof. Elk deelgebied kenmerkt zich door maximale differentiatie van de verschillende woningcategorieën.