



**Woningstichting
Tubbergen**

JAARSTUKKEN 2022

INHOUDSOPGAVE

Pagina

ACCOUNTANTSRAPPORT

1	Voorwoord	3
2	Resultaat	4
3	Financiële positie	5
4	Fiscale positie	6

FINANCIEEL VERSLAG

1	Kengetallen	9
2	Bestuursverslag	11
3	Volkshuisvestingsverslag over 2022	38

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2022	49
2	Winst-en-verliesrekening over 2022	51
3	Kasstroomoverzicht 2022	52
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	54
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	56
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	66
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	71
8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	72
9	Toelichting op de balans per 31 december 2022	73
10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2022	93
11	Toelichting op het kasstroomoverzicht 2022	99
12	Overige informatie	100
13	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	101
14	WNT-Verantwoording 2022 Woningstichting Tubbergen	106

OVERIGE GEGEVENS

1	Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022	111
2	Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021	111

ACCOUNTANTSRAPPORT

1 VOORWOORD

Voor u ligt het jaarverslag van Woningstichting Tubbergen over het jaar 2022. Opnieuw een zeer bewogen jaar. De oorlog in Oekraïne, enorme prijsstijgingen, energiecrisis, asielcrisis, wooncrisis, personeelscrisis, Corona, er speelt heel veel. Zowel op het wereldtoneel als wat dichterbij huis.

Er waren zorgen om onze huurders; kunnen zij hun rekeningen nog betalen, durven ze de verwarming nog aan te doen? De vraag naar huurwoningen nam toe, we hadden minder mutaties en meer mensen die een woning zoeken. Waar de afgelopen jaren gedacht werd dat de krimp in de vraag naar sociale huurwoningen snel toe zou slaan, is het tegendeel gebleken.

Wij kregen te maken met sterke stijging van de kosten voor ons onderhoud en beperkte beschikbaarheid van materialen. Daarnaast speelt het personeelsgebrek ook bij onze samenwerkingspartners een rol. Dit heeft effect op onze dienstverlening, niet iedereen kan op korte termijn worden geholpen. Ook hebben wij hierdoor bepaalde doelen, zoals vervanging van ketels door een hybride systeem, niet kunnen halen zoals wij gewenst hadden.

De verhuurderheffing is afgeschaft per 1 januari 2022, maar daarvoor in de plaats kwamen een generieke huurverlaging, huurbepanking en extra, zeer gedetailleerde, opgaven. De nationale prestatieafspraken waren nog niet getekend of ze werden weer bijgesteld, de Woondeal voor Twente werd op de valreep van het jaar gesloten en geeft concrete richting voor de komende jaren.

Eenzijds is het voor ons, als compacte corporatie in een "koopgemeente", positief dat de volkshuisvesting weer nadrukkelijker op de kaart komt, ook lokaal. Graag investeren we in verversing en uitbreiding van ons bezit en transformatie naar andere producten. Anderzijds zien we dat de landelijke beelden en de verwachtingen niet altijd kloppen met de lokale situatie. Hierover zijn en blijven wij in gesprek met lokale stakeholders, waaronder de gemeente Tubbergen.

Voor onze organisatie en daarmee voor onze medewerkers, is er veel veranderd. Van een voornamelijk beherende corporatie zijn wij de laatste jaren weer meer gericht op de buitenwereld. Wij willen maatschappelijk zo goed mogelijk bijdragen en daar onze middelen voor inzetten. Dit vraagt heel veel van een corporatie van onze omvang. We passen onze organisatie hierop aan, zo is er meer ruimte voor sociaal beheer, klantcontacten en zichtbaarheid in de dorpen. We hebben gewerkt aan visievorming en aan een nieuwe huisstijl, die wij in 2023 zullen presenteren. In 2023 en 2024 zullen wij ca 150 van onze oudere woningen grootschalig verduurzamen, van isolatie tot installatie. Hiermee maken wij opnieuw een slag op het gebied van duurzaamheid, maar zeker ook wat betreft comfort en de betaalbaarheid van het wonen.

De opgaven waar wij voor staan, de stijgende kosten en beperkte beschikbaarheid van materialen en mankracht en onze doorontwikkeling naar een corporatie die nog meer actief en zichtbaar deel uitmaakt van de lokale samenleving, zijn niet gering. Dit alles heeft voor onze medewerkers geleid tot veranderingen in het werk en soms ook wat pionieren. Niet alles kunnen wij alleen, we zoeken daarom nadrukkelijk samenwerking met andere partijen, zoals collega corporaties.

Toch, met alles wat er speelt, hebben wij er in 2022 weer kunnen zijn voor onze huurders en woningzoekenden. Dit kon alleen dankzij de betrokkenheid en inzet van de collega's die ook afgelopen jaar weer hebben bijgedragen aan de continuïteit van onze dienstverlening en het richten van de blik naar buiten. We kijken dan ook met vertrouwen naar de toekomst.

Mede namens de medewerkers van Woningstichting Tubbergen,

Hanneke de Rijter-Küpers
Directeur-bestuurder

2 RESULTAAT

2.1 Vergelijkend overzicht

Het resultaat na belastingen over 2022 bedraagt € 5.022.000 tegenover € 19.226.000 over 2021. De resultaten over beide jaren kunnen als volgt worden samengevat:

	2022		2021	
	x € 1.000	%	x € 1.000	%
Huuropbrengsten	7.294	100,0	7.177	100,0
Opbrengsten servicecontracten	39	0,5	37	0,5
Lasten servicecontracten	-120	-1,6	-142	-2,0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-542	-7,4	-503	-7,0
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.897	-26,0	-1.592	-22,2
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.129	-15,5	-1.325	-18,5
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.645	50,0	3.652	50,9
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	568	7,8	1.257	17,5
Toegerekende organisatiekosten	-13	-0,2	-13	-0,2
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-461	-6,3	-966	-13,5
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	95	1,3	279	3,9
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-70	-1,0	9	0,1
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.614	49,5	17.646	245,9
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	235	3,2	127	1,8
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.779	51,8	17.782	247,8
Opbrengst overige activiteiten	70	1,0	64	0,9
Kosten overige activiteiten	-	-	-1	-
Nettoresultaat overige activiteiten	69	1,0	63	0,9
Overige organisatiekosten	-650	-8,9	-1.089	-15,2
Leefbaarheid	-38	-0,5	-45	-0,6
Financiële baten en lasten	-1.051	-14,4	-1.142	-15,9
Belastingen	-828	-11,4	-275	-3,8
Resultaat na belastingen	5.022	68,8	19.226	267,9

3 FINANCIËLE POSITIE

Uit de balans is de volgende financieringsstructuur af te leiden:

	31-12-2022	31-12-2021
	x € 1.000	x € 1.000
Beschikbaar op lange termijn:		
Eigen vermogen	139.657	134.635
Voorzieningen	1.615	1.540
Langlopende schulden	28.239	29.899
	<u>169.511</u>	<u>166.074</u>
Waarvan vastgelegd op lange termijn:		
Materiële vaste activa	339	361
Vastgoedbeleggingen	165.911	162.024
Financiële vaste activa	200	363
	<u>166.450</u>	<u>162.748</u>
Werkkapitaal	<u>3.061</u>	<u>3.326</u>
Dit bedrag is als volgt aangewend:		
Vorraden	-	7
Vorderingen	347	964
Liquide middelen	5.533	5.114
	<u>5.880</u>	<u>6.085</u>
Af: kortlopende schulden	2.819	2.759
Werkkapitaal	<u>3.061</u>	<u>3.326</u>

4 FISCALE POSITIE

4.1 Berekening belastbaar bedrag 2022

Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2022 is als volgt berekend:

	2022
	€
Resultaat voor belastingen	5.849.328
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-3.848.318
	<u>2.001.010</u>
<i>Waarderingsverschillen:</i>	
Afschrijvingen	-137.711
Correctie afwaardering	12.620
Vrijval agio	-53.074
Fiscaal resultaat aan-/ verkoop	49.893
Mutatie onderhoudsvoorziening	332.364
	<u>204.092</u>
<i>Fiscale verschillen:</i>	
Niet aftrekbare kosten	4.800
Vestia	-246.283
ATAD	103.738
	<u>-137.745</u>
Belastbaar bedrag 2022	<u><u>2.067.357</u></u>

Berekening vennootschapsbelasting

De hierover verschuldigde vennootschapsbelasting bedraagt:

	2022
	€
15,0% over € 395.000	59.250
25,8% over € 1.672.355	431.467
Verschuldigde vennootschapsbelasting 2022	<u><u>490.717</u></u>

Woningstichting Tubbergen

De ten laste van het resultaat gebrachte vennootschapsbelasting 2022 is als volgt te specificeren:

	2022	
	€	€
<i>Vennootschapsbelasting</i>		
Vennootschapsbelasting	490.717	
Vennootschapsbelasting a.p.	92.174	
Mutatie voorziening belastingen	81.607	
Mutatie actieve belastinglatentie	163.094	
		827.592
		827.592

4.2 Vennootschapsbelasting

Per 31 december 2022 is per saldo € 317.428 te vorderen inzake vennootschapsbelasting. De verschuldigde vennootschapsbelasting over 2022 bedraagt € 490.717.

	Vordering/ schuld per 1 januari 2022	Vennoot- schaps- belasting 2022	Betaald/ ontvangen in 2022	Correcties voorgaande jaren	Vordering/ schuld per 31 december 2022
	€	€	€	€	€
2019	84.428	-	-	-84.428	-
2020	323.387	-	-317.123	-6.264	-
2021	409.095	-	-	-1.482	407.613
2022	-	-490.717	400.532	-	-90.185
	816.910	-490.717	83.409	-92.174	317.428

FINANCIEEL VERSLAG

Woningstichting Tubbergen

1 KENGETALLEN

1.1 Woningbezit

	2022	2021	2020
Woningen DAEB	946	949	949
Woningen niet-DAEB	4	4	4
Zorgintramuraal (zelfstandige eenheden)	47	43	42
Zorgintramuraal (onzelfstandige eenheden)	29	31	31
BedrijfsOnroerendGoed	2	2	2
MaatschappelijkOnroerendGoed	11	11	11
Garages	15	15	15
	<u>1.054</u>	<u>1.055</u>	<u>1.054</u>

1.2 Mutaties in woningbezit

	2022	2021	2020
Aantal opgeleverd	-	2	-
Aantal aangekocht	-	-	1
Aantal woningen verkocht	-1	-1	-3
Aantal in aanbouw per 31 december	-	-	2

1.3 Huurklasse (aantal VHE's)

	2022	2021	2020
Lager dan 1e aftoppingsgrens	812	847	685
Tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	134	105	176
Tussen 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	47	38	125
Boven liberalisatiegrens	4	6	9
Onzelfstandige wooneenheden	29	31	31

1.4 Kwaliteit

	2022	2021	2020
Kosten planmatig onderhoud per woning	965	825	779
Kosten klachtenonderhoud per reparatieverzoek	273	161	116
Kosten mutatie onderhoud per mutatie	1.954	1.428	1.160

Woningstichting Tubbergen

1.5 Financiële continuïteit

	2022	2021	2020
Solvabiliteit (beleidswaarde) %	66,90	66,00	60,00
Liquiditeit (current ratio)	2,12	2,21	2,34
Rentedekkingsratio (ICR)	2,84	2,10	2,30
Rentabiliteit eigen vermogen	3,66	15,38	8,31
Rentabiliteit vreemd vermogen	3,53	3,56	3,53
Rentabiliteit totaal vermogen	3,54	12,68	7,02

1.6 Personele bezetting

	2022	2021	2020
Aantal fte gesplitst naar afdeling einde boekjaar;	10,44	11,22	11,45
Directie	1,00	1,00	0,90
Woondiensten	3,50	4,11	3,22
Financiën	2,17	2,11	1,33
Vastgoed	3,78	4,00	6,00

In 2022 is bij Vastgoed (1fte) uitdienst,(1fte) naar parttime (0,78fte) en de vacature Coördinator Vastgoed (1fte) is medio 2022 ingevuld. Bij Wonen is (0,56fte) uitdienst en zit er in 2022 verschuiving in fte's van Woondiensten naar Financiën.

2 BESTUURSVERSLAG

Profiel

Woningstichting Tubbergen beheert ca. 1.050 verhuureenheden in de Gemeente Tubbergen en is de enige woningcorporatie die actief is in Tubbergen. Ons bezit is verdeeld over de negen dorpen van de gemeente, met het meeste bezit in de dorpen Tubbergen, Albergen en Geesteren.

Wij zijn een lokaal georiënteerde corporatie met een compact werkapparaat. Wij zetten ons in om onze huurders en woningzoekenden een goede, betaalbare en duurzame woning en een goede dienstverlening te bieden.

Wij werken goed samen met de Gemeente Tubbergen en met maatschappelijke organisaties in onze gemeente. Samen zetten wij ons in voor goed wonen in Tubbergen voor iedereen.

Organisatiestructuur

Onze organisatie is compact, passend bij de omvang van ons bezit.

De dagelijkse leiding is in handen van de directeur-bestuurder. Zij is statutair bestuurder en eindverantwoordelijk.

Er is een MT, dat gevormd wordt door het Hoofd Wonen, de Coördinator Financiën en Control, de Coördinator Vastgoed en de directeur-bestuurder. In het MT wordt gesproken over beleid en over de dagelijkse gang van zaken. Het MT vergadert tweewekelijks.

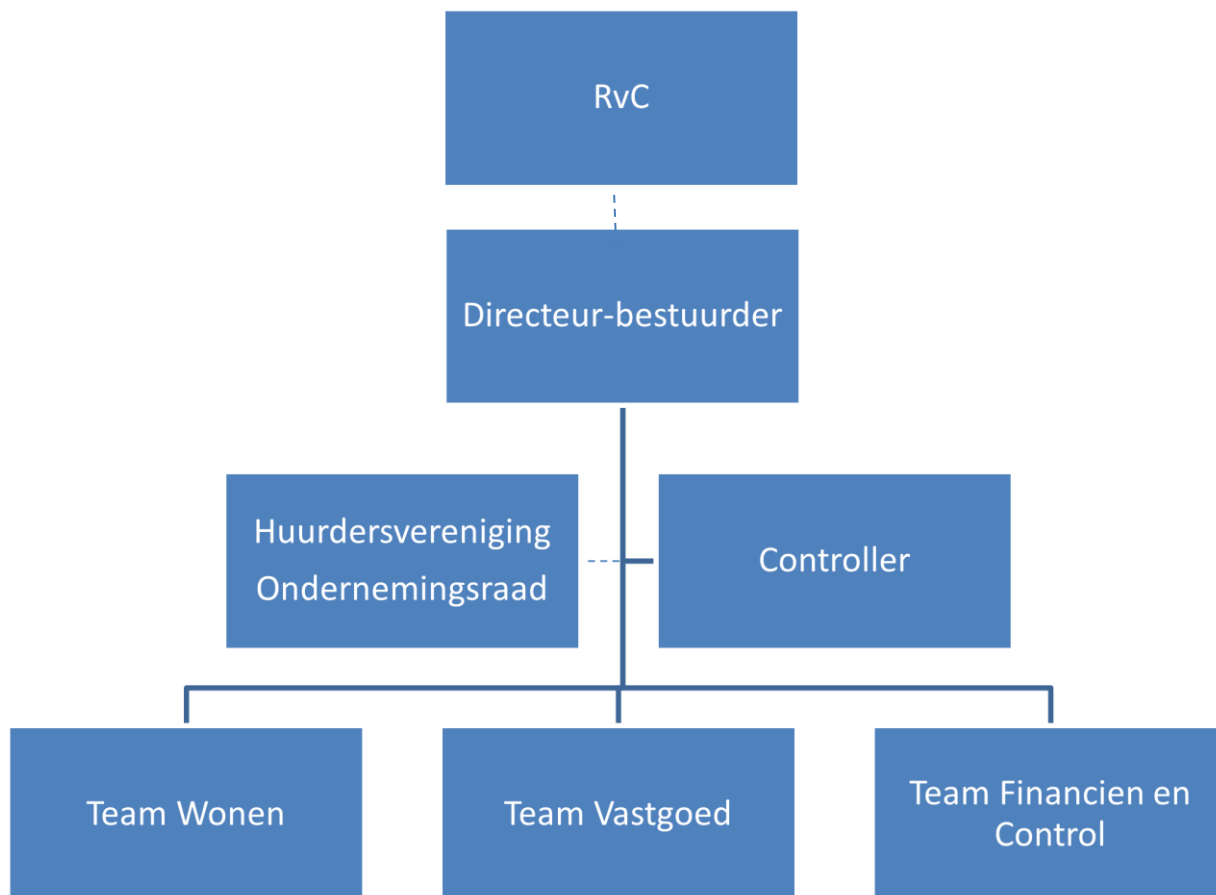
Er is een vijf hoofdige Raad van Commissarissen, deze houdt toezicht op de Woningstichting; verderop vindt u het verslag van de RvC.

Ultimo 2022 zijn er 13 mensen werkzaam bij Woningstichting Tubbergen, in fte 10,45 (gemiddeld over 2022 10,31 fte).

De medewerkers zijn verdeeld over drie teams; Wonen, Vastgoed en Financiën en Control.

Woningstichting Tubbergen is lid van Aedes, de landelijke koepelorganisatie en lid van Vereniging WoON, een samenwerkingsverband van Twentse corporaties, van de VTW (vereniging van toezichthouders woningcorporaties) en MKW (een samenwerking van kleine en middelgrote corporaties).

ORGANOGRAM:



Bestuur

Woningstichting Tubbergen kent een eenhoofdig bestuur. Mevrouw J.J.S de Rijter-Küpers is de bestuurder sinds 1 juni 2020. De bestuurder wordt benoemd door de RvC voor een benoemingstermijn van 4 jaar. Het bestuur is belast met het besturen van de corporatie. Dit houdt onder meer in dat het bestuur verantwoordelijk is voor:

- a. De realisatie van doelstellingen van de corporatie, de strategie, het beleid en de daaruit voortvloeiende resultatenontwikkeling;
- b. De naleving van alle relevante wet- en regelgeving;
- c. De beheersing van alle risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- d. De financiering van de corporatie.

Het bestuur handelt hierbij binnen de kaders zoals deze zijn neergelegd in de statuten en de Governance Code. Het bestuur legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen en verschaft tijdig alle informatie die de Raad van Commissarissen nodig heeft voor de uitvoering van haar toezichthoudende taak.

De bestuurder dient zich regelmatig bij te scholen om haar kennis up to date te houden. De bestuurder en RvC hebben samen afspraken gemaakt over de invulling van deze opleidingen. Vanaf haar aanstelling per 1 juni 2020 heeft de bestuurder 124 PE-punten behaald. Dit is ruim voldoende om aan de gemaakte afspraken te voldoen (minimaal 108 punten in 3 jaar). In 2022 heeft de bestuurder voornamelijk opleidingen op het gebied van financieel management, leiderschap en bestuur gevolgd.

Governancecode

De Governancecode woningcorporaties 2020 geeft richting aan de wijze waarop bestuur en raad van commissarissen (RvC) functioneren en waarbij de principes en bepalingen van de code doorwerken in de gehele corporatie. Daarnaast gaat de Governancecode in op de manier waarop bestuur en raad van commissarissen verantwoording afleggen over hun resultaten. De code kent de volgende vijf principes:

- Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.
- Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.
- Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar.
- Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen.
- Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.

Woningstichting Tubbergen is lid van Aedes en hanteert de Governancecode en de daarin begrepen principes en bepalingen.

Overleg met de Huurdersvereniging en de huurders

Regelmatig vindt overleg plaats met de Huurdersvereniging. Vanuit de Woningstichting zijn de bestuurder en het hoofd Wonen bij dit overleg aanwezig. Tevens zorgen wij voor praktische en financiële ondersteuning.

In 2022 hebben we onder andere aandacht besteed aan het duurzaamheidsbeleid, energiearmoede onder huurders, leefbaarheidsbeleid en het regionale woonvindsysteem.

Op 10 oktober konden wij, nadat dit twee jaar niet mogelijk was geweest in verband met Corona, onze huurders weer eens persoonlijk ontmoeten tijdens de Algemene Ledenvergadering van onze Huurdersvereniging. Dit jaar waren ook de medewerkers van de Woningstichting en onze RvC leden aanwezig. Tijdens deze bijeenkomst werd onder meer aan de huurders gevraagd om aan te geven waaraan Woningstichting Tubbergen haar geld en aandacht zou moeten besteden. Dit werd tastbaar gemaakt in de vorm van verdeling van knikkers over diverse potten. Duurzaamheid en betaalbaarheid kregen hierbij de meeste aandacht. De uitkomsten van de huurdersraadpleging tijdens de ALV worden verwerkt in ons op te stellen visiedocument.

Tijdens de ALV is tevens gesproken over de inzet van leefbaarheids gelden en hebben huurders vragen kunnen stellen en feedback kunnen geven. De voorzitter van de Huurdersvereniging, mevrouw J. Versteeg, heeft een presentatie gegeven over de werkzaamheden van de Huurdersvereniging.

Helaas heeft de Huurdersvereniging in 2022 te maken gehad met een terugloop van het aantal bestuursleden. In 2023 proberen wij de Huurdersvereniging weer op volle sterkte te krijgen en wordt ingezet op externe ambtelijke ondersteuning en begeleiding.

Op complex niveau hebben we overleg met bewonerscommissies over meer praktische zaken. Wij hebben niet in al onze complexen bewonerscommissies.

Overleg met de Ondernemingsraad

Ondanks de geringe omvang van onze organisatie, hebben wij een Ondernemingsraad. In het verslagjaar is door de bestuurder 3 keer overleg gevoerd met de Ondernemingsraad, daarnaast zijn er informele overleggen geweest. Aan de orde kwamen onder andere thuiswerken, benoeming RvC leden, wisseling leden OR en organisatieontwikkeling. Jaarlijks heeft de OR ook een gesprek met mevrouw C. Pinnars van de RvC.

2022 in vogelvlucht

2022 was een jaar met veel uitdagingen. De oorlog in Oekraïne en de energiecrisis hielden ons allen bezig, evenals de asielcrisis en de voortdurende wooncrisis. Er was maatschappelijke onrust door de naweeën van de Coronacrisis en de boerenprotesten. In het hele land, maar ook heel duidelijk in onze gemeente Tubbergen, hingen vlaggen andersom. De koopkracht van burgers werd rap minder door stijgende prijzen voor het dagelijks levensonderhoud. Voor het eerst in decennia durfden mensen in najaar en winter de verwarming niet meer aan te doen, uit angst voor torenhoge energierekeningen. Ook onder onze huurders speelt dit. Voor corporaties onderstreept dit het belang van het verduurzamen van woningen. Meer dan ooit is de betaalbaarheid van het wonen mede afhankelijk van de energierekening.

Voor onze bedrijfsvoering hebben wij blijvend te maken met hogere prijzen en minder beschikbaarheid van bouwmaterialen en overige materialen. Daarnaast is personeelskrapte een probleem in de bouw- en installatiebranche.

Al met al een zeer onrustig en uitdagend jaar.

Landelijke politiek

Met minister De Jonge op de portefeuille Wonen werd er gas gegeven op de aanpak van de wooncrisis. Op 1 januari werd de verhuurderheffing afgeschaft, maar daartegenover werd een fors pakket aan prestatieafspraken gezet. Naast nieuwbouw, verduurzaming en inzet op leefbaarheid, werd opnieuw een "eenmalige" huurverlaging afgekondigd. Met de ATAD en de, in tegenstelling tot eerdere afspraken, niet inflatievolgende huurprijsaanpassing, werd al een grote hap uit de "extra" investeringsruimte genomen.

Op 30 juni zijn de landelijke prestatieafspraken getekend tussen Aedes, Woonbond, VNG en het Rijk. Deze staan hieronder kort uitgewerkt. In 2023 gaat de Wet Regie Volkshuisvesting van kracht worden, waarin steeds meer landelijke en provinciale sturing wordt voorgestaan. Hierin wordt ook veel aandacht besteed aan de huisvesting van speciale doelgroepen en het aandeel van iedere gemeente daarin. Al met al heeft de landelijke politiek steeds meer zeggenschap over lokaal beleid en over het beleid van de individuele corporaties. Wij worden hiermee enerzijds een serieus te nemen partner op lokaal niveau, maar tegelijkertijd soms ook een uitvoeringsorgaan van landelijk bepaalde richtlijnen. We zullen deze ontwikkelingen nauwgezet blijven volgen.

Nationale Prestatieafspraken

Door het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 komt er bij corporaties jaarlijks circa € 1,7 miljard aan investeringsruimte vrij. Daar tegenover staan nu bindende Nationale Prestatieafspraken.

Verdubbeling bouwproductie sociale huurwoningen

Om het huidige tekort aan sociale huurwoningen en de wachtlijsten aan te pakken moet het bouwtempo van de corporaties flink omhoog de komende jaren: van ca. 15.000 per jaar naar bijna 30.000 in 2030. Doel is dat corporaties 250.000 sociale huurwoningen bouwen in de periode 2022 t/m 2030.

Daarnaast is afgesproken dat corporaties tot en met 2030 50.000 middenhuurwoningen gaan bouwen, waarbij de evenwichtige mix moet worden gevonden van woningen met een prijs tussen € 850 euro en € 1.000. De provincies en gemeenten stellen voor het einde van het jaar samen met corporaties en huurders regionale woondeals op. Zo wordt per gemeente duidelijk hoeveel sociale huurwoningen corporaties gaan bouwen tot en met 2030, en hoeveel middenhuurwoningen corporaties per gemeente gaan realiseren. De gemeenten zullen eind 2022 duidelijk maken waar deze woningen gaan komen. Per gemeente wordt gestreefd naar minstens 30% sociale huur, zodat de doelgroep beter over het land verdeeld kan wonen. Ook komt er een duidelijke definitie in de wet van wat sociale huur is.

Voor ons geldt dat wij t/m 2022 geen nieuwbouw (behoudens vervangende) hebben opgenomen in onze portefeuillestrategie. Eerder was er beperkte vraag naar huurwoningen in Tubbergen, dat is het afgelopen jaar erg toegenomen. Met de gemeente hadden wij medio september een afspraak om de volkshuisvestelijke opgave voor Tubbergen te bespreken. Wij streven nu naar een deel sociale huurwoningen in de komende uitbreidingsplannen. Deze zijn beperkt voor Tubbergen, onze mogelijkheden voor nieuwbouw zijn dan ook beperkt.

Verantwoorde huurstijgingen en huurverlaging voor lagere inkomens

In de afspraken over betaalbaarheid is in de landelijke prestatieafspraken een balans gezocht tussen generieke maatregelen waarvan alle huurders profiteren en specifieke maatregelen waarvan mensen met lagere inkomens en mensen in niet-duurzame woningen profiteren. Corporaties gaan de komende 3 jaar voor alle huurders de huren matigen, door de huurprijsaanpassing lager dan inflatievolgend te laten zijn. Inflatievolgend, zoals eerder afgesproken, is door de hoge inflatie niet langer een begaanbare weg. De maximale huursomstijging wordt 0,5% lager dan de CAO-loonontwikkeling. Daardoor stijgen de huren minder hard dan de lonen. Gezien de hoge inflatie in 2022 is deze afspraak alweer naar beneden bijgesteld. Om de huur voor huurders met een laag inkomen te verbeteren krijgen huurders met een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum daarnaast een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot € 550 (prijsspeil 2020). Dit zou in 2024 worden uitgevoerd, maar is uiteindelijk in 2023 al van toepassing. Dit komt in plaats van een generieke huurbefriëzing in 2024. Tot slot gaan corporaties met voorrang een deel van hun (nieuwe) middenhuurwoningen toewijzen aan doorstromers uit de sociale huursector. Voor Woningstichting Tubbergen is dit laatste niet aan de orde, wij hebben maar enkele woningen in de middenhuur. De afspraken over de huurmatiging hebben direct gevolgen voor onze verdien capaciteit.

Vergaande verduurzaming van meer dan 675.000 woningen

De verduurzaming van de gebouwde omgeving is een complexe opgave die tot 2050 veel vraagt van gemeenten, corporaties en huurders. Corporaties gaan al hun woningen met een E-, F-, of G-label tot en met 2028 versneld verduurzamen. Dit sluit aan op het doel om in 2030 675.000 woningen vergaand te isoleren en om 450.000 bestaande corporatiewoningen aardgasvrij te maken. Om huurders van deze verduurzaming te laten profiteren is afgesproken dat zij geen huurverhoging krijgen na isolatiemaatregelen die leiden tot een beter energielabel. Woningstichting Tubbergen heeft nauwelijks woningen met een E, F of G label en is al begonnen met het maken van plannen om de komende twee jaren 150 woningen te verduurzamen.

€ 1,5 miljard voor woningverbetering en aanpak van vocht- en schimmelproblemen

Corporaties en gemeenten willen hun inzet vergroten om investeringen in woningen, de leefomgeving, het welzijn van huurders en de sociale samenhang in de wijk te verbeteren. Corporaties investeren daarom tot en met 2030 jaarlijks € 200 miljoen extra in woningverbetering, met een focus op een versnelde aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.

Vanaf 2026 mogen er geen woningen meer zijn met een slechte staat van onderhoud (met uitzondering van woningen die door nieuwbouw vervangen worden). Voor Woningstichting Tubbergen is dit alles niet, of beperkt, van toepassing.

€ 75 miljoen voor verbetering van de leefbaarheid

Het verbeteren van de leefbaarheid vraagt van corporaties, naast investeringen in het verbeteren van de woningkwaliteit, ook investeringen in de leefbaarheid van de wijk en het sociaal beheer in de wijk. In totaal trekken corporaties hier tot en met 2030 jaarlijks € 75 miljoen extra voor uit. Voor Tubbergen geldt nog steeds dat vanuit het corporatieperspectief geen behoefte is aan veel extra uitgaven voor leefbaarheid. Wel willen wij meer zichtbaar zijn in de wijk, mogelijk kan dit nu samen met de gemeente worden opgepakt.

Regio en gemeente

Op 21 december 2023 werden de eerste regionale woondeals getekend, en wel in Overijssel. Er zijn er twee, West-Overijssel en Twente. Voor Twente is een toename van 6.090 sociale huurwoningen opgenomen. In Tubbergen worden in de zogenaamde "sleutelprojecten" 360 nieuwbouwwoningen voorzien. Hiervan zullen naar verwachting tussen de 68 en 81 woningen sociale huurwoningen kunnen zijn, conform de opgave van de gemeente. In de regionale Woondeals in Overijssel is ingezet op maatwerk voor de gemeenten. Hoe zich dit in de praktijk gaat verhouden tot de nagestreefde 30% sociale huurwoningen, is nog niet echt duidelijk. We zijn in overleg met de Gemeente over bouwlocaties en mogelijkheden voor onze corporatie.

De verdeling van sociale huurwoningen en doelgroepen over de verschillende gemeentes blijft een actueel thema, ook in 2023. Het streven naar een "eerlijker" verdeling over de gemeenten heeft grote gevolgen voor de beschikbaarheid van huurwoningen in Tubbergen. In dit licht vond ook een verkenning van de woningmarktregio Almelo plaats, waarbij de wethouders en corporatiebestuurders van de subregio Almelo betrokken waren. Hierbij was ook de Wethouder van Tubbergen aanwezig.

Regionale samenwerking in WoON Twente

Woningstichting Tubbergen is lid van Vereniging WoON Twente. Dit is een samenwerkingsverband van de Twentse corporaties. De samenwerking binnen WoON richt zich op diverse thema's, op zowel bestuurlijk als tactisch niveau. De bestuurder van Woningstichting Tubbergen is één van de twee bestuurlijke trekkers op het thema duurzaamheid.

In 2022 zijn opnieuw de opgaven en middelen op regionaal niveau aan de orde geweest. Dit sluit aan bij het landelijke traject Opgaven en Middelen. Uitkomst is dat ook in onze woningmarktregio Oost Nederland de opgaven groter zijn dan de middelen.

We hebben gezamenlijk gewerkt aan een regionaal woonvindsysteem, waarbij woningzoekenden zich één keer hoeven in te schrijven om te kunnen reageren op het aanbod van corporaties in de regio. Dit Woninghuren.nl is in maart 2023 live gegaan. Het betrof een zeer intensief traject, waarbij Woningstichting Tubbergen op meerdere niveaus goed vertegenwoordigd was (beleid, inrichting, huurdersparticipatie, bestuurlijk).

Bij de voorbereiding van de Regionale Woondeals zijn de corporaties binnen WoON Twente nauw betrokken. WoON Twente is hierin als samenwerkingsverband sterker dan de afzonderlijke corporaties. Bij de consultatie betreffende de Woondeals, maar ook bijvoorbeeld bij de Wet Regie Volkshuisvesting, trekken wij gezamenlijk op.

Samenwerking met de gemeente Tubbergen

Als enige woningcorporatie in Tubbergen werkt Woningstichting Tubbergen nauw samen met de gemeente Tubbergen ten behoeve van de lokale volkshuisvesting. Er vindt structureel overleg plaats, zowel op ambtelijk als op bestuurlijk niveau. De samenwerking is niet alleen gericht op de hoeveelheid sociale huurwoningen. Ook op het gebied van sociaal domein en leefbaarheid weten gemeente en woningcorporatie elkaar te vinden.

De gemeente Tubbergen heeft in juli 2021 de Woonvisie voor de periode 2021-2024 vastgesteld. In november 2021 is vervolgens een raamovereenkomst vastgesteld voor de prestatieafspraken. Deze raamovereenkomst omvat de bijdrage van Woningstichting Tubbergen aan de Woonvisie en afspraken over de samenwerking tussen gemeente, huurdersvereniging en Woningstichting. De raamovereenkomst prestatieafspraken kent een tweejaarsschijf, waarin afspraken worden gemaakt voor de komende twee jaren in plaats van één jaar. Dit is efficiënter voor een woningcorporatie en gemeente van deze omvang. Mochten de omstandigheden hiertoe aanleiding geven, dan wordt de tweejaarsschijf tussentijds bijgesteld in onderling overleg.

De woonvisie gaat nog uit van een krimp in het aantal sociale huurwoningen. Op dit moment zien wij een toename in het aantal reacties op vrijkomende woningen. Tegelijkertijd zien wij minder mutaties en meer nieuwe instroom van statushouders. De verwachting is dat dit beeld ook de komende jaren zal aanhouden. Derhalve koersen wij nu op bestendigheid in de omvang van ons bezit en staan wij ook open voor (eventueel vervangende) nieuwbouw. Verkoop van sociale huurwoningen zal alleen nog zeer gericht plaatsvinden als er geen vervanging voorhanden is. Dit is een belangrijke wijziging in ons beleid, waarover wij nauw overleg met de gemeente gevoerd hebben.

De maanden oktober tot december stonden deels ook in het teken van de uitwerking van de nationale prestatieafspraken in regionale Woondeals. In aanloop hier naartoe hebben wij veelvuldig gesproken met de Gemeente Tubbergen over de nieuwbouwwensen in relatie tot het overheidsstreven naar 30% sociale huur in elke gemeente. Door de nationale prestatieafspraken en de Woondeals staat de volkshuisvesting weer meer op de kaart, ook in Tubbergen.

Lokaal in Tubbergen speelde in 2022 de onrust rondom het beoogde asielzoekerscentrum in Albergen. De gemeenteraadsverkiezingen in maart gaven een behoorlijke wijziging in het politieke krachtenveld, waarbij een nieuwe lokale partij, Keerpunt 22, een belangrijke plek in de raad heeft verworven. Dit nadat het CDA in Tubbergen decennialang de lokale politiek heeft bepaald. Dit alles gaf bestuurlijk de nodige onrust.

De lokale woningmarkt gaf bouwplannen te zien in diverse kernen, met daarnaast veelvuldig ontwikkeling van appartementen door particuliere partijen. De gemeente heeft zich de afgelopen jaren vrijwel uitsluitend gericht op de koopmarkt, dit wordt nu anders door de woondeals en de toenemende vraag, ook vanuit specifieke doelgroepen.

Aedes benchmark

De Aedes Benchmark is in november 2022 bekend gemaakt. Hieronder de scores:

Huurdersoordeel:	B
Bedrijfslasten:	C
Duurzaamheid:	A
Onderhoud & Verbetering:	A
Beschikbaarheid & Betaalbaarheid	BBA
(bij beschikbaarheid en betaalbaarheid dit jaar geen overall score)	

Over het algemeen scoren wij goed op de benchmark, alleen reparatieverzoeken blijft wat achter bij de norm. In 2022 hebben wij te maken gehad met verminderde beschikbaarheid van mensen en materialen bij onze leveranciers, en een wisseling van onze huisinstallateur. Wat betreft onze interne organisatie en afhandeling van reparatieverzoeken zijn ok verbeteracties ingezet. Het huurdersoordeel op de onderdelen nieuwe en vertrokken huurder was zeer goed. De bedrijfslasten blijven relatief hoog, dit is niet uitzonderlijk voor een corporatie van onze omvang, waarbij kosten over minder woningen worden omgeslagen. Daarnaast hebben we ook in 2022 weer fors geïnvesteerd in het op orde brengen van onze vastgoeddata (conditiemetingen, plattegronden, MJOB), professionalisering en automatisering. Wij gebruiken de benchmark om onze dienstverlening en bedrijfsvoering verder te verbeteren. De onderlinge vergelijkbaarheid is soms helaas beperkt.

Verslag van het bestuur

Doelstellingen en strategie

In 2017 hebben we onze beleidsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders voor ons beleid en ons handelen vastgelegd. Hoewel de wereld om ons heen inmiddels veranderd is, staat de basis van onze beleidsvisie ook nu nog steeds. In 2022 hebben wij dialoog gevoerd met verschillende stakeholders, om de opbrengsten te verwerken in een herzien beleidsvisie of koersplan.

Ons doel is en blijft om mensen met een laag inkomen een prettige woonsituatie te bieden. Hiertoe verhuren we betaalbare en goede woningen aan mensen met een laag inkomen. Betaalbaar wil bij ons zeggen dat we ons allereerst richten op sociale huurwoningen onder de huurtoeslaggrens. We wijzen vrijwel alle woningen passend toe. Goede woningen betekent woningen die voldoende ruimte bieden, goed zijn onderhouden en duurzaam zijn. Onze woningen hebben gemiddeld energielabel A.

De landelijke wooncrisis heeft ook effect in Tubbergen. Wij ervaren dat de vraag naar huurwoningen eerder toe- dan afneemt. We zien minder mutaties, (veel) meer reacties en toegenomen vraag vanuit directe bemiddeling. Dit beeld zal naar verwachting de komende jaren nog worden versterkt. Onze eerdere insteek om langzaam maar gestaag te krimpen past hier niet meer bij, wij koersen nu op bestending en lichte uitbreiding van ons bezit.

In 2022 hebben wij veel aandacht besteed aan onze visie op duurzaamheid en de voorbereiding van grootschalige verduurzaming van ons bezit. Hierbij hebben wij de oudste woningen, waaraan het meest moet gebeuren om ze toekomstbestendig te maken, geselecteerd. Deze woningen gaan wij volgens een beproefde aanpak, die ook bij collega corporaties binnen WoON Twente is gehanteerd, verduurzamen in de jaren 2023 en 2024. Dit vergt veel van onze compacte organisatie. In april 2023 start de uitvoering met een eerste pilot.

Om ons bezit ook in de toekomst op peil te houden, staan wij open voor beperkte, deels vervangende nieuwbouw. Alle eventuele nieuwbouw zal levensloopbestendig en duurzaam zijn. Wij vinden het van belang dat sociale huisvesting ook in nieuwbouwprojecten vertegenwoordigd is. Wij streven nu en in de toekomst naar voldoende betaalbare en beschikbare sociale huurwoningen in de Gemeente Tubbergen. Hierbij lopen wij tegen het probleem aan dat wij zelf geen grondposities hebben en dat de Gemeente Tubbergen maar beperkt grondposities heeft.

Naast verduurzaming zijn levensloopbestendigheid van woningen, beschikbaarheid van woningen voor specifieke doelgroepen en blijvende leefbaarheid van de woonomgeving grote opgaven voor de komende jaren. De vergrijzing en de uitstroom vanuit beschermde woonvormen maakt deze opgaven des te urgenter. In de Woonvisie van de gemeente Tubbergen is aandacht besteed aan de combinatie wonen en zorg. De beoogde verdiepingsslag hierop laat op zich wachten en wordt deels ingehaald door de in 2023 actueel wordende Wet Regie Volkshuisvesting Zelf zien wij in ons zorg gerelateerde vastgoed een verzwaring van doelgroep, een verandering van woonwensen van cliënten en druk op de exploitatie van kleinschalige zorgvormen. Met onze zorgpartners en de gemeente willen wij de komende jaren bijdragen aan het in stand houden van deze belangrijke voorzieningen voor onze dorpen.

Meer dan de afgelopen jaren hebben wij te maken met externe ontwikkelingen die ook van ons aanpassingen vergen. De volkshuisvesting staat weer meer op de kaart. Dat is een zeer positieve ontwikkeling, maar vraagt ook van ons om van een beherende corporatie weer wendbaarder te worden. Veel hebben wij in 2022 ingezet op het stroomlijnen van processen en het vastleggen van facetbeleid en bijvoorbeeld inkoopbeleid en een investeringsstatuut. Tegelijkertijd hebben wij als team de nodige uitdagingen betreffende het meegaan met nieuwe ontwikkelingen en het meer klantgericht en dienstverlenend werken. Wij zien dit deels terug in het verloop binnen onze organisatie. Hoewel dit, bij de huidige arbeidsmarkt, ook tot bezettingsproblemen zou kunnen leiden, biedt het ook perspectief om de organisatieopzet te verbeteren. Medio 2023 hopen wij onze organisatie weer op sterkte en toekomstbestendig te hebben.

Financiële beschouwing

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2022 kenmerkt zich door een wederom aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2021. Met name in de koopmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Woningstichting Tubbergen heeft dit tot een geringe stijging van de marktwaarde geleid. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 3,2 miljoen gegroeid naar een waarde van € 151,7 miljoen. Dit is een waardegroei van 2,2%.

De belangrijkste wijzigingen in de marktwaarde 2022 t.o.v. de marktwaarde 2021 als gevolg van methodische wijzigingen of marktontwikkelingen zijn het vervallen van de verhuurderheffing, de actualisatie van de normen en parameters naar peildatum 31 december 2022, actualisatie van de methodiek van de huurstijging naar de laatste wet- en regelgeving, wijziging van de overdrachtsbelasting voor woonegelegenheden per 1 januari 2023 van 8% naar 10,4%. Daarnaast wordt de leegwaardestijging voortaan per COROP regio plus de grote vier steden opgegeven. Voorheen was dit per provincie plus de vier grote steden.

In de 'vastgoedgegevens' valt vooral het effect (ruim 11,2%) van de gestegen WOZ-waarden op.

Analyse van de marktwaarde:

De marktwaarde van het DAEB vastgoed bedraagt € 158,5 mln. (2021: € 155 mln.) en van het niet-DAEB vastgoed € 1,4 mln. (2021: € 1,4 mln.). De totale marktwaarde ultimo 2022 bedraagt ruim € 160 mln. (2021: € 156,5). De marktwaarde van de woningen is berekend op basis van de basisversie van het waarderingshandboek. Bij het bepalen van de marktwaarde van de woonwagens (woningen), het bedrijfstvastgoed, maatschappelijke vastgoed, garages en intramuraal zorgvastgoed is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd.

Voorraadmutaties

- In 2022 zijn twee verhuureenheden die voorheen als woning werden verhuurd, intramuraal verhuurd aan een zorgpartij. Dit resulteert in een marktwaardedaling van € 113.951.
- In 2022 is 1 woning verkocht met een gemiddelde marktwaarde van € 162.593.
- Door een interne verbouwing in een complex is de marktwaarde gedaald met € 21.586.

Mutatie objectgegevens

- De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen met bijna 40%. Hierdoor stijgt de gehanteerde leegwaarde en daarmee de verkoopopbrengsten. De marktwaarde stijgt hierdoor ruim € 17,5 mln.

Methodische wijzigingen handboek en software

- In het handboek 2022 is de huurverhoging niet meer rechtstreeks gekoppeld aan de prijsinflatie van vorig jaar, maar is de index van meerdere reeksen afhankelijk. Op deze regel wordt de loskoppeling van de prijsinflatie weergegeven. Dit is inclusief de aanpassing van de hoogte van de reguliere huurstijging grondslag, maar exclusief de opslag op de reguliere huurstijging. Dit heeft een positief effect op de marktwaarde van € 1,9 mln.
- In het handboek 2021 zijn de overdrachtskosten verhoogd naar 11,4%, dit heeft een negatief effect op de marktwaarde van € 0,7 mln.

Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek

- De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van 5,84% naar 5,41%. De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van 6,46% naar 6,23%. Dit veroorzaakt een stijging van de marktwaarde van € 6,9 mln.

Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen

- De historische leegwaardestijging van woningen is gedaald van 11,2% naar 6,2% (-5 procentpunt). Dit resulteert in een marktwaardedaling van € 11,5 mln.

- De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging van woningen is gedaald van 2,39% naar 1,7% (-0,69 procentpunt). Dit veroorzaakt een daling in de marktwaarde van € 9,7 mln.
- De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van 6,23% naar 6,43%. De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van 5,41% naar 5,61%. Dit leidt tot een daling van de marktwaarde met € 4,6 mln.
- Het vervallen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023, heeft een positief effect op de marktwaarde van € 5,7 mln.
- Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van woningen is gestegen van € 919,24 naar € 1.021,83 (+10,7%). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexploiteren van woningen is gedaald van € 1.597,59 naar € 1.781,57. Dit veroorzaakt een daling van de marktwaarde met € 1,8 mln.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht. Dit omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

Bij het opstellen van de jaarrekening zijn schattingen soms noodzakelijk. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waarde begrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuurlaan aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Woningstichting Tubbergen van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Woningstichting Tubbergen hanteert voor BOG/MOG/ZOG en parkeerplaatsen de full variant. Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet (doorexploiteerscenario), welke ultimo 2022 in de beleidswaardebepaling is opgenomen, wordt gelijk verondersteld aan de disconteringsvoet van de marktwaardebepaling. Dit ondanks dat door de taxateur de disconteringsvoet als vrijheidsgraad is aangepast in de marktwaardebepaling en deze aanpassing niet per definitie ook van toepassing hoeft te zijn in de beleidswaarde, mede door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) waardoor een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- Woongelegenheden (m.u.v. de twee woonwagens) worden gewaardeerd op de basisvariant. Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2022 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Woningstichting Tubbergen actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

De beleidswaarde van het DAEB vastgoed bedraagt € 84,7 mln. (2021: € 86,4 mln.) en van het niet-DAEB vastgoed € 1,5 mln. (2021: € 1,5 mln.). De totale beleidswaarde bedraagt ultimo 2022 ruim € 86,2 mln. (2021: € 87,9 mln.). De beleidswaarde van de woningen bedraagt ultimo 2022 € 78,0 mln. (2021: € 80,4 mln.).

Analyse van de beleidswaarde

In het boekjaar is de beleidswaarde afgenomen met € 1,7 mln. Deze afname wordt veroorzaakt door:

Voorraadmutaties

- In 2022 zijn twee verhuureenheden die voorheen als woning werden verhuurd, intramuraal verhuurd aan een zorgpartij. Dit resulteert in een stijging van de beleidswaarde met € 52.381.
- In 2022 is 1 woning verkocht met een gemiddelde beleidswaarde van € 105.734.
- Door een interne verbouwing in een complex is de beleidswaarde gestegen met € 86.035.

Mutatie objectgegevens woningen

- De gemiddelde contractuur van de woningen is aangepast van € 572,72 naar € 585,86 per maand. Dit heeft een positief effect op de beleidswaarde van € 1,3 mln.
- De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van € 164.463 naar € 191.241 (16,3%). Hierdoor stijgt de gehanteerde leegwaarde en daarmee de verkoopopbrengsten. Dit resulteert in een daling van de beleidswaarde met € 2,6 mln.

Methodische wijzigingen handboek en software

- In het handboek 2022 is de huurverhoging niet meer rechtstreeks gekoppeld aan de prijsinflatie van vorig jaar, maar is de index van meerdere reeksen afhankelijk. Op deze regel wordt de loskoppeling van de prijsinflatie weergegeven. Dit is inclusief de aanpassing van de hoogte van de reguliere huurstijging grondslag, maar exclusief de opslag op de reguliere huurstijging. Dit heeft een positief effect op de beleidswaarde van € 0,6 mln.

Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek

- De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van 5,84% naar 5,41%. De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van 6,46% naar 6,23%. Hierdoor stijgt de beleidswaarde met € 10,1 mln.

Wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde

- Met name de hogere prijsinflatie en de impact daarvan op de huren zorgt voor een negatief effect op de beleidswaarde van € 1,4 mln.
- De verhuurderheffing vervalt per 1 januari 2023, en dus in de waardering ultimo 2022. Het wegvallen van de verhuurdersheffing heeft een positief effect op de beleidswaarde van € 18,9 mln.
- De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van 6,23% naar 6,43%. De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van 5,41% naar 5,61%. Dit leidt tot een daling van de beleidswaarde met € 4,9 mln.

Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde

- Door de gematigde huurstijging en eenmalige huurverlaging daalt de beleidswaarde met € 3,2 mln.
- De gemiddelde streefhuur van woningen is gestegen van € 623,47 naar € 628,84 (+0,9%). Dit leidt tot een stijging van de beleidswaarde met € 1,3 mln.
- De gemiddelde onderhoudsnorm van woningen is gestegen van € 1.938,28 naar € 2.511,67 (+29,6%). Dit heeft geleid tot een daling van de beleidswaarde met € 19,1 mln. De onderhoudsnorm is gestegen doordat de begrote onderhoudskosten zijn toegenomen door prijsstijgingen en een nauwkeuriger manier van begroten.
- De gemiddelde beheernorm van woningen is gestegen van € 985,14 naar € 1.054,46 (+7,1%). De beleidswaarde is hierdoor gedaald met € 2,3 mln.

Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia

Ondanks eerdere financiële steun bleek het voor (vml) Vestia niet mogelijk zodanig te herstellen dat zij de noodzakelijke volkshuisvestelijke taken kon uitvoeren. Woningstichting Tubbergen heeft deelgenomen aan de landelijke 'leningruil Vestia'. Bij de uitwerking kwam de mogelijkheid tot afkoop door een bijdrage aan Vestia (zonder leningruil) aan de orde. Woningstichting Tubbergen voldoet aan de voorwaarden hiervoor en het is een passende bijdrage vanuit onze financiële positie en meerjarenplanning. Daarom hebben wij voor deze mogelijkheid gekozen. Deze volkshuisvestelijke bijdrage van € 492.565 is op 27 december 2021 ineens betaald aan Vestia. Deze volkshuisvestelijke bijdrage Vestia wordt in de winst- en verliesrekening 2021 verantwoord onder 'overige organisatiekosten'. Fiscaal gezien komen deze kosten voor 50% ten laste van het belastbaar resultaat 2021 en voor 50% ten laste van het belastbaar resultaat 2022. Hiermee is de 'leningruil Vestia' voor Woningstichting Tubbergen afgerond.

Scheiding DAEB – niet DAEB

Met de inwerkingtreding van de Herzieningswet moeten corporaties hun commerciële (niet-DAEB) activiteiten scheiden van hun sociale (DAEB) werkzaamheden. Kleine woningcorporaties kunnen onder een verlicht regime vallen en zijn dan vrijgesteld van de verplichting om een vermogensscheiding toe te passen. De verplichting tot het scheiden van de baten en lasten blijft bestaan.

In 2017 heeft Woningstichting Tubbergen het definitieve 'scheidingsvoorstel' ingediend. Het ministerie heeft vervolgens het verlicht regime op Woningstichting Tubbergen van toepassing verklaard. Vanaf het verslagjaar 2018 is gewerkt binnen de kaders van het verlicht regime en wordt een gescheiden verantwoording opgenomen in de jaarrekening voor de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht.

Maatschappelijke inbedding: in dialoog met de stakeholders

De stakeholders van Woningstichting Tubbergen zijn met name de huurders(vereniging), de bewonerscommissies, Gemeente Tubbergen, Stichting Welzijn Dinkelland Tubbergen, alle zorginstellingen die werkzaam zijn in de gemeente Tubbergen en de collega corporaties zoals verenigd in WoON Twente.

Met de gemeente, Huurdersvereniging en WoON Twente wordt regelmatig overleg gevoerd. Jaarlijks wordt met SWTD en zorgpartijen waarmee wij samenwerken overleg gevoerd, gericht op het verwerven van inzicht in elkaars werkveld en behoeften. Een lokaal verankerde woningcorporatie als Woningstichting Tubbergen kan haar volkshuisvestelijke opgave, bij de huidige opgaven, alleen optimaal invullen in dialoog met de lokale stakeholders. De overleggen met de zorginstellingen en de stichting Welzijn Dinkelland Tubbergen hebben nu een meer structureel karakter, waar deze eerder vooral incidenteel waren.

In oktober 2022 heeft een ALV van de Huurdersvereniging plaatsgevonden, waar veel huurders aanwezig waren. Vanuit Woningstichting Tubbergen waren hier naast de bestuurder ook de RvC-leden en vrijwel alle medewerkers aanwezig. Tijdens deze avond vond volop dialoog plaats met huurders, onder andere over de inzet van middelen en de dienstverlening.

In samenwerking met Stichting Welzijn Dinkelland Tubbergen is Buurtbemiddeling actief voor onze huurders. Bij onenigheid met de burens kan men gebruik maken van de vrijwillige buurtbemiddelaars, die ondersteund worden vanuit de SWDT. In samenwerking met de gemeente, de huurdersorganisatie en SWTD is op burendag in september voor de tweede keer de Beste Buur Bokaal uitgereikt voor Tubbergen. Dit initiatief zal in 2023 geëvalueerd worden.

Interne risicobeheersings- en controlesystemen

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving, behalen van de bedrijfsdoelstellingen en het beheersen en actief managen van alle risico's die aan onze activiteiten verbonden zijn.

Om hier een goede invulling aan te kunnen geven is de P&C cyclus beschreven en vastgelegd in een planning met taken en verantwoordelijkheden. Aan de hand van deze planning worden nu de jaarrekening, periodieke rapportage en begroting opgesteld.

Vanaf 2020 wordt er op kwartaalbasis gerapporteerd aan de RVC. Door deze rapportages is er een goed inzicht in de situatie van Woningstichting Tubbergen en kunnen, indien nodig, tijdig maatregelen worden getroffen om bij te sturen. In de kwartaalrapportage zijn zowel de beleidsuitgangspunten zoals die zijn vastgelegd in de beleidsvisie, strategisch portefeuilleplan en begroting opgenomen om nog beter te kunnen sturen op het realiseren van de lange termijn doelstellingen m.b.t. beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, kwaliteit en leefbaarheid.

Strategische risico's en wet- en regelgeving

Beschikbaarheid

Voor de korte termijn voorzien we op dit moment geen directe risico's, al zien we wel een toename van de vraag. Ook worden meer woningen gevraagd voor directe bemiddeling, met name voor statushouders. Op de lange termijn is het van belang dat we de begrote verkopen goed blijven volgen omdat de eerder verwachte krimp waarschijnlijk voorlopig nog niet aan de orde is. Hierbij speelt ook een rol dat vanuit de landelijke prestatieafspraken wordt gestreefd naar een eerlijker verdeling van sociale huurwoningen over de gemeenten (30%). Daarnaast moeten we bewaken dat we de kernvoorraad zoveel mogelijk geschikt houden dan wel maken voor alle leeftijden / doelgroepen.

Duurzaamheid

De grootste uitdaging voor de corporaties in Nederland is de verduurzaming (Co2 neutraal in 2050). Woningstichting Tubbergen heeft de Co2 routekaart van Aedes gebruikt om een beeld te krijgen van de kosten en de werkzaamheden voor de komende jaren. In 2022/2023 zal dit verder worden uitgewerkt en deels ook uitgevoerd op complex niveau. Vooralsnog gaan we uit van gemiddeld label A voor ons bezit en doen we de investering in duurzaamheid zoveel mogelijk op basis van de no-regret gedachte.

Betaalbaarheid

De betaalbaarheid wordt mede bepaald door de afspraken gemaakt in het sociaal huurakkoord en nationale prestatieafspraken. Corporaties gaan de komende 3 jaar voor alle huurders de huren matigen, door de huurprijsaanpassing lager dan inflatievolgend te laten zijn. Inflatievolgend, zoals eerder afgesproken, is door de hoge inflatie niet langer een begaanbare weg. De maximale huursomstijging wordt 0,5% lager dan de CAO-loonontwikkeling. Daarnaast is er in 2023 een huurverlaging voor de laagste inkomens (120% sociaal minimum) die een huurprijs vanaf € 575,03 betalen. Wel maken wij ons zorgen over de woonlasten als geheel in verband met de sterk gestegen energielasten voor huurders.

Kwaliteit

De basiskwaliteit van de woningen van Woningstichting Tubbergen is goed en de aandacht zal de komende jaren ook voornamelijk uitgaan naar de verduurzaming van het bezit. Op dit moment zijn er geen woningen/complexen met veel achterstallig onderhoud en daarom voorzien wij op dit moment ook geen risico's. Op basis van de uitgevoerde conditiemetingen in 2022 is er ook nog geen reden om dit beeld bij te stellen.

Leefbaarheid

Leefbaarheid heeft altijd de aandacht van Woningstichting Tubbergen en is een continu proces waarbij het contact/overleg met externe partijen zoals gemeenten en zorginstanties van groot belang is, daar onze huurwoningen bijna altijd vermengd staan in straten en buurten met vooral koopwoningen. Onze gemeente kenmerkt zich door het grote aandeel particulier bezit, het is een rijke gemeente. Op huren en huurders merken wij soms een stigma. We moeten aandacht hebben voor deze kloof tussen koop en huur in zowel sociale als fysieke kwaliteit en zullen dit de komende jaren op kern niveau goed moeten volgen.

Operationele risico's

Binnen Woningstichting Tubbergen is iedere medewerker verantwoordelijk voor het signaleren en managen van operationele risico's. Op basis van de gepresenteerde cijfers en analyse voorzien wij op dit moment geen operationele risico's op korte termijn.

Financiële risico's

Financiële risico's zijn zeer beperkt voor Woningstichting Tubbergen. Naar verwachting zal er als gevolg van de verduurzaming van ons bezit gedurende 2023 sinds lange tijd weer leningen aangetrokken worden. Gezien onze gezonde financiële situatie verwachten we hier geen problemen. Dit blijkt ook telkens weer uit de beoordelingen van de externe partijen.

Overliquiditeit

Gedurende 2022 was er nog steeds sprake van overliquiditeit maar inmiddels zijn de plannen voor verduurzaming verder uitgewerkt en zullen de eerste projecten in 2023 starten. En zal er naar verwachting weer leningen aangetrokken moeten worden en is er geen sprake meer van overliquiditeit.

Externe risico's

Corona

De crisis veroorzaakt door het coronavirus heeft financieel gezien geringe impact gehad voor Woningstichting Tubbergen. De Coronacrisis leidt dus voor Woningstichting Tubbergen niet direct tot financiële problemen, maar heeft wel invloed op de realisatie van onze doelstellingen, met name in de snelheid waarmee we zaken realiseren. De indirecte gevolgen in de zin van beschikbaarheid van materialen waren in 2022 nog merkbaar.

Oekraïne

De stijgende energie prijzen en rente als gevolg van de oorlog in Oekraïne waren vooral in de 2e helft van 2022 merkbaar voor Woningstichting Tubbergen en haar huurders. In de begroting van 2023 e.v. is met behulp van scenario's een inschatting gemaakt van de mogelijke gevolgen van bijvoorbeeld verdere rente stijging. Op basis van deze doorrekening is geconcludeerd dat er nog voldoende ruimte is voordat er problemen ontstaan.

Nationale prestatieafspraken

Deze afspraken zijn in september gepubliceerd en zijn van invloed op de bedrijfsvoering voor 2023 e.v. De verschillende afspraken zijn verwerkt in de begroting en op basis van scenario's zijn de mogelijke effecten in kaart gebracht en worden de keuzes gemaakt.

Woonruimtezoekstelsysteem

De laatste maanden is hard gewerkt aan een regionaal woonruimtezoekstelsysteem. Vanaf april 2023 worden vrijkomende woningen gepubliceerd op Woninghuren.nl. Op Woninghuren.nl staan bovendien alle beschikbare huurwoningen van 13 samenwerkende woningcorporaties uit Twente. Dit kan voor Woningstichting Tubbergen verschillende effecten hebben. Dit kunnen zowel kansen (meer reacties, minder risico op leegstand) als bedreigingen zijn (meer huurders met problematiek). Gedurende 2023 zal het effect van het nieuwe systeem goed gevolg moeten worden om indien mogelijk bij te sturen.

Decentralisatie van overheidstaken naar gemeenten

Uitstroom van beschermd wonen en maatschappelijke opvang is ondergebracht bij de gemeenten, waarbij de rol van de centrumgemeenten minder prominent wordt. Dit kan leiden tot verschuivingen en extra huisvestingsbehoefte van kwetsbare doelgroepen. Met mogelijk extra druk op bijv. leefbaarheidsaspecten. Deze ontwikkeling zal de komende tijd dan ook nauwkeurig moeten worden gevolgd en daarbij is de samenwerking met de gemeente en eventuele zorgpartijen van belang op zowel aantallen, spreiding, woongeschiktheid en voorwaarden. Hierover worden op regionaal niveau afspraken gemaakt, dit is ook onderdeel van de nationale prestatieafspraken.

Bouw productie/ kosten

Door de huidige situatie in de markt komt de bouwproductie nog verder onder druk te staan en zal de onzekerheid nog verder toenemen. De stijging van de bouwkosten lijkt zich momenteel te stabiliseren en zijn de prijzen stabiel en zijn alle materialen goed beschikbaar. Door de huidige omstandigheden neemt de beschikbaarheid van de aannemers weer toe en zijn ze op zoek naar structurele opdrachten voor de lang termijn. En dit biedt kansen voor de verduurzamingsopgave van Woningstichting Tubbergen. Op dit moment levert de huidige situatie niet direct een risico op voor Woningstichting Tubbergen omdat de kwaliteit van het bezit goed is en we daardoor de ruimte hebben de werkzaamheden te temporiseren en waar mogelijk goede afspraken te maken met de aannemers. Wij hebben ook geen actuele nieuwbouwoopgave. Daarnaast is de financiële positie van Woningstichting Tubbergen dusdanig dat de huidige bouwkosten niet een direct financieel risico opleveren. Mogelijk kan bij verdere stijging van de kosten wel een situatie ontstaan waarin we het niet meer verantwoord vinden om te investeren.

Fraude-risico's

Het fraude risico is een terugkerend onderwerp van gesprek en het heeft een meerwaarde om hier regelmatig met elkaar over in gesprek te zijn. We hebben geconcludeerd dat de fraude-risico's goed worden beheerst. Als aanvulling hierop heeft Woningstichting Tubbergen ook een inventarisatie gedaan van de processen (fraude risico analyse) waarbij zich mogelijk fraude kan voordoen op basis van deze inventarisatie worden er gedurende het jaar ook interne controles uitgevoerd op deze processen. Over het jaar 2022 zijn geen onregelmatigheden vastgesteld. Vanaf 2023 zijn deze controles een vast onderdeel in het interne audit plan.

Het thema 'integriteit' is een terugkerend gespreksonderwerp binnen de organisatie er is voldoende aandacht voor het thema binnen het MT, de RvC en de organisatie. Tijdens de functioneringsgesprekken wordt het thema integriteit besproken. In een aparte bijeenkomst is de thematiek met elkaar besproken. Bij de contactpersoon zijn geen meldingen grensoverschrijdend gedrag binnengekomen.

Risk appetite

Woningstichting Tubbergen voert een voorzichtig financieel beleid. De parameters die onze externe toezichthouders hanteren (WSW, AW) beschouwen wij als een startpunt voor ons beleid. In alle gevallen willen we een iets betere score halen dan de door AW/WSW gehanteerde ondergrens. Hierbij hebben we nadrukkelijk geconcludeerd dat we niet teveel financiële buffers hoeven te hebben. In ons beleid is dat bijvoorbeeld terug te zien in de lage huurverhoging die we de afgelopen jaren hebben doorgevoerd.

Bij de realisatie van de strategie wordt er continu een afweging gemaakt tussen goede huisvesting voor onze huurders en de risicobereidheid. In de praktijk constateren wij dat we met een lage risicobereidheid toch een goede huisvesting voor onze huurders kunnen realiseren.

Externe accountant

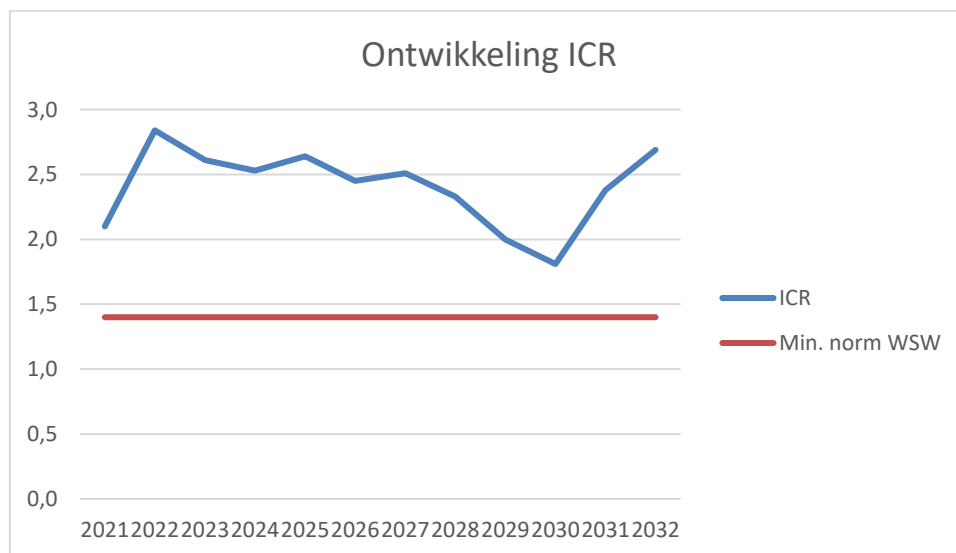
De externe accountant is benoemd door de Raad van Commissarissen na advies van de directeur-bestuurder. Vanaf het verslagjaar 2017 is Verstegen, accountants en belastingadviseurs, onze accountant. De accountant is aanwezig bij de vergadering waarin het Jaarverslag wordt vastgesteld en goedgekeurd.

Continuïteit

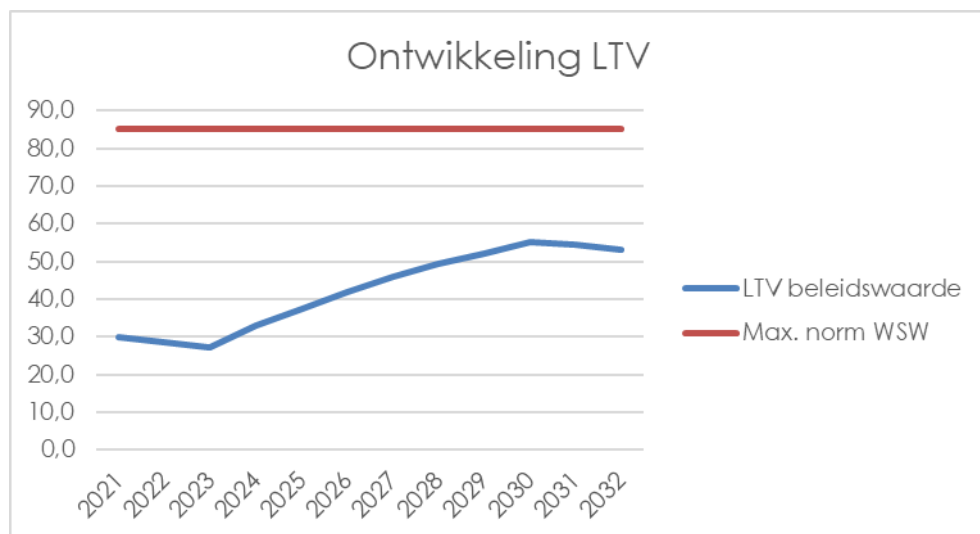
De Jaarrekening van Woningstichting Tubbergen is opgemaakt op basis van de veronderstelling van continuïteit. Het bestuur van Woningstichting Tubbergen heeft als doel de continuïteit van haar dienstverlening te waarborgen. Hierbij worden zowel de operationele en financiële aspecten in ogenschouw genomen. Door Woningstichting Tubbergen is een portefeuilleplan (wensportefeuille) opgesteld gebaseerd op de verwachte ontwikkelingen voor de komende jaren t/m 2032. De financiële gevolgen zijn doorgerekend in de meerjarenbegroting. Op basis van de daarbij behorende kengetallen kan worden geconcludeerd dat de continuïteit van Woningstichting Tubbergen voor de komende jaren is gewaarborgd.

Ratio	Norm	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ICR	> 1,4	2,1	2,84	2,6	2,5	2,6	2,5	2,5
Loan to Value (beleidswaarde)	< 85,0%	30,0	28,6	27,1	33,0	37,3	41,7	46,0
Solvabiliteit (beleidswaarde)	> 15,0%	66,0	66,9	67,3	61,8	57,9	54,0	50,1
Dekkingsratio (marktwaarde)	< 70,0%	22,0	16,5	15,5	18,2	20,0	21,8	23,7
Onderpandratio (WSW)	< 70,0%	22,0	16,5	15,5	18,2	20,0	21,8	23,7

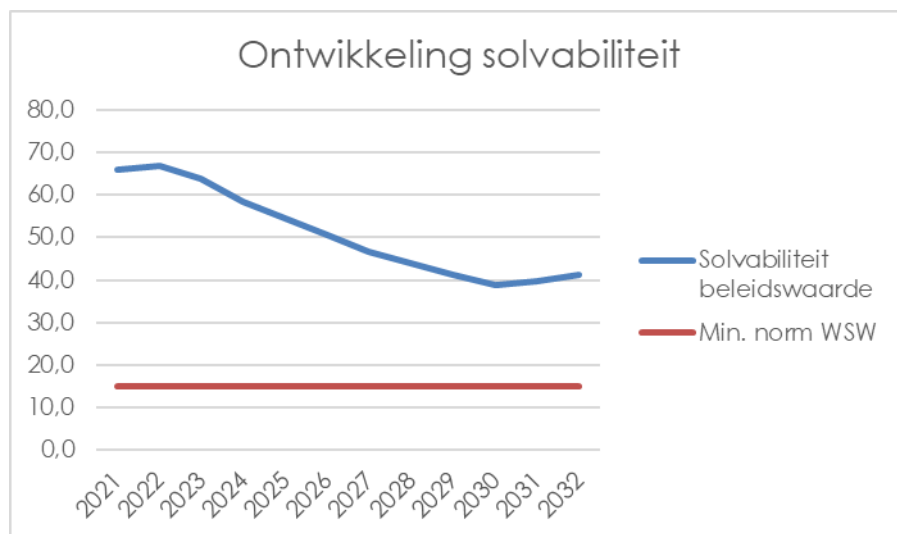
De ICR is de belangrijkste indicator voor de gezondheid van de kasstromen van een corporatie. Onze jaarlijkse rentelasten zijn relatief laag. De rentelast blijft, door het relatief lage rentetarief bij herfinanciering van de bestaande leningenportefeuille en nieuwe leningen voor de investeringen, betaalbaar vanuit de exploitatiekasstroom.



De LTV maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schuldpositie. De onderliggende kasstromen houden rekening met het maatschappelijke beleid van de corporatie. Vanaf 2024 stijgt deze ratio doordat de schulden aan kredietinstellingen hoger worden door het aantrekken van nieuwe leningen.

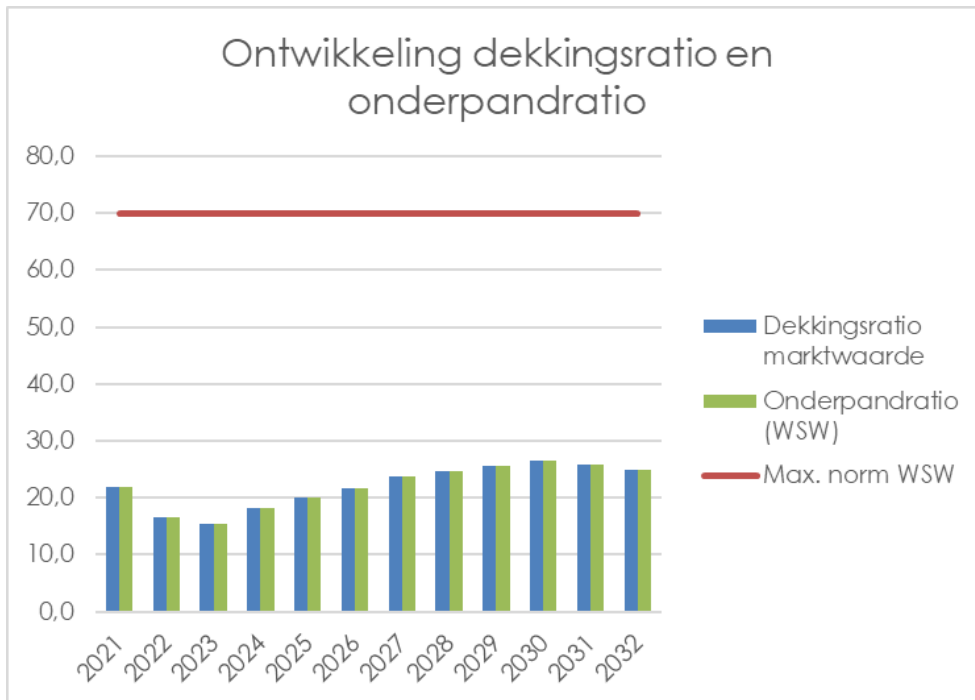


Deze ratio geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdende met het maatschappelijke beleid van de corporatie. De WSW-norm bedraagt 15%.



Het dekkingsratio beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen. Hierbij wordt niet uitgegaan van de nominale waarde van de leningen (dekkingsratio) maar de marktwaarde van de leningen. De norm mag maximaal 70% zijn.

Met het onderpandratio wordt bepaald of in het geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het onderpand (DAEB vastgoed, en niet-DAEB vastgoed waarop WSW hypotheek heeft gevestigd) voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen. In plaats van de nominale schuldpositie wordt de marktwaarde van de schuldpositie in de discontinuïteitsratio's opgenomen.



Verslag van de Raad van Commissarissen

Algemeen

De Raad van Commissarissen (RvC) heeft tot taak toezicht te houden op de directeur-bestuurder en op de algemene gang van zaken van Woningstichting Tubbergen en staat tevens de directeur-bestuurder met raad ter zijde. De RvC ziet toe op het maatschappelijk presteren van de organisatie, onder de randvoorwaarde van financiële continuïteit. Zij gaat er daarbij van uit dat de corporatie werkt met maatschappelijk kapitaal dat zo efficiënt en effectief mogelijk moet worden ingezet. De raad richt zich daarbij op de belangen van de maatschappij in het algemeen en die van (huidige en toekomstige) huurders in het bijzonder.

In dit jaarverslag legt de RvC, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar.

Toetsingskader en toezichtkader

De RvC opereert binnen een toezichtkader. Dit toezichtkader is voor een belangrijk deel extern bepaald, zoals de Woningwet, de wet Bestuur en Toezicht, de Aedescode en de Governance Code Woningcorporaties. Daarnaast is er een intern toezichtkader, bestaande uit onder meer de statuten en het reglement RvC. Het toezichtkader geeft de regels en richtlijnen voor het toezicht.

Jaarlijks wordt, met als onderlegger de ondernemingsstrategie, een begroting, financiële meerjarenplanning en een jaarplan opgesteld. De RvC gebruikt deze stukken, naast bijvoorbeeld de prestatieafspraken, visiedocumenten en beheersingskaders als het treasury- en investeringenstatuut, als toetsingskader om het beleid en de voortgang te toetsen.

Dit veelomvattende toetsingskader is door de RvC in 2022 gebruikt bij het nemen van besluiten, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van vastgestelde doelen. De RvC vormt zijn oordeel op basis van kwartaalrapportages, overige rapportages en jaarverslagen, benchmarkgegevens, visitatierapporten, oordelen van derden (zoals de managementletter van de accountant en oordeelbrieven van externe toezichthouders), overleg met de huurdersorganisatie en de ondernemingsraad en regionale bijeenkomsten van raden van commissarissen van woningcorporaties. Daarnaast laat de RvC zich intensief door de directeur-bestuurder informeren over beleid, actuele thema's en ontwikkelingen.

Toezicht in 2022

De RvC is het afgelopen jaar 6 keer voor een reguliere vergadering bijeengewest. Daarnaast heeft in januari een aparte sessie plaatsgevonden in verband met de op te starten wervingsprocedure voor 2 nieuwe leden van de RvC. Er heeft een afzonderlijk overleg plaats gevonden tussen de [voorzitter van de] Remuneratiecommissie en de Ondernemingsraad en tussen de RvC en de Controller. Tevens heeft, conform de voorschriften vanuit de overheid, in juni 2022 een vergadering plaatsgevonden zonder aanwezigheid van de bestuurder, waarin de financiële situatie van Woningstichting Tubbergen is besproken. Het normale jaarlijkse overleg met de huurdersvereniging heeft in december plaatsgevonden. In oktober 2022 hebben de leden van de RvC deelgenomen aan het interactieve programma van de Algemene Ledenvergadering (ALV) van de huurdersvereniging. De in verband met Corona uitgestelde jaarlijkse zelfevaluatie 2021 heeft met externe begeleiding plaatsgevonden in februari 2022. In december 2022 heeft de jaarlijkse zelfevaluatie 2022 zonder externe begeleiding plaatsgevonden.

De RvC heeft in het afgelopen verslagjaar de volgende besluiten genomen:

- Goedkeuring jaarlijkse huurprijsaanpassing 2022 conform het vastgestelde huurbeleid
- Vaststellen definitieve formatie en bezoldiging bestuurder over 2022
- Herbenoeming mevrouw C. Pinners tot commissaris per 1-7-2022
- Herbenoeming de heer M. Ahlers tot commissaris per 1-7-2022
- Goedkeuring van de procuratie- en mandateringsregeling
- Vaststellen van de bezoldiging van de RvC over 2022
- Goedkeuring van het jaarverslag 2021
- Verlenen decharge aan de bestuurder (H. de Rijter) met betrekking tot het gevoerde beleid tot en met 31 december 2021.
- Verlenen decharge aan de voorzitter, de heer Hofhuis en het lid, de heer Kip, met betrekking tot het gevoerde beleid tot en met 30 juni 2022
- Benoeming de heer J. Goorhuis tot commissaris per 1-7-2022
- Benoeming mevrouw A. Visscher tot commissaris per 1-7-2022
- Benoeming de heer J. Goorhuis tot voorzitter van de RvC
- Benoeming mevrouw C. Pinners tot vice-voorzitter RvC
- Benoeming mevrouw A. Visscher tot voorzitter van de auditcommissie
- Benoeming de heer M. Ahlers tot lid van de auditcommissie
- Benoeming de heer J. Goorhuis tot lid van de remuneratiecommissie
- Goedkeuring van het investeringsstatuut
- Goedkeuring van het inkoopbeleid
- Goedkeuring van het besluit tot vaststelling van het jaarplan 2023
- Goedkeuring van het besluit tot vaststelling van de begroting 2023-2027
- Goedkeuring van het treasury Jaarplan 2023
- Goedkeuring van het duurzaamheidsbeleid
- Goedkeuring van het verkoopbeleid
- Vaststellen van de bezoldiging van de RvC over 2023

Daarnaast is er onder andere gesproken over de volgende onderwerpen:

- De (oordeels)brieven van het ministerie/AW, WSW;
- De resultaten uit de Aedes Benchmark 2021
- Regionaal woonruimtevindingsysteem
- Memorandum interim controle 2021
- Leefbaarheid
- Nationale Prestatieafspraken corporatiesector (versie 24 juni 2022)
- Woondeal Overijssel, provinciale afspraken en versnellingsagenda
- Indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW)
- Toezicht op duurzaamheid (VTW-handreiking)
- Samenwerking met stakeholders, stakeholdersmanagement.
- Risico-inventarisatie
- Organisatieontwikkeling
- Integriteitscode
- Beoordeling directeur-bestuurder
- VTW Beroepsregel bezoldiging commissarissen
- Governance, Toezichtsvisie, besturingsfilosofie en samenspel in de RvC

PE Punten

De leden van de RvC hebben voldoende kennis om hun taken te kunnen uitvoeren. Om deze kennis op peil te houden, is afgesproken dat toezichthouders zogeheten PE (permanente educatie) halen. Voor 2022 hebben de toezichthouders het volgende aantal punten behaald:

Naam	Aantal behaalde PE-punten in 2022
De heer J. Gritter	8 *
De Heer G. Hofhuis	4 *
De heer P. Kip	3 *
Mevrouw C. Pinners	5
De heer M. Ahlers	8 *
De heer H. Goorhuis	12
Mevrouw A. Visscher	2

* *Waarvan punten uit de overheveling van 2021.*

Alle leden hebben voldaan aan de gestelde verplichtingen.

Onafhankelijkheid

Alle leden van de RvC hebben hun (relevante) nevenfuncties gemeld. Deze zijn beoordeeld op mogelijke belangenverstrengeling, wat niet aan de orde is. De RvC heeft nagedacht over de onafhankelijkheidscriteria, zoals opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties.

Geen van de leden van de RvC is of was in het verleden in dienst van Woningstichting Tubbergen of onderhoudt een directe- of indirecte zakelijke relatie met toeleveranciers en/of afnemers van de organisatie. Geen van de leden van de RvC verleent andere diensten dan die welke voortvloeien uit het lidmaatschap van de RvC of onderhoudt banden met Woningstichting Tubbergen, hetzij direct, hetzij indirect, buiten het lidmaatschap. In het verslagjaar hebben geen transacties plaatsgevonden waarbij sprake was van mogelijke tegenstrijdige belangen.

Woningstichting Tubbergen heeft als beleid geen leningen en/of garanties te verstrekken aan haar toezichthouders. Naar oordeel van de RvC is in 2022 voldaan aan de bepalingen betreffende onafhankelijkheid.

In 2022 is binnen Woningstichting Tubbergen geen gebruik gemaakt van de "Regeling Melding onregelmatigheden".

Samenstelling RvC

De RvC bestaat uit 5 leden die voor een periode van 4 jaar worden benoemd en die voor maximaal een volgende zittingstermijn kunnen worden herbenoemd. Twee leden zijn benoemd op voordracht van de huurdersvereniging.

De RvC werkt met een profielschets. Deze is gerelateerd aan de omvang, samenstelling en activiteiten en geeft de gewenste deskundigheid en achtergrond van de RvC aan. Het profiel van de RvC en de profielschetsen van de voorzitter en het lid met de portefeuille financiën zijn in 2022 in het kader van het beschikbaar stellen van de functie door twee leden van de RvC, opnieuw samengesteld en vastgesteld door de RvC.

(Her)benoeming

Na het verkrijgen van een positieve zienswijze van de Minister zijn de heer Ahlers en mevrouw Panners per 1 juli 2022 herbenoemd als commissaris.

In verband met het voorgenomen vertrek van de heren Hofhuis en Kip is in 2022 geworven voor twee nieuwe commissarissen. Na het verkrijgen van een positieve zienswijze van de Minister is de heer Goorhuis per 1 juli 2022 benoemd als commissaris en voorzitter van de RvC en mevrouw Visscher per 1 juli 2022 benoemd als commissaris en voorzitter van de auditcommissie.

Ultimo 2022 was de RvC als volgt samengesteld:

De heer J. Goorhuis

Commissaris sinds: 1 juli 2022

Huidige zittingstermijn: 2022-2026

Functie: voorzitter RvC en lid remuneratiecommissie

Beroep: Advies, Management, Bestuur & Toezicht.

Nevenfuncties: Voorzitter RvC Gebiedsonderneming Laarberg BV. Penningmeester stichting Vliegwiél, onderdeel van Rotaryclub Achterhoek-Oost, Voorzitter bestuur Zie-Zo fonds Winterswijk, Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Zorgcombinatie Marga Klompé (t/m 31-12-2022)

Aandachtveld: bestuur en governance

Mevrouw A. Visscher

Commissaris sinds: 1 juli 2022

Huidige zittingstermijn: 2022-2026

Functie: lid RvC en voorzitter auditcommissie

Beroep: Zelfstandig Ondernemend Professional

Nevenfuncties: geen

Aandachtveld: financieel

Mevrouw C. Panners

Commissaris sinds 1 juli 2018

Huidige zittingstermijn: 2022 – 2026

Functie: vice voorzitter RvC en voorzitter remuneratiecommissie

Beroep: Advies, Management, Bestuur & Toezicht.

Directeur/eigenaar Ceciel Panners Management & Bestuur BV en Panners Consult BV.

Nevenfuncties: Lid Bestuur coöperatie CIVO Zorgopleidingen namens Medisch Spectrum Twente (tot 1-1-2023). Lid Raad van Toezicht stichting Alruna (tot 1-7-2022). Directeur Autoprofs BV, Penningmeester Rotaryclub Ootmarsum

Aandachtveld: sociaal/maatschappelijk/P&O

De heer M. Ahlers

Commissaris sinds 1 juli 2018

Huidige zittingstermijn: 2022 – 2026

Functie: lid RvC en lid auditcommissie

Beroep: Directeur/eigenaar van maatschap Hemm voor maatschappelijk vastgoed

Nevenfuncties: Voorzitter Volco Ommen

Aandachtsveld: vastgoedontwikkeling

De heer J. Gritter

Commissaris sinds 1 juli 2017

Huidige zittingstermijn: 2021 - 2025

Functie: lid RvC

Beroep: Jurist

Nevenfuncties: Directeur/eigenaar Gritter Juridisch Advies; Rechtskundig adviesbureau,

Bestuurslid Stichting CVLEZ, Lid financiële commissie Vereniging voor Bouwrecht.

Aandachtsveld: juridische zaken

De heren J. Gritter en M. Ahlers zijn benoemd op voordracht van de huurdersvereniging.

Commissies

De RvC kent een remuneratiecommissie en een auditcommissie. Beide commissies zijn adviserend aan de RvC en doen verslag naar de RvC van hun bevindingen.

De remuneratiecommissie heeft zich in 2022 beziggehouden met het proces van beoordelen van het functioneren van de bestuurder en de adviezen aan de RvC voor de bezoldiging van bestuurder en RvC. Tevens heeft de remuneratiecommissie de werving en selectie van twee nieuwe commissarissen gecoördineerd, het jaarlijkse gesprek met de ondernemingsraad gevoerd en de zelfevaluatiegesprekken voorbereid.

De auditcommissie heeft zich in 2022 beziggehouden met de interim rapportage accountant 2021, de jaarrekening en het accountantsverslag 2021, de kwartaalrapportages, het jaarplan en de begroting 2023 en het treasuryrapport 2023. Tevens heeft de auditcommissie de concepten voor het inkoopbeleid, investeringsstatuut, en procuratieregeling beoordeeld.

Werkgeversrol

De RvC is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en evaluatie van het functioneren van de directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder voldoet aan de profiel en de eisen die gesteld worden aan de bestuurder conform de bijlagen bij het BITV. Zij houdt de deskundigheid op peil door het volgen van opleidingen. Het beloningsbeleid voor de directeur-bestuurder is afgeleid van de WNT en voldoet aan de afspraken zoals die binnen de sector zijn gemaakt.

Integriteit en Governancecode

In de Integriteitscode staan bepalingen opgenomen over de omgang met vertrouwelijke informatie. Tevens is de Governancecode Woningcorporaties 2020 van toepassing. Met enige regelmaat wordt in algemene zin of naar aanleiding van een situatie gesproken over integriteit en governance.

Honorering

Er wordt aan de RvC leden in 2022 een honorarium betaald dat 70% bedraagt van de beroepsregeling van de VTW.

De honoreringen van de bestuurder en de leden van de RvC over 2022 zijn als volgt (in €):

Honorering bestuur en commissarissen

Naam:	J.J.S. de Rijter-Küpers
Functie:	Directeur-bestuurder
Datum in dienst:	1-06-2020
Datum uit dienst:	n.v.t.
Nevenfunctie(s):	- Bestuur Stichting Beheer Bernardus te Losser - Bestuurslid Pioneering
Bruto-inkomen (incl. salaris, vakantiegeld, eindejaarsuitkering en andere vaste toelagen) (in €) Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	99.468
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (in €)	15.453
Totale uit publieke middelen gefinancierde bezoldiging en relevant voor de toepassing van de WNT	114.921
Toepasselijk bezoldigingsmaximum	115.000
Duur van het dienstverband in het boekjaar (in maanden)	12
Omvang dienstverband	100 %
Jaar waarin dienstverband is geëindigd	n.v.t.
In het boekjaar verrichte uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband	n.v.t.

Woningstichting Tubbergen

	G.J.M. Hofhuis	P.J. Kip	J.H.L. Gritter	C.A.M. Pinner
Functie	Voorzitter	Vice-voorzitter	Lid	Lid
	Lid remuneratie- commissie			Lid remuneratie- commissie
Duur dienstverband	1/1 - 30/06	1/1 - 30/06	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Beloning	€ 4.830	€ 3.220	€ 6.440	€ 6.440
Toepasselijk bezoldigingsmaximum WNT	€ 8.554	€ 5.703	€ 11.500	€ 11.500

	M. Ahlers	J.G.P. Goorhuis	A.M. Visscher
Functie	Lid	Voorzitter	Lid
	Lid audit commissie	Lid remuneratie- commissie	Lid audit commissie
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/7 - 31/12	1/7 - 31/12
Bezoldiging			
Beloning	€ 6.440	€ 4.830	€ 3.220
Toepasselijk bezoldigingsmaximum WNT	€ 11.500	€ 8.696	€ 5.797

Het bezoldigingsmaximum conform de beroepsregel VTW is in 2022 € 13.800 euro voor de voorzitter en € 9.200 euro voor een lid RvC. Een uitgebreidere specificatie van de bezoldiging van de bestuurder en de leden van de RvC is opgenomen onder de overige toelichtingen.

Thema's uit de prestatieafspraken

In 2021 is de nieuwe Woonvisie van de gemeente Tubbergen vastgesteld. Eind 2021 zijn, na tripartiet overleg tussen gemeente, Huurdersvereniging en Woningstichting Tubbergen, nieuwe prestatieafspraken gemaakt, gericht op een bijdrage aan die nieuwe woonvisie. Gekozen is voor een Raamovereenkomst voor een periode van 4 jaren, met daarbij een meer concrete tweejaarsschijf, waarin allereerst de afspraken voor de eerste 2 jaren (2022,2023) zijn vastgelegd. Hiermee kiezen we ervoor om niet jaarlijks, maar tweejaarlijks onze afspraken bij te stellen. Dit omdat de dynamiek niet zodanig was, dat jaarlijks doorlopen van de cyclus bijdraagt aan een betere volkshuisvesting. De vele ontwikkelingen in 2022 en 2023 maken, dat de Raamovereenkomst mogelijk al eerder bijgesteld moet worden, ook de Woonvisie is niet langer passend bij de actuele situatie. Dit zullen wij in 2023 bespreken met de gemeente.

De prestatieafspraken laten zien hoe de Woningstichting en de gemeente hun samenwerking vorm geven om zo (deels) invulling te geven aan de uitgangspunten van de Woonvisie. De Woonvisie vindt u op de website van de gemeente. De prestatieafspraken zijn in Tubbergen nog niet zo concreet en wederkerig als wij wenselijk vinden, maar zowel in de inhoud als in het proces zetten wij, samen met gemeente en Huurdersvereniging, stappen vooruit.

Proces van prestatieafspraken

Op uitvoerend en bestuurlijk niveau heeft overleg plaatsgevonden over de prestatieafspraken. Met de Huurdersvereniging heeft overleg plaatsgevonden over de wijze waarop zij een bijdrage leveren aan de prestatieafspraken en zij zijn bij de prestatieafspraken en de raamovereenkomst nauw betrokken. Ook in de stakeholderraadplegingen door de gemeente in het kader van de Woonvisie is de huurdersvereniging vertegenwoordigd geweest.

In 2021 heeft het overleg plaatsgevonden over de prestatieafspraken voor 2022 en 2023 en voor de vierjaarlijkse Raamovereenkomst.

Beschikbaarheid

Bij het maken van de prestatieafspraken werd er nog vanuit gegaan dat er sprake zou zijn van lichte krimp, omdat er voldoende sociale huurwoningen waren. Deze situatie is gedurende het jaar 2022 veranderd, de vraag is sterk gestegen en het aantal mutaties/ beschikbaar komende woningen, is gedaald. De doelstelling qua beschikbaarheid is bijgesteld naar een wachttijd van maximaal 1 jaar (was 2 jaar). In de praktijk heeft het overgrote deel van de actief woningzoekenden binnen een jaar nog een woning. In 2022 is 1 woning in Langeveen verkocht. Dit betrof een leegkomende woning die wij niet beschouwen als strategisch bezit. Deze woning is gekocht door starters uit de gemeente Tubbergen. In 2022 zien wij dat wij meer directe bemiddeling hebben dan voorheen, met name in de eengezinswoningen. Het afgesproken percentage van maximaal 20% wordt overschreden, dat is ook de verwachting voor de komende jaren en zal in de vervolg overleggen over de prestatieafspraken worden meegenomen.

Betaalbaarheid

Het huurbeleid van Woningstichting Tubbergen, inclusief het passend toewijzen, wordt door de gemeente, Huurdersvereniging en Woningstichting Tubbergen samen gedragen. Het past binnen de beleidskaders van de organisaties. In 2022 is een nieuw streefhuurbeleid doorgevoerd, gericht op betaalbaarheid en voldoende beschikbaarheid voor doelgroepen. Wij hanteren een basis streefhuur van 70% maximale huur, veel van onze woningen komen lager uit qua huurprijs omdat zij verder zijn afgetopt.

Woningkwaliteit en Duurzaamheid

Het bezit van Woningstichting Tubbergen is al relatief duurzaam. Door de beperkte beschikbaarheid van materialen en menskracht hebben wij onze verduurzamingsdoelstelling voor 2022 niet kunnen halen. Echter, in 2022 hebben wij plannen uitgewerkt voor grootschaliger verduurzaming, dit komt in 2023 in uitvoering. Hiermee halen wij de aantallen weer in en kunnen wij zelfs versnellen. Door uitvoering van een aantal duurzaamheidsprojecten is de energie-index nog verder verbeterd; we hebben al sinds 2019 gemiddeld een label A. Dit past geheel binnen de afspraken die we met de gemeente hebben gemaakt.

Sociaal maatschappelijke opgaven en zorg

Er wordt op verschillende manieren samengewerkt in het sociaal domein. De gemeente en Woningstichting Tubbergen concluderen dat de samenwerking verbeterd is. De afstemming bij maatwerk en (multi) probleemsituaties vergt veel van alle partijen, er is doorontwikkeld op samenwerkingsvorm De Schakel t.g.v. een sterkere ketensamenwerking op deze afstemming en toegang tot voorliggende (woon-, zorg-, ondersteuning-)voorzieningen voor inwoners dan wel huurders. Voor schulddienstverlening bij problematische (huur)schulden is een convenant gesloten. De inzet van Woningstichting Tubbergen op het gebied van leefbaarheid is elders in dit verslag uitgewerkt. De visie op Wonen en Zorg is nog niet opgesteld door de Gemeente Tubbergen, die wordt in 2023 verder opgepakt.

3 VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG OVER 2022

3.1 Algemeen

Woningstichting Tubbergen is een sociale verhuurder. Dat betekent dat we alleen woningen onder de huurtoeslaggrens willen verhuren. Enkele woningen vormen de uitzondering, deze niet-DAEB woningen worden bij mutatie verkocht of naar het DAEB segment gebracht.

Als sociale verhuurder richt Woningstichting Tubbergen zich met name op huishoudens met een jaarinkomen tot de inkomensgrens sociale huur, die jaarlijks door de overheid wordt vastgesteld (in 2022 was dit € 40.024).

3.2 Kwaliteit van de woonegelegenheden

Het in stand houden, onderhouden en waar nodig verbeteren van de kwaliteit van de woningen vormt een belangrijk onderdeel van de inzet van woningcorporaties. Woningstichting Tubbergen is een beherende corporatie, er is geen sprake van grootschalige nieuwbouw of herstructurering. Inspanningen op het gebied van vastgoed zijn dan ook voornamelijk gericht op onderhoud en verbetering van bestaande woningen.

Om een goed beeld te krijgen en te houden van de technische staat van het woningbezit, worden er regelmatig inspecties uitgevoerd aan bouwkundige of technische elementen van de woningen. De afgelopen jaren is hierbij gebleken dat het bezit van Woningstichting Tubbergen in een kwalitatief goede staat verkeert. De technische inspecties vormen de basis voor het planmatig onderhoud, welke met vaste cycli in de meer- jaren-onderhoudsplanning worden opgenomen. De inspecties zullen verder geobjectiveerd worden door een externe conditiemeting, waarmee wij in 2021 gestart zijn, en naar verwachting het eerste halfjaar 2023 zullen afronden. De uitkomsten hiervan zullen in het MJOB worden verwerkt. Zo komen wij tot steeds meer voorspelbaarheid en inzicht in onze onderhoudsopgaven voor de komende jaren en daarna.

Planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud omvat complexmatige verbeteringswerkzaamheden met een ingrijpend karakter. Dit zijn bijvoorbeeld badkamer-, toilet- en keukenrenovaties en het onderhoud aan de buitenschil van de woning, zoals het vervangen van goten, herstellen van daken en schoorstenen, gevelmetselwerk, voegwerk, impregneren en vervangen van ramen of kozijnen. Het planmatig onderhoud omvat ook het cyclisch onderhoud zoals vervangen van cv-ketels en ventilatieboxen, buitenschilderwerk, kitwerk, onderhoud aan platdakbedekkingen en straatwerk. Ook contractonderhoud zoals de onderhoudskosten voor centrale verwarming, liftinstallaties, legionellabeheer, automatische deuren en onderhoud aan brandmeldcentrales vallen onder het planmatig onderhoud.

Waar mogelijk worden woonwensen van bewoners meegenomen in de uitvoering. Uiteraard hebben bewoners inspraak in de kleurstelling van de wand- en vloertegels en de kleur, indeling en opties van de keukenopstelling.

Het planmatig onderhoud wordt uitgevoerd conform de meerjarenplanning. De kosten bedroegen in 2022 € 990.321. Begroot was een bedrag van € 1.495.463. Als gevolg van verminderde beschikbaarheid van mensen en materialen in de bouw zijn in 2022 niet alle projecten gerealiseerd. Dit geldt voor het vervangen van de keukens en badkamers, dit project loopt door in 2023. Daarnaast geldt dit ook voor de post schilderwerk. Doordat er in 2022 complexen zijn geschilderd die oorspronkelijk op de planning stonden voor 2020 en 2021, zijn de meeste complexen die op de planning voor 2022 stonden nog niet geschilderd. Deels is dit een nasleep van de Coronaperiode. Vastgoed maakt een nieuwe planning schilderwerk voor de komende jaren, waarbij ook de leverancierselectie nieuwe aandacht krijgt. Enkele kleine projecten zijn niet uitgevoerd in 2022, en zullen vanaf 2024 worden uitgevoerd. Gezien het onderhoudsniveau van onze woningen, voorzien wij niet dat dit tot problemen leidt. Door meerjarige afspraken te maken met onderhoudspartijen, verwachten wij de voorspelbaarheid te vergroten.

Reparatieverzoeken en mutatie onderhoud

Reparatieverzoeken worden sinds 2021 alleen nog incidenteel uitgevoerd in eigen beheer. Voor de rest zijn ze uitbesteed.

De uitvoering van mutatieonderhoud is uitbesteed. Hiervoor zijn prestatieafspraken gemaakt met een aannemersbedrijf en een installatiebedrijf. Streven is dat iedere mutatiewoning binnen drie werkdagen weer verhuurd kan worden en het kwaliteitsniveau voldoet aan de wensen van Woningstichting Tubbergen. Ook wordt bij iedere woningmutatie een veiligheidskeuring uitgevoerd aan de meterkast, de gas- en elektrische installatie in de woning door een erkend installateur.

In 2022 zijn 1.089 (2021: 1.038) verzoeken tot reparatie afgehandeld. De totale kosten bedroegen € 296.911 (2021 : € 167.305). Het begrote budget voor 2022 was € 102.934. De gemiddelde kosten bedroegen € 273 (2021: € 161) per reparatieverzoek. Er zijn in 2022 iets meer reparatieverzoeken ingediend dan in 2021. Daarnaast zijn de kosten per reparatieverzoek flink gestegen door prijsstijging van middelen en uren. We hebben het klachtenonderhoud 2022 conservatief begroot. Voor 2023 hebben wij meer realistisch begroot.

Mutatieonderhoud omvat de onderhoudswerkzaamheden bij verhuizing, zoals het verwisselen van sloten en het herstellen van de woning als gevolg van schade en technische slijtage. Indien noodzakelijk wordt gelijktijdig met het mutatieonderhoud ook achterstallig onderhoud uitgevoerd. In 2022 hebben er 52 woningmutaties plaatsgevonden. De totale kosten bedroegen € 101.607. Gemiddeld is dit € 1.954 per woningmutatie, beduidend hoger dan in 2021 (€ 1.428). Het begrote budget voor mutatieonderhoud bedroeg in 2022 € 102.934.

Een aantal woningen is uitvoerig gerenoveerd nadat de bewoners die er vele jaren hebben gewoond zijn verhuisd of overleden. Een deel van deze uitgaven is geactiveerd. Steeds vaker zien we ook schades of vervuilingen welke bij mutatie moeten worden hersteld.

Voor overig dagelijks onderhoud is € 6.417 uitgegeven. Dit zijn onder andere doorberekende onderhoudskosten aan huurders, frictielegstand en wmo.

De ontwikkelingen in de kosten van zowel reparatie- en mutatieonderhoud worden gemonitord. Eind 2020 heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de marktconformiteit van gehanteerde prijzen. Hieruit is gebleken dat de prijzen onder marktconform waren. Inmiddels zijn er prijsontwikkelingen geweest, zowel op uren als op materialen. Dit is een landelijke ontwikkeling. Voor 2022 hebben wij hier in de begroting rekening mee gehouden, maar dan nog zien we een verdere doorstijging.

Bijzondere voorzieningen en oppluswerkzaamheden

Tijdens het uitvoeren van de onderhoudswerkzaamheden worden op verzoek van huurders soms 'oppluswerkzaamheden' aan de woningen uitgevoerd, zoals het uitbreiden van de keukenopstelling, vergroten doucheruimten en realiseren van een extra toilet op de verdieping. Deze 'oppluswerkzaamheden' passen binnen het strategisch voorraadbeleid. Ook wordt de huurders de mogelijkheid geboden om bijzondere voorzieningen te laten uitvoeren. Hierbij moet worden gedacht aan zaken als het aanbrengen van dakisolatie of het aanleggen van een cv-installatie. Kosten voor deze voorzieningen worden geactiveerd en als huurverhoging aan de huurders doorberekend. Totaal is er in 2022 een bedrag van € 2.260 geactiveerd voor geriefsverbeteringen. Dit bedrag is inclusief doorberekende salariskosten.

Op verzoek van onze huurder zorgorganisatie Avelijn heeft een beperkte interne verbouwing plaatsgevonden aan de locatie Triangel, waarbij in plaats van een groepswoning, twee zelfstandige appartementen zijn gerealiseerd. Dit was vanwege de verhuurbaarheid noodzakelijk. In 2021 is gestart met deze verbouwing. De verbouwing is in 2022 afgerond. Voor deze verbouwing is in 2022 € 28.715 uitgegeven, de totale investering bedroeg € 30.975.

Verduurzaming

In 2022 is een uitgave van € 133.580 begroot voor een drietal complexen waar de cv-ketels moet worden vervangen voor een nieuwe ketel in combinatie met een hybride warmtepomp en zonnepanelen. Het project is in voorbereiding en de uitvoering hiervan is doorgeschoven naar 2023. Dit komt door de beperkte beschikbaarheid van de installaties dit jaar (landelijk).

Het pilot project om vier woningen aan de Hanenslag te Geesteren (bijna) CO2-neutraal te maken volgens de 'Easy Switch' methode is in voorbereiding en zal worden uitgevoerd in 2023. Er is hiervoor een bedrag van € 240.000 opgenomen in de begroting 2022.

Sinds 1 januari 2008 moeten eigenaren van woningen bij verkoop of verhuur een Energielabel overhandigen. De Europese energieafspraken met betrekking tot CO2-reductie stellen dat in 2020 de uitstoot met 20% moet zijn gereduceerd en het gemiddelde energielabel B moet zijn. In 2050 moet de woningvoorraad CO2-Neutraal zijn. Hier ligt ook een taak voor de woningcorporaties.

Door het uitvoeren van verschillende energetische verbeteringen aan de bestaande woningvoorraad heeft Woningstichting Tubbergen in 2022 een gemiddeld energielabel "A".

Door huurders Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

Woningstichting Tubbergen heeft een beleid opgesteld met betrekking tot het zelfstandig klussen in en om de woning. Woningstichting Tubbergen probeert hier coulant mee om te gaan zodat de huurder de vrijheid heeft de woning aan te passen aan zijn of haar woonwensen.

In het ZAV-beleid staat aangegeven of een door de huurder aan te brengen voorziening bij een huuropzegging al dan niet kan worden aangemerkt als zijnde een woningverbetering of dient te worden overgenomen door de nieuwe bewoner. Eén en ander vindt in overleg met de mutatieopzichter plaats. Als voorwaarde wordt door Woningstichting Tubbergen gesteld dat huurders ingrijpende werkzaamheden altijd voor uitvoering dienen te melden, zodat deze kunnen worden getoetst aan de geldende wettelijke- en gemeentelijke regelgeving.

Medische aanpassingen

In het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) worden, op verzoek van huurders met een beperking, aanpassingen uitgevoerd in de woning. Deze aanpassingen dragen er toe bij dat onze huurders met behulp van deze voorzieningen zo lang mogelijk in hun woning kunnen blijven wonen. Deze aanpassingen variëren van het rolstoeltoegankelijk maken van de woning tot grotere bouwkundige aanpassingen aan de keuken, badkamer of het plaatsen van een traplift. De kosten van de ingrijpende medische aanpassingen worden grotendeels gefinancierd uit de WMO-regeling van de gemeente. Kleine voorzieningen zoals wandbeugels, verhoogde closets en één hendel kranen worden niet meer vergoed vanuit de WMO regeling. Daar waar mogelijk wordt dit standaard meegenomen in de renovaties van badkamer, toilet en keuken. Eventueel betaalt belanghebbende hiervoor een kleine vergoeding.

Leefbaarheid

Leefbaarheid is de mate waarin de leefomgeving aansluit bij de voorwaarden en behoeften die er door de mens aan worden gesteld. Het gaat over de voorwaarden waaronder mensen in een bepaalde omgeving zich prettig voelen en kunnen en willen samenleven. De leefbaarheidssituatie in (gemeente) Tubbergen is uitstekend, blijkt jaarlijks uit de Leefbaarometer. Dit beeld herkennen wij. Wij proberen dit vanuit de bijdrage die wij kunnen en mogen leveren ook vast te houden. Door ons reguliere werk (waarborgen kwaliteit van woning en omgeving) en organisatie (wijkgericht, dichtbij, betrokken ketenpartner) en door aanvullend een leefbaarheidsbudget te begroten.

Voor leefbaarheid is jaarlijks een bedrag van € 26.000 begroot (2022 t/m 2027). Zo kunnen we waar nodig bijdragen aan leefbaarheidsinitiatieven die verbinden (ontmoeting) en verbeteren (fysiek). Van het begrote bedrag is de helft, € 12.500, bestemd en gereserveerd voor de Buurtwaardebon. Een waardebon voor huurdersinitiatieven. De Buurtwaardebon is nieuw geïntroduceerd in oktober 2022.

Het overige is begroot voor projecten als Buurtbemiddeling (via SWTD), Beste Buurbokaal (i.s.m. Huurdersvereniging en Gemeente Tubbergen), MijnDorp2030 (i.s.m. Gemeente Tubbergen) en eigen doorlopende projecten zoals; dorpshuiskamer SWTD gevestigd in gemeenschapsruimte van wooncomplex Kolenbranderhof, extra bijdrage Woningstichting Tubbergen aan VvE wooncomplex De Aanleg voor ontmoeting in gemeenschapsruimte, schoon-heelveilig projecten (achterpaden, verlichting, etc).

3.3 Toewijzen, verhuren en vervreemden van woongelegenheden

Woningtoewijzing

Woningstichting Tubbergen maakt bij de toewijzing van haar woningen al sinds jaren gebruik van het aanbodmodel. De vrijkomende woningen worden gepubliceerd op onze website www.wstubbergen.nl. De bedoeling is dat vrijkomende woningen vanaf 2023 gepubliceerd worden via WoningHuren.nl. Op Woninghuren.nl staan bovendien alle beschikbare huurwoningen van 13 samenwerkende woningcorporaties uit Twente. Zodat woningzoekenden met 1 inschrijving via 1 website kan reageren op vrijkomend aanbod van 13 corporaties. De vindplaats van het aanbod wijzigt, het toewijzingsmodel en -proces niet.

Geïnteresseerde woningzoekenden dienen zelf te reageren op de vrijkomende woningen. Hierbij geldt wel de verplichting dat men ingeschreven moet zijn als woningzoekende, dat kan digitaal of op kantoor. De woningzoekende krijgt daarna ook een eigen digitale omgeving (portaal) voor inloggen, reageren, klantgegevens beheren. Inschrijvingen en reacties komen hoofdzakelijk via het portaal op onze site bij ons binnen.

In 2022 hebben zich 430 woningzoekenden bij ons ingeschreven (in 2021 waren dat er 471).

Periodiek worden alle woningzoekenden gevraagd om hun inschrijfgegevens te controleren en indien nodig te actualiseren. Wenst men niet meer voor een woning in aanmerking te komen, dan vragen wij hen dit aan ons door te geven. Op deze manier proberen wij ons woningzoekenden-bestand zo actueel mogelijk te houden. Zodra een woning wordt geaccepteerd wordt de inschrijving automatisch op historisch gezet.

Nadat een woningzoekende heeft aangegeven de toegewezen woning te willen accepteren wordt er een inkomenstoets uitgevoerd. Zoveel mogelijk wordt het inkomen aangetoond aan de hand van een Inkomensverklaring van de Belastingdienst. In gevallen waar dit niet mogelijk is dient de kandidaat huurder andere bewijsstukken te overleggen.

Ook in 2022 heeft Woningstichting Tubbergen bij de toewijzing de richtlijnen met betrekking tot de Europese Regelgeving en de nieuwe Woningwet in acht genomen. In 2022 zijn er 53 woningen verhuurd. Tenzij anders afgesproken in de prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisatie moeten corporaties vanaf 1 januari 2022 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Corporaties mogen 7,5% vrij toewijzen. Woningstichting Tubbergen heeft 2 woningen in 2022 vrij toegewezen.

Toewijzingen 2022	Norm %	Gerealiseerd	
		aantal	%
Primair	92,5	48	96,0
Eenpersoonshuishoudens tot (40.765)		31	62,0
Meerpersoonshuishoudens tot (45.014)		17	34,0
Vrij toewijsbaar	7,5	2	4,0
Eenpersoonshuishoudens vanaf (40.765)		0	0,0
Meerpersoonshuishoudens vanaf (45.014)		2	4,0
Totaal volgens EU norm		50	100
Niet relevant voor passend toewijzen (intramuraal)		3	

Verhuur, huurverhoging, huurderving

Het huurbeleid van Woningstichting Tubbergen is gericht op het betaalbaar houden van de woningen. Dit wordt gedaan door ervoor te zorgen dat:

1. de maandhuur van onze sociale huurwoningen bij nieuwe verhuur onder de huurtoeslaggrens blijft;
2. de maandhuur van onze woningen bij nieuwe verhuur niet hoger zal zijn dan de streefhuur (70%);
3. de woningen worden passend toegewezen;
4. bij woningen met een maandhuur hoger dan de streefhuur geen huurverhoging wordt doorberekend;

In 2021 hebben wij een nieuw streefhuurbeleid en een nieuw huurbeleid opgesteld. De streefhuren zijn verlaagd en daarmee meer in overeenstemming gebracht met de grenzen van passend toewijzen. In 2022 heeft de implementatie plaats gevonden.

Ons huurbeleid is inflatievolgend, onze jaarlijkse huurverhoging is maximaal het inflatiepercentage. De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2022 bedroeg 1,87% (in 2021 was dit 0,03% door huurbevriezing en huurverlaging) en zat daarmee ruim onder het percentage van 2,3% die het ministerie ons toestaat.

De huurderving wegens reguliere leegstand bedroeg in het verslagjaar € 8.777 (2021 : € 9.909).

Dit is de optelsom van mutatieleegstand, renovatieleegstand, aanbiedingsleegstand van woningen en leegstand commercieel vastgoed. De leegstand wegens verkoop van bestaand bezit bedroeg € 3.460 (2021 : € 2.343). De leegstand is zeer beperkt.

De huurderving wegens oninbaarheid bedraagt over 2022 negatief € 17.768 (2021 : € 2.050). Hieronder is ook de mutatie (afname) van de voorziening dubieuze huurdebiteuren opgenomen.

Huurincasso

De afgelopen jaren hebben wij onze incassoresultaten verbeterd waar aantallen en hoogte van achterstanden bijna gelijk zijn gebleven. In 2022 zijn er op huurachterstand 2 deurwaardersdossiers gestart en 0 ontruimingen uitgevoerd. De totale huurachterstand van de zittende huurders per 31 december 2022 is € 6.756 . Dit is 0,1% van de totale jaarhuur (in 2021 was dit 0,33%). Dit is bereikt door een duidelijk proces, dat zich kenmerkt door vroeg signaleren en contact maken in een oplossingsgerichte houding, mensgerichte aanpak en met duidelijke afspraken (kansen, grenzen, verantwoordelijkheid). Er zijn door onze medewerkers meer onderlinge (huurder-WT) betalingsregelingen getroffen en er is vaker doorverwezen in het netwerk (budgetondersteuning en schulddienstverlening).

3.4 Betrekken van bewoners bij beleid en beheer

Woningstichting Tubbergen ziet het als haar taak om haar huurders en de woningzoekenden zo goed mogelijk over allerhande zaken te informeren. De informatieverstrekking verloopt via diverse kanalen. Ons kantoor is elke werkdag geopend tot 12:00 uur, evenals onze telefoonlijn. Alle actuele informatie is ook te vinden op de website www.wstubbergen.nl. Hier worden ook alle vrijkomende woningen gepubliceerd. Er is de laatste jaren ook ingezet op verbetering en uitbreiding van dienstverlening. Woningzoekenden en huurders van Woningstichting Tubbergen kunnen vanaf vorig jaar, 24 uur per dag en vanuit huis, gebruik maken van onze dienstverlening. Het betreft nadrukkelijk een uitbreiding van onze dienstverlening, onze bereikbaarheid via kantoor en telefoon blijft ongewijzigd. Vorig jaar hebben wij onze bereikbaarheid voor reparatieverzoeken uitgebreid.

Woningstichting Tubbergen betreft op gepaste wijze bewoners bij het beleid en de activiteiten rondom eventuele nieuwbouw en (planmatig) onderhoud. Bewoners worden vooraf uitgebreid geïnformeerd en kunnen in het geval van renovatie ook eigen keuzes maken in bijvoorbeeld tegelwerk of keukenuitvoering. Soortgelijke communicatie vindt ook plaats bij projecten vanuit duurzaamheid, zoals zonnepanelen al dan niet in combinatie met isolatiemaatregelen en/ of installatietechniek.

Uit ervaring is gebleken dat intensief vooroverleg en goede begeleiding tijdens de uitvoering van dagelijks en planmatig en projectmatig onderhoud een succesfactor is voor klant tevredenheid. Tijdens deze uitwisseling met onze huurders is vorig jaar gebleken dat er meer aandacht voor nazorg nodig is en daarin een meer actieve rol van Woningstichting Tubbergen wordt gevraagd. Wij hebben hier extra aandacht op gevestigd, bijvoorbeeld door uitkomsten van enquêtes op te volgen. Pro actief contact leggen met huurders. Dit heeft afgelopen jaar geresulteerd in inzicht. Dit inzicht willen we de komende jaren benutten om zichtbaarheid, bereikbaarheid, communicatie en dienstverlening verder te verbeteren.

Bewonerscommissies

Door het in verhouding kleine aantal huurwoningen in de gemeente Tubbergen is er weinig aaneengesloten woonbebouwing en daarom in het algemeen ook geen behoefte aan afzonderlijke bewonerscommissies, wijkraden e.d. per dorp of wijk. Op enkele wooncomplexen is er via een bewonersvertegenwoordiging gesprek georganiseerd.

Huurdersvereniging

Op organisatieniveau vindt overleg plaats met de Huurdersvereniging Woningstichting Tubbergen. De bestuurder bespreekt met de Huurdersvereniging het algemeen beleid van Woningstichting Tubbergen, bijvoorbeeld het huurbeleid, toewijzingsbeleid, klachtenbeleid, de begroting en duurzaamheid. De Huurdersvereniging heeft ook een rol aangeboden gekregen en aangenomen binnen de samenwerking WoningHuren.nl. Op deze wijze is er klantinvloed georganiseerd op de wijziging welke de woningverdeling raakt. Ook vanuit klachtenbeleid heeft de Huurdersvereniging een duidelijke rol als lid van de Regionale Klachtencommissie.

KlachtenAdviesCommissie

Woningstichting Tubbergen is aangesloten bij de Klachtencommissie Woningcorporaties Twente e.o. Dit is een onafhankelijke commissie. Een klacht kan gemeld worden als de klacht daarvoor bij Woningstichting Tubbergen is gemeld en is afgewezen. Afgewezen door zowel de behandelaar van de klacht als de leidinggevende. In 2022 is er geen klacht ingediend bij de Klachtencommissie door een huurder van Woningstichting Tubbergen.

3.5 Financieel beleid en beheer

Financiële continuïteit

Om de ambities in de toekomst te kunnen waarmaken is het behouden van de huidige gezonde financiële positie van wezenlijk belang. Woningstichting Tubbergen houdt zicht op de toekomstige kasstromen en de vermogens- en resultaatontwikkelingen. Als maatschappelijk ondernemer optimaliseren we ons financieel rendement ten bate van ons maatschappelijk rendement. Iedere euro kunnen wij maar één keer uitgeven. Onze organisatie is daarom doelmatig en efficiënt en we wegen risico's zorgvuldig af.

Naar verwachting zal de overheid onze sector ook in de toekomst heffingen blijven opleggen. Binnen de mogelijkheden zal jaarlijks worden beoordeeld in hoeverre dit door lagere uitgaven kan worden gecompenseerd en of er extra huurverhogingen moeten worden doorgevoerd.

Aangezien een belangrijk deel van onze doelgroep geen marktconforme huur kan betalen, valt aan onrendabele investeringen niet te ontkomen. Het deel van de investeringen dat niet met leningen kan worden gefinancierd, dient gedekt te worden door huur- en verkoopopbrengsten uit de bestaande portefeuille. In 2019 hebben we het SVB vastgesteld. In 2021 is een wensportefeuille en voor de oudere complexen complexplannen opgesteld. Onderdeel van beide is een zeer geringe verkoop van sociale huurwoningen.

Financiële verplichtingen moeten te allen tijde kunnen worden nagekomen. Dit betekent dat er een positief werkkapitaal in de organisatie aanwezig dient te zijn en er wordt gestreefd naar een positief resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening (= exclusief verkoopopbrengsten bestaand bezit en exclusief afboekingen vanwege onrendabele investeringen)

Ter bewaking van de liquiditeiten wordt eens per kwartaal een liquiditeitenplanning opgesteld, waarbij verslag wordt gedaan van mutaties in de geldmiddelen.

Treasurybeleid/ beleggingen

Treasury is ondersteunend aan het financiële beleid. In het treasurystatuut zijn onder andere als doelstellingen blijvende toegang tot de kapitaalmarkt, reduceren renterisico's en passende financieringslasten vastgelegd. Woningstichting Tubbergen beschikt naast het treasurystatuut over een treasuryjaarplan.

Gedurende 2022 had Woningstichting Tubbergen geen risicodragende beleggingen. De komende jaren zullen deze evenmin een rol gaan spelen.

Liquide middelen zijn gedurende het gehele jaar 2022 in liquide vorm aangehouden op de bankrekeningen.

Woningstichting Tubbergen heeft deelgenomen aan de 'leningruil Vestia' d.m.v. een contante afkoop zonder leningruil. Deze volkshuisvestelijke bijdrage van € 492.565 is op 27 december 2021 ineens betaald aan Vestia. De kosten voor deze volkshuisvestelijke bijdrage Vestia worden in de winst- en verliesrekening 2021 verantwoord onder 'overige organisatiekosten'.

Financiële sturing

Vanaf verslagjaar 2017 wordt de financiële meerjarenbegroting met behulp van het softwarepakket Wals opgesteld. Wals is ook te gebruiken voor vastgoedbeleid, het berekenen en analyseren van de marktwaarde en de beleidswaarde, cijfermatige kerngegevens en databestanden voor SBR Wonen. Bij de berekening van de marktwaarde van de activa wordt gebruik gemaakt van het gecertificeerde softwarepakket TMS van Ortec.

De vermogenspositie

De solvabiliteit van een organisatie geeft aan in hoeverre de organisatie op lange termijn aan de financiële verplichtingen kan voldoen. De solvabiliteit wordt weergegeven als kengetal door het eigen vermogen uit te drukken in een percentage van het balanstotaal.

Het aandeel van het eigen vermogen op basis van de marktwaarde in verhuurde staat bedraagt ultimo 2022 € 139.657.194. Dit is een stijging van ruim € 5 mln. ten opzichte van 2021 (€ 134.635.456). Een stijging welke voor ruim € 17,4 miljoen wordt veroorzaakt door niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille. De solvabiliteit op basis van marktwaarde in verhuurde staat, komt eind 2022 uit op 79,74% (2021 : 76,03%).

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de woningcorporatie een terugkoopverplichting kent, worden aangemerkt als financieringsconstructie. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VOV. Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij de overdracht ontstane verplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden.

Financiële positie

De financiële kaders van Woningstichting Tubbergen zijn grotendeels afgeleid van de financiële ratio's van de sectorinstanties (WSW/Aw).

De basisbeoordeling van de financiële positie vindt plaats op basis van vijf financiële ratio's. De ratio's zijn:

- ICR (liquiditeit): maakt inzichtelijk of de corporatie op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen.
- LTV (vermogen): maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schuldpositie. De onderliggende kasstromen houden rekening met het maatschappelijke beleid van de corporatie (beleidswaarde).
- Solvabiliteit (vermogen): geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdende met het maatschappelijke beleid van de corporatie (beleidswaarde).
- Dekkingsratio (onderpand): beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen.
- Onderpandratio (WSW): beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt)waarde van het onderpand (DAEB vastgoed, en niet-DAEB vastgoed waarop WSW hypotheek heeft gevestigd) voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen.

Ratio	Norm	2022	2021	2020
ICR	> 1,4	2,8	2,1	2,3
Loan to Value (beleidswaarde)	< 85,0%	28,1	30,0	37,0
Solvabiliteit (beleidswaarde)	> 15,0%	67,4	66,0	60,0
Dekkingsratio (marktwaarde)	< 70,0%	16,5	22,0	28,0
Onderpandratio (WSW)	< 70,0%	16,5	22,0	28,0

Investerings- en huurbeleid

In hoofdlijnen kunnen de investeringen in het kader van het maatschappelijk rendement in vijf categorieën worden ondergebracht: nieuwbouw, kwaliteit, milieubeleid, leefbaarheid en overige investeringen. Voor het toekomstige beleid kent de gemeente Tubbergen een Woonvisie. Bij het opstellen hiervan wordt Woningstichting Tubbergen betrokken. Ook de Prestatieafspraken tussen de gemeente en Woningstichting Tubbergen worden vooraf uitvoerig met elkaar besproken en afgestemd op de toekomstige strategische visies van beide partijen. Zo worden er afspraken gemaakt met betrekking tot de beschikbaarheid van woningen, de betaalbaarheid, woningkwaliteit en duurzaamheid en daarnaast over taken binnen het sociaal domein.

3.6 Oordelen externe toezichthouders

De Autoriteit woningcorporaties (Aw), welke is onder gebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) heeft in november 2022 middels een brief over het verslagjaar 2021 aangegeven dat Woningstichting Tubbergen voldoet aan de bepalingen van passend toewijzen, de huursombenadering, de Wet Normering Topinkomens (WNT), de toetsing verlicht regime en de naleving van specifieke wettelijke bepalingen.

Het WSW heeft in juni 2022 aan Woningstichting Tubbergen een borgbaarheidsverklaring afgegeven, welke inhoudt dat Woningstichting Tubbergen gebruik kan maken van de faciliteiten van het WSW. Tevens heeft het WSW het borgingsplafond voor de jaren 2022 tot en met 2024 vastgesteld. Het borgingsplafond geeft inzicht in het maximale bedrag dat Woningstichting Tubbergen op enig moment aan geborgde leningen mag hebben op basis van haar geprognosticeerde kasstromen. Hiermee is tevens de financieringsbehoefte voor deze jaren veiliggesteld. Volgens de financiële meerjarenplanning 2023-2032 wordt voldaan aan alle gestelde financiële normen van het WSW. Hiermee heeft Woningstichting Tubbergen de verwachting dat het borgingsplafond voor de jaren 2023-2024-2025, inclusief de gewenste financieringsbehoefte, onvoorwaardelijk zal worden toegekend door het WSW.

3.7 Periodieke rapportages

De periodieke rapportages vormen bij Woningstichting Tubbergen onderdeel van de planning- en control cyclus en worden 4 maal per jaar, over een periode van 3 maanden, opgesteld. Naast de rapportage met betrekking tot de financiën wordt ook gerapporteerd over eventuele treasury-activiteiten die hebben plaatsgevonden, de verhuur en beschikbaarheid van woningen, onderhoud, duurzaamheid en eventuele projecten in ontwikkeling. Daarnaast wordt er aandacht geschonken aan integriteit en twee keer per jaar wordt gerapporteerd over de risico's.

3.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestaan met name uit de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille en de overige waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille.

De waardering van de terugkoopverplichting van verkopen onder voorwaarden wordt jaarlijks getoetst aan de hand van de resultaten van de Waarderingskamer. Voor 2022 bedraagt de waardestijging op de WOZ-waarden 13%. Hierdoor is per 31-12-2022 een opwaardering ontstaan ad € 362.714 waardeveranderingen van terugkoopverplichtingen. In 2022 is bij 1 woning de terugkoopregeling afgekocht.

JAARREKENING

Balans per 31 december 2022

Winst-en-verliesrekening over 2022

Kasstroomoverzicht 2022

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Toelichting op de balans per 31 december 2022

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2022

Toelichting op het kasstroomoverzicht 2022

Overige informatie

Gescheiden verantwoording Daeb / Niet-daeb

WNT-verantwoording 2022 Woningstichting Tubbergen

Woningstichting Tubbergen

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2022 (na resultaatbestemming)

		31 december 2022	31 december 2021
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen (1)			
DAEB vastgoed in exploitatie		158.527.733	155.029.038
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		1.427.427	1.444.088
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		5.955.347	5.550.953
		<u>165.910.507</u>	<u>162.024.079</u>
Materiële vaste activa	(2)	338.684	361.047
Financiële vaste activa	(3)		
Latente belastingvordering(en)		200.357	363.451
		<u>166.449.548</u>	<u>162.748.577</u>
Vlottende activa			
Vorraden	(4)	-	6.999
Vorderingen	(5)		
Huurdebiteuren		6.756	13.402
Belastingen en premies sociale verzekeringen		317.428	816.910
Overige vorderingen en overlopende activa		22.653	133.297
		<u>346.837</u>	<u>963.609</u>
Liquide middelen	(6)	5.532.861	5.114.319
		<u>5.879.698</u>	<u>6.084.927</u>
		<u><u>172.329.246</u></u>	<u><u>168.833.504</u></u>

	31 december 2022	31 december 2021
	€	€
PASSIVA		
Eigen vermogen	(7)	
Geplaatst kapitaal	11.218	11.218
Herwaarderingsreserve	99.589.343	95.478.309
Overige reserves	40.056.633	39.145.929
	<u>139.657.194</u>	<u>134.635.456</u>
Voorzieningen	(8)	
Latente belastingverplichtingen	1.593.944	1.512.337
Overige voorzieningen	20.877	28.151
	<u>1.614.821</u>	<u>1.540.488</u>
Langlopende schulden	(9)	
Schulden aan kredietinstellingen	22.860.183	24.689.796
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.378.360	5.208.632
	<u>28.238.543</u>	<u>29.898.428</u>
Kortlopende schulden	(10)	
Schulden aan kredietinstellingen	1.829.613	1.819.903
Schulden aan leveranciers	254.419	152.165
Belastingen en premies sociale verzekeringen	72.634	47.661
Overlopende passiva	662.022	739.403
	<u>2.818.688</u>	<u>2.759.132</u>
	<u><u>172.329.246</u></u>	<u><u>168.833.504</u></u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

		2022	2021
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	7.294.376	7.177.329
Opbrengsten servicecontracten	(12)	39.008	36.547
Lasten servicecontracten	(13)	-119.725	-141.959
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-542.423	-502.649
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-1.896.942	-1.592.314
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-1.129.042	-1.324.525
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		3.645.252	3.652.429
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(20)	573.681	1.266.123
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	(20)	-5.454	-8.743
Toegerekende organisatiekosten	(18)	-12.538	-12.759
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(19)	-460.943	-965.854
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		94.746	278.767
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	-69.524	9.467
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(22)	3.613.652	17.645.532
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(23)	234.666	127.111
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		3.778.794	17.782.110
Opbrengst overige activiteiten	(24)	69.846	64.390
Kosten overige activiteiten	(25)	-453	-1.088
Nettoresultaat overige activiteiten		69.393	63.302
Overige organisatiekosten	(26)	-650.221	-1.089.108
Leefbaarheid	(27)	-37.972	-45.127
Bedrijfsresultaat		6.899.992	20.642.373
Financiële baten en lasten	(28)	-1.050.664	-1.141.681
Resultaat voor belastingen		5.849.328	19.500.692
Belastingen	(29)	-827.592	-274.852
Resultaat na belastingen		5.021.736	19.225.840

3 KASSTROOMOVERZICHT 2022

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	Ref:	2022		2021	
		€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten					
<i>Operationele ontvangsten</i>					
Zelfstandige huurwoningen Daeb	12	6.877.029		6.779.714	
Zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige huurwoningen niet-Daeb		33.196		45.265	
Onzelfstandige overige wooneenheden Daeb		246.924		262.245	
Overige niet woongelegenheden Daeb		58.585		52.739	
Overige niet woongelegenheden niet-Daeb		43.229		42.153	
Vergoedingen		39.547		38.334	
Overige bedrijfsontvangsten		172.375		73.328	
Ontvangen interest		455		157	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>			7.471.340		7.293.935
<i>Operationele uitgaven</i>					
Erfpacht		-3.259		-	
Lonen, salarissen en sociale lasten		-705.331		-756.684	
Pensioenen		-106.082		-114.926	
Onderhoudsuitgaven		-1.329.580		-1.080.674	
Overige bedrijfsuitgaven		-1.515.429		-1.724.873	
Betaalde interest		-1.094.226		-1.177.323	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat		-18.085		-20.618	
Verhuurdersheffing		-590.537		-806.439	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden		-14.696		-19.215	
Vennootschapsbelasting		-83.392		-330.271	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>			-5.460.617		-6.031.023
Kasstroom uit operationele activiteiten			2.010.723		1.262.912
transporteren			2.010.723		1.262.912

Woningstichting Tubbergen

	Ref:	2022		2021	
		€	€	€	€
Transport			2.010.723		1.262.912
Kasstroom uit investeringsactiviteiten					
<i>MVA ingaande kasstroom</i>					
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woonegelegenheden			275.331		445.592
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>					
Nieuwbouw huur		-		-294.761	
Verbeteruitgaven		-369		-550.781	
Investerings overig		-41.787		-17.337	
Externe kosten bij verkoop		-5.454		-8.443	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>			-47.610		-871.322
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>			227.721		-425.730
<i>FVA</i>					
Ontvangsten verbindingen			-		171.527
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			227.721		-254.203
Kasstroom uit financieringsactiviteiten					
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>					
Aflossing door WSW geborgde leningen			-1.819.903		-1.919.695
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			-1.819.903		-1.919.695
			418.541		-910.986
Liquide middelen					
Mutatie liquide middelen			418.541		-910.986
Liquide middelen per 1 januari		5.114.319		6.025.306	
Liquide middelen per 31 december		5.532.860		5.114.320	
			418.541		-910.986

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE TOELICHTING

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Woningstichting Tubbergen (geregistreerd onder KvK-nummer 06032887) is feitelijk en statutair gevestigd op Waldeckstraat 1 te Tubbergen.

Regelgeving

Woningstichting Tubbergen heeft de 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 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 7 juni 2023.

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. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de "Grondslagen voor de waardering van activa en passiva".

Woningstichting Tubbergen kent, mede naar aanleiding van het verleden en naar aanleiding van eigen opvattingen, een zeer gematigd dan wel conservatief beleid ten aanzien van het gebruik van derivaten. Dat is ook als zodanig opnieuw vastgesteld in het geactualiseerde treasury statuut 2016.

Binnen het treasury beleid van Woningstichting Tubbergen dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne treasury statuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing ervan tot een positie van de totale leningen-/beleggingsportefeuille leidt, welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022 .

Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activa en passiva worden indien niets vermeld gewaardeerd tegen nominale waarde.

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

Continuïteit

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de continuïteitsveronderstelling van de toegelaten instelling.

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2022 is de volgende schattingswijziging toegepast;

De verdeelsleutels op basis van FTE zijn in 2022 gewijzigd. Deze percentages obv FTE, hebben we ook gehanteerd in de financiële meerjarenbegroting 2023-2027. Door toepassing van deze methode, is de onderhoudslast per VHE marktconform.

Als gevolg van schattingswijziging door herrubricering, zijn de visitatiekosten (€ 593), gerubriceerd onder de overige organisatiekosten (25). In jaarrekening 2021 werden deze lasten in de kostenverdeelstaat verdeeld onder de onderstaande categorieën;

14 Lasten verhuur en beheer	Herrubricering -€ 208 / Wijziging percentage toerekening van 35% naar 38%
15 Onderhoudsactiviteiten	Herrubricering -€ 249 / Wijziging percentage toerekening van 42% naar 45%
18 Toegerekende organisatiekosten	Herrubricering -€ 6
25 Overige organisatiekosten	Herrubricering -€ 469 / Wijziging percentage toerekening van 21% naar 24%
26 Leefbaarheid	Herrubricering -€ 6 / Wijziging percentage toerekening van 1% naar 2%

De presentatie van de winst- en verliesrekening conform het functionele model heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

	Jaarrekening 2021	Effect schattings- wijziging door ander toerekening	Effect schattings- wijziging door herrubri- cering	Vergelijken de cijfers 2021
14 Lasten verhuur en beheer	464.579	38.277	-208	502.649
15 Onderhoudsactiviteiten	1.681.876	-89.313	-249	1.592.314
18 Toegerekende organisatiekosten	12.765	0	-6	12.759
25 Overige organisatiekosten	1.050.363	38.277	469	1.089.108
26 Leefbaarheid	32.374	12.759	-6	45.127
	<u>3.241.957</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.241.957</u>

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

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 sociaal vastgoed in exploitatie en het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

Waardering na eerste verwerking

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").

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

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

Woningstichting Tubbergen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is).

Voor BOG, MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed hanteert Woningstichting Tubbergen 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.

Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens 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 ten behoeve van het complex aangaande het sociaal en commercieel vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Waarderingshandboek en effect marktwaardeontwikkeling 2022

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Twente was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake het Onderzoek Waardeontwikkeling Handboek 2021 versus 2022 circa 4,8% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 3,6 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en is voldaan aan de activeringscriteria op basis van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 zoals hieronder beschreven. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie zijn in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 verwerkt. Hierop zijn de definities voor onderhoud en beheer zoals hierna beschreven van toepassing. Daarbij worden onderhoudsuitgaven verwerkt in het resultaat en uitgaven die kwalificeren als verbetering als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed.

Onderscheid onderhoud en verbeteringen

Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' zal worden behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

Onderhoud

De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, danwel complex - in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond - in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginsel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

Verbetering

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

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijkhandleiding dienen daarbij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

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

- het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- de nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen; en
- een ingrijpende verbouwing (definitie zie hierna).

Ingrijpende verbouwing

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

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, danwel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. De corporatie werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management) van de corporatie. Hierbij is het streven dat de lange termijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan 3 van de 4 onderstaande criteria:

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

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het waarderingscomplex 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.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

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 onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft nieuwe complexen (nieuwbouw) in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. 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 inzake sociaal 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. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woningstichting Tubbergen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- 1 Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- 2 Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten. Woningstichting Tubbergen hanteert in haar beleid een streefhuur van 70% van de maximaal redelijke huur.
- 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. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst-en-verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Hiermee wijkt de gehanteerde definitie voor de beleidswaarde niet af van de gehanteerde onderhoudsdefinitie in de winst-en-verliesrekening 2022.
- 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' en 'overige directe operationele lasten exploitatie bezit' minus verhuurdersheffing in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihilwaardering. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangpunten overeenkomen met de eigen beleidsuitsgangpunten.

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

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

Woningstichting Tubbergen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Uitgangspunten o.b.v. gemiddelden:	Ultimo 2022	Ultimo 2021
Actuele huur	€ 586	€ 573
Streefhuur van (70% van de maximaal redelijk huur)	€ 629	€ 623
Onderhoudsnorm	€ 2.512	€ 1.938
Beheerlasten	€ 1.054	€ 985
Discontovoet	6,16%	5,84%

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. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De afschrijvingen andere vaste bedrijfsmiddelen 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 middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

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

- de terreinen worden niet afgeschreven;
- de bedrijfsgebouwen over twintig jaar;
- inventaris over tien jaar;
- automatisering over drie jaar.

Periodiek groot onderhoud, zoals uitgaven voor duurzaamheidsmaatregelen op vhe-niveau alsmede uitgaven voor complexmatige renovatie/groot onderhoud met huuraanpassingen, wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

De deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Woningstichting Tubbergen.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Woningstichting Tubbergen geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) in staat te stellen tot betaling van haar schulden, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

De vorderingen op deelnemingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Woningstichting Tubbergen geldende rente voor langlopende leningen (3,89%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,8%).

De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering vanwege het afschrijvingspotentieel in het vastgoed. Daarnaast heeft de actieve belastinglatentie betrekking op tijdelijke verschillen in de waardering van de geldleningen u/g.

Voor het overige bezit waarvan ultimo 2022 geen besluiten zijn genomen met betrekking tot verkoop dan wel sloop of te wel van het bezit waarvan niet is aan te duiden wat de bestemming zal zijn, is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd. Bezit waarvan nog geen beleid vaststaat, vormt geen latentie omdat het commercieel/fiscaal niet op een aan te wijzen moment tot afwikkeling zal komen.

Vorderingen

De verstrekte leningen (leningen u/g) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Voorraden

Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De waardering van de overige voorraden (onderhoudsmaterialen) vindt plaats tegen de laatst betaalde inkooprijzen.

Vlottende vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen onder de vlottende activa opgenomen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde plus transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus een eventuele benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

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

Kapitaal

Het kapitaal is het oprichtingsvermogen van de stichting.

Overige reserve

De overige reserves zijn alle reserves, anders dan de wettelijke-, statutaire en herwaarderingsreserves.

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.

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel 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 waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen. Daarnaast wordt deze voorziening gevormd voor bijzondere waardeveranderingen inzake nieuwbouwwoningen in ontwikkeling die bij oplevering aan derden worden overgedragen onder een "verkoop onder voorwaarden" regeling.

Voorziening pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van Woningstichting Tubbergen is ondergebracht bij een bedrijfstakpensioenfonds. De hieruit voortvloeiende pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de "verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering". In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Voorziening latente belastingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie in mindering gebracht, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor respectievelijk jubileumuitkeringen aan personeel en loopbaanontwikkeling.

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

Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Woningstichting Tubbergen heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd.

Kortlopende schulden

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

Subsidies in verband met de aanschaf van vastgoedbeleggingen en (materiële) vaste activa worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

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

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

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

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 huurderwing 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, schoonmaakkosten en leveringen en diensten). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten. Daarnaast worden hier ook de servicelasten verantwoord die betrekking hebben op leegstande woningen, servicelasten die de woningcorporatie voor eigen rekening neemt of servicelasten die niet op een andere manier met huurders te verrekenen zijn.

Bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten bestaan uit:

- overige verzekeringen;
- huisvestingskosten;
- algemene kosten.

Deze lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

Personeel

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

Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

De lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend, zoals toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

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.

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden kosten verantwoord die samenhangen met het bezit van vastgoed maar geen directe relatie hebben met de activiteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit betreft o.a. de verhuurdersheffing, overige sector specifieke heffingen, de onroerendezaakbelasting, waterschapsbelasting, erfpacht en kosten van verzekering.

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

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. De personeelskosten en indirecte overige bedrijfslasten zijn opgenomen onder de post toegerekende organisatiekosten huurwoningen/VOV teruggekocht, zoals toegelicht onder de post "Toerekening indirecte kosten".

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.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. 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

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, vergoedingen zonnepanelen en de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

Overige organisatiekosten

Hieronder zijn o.a. de kosten verantwoord op het gebied van: bestuur en toezicht, bijdrage Autoriteit woningcorporaties, advieskosten, jaarverslaglegging, treasury en fiscaliteiten. De personeelslasten en de indirecte overige bedrijfslasten zijn opgenomen zoals toegelicht onder de post "Toerekening indirecte kosten"

Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke en sociale ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Rentebaten en rentelasten

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.

Belastingen over de winst of het verlies

Acute belasting

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Woningstichting Tubbergen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Latente belastingen

Woningstichting Tubbergen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2022 en het fiscale resultaat 2022 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Voor latente belastingen wordt een vordering dan wel een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten.

Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslag datum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de corporatie bevoegd is tot saldering en simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

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

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kosten-verdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers per afdeling/team (o.b.v. percentage fte). De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van toegerekende fte's. De lasten zijn in de functionele winst- en verliesrekening toegerekend aan:

- Verhuur en beheeractiviteiten
- Onderhoudsactiviteiten
- Verkoop vastgoedportefeuille
- Overige organisatiekosten
- Leefbaarheid

7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Deze methode gaat uit van een weergave van kasstromen onderverdeeld naar activiteiten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele-, investerings- en financieringsactiviteiten.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. De ingaande kasstroom van de operationele activiteiten betreft naast de huur- en vergoeding (servicecontracten) ontvangsten uit overige bedrijfsontvangsten (vergoeding zonnepanelen). Ook de interest ontvangsten op de financiële vaste activa zijn hier opgenomen.

De uitgaande kasstroom van de operationele activiteiten betreft de betaalde erfpacht, personeels-, onderhouds-, overige bedrijfsuitgaven en betaalde interest (interest op leningportefeuille en borgstellingsvergoeding WSW).

Van de overige bedrijfsuitgaven worden de sectorspecifieke heffing, verhuurdersheffing en de uitgaven voor leefbaarheid als aparte kasstroom in beeld gebracht.

De investeringsactiviteiten zijn gecategoriseerd in kasstromen betreffende materiële vaste activa en financiële vaste activa.

Onder de materiële vaste activa ingaande kasstroom van de investeringsactiviteiten zijn de verkoopontvangsten bestaand bezit en de verkoopontvangsten teruggekochte VOV woningen opgenomen.

De materiële vaste activa uitgaande kasstroom van de investeringsactiviteiten betreft de uitgaven aan nieuwbouw huur, uitgaven aan ICT, inventaris en kantoorgebouw (investeringen overig en de externe kosten bij verkoop zijn hier opgenomen. Deze laatste bestaat uit de woning gebonden- en complexmatige verkoopkosten.

Onder de financiële vaste activa ingaande kasstroom van de investeringsactiviteiten zijn de ontvangsten uit hoofde van verkoop uit deelnemingen/verbindingen.

De kasstromen uit hoofde van de financieringsactiviteiten zijn kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom van WSW geborgde leningen.

8 GRONDSLAGEN GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Woningstichting Tubbergen valt onder het verlicht regime. Op basis hiervan hoeven alleen de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht gesplitst te worden in DAEB- en niet-DAEB. Woningstichting Tubbergen heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening.

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 geassocieerd 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, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

Woningstichting Tubbergen bezit de volgende niet-DAEB verhuureenheden:

Niet-DAEB-activiteit	Aantal VHE 2022	Aantal VHE 2021
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	2	2
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	4	4
Overig vastgoed in exploitatie (garages)	1	1

9 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	65.837.399	65.037.092	1.671.090	1.671.090
Cumulatieve waardeveranderingen	89.191.639	71.927.034	-227.002	-362.234
Stand per 1 januari	<u>155.029.038</u>	<u>136.964.126</u>	<u>1.444.088</u>	<u>1.308.856</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings - initiële verkrijgingen	30.975	432.072	-	-
Investerings - oplevering nieuwbouw	-	267.863	-	-
Desinvesteringen	-162.593	-	-	-
Desinvesteringen	-	-145.323	-	-
Overige waardeveranderingen en terugnemingen	3.630.313	17.510.300	-16.661	135.232
Totaal mutaties 2022	<u>3.498.695</u>	<u>18.064.912</u>	<u>-16.661</u>	<u>135.232</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	65.841.685	65.837.399	1.671.090	1.671.090
Cumulatieve waardeveranderingen	92.686.048	89.191.639	-243.663	-227.002
	<u>158.527.733</u>	<u>155.029.038</u>	<u>1.427.427</u>	<u>1.444.088</u>

Per 31 december 2022 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 94.903.733. Deze heeft voor € 94.870.230 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 33.503 op het niet-DAEB-vastgoed.

Uitgangspunten marktwaarde

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

	2022	2021	Waarderings-variant
	€	€	
Eengezinswoningen	626	627	basis
Meergezinswoningen	322	324	basis
Standplaats + woonwagen	2	2	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	2	2	full
Maatschappelijk onroerend goed	11	11	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	76	74	full
Parkeergelegenheden	15	15	full
Totaal	<u>1.054</u>	<u>1.055</u>	

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het "Handboek modelmatig waarden marktwaarde" die als bijlage is opgenomen bij de regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV).

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarden marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode).

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het bepalen van de marktwaarde van de woongelegenheden is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien voor de woningen de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Woningstichting Tubbergen heeft voor een gedeelte van haar vastgoedbezit (bedrijfsvastgoed, maatschappelijke vastgoed, garages en intramuraal zorgvastgoed) verplicht de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de disconteringsvoet.

Bij het doorexplotatiescenario 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 doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden 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 woningwaarderingstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Woningstichting Tubbergen

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

	2023	2024	2025	2026 e.v.
Parameters woonegelegenheden				
Prijsinflatie	2,60 %	2,30 %	2,00 %	2,00 %
Looninflatie	3,70 %	3,30 %	3,30 %	3,30 %
Bouwkostenstijging	3,70 %	3,30 %	3,30 %	3,30 %
Leegwaardestijging	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW (€) (gemiddeld per vhe)	1.126	1.126	1.126	1.126
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW (€) (gemiddeld per vhe)	1.489	1.489	1.489	1.489
Beheerkosten per vhe - EGW (€)	481	481	481	481
Beheerkosten per vhe - MGW (€)	472	472	472	472
Juridische splitsingskosten per vhe (€)	571	571	571	571
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07 %	0,07 %	0,07 %	0,07 %
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,09 %	0,09 %	0,09 %	0,09 %
Huurstijging boven prijsinflatie - gereguleerde woningen	2,90 %	3,70 %	3,30 %	2,50 %
Huurstijging boven prijsinflatie - geliberaliseerde woningen	3,90 %	2,60 %	2,30 %	2,00 %
Huurderving (% van de huursom)	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40 %	11,40 %	11,40 %	11,40 %
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %
Disconteringsvoet (gemiddeld):	6,16 %	6,16 %	6,16 %	6,16 %
	2023	2024	2025	2026 e.v.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud € 6,50 per m2 bvo (€) BOG	7	7	7	7
Instandhoudingsonderhoud € 7,90 per m2 bvo (€) MOG	8	8	8	8
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,19 %	0,19 %	0,19 %	0,19 %
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13 %	0,13 %	0,13 %	0,13 %
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40 %	11,40 %	11,40 %	11,40 %

De gemiddelde disconteringsvoet BOG bedraagt 8,25%, de gemiddelde disconteringsvoet MOG bedraagt 8,61%.

Woningstichting Tubbergen

	2023	2024	2025	2026 e.v.
Parameters parkeerplaatsen				
Instandhoudingsonderhoud - garagebox (€)	202	202	202	202
Beheerkosten - garagebox (€)	41	41	41	41
Juridische splitsingskosten - garagebox (€)	571	571	571	571
Verkoopkosten - garagebox (€)	571	571	571	571
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23 %	0,23 %	0,23 %	0,23 %
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40 %	11,40 %	11,40 %	11,40 %

De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 7,14%.

	2023	2024	2025	2026 e.v.
Parameters intramuraal zorgvastgoed				
Instandhoudingsonderhoud € 10,50 per m2 bvo (€)	11	11	11	11
Beheerkosten % van de markthuur	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %
Belastingen, verzekeringen inclusief OZB (% van de WOZ)	0,35 %	0,35 %	0,35 %	0,35 %
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40 %	11,40 %	11,40 %	11,40 %

De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt 6,83%

Inschakeling taxateur

Eens in de drie jaar worden het bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed, intramuraal zorgvastgoed en parkeergelegenheden in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een taxatie-update verstrekt door de taxateur. 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 Woningstichting Tubbergen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Woningstichting Tubbergen heeft voor een gedeelte van haar vastgoedbezit (bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, garages en intramuraal zorgvastgoed) verplicht de full versie van het Handboek toegepast. 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 waarderen marktwaarde", dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

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

Exit yield

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis het model van taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingssuitkomsten komt. Deze vrijheidsgraad is toegepast bij de volgende 15 complexen:

Woningstichting Tubbergen

Toepassing vrijheidsgraad exit yield	Full waardering	Basis waardering	afwijking
Bruno van Ommenstraat (5765105)	7,00%	15,15%	-8,15%
Timmerstraat (09765104)	6,50%	28,82%	-22,32%
Schubertstraat (10765105)	6,50%	24,23%	-17,73%
Triangel (21765104)	9,00%	37,00%	-28,00%
Triangel (21765105)	7,25%	13,97%	-6,72%
Schubertstraat (23765104)	9,00%	11,77%	-2,77%
Schubertstraat (23765105)	8,00%	14,24%	-6,24%
Borgstaete (28765104)	10,00%	30,56%	-20,56%
Veldleeuwerik (30765104)	11,18%	11,18%	0,00%
Veldleeuwerik (30765105)	7,00%	14,35%	-7,35%
Graspieper (36765105)	7,50%	13,55%	-6,05%
Ringoven (43766505)	7,50%	14,19%	-6,69%
Lodewijkstraat (50765104)	9,00%	12,50%	-3,50%
De Weer (50766504)	9,50%	14,82%	-5,32%
Verdistraat (99765109)	7,00%	6,16%	0,84%

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 is derhalve voor onderstaande 15 complexen afgeweken van de disconteringsvoet vermeld in het handboek.

Toepassing vrijheidsgraad disconteringsvoet	Full waardering	Basis waardering	afwijking
Bruno van Ommenstraat (05765105)	6,50%	9,71%	-3,21%
Timmerstraat (09765104)	6,00%	10,46%	-4,46%
Schubertstraat (10765105)	6,00%	10,54%	-4,54%
Triangel (21765104)	8,00%	9,77%	-1,77%
Triangel (21765105)	6,75%	9,85%	-3,10%
Schubertstraat (23765104)	8,00%	10,46%	-2,46%
Schubertstraat (23765105)	7,50%	10,54%	-3,04%
Borgstaete (28765104)	9,00%	9,62%	-0,62%
Veldleeuwerik (30765104)	9,62%	9,62%	0,00%
Veldleeuwerik (30765105)	6,50%	9,70%	-3,20%
Graspieper (36765105)	6,50%	9,70%	-3,20%
Ringoven (43766505)	6,50%	9,70%	-3,20%
Lodewijkstraat (50765104)	8,00%	9,55%	-1,55%
De Weer (50766504)	8,50%	9,55%	-1,05%
Verdistraat (99765109)	6,50%	5,45%	1,05%

Ontwikkeling marktwaarde

De marktwaarde van het DAEB vastgoed bedraagt € 158,5 mln. (2021: 155,0 mln.) en van het Niet-DAEB vastgoed € 1,4 mln. (2021: € 1,4 mln.). De totale marktwaarde ultimo 2022 bedraagt ruim € 160,0 mln. (2021: € 156,5). De marktwaarde van de woningen is berekend op basis van de basisversie van het waarderingshandboek. Bij het bepalen van de marktwaarde van het bedrijfstvastgoed, maatschappelijke vastgoed, garages, intramuraal zorgvastgoed en woonwagens is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd.

Woningstichting Tubbergen

Het marktwaarde verloopoverzicht ziet er als volgt uit:

Marktwaarde 2021	156.473	100,0%
Voorraadmutaties	-298	-0,2%
Verkoop / sloop / overig weg	-270	-0,2%
Wijziging waarderingsmodel - oude waarde	-288	-0,2%
Wijziging waarderingsmodel - nieuwe waarde	174	0,1%
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	86	0,1%
Vastgoedgegevens	17.404	11,1%
Oppervlakte	-127	-0,1%
Vastgoedtype	5	0,0%
Contractuur	1.230	0,8%
Leegstand	24	0,0%
Maximale huur	24	0,0%
Mutatiegraad doorexploiteren	-1.390	-0,9%
WOZ-waarde	17.505	11,2%
Erfpacht	0	0,0%
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	40	0,0%
Complexdefinitie en verkooprestricties	89	0,1%
Jaarwissel	3	0,0%
Methodische wijzigingen	1.193	0,8%
Aanpassing BOG huurverhogingsmoment direct bij verhoging in januari	2	0,0%
Aanpassing BOG eindwaarde geen contract	-1	0,0%
Aanpassing grondslag indexatie contractuur woningen	1.872	1,2%
Overdrachtskosten	-679	-0,4%
		0,0%
Validatie	6.909	4,4%
Validatie markthuur	41	0,0%
Validatie disconteringsvoet	6.868	4,4%
Marktontwikkelingen	-21.726	-13,9%
Macro-economische parameters	27	0,0%
Liberalisatiegrens	-60	0,0%
Reguliere huurstijging	-1.241	-0,8%
Markthuur	1.239	0,8%
Historische leegwaardestijging	-11.465	-7,3%
Leegwaardestijging	-9.677	-6,2%
Splitsingskosten	-13	0,0%
Verkoopkosten	268	0,2%
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-1.845	-1,2%
Beheerkosten	-120	-0,1%
Belastingen en verzekeringen	133	0,1%
Verhuurderheffing	5.689	3,6%
Disconteringsvoet	-4.647	-3,0%
Exit yield	-16	0,0%
Marktwaarde 2022	159.955	102,2%

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt per 1 januari 2022 (peildatum 01-01-2022) € 220.120.000 (2021: 193.158.000).

Verzekerde waarden

De verzekerde waarden van 1.054 verhuureenheden incl. bijgebouwen exclusief grond, bedragen per 1 januari 2023 € 212.555.841 (incl. dekking tegen onderverzekering).

De verzekerde waarde kantoorgebouw bedraagt per 1 januari 2023 € 1.000.000

Beleidswaarde

De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit Wonen ('Aw') en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ('WSW') zijn voorgeschreven.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woningstichting Tubbergen. De nettocontantewaardeberekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van Woningstichting Tubbergen. Om tot de beleidswaarde te komen worden uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat de volgende vier afslagen gehanteerd:

- 1 Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen.
- 2 De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. Woningstichting Tubbergen hanteert in haar beleid een streefhuur van 70% van de maximaal redelijke huur.
- 3 De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). Woningstichting Tubbergen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten:
 - a) De onderhoudsnorm is berekend o.b.v. een gemiddelde van de begrote onderhoudsbedragen 2023 t/m 2037 uit de MJOB 2023 delen door het aantal gewogen verhuureenheden. Kosten voor achterstallig onderhoud (asbest) zijn uit deze norm gehaald zodat deze kosten niet dubbel zijn meegenomen in de beleidswaarde;
 - b) Woningstichting Tubbergen gaat uit van gemiddelde onderhoudslasten van € 2.512 per verhuureenheid (voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is gemiddelde € 1.249 per verhuureenheid in gerekend).
- 4 De beheerskosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse toekomstige verhuur- en beheerlasten in de 15-jaars DCF periode. Woningstichting Tubbergen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten:
 - a) Opgenomen zijn 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 beheer activiteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit'.
 - b) Woningstichting Tubbergen gaat uit van gemiddelde beheerlasten van € 1.054 per verhuureenheid (voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is gemiddelde € 791 per verhuureenheid in gerekend);

Bij het bepalen van de beleidswaarde zijn de volgende voor Woningstichting Tubbergen specifieke uitgangspunten en veronderstellingen gehanteerd:

Uitgangspunt voor:	2022	2021
Disconteringsvoet (gemiddeld)	6,16%	5,84%
Gemiddelde streefhuur per maand (70% van maximaal redelijke huur)	€ 628,84	€ 623,30
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.566	€ 2.923

Woningstichting Tubbergen

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

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger €	-8.170.276
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger €	-6.625.133
Streefhuur per maand	€ 25 hoger €	5.074.192

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2022 € 86.238.474 (31-12-2021: € 87.940.121).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde per 31 december 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Marktwaarde per 31 december 2022	158.527.733	1.427.427
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	15.391.634	62.392
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-55.238.890	84.582
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Woningstichting Tubbergen	-24.272.977	-50.525
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-9.672.659	-20.243
Totaal aanpassingen	-73.792.892	76.206
Beleidswaarde per 31 december 2022	84.734.841	1.503.633

Woningstichting Tubbergen

Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	4.584.822	5.347.428	-	107.294
Cumulatieve waardeveranderingen	966.131	562.021	-	-107.294
Herrekenende stand per 1 januari	<u>5.550.953</u>	<u>5.909.449</u>	-	-
<i>Mutaties</i>				
Investerings	-	-	-	268.508
Investerings - oplevering nieuwbouw	-	-	-	-267.863
Desinvesteringen	-203.772	-762.606	-	-
Voorziening onrendabele investeringen	-	-	-	-645
Herwaarderingen	608.166	404.110	-	-
Totaal mutaties 2022	<u>404.394</u>	<u>-358.496</u>	-	-
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	4.381.050	4.584.822	-	107.294
Cumulatieve waardeveranderingen	1.574.297	966.131	-	-107.294
	<u>5.955.347</u>	<u>5.550.953</u>	-	-

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Bij de contracten gebaseerd op het "Koopgarant"- principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 7,5% en 20%. Daarnaast heeft Woningstichting Tubbergen een terugkoopverplichting. Het aandeel van Woningstichting Tubbergen in de waardeontwikkeling van de woning varieert van 30% tot 50%. Ultimo 2022 heeft Woningstichting Tubbergen 30 woningen verkocht onder voorwaarden (ultimo 2021: 31 woningen). In 2022 is van 1 woning de terugkoopregeling afgekocht.

2. Materiële vaste activa

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Bedrijfsgebouwen en terreinen	276.598	303.359
Vervoersmiddelen	6.299	6.299
Andere vaste bedrijfsmiddelen	55.787	51.389
	<u>338.684</u>	<u>361.047</u>

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			
	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Vervoers- middelen	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	576.630	34.098	419.980	1.030.708
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-273.271	-27.799	-368.592	-669.662
Herrekenende stand per 1 januari	<u>303.359</u>	<u>6.299</u>	<u>51.388</u>	<u>361.046</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	-	-	46.005	46.005
Afschrijvingen	-26.761	-	-41.606	-68.367
Totaal mutaties 2022	<u>-26.761</u>	<u>-</u>	<u>4.399</u>	<u>-22.362</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	576.630	34.098	465.985	1.076.713
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-300.032	-27.799	-410.198	-738.029
	<u>276.598</u>	<u>6.299</u>	<u>55.787</u>	<u>338.684</u>

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- bedrijfsterreinen: geen afschrijving;
- automatisering: 3 jaar;
- bedrijfsauto's: 3 jaar;
- inventaris kantoor: 5 of 10 jaar;
- kantoorgebouw (componentenbenadering):
- grond: geen afschrijving;
- casco: 50 jaar;
- liftinstallaties: 20 tot 25 jaar;
- verwarmingsinstallaties: 20 jaar.

3. Financiële vaste activa

Latente belastingvordering(en)

	2022	2021
	€	€
<i>Latente belastingvorderingen</i>		
Stand per 1 januari	363.451	383.108
Mutatie latente belastingvordering	-163.094	-19.657
Stand per 31 december	<u>200.357</u>	<u>363.451</u>

Voor de tijdelijke verschillen in de waardering van de geldleningen o/g en het fiscale afschrijvingspotentieel is een actieve latentie opgenomen.

Ultimo 2022 bedraagt het afschrijvingspotentieel (het verschil tussen de boekwaarde en de WOZ-waarde) op het vastgoed in exploitatie € 94.511.

Op grond van de VSO-2 zijn de leningen op de openingsbalans per 1 januari 2008 gewaardeerd op de waarde in het economische verkeer. Dit heeft geleid tot een waarderingsverschil wat jaarlijks ten laste van het resultaat wordt afgeschreven. Voor dit verschil is de latentie (Dis)agio leningportefeuille gevormd. Deze bedraagt ultimo 2022 € 105.845. De latente belastingvorderingen zijn opgenomen tegen de contante waarde, de nominale waarde van deze latenties bedragen per ultimo 2022 € 243.229.

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
4. Voorraden		
Overige voorraden	-	6.999
Overige voorraden		
Balanswaarde magazijngoederen	-	6.999

Het betreft grijpmaterialen inzake onderhoud.

5. Vorderingen

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Huurdebiteuren		
Vertrokken huurders	24.417	38.870
Zittende huurders	16.706	23.868
Overige debiteuren	225	4.534
	<u>41.348</u>	<u>67.272</u>
Voorziening wegens oninbaarheid	-34.592	-53.870
	<u>6.756</u>	<u>13.402</u>

	2022	2021
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	53.870	52.841
Dotatie	3.188	9.140
Onttrekking	-22.466	-8.111
Stand per 31 december	<u>34.592</u>	<u>53.870</u>

Terzake van oninbaarheid is een voorziening getroffen. De voorziening bedraagt per 31 december 2022, respectievelijk 2021 € 34.592 en € 53.870.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
<i>Vennootschapsbelasting</i>		
Vennootschapsbelasting dit jaar	-90.185	409.095
Vennootschapsbelasting vorig jaar	407.613	323.387
Vennootschapsbelasting oudere jaren	-	84.428
	<u>317.428</u>	<u>816.910</u>

Overige vorderingen en overlopende activa

Overige vorderingen	22.653	96.982
Overlopende activa	-	36.315
	<u>22.653</u>	<u>133.297</u>

Woningstichting Tubbergen

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Overige vorderingen		
Nog te ontvangen ziekengelduitkering	1.913	-
Nog te ontvangen subsidies	453	76.700
Vooruitbetaalde verzekeringen	7.266	6.246
Terug ontvangen aanbetaling project	12.100	13.888
Overige vorderingen	921	148
	<u>22.653</u>	<u>96.982</u>
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde kosten automatisering	-	36.315
	<u>-</u>	<u>36.315</u>
6. Liquide middelen		
Rabobank rekening-courant	4.536.930	4.108.111
Rabobank spaarrekening	995.892	1.000.010
Kas	39	6.198
	<u>5.532.861</u>	<u>5.114.319</u>

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De per 31 december 2022 aanwezige liquide middelen staan de onderneming ter vrije beschikking.

PASSIVA

7. Eigen vermogen

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Geplaatst kapitaal		
Stichtingskapitaal	11.218	11.218

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve van het vastgoed in exploitatie wordt bepaald op complexniveau op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten. Hierbij wordt er bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2021	74.524.601	6.652	3.999.019	78.530.272
Realisatie uit hoofde van verkoop	-138.401	-	-306.002	-444.403
Mutatie herwaardering	17.058.050	36.078	298.312	17.392.440
Stand per 31 december 2021	91.444.250	42.730	3.991.329	95.478.309
Stand per 1 januari 2022	91.444.250	42.730	3.991.329	95.478.309
Realisatie uit hoofde van verkoop	-135.904	-	-159.950	-295.854
Mutatie herwaardering	3.561.884	-9.227	854.231	4.406.888
Stand per 31 december 2022	94.870.230	33.503	4.685.610	99.589.343

Woningstichting Tubbergen

	2022	2021
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	39.145.929	36.868.126
Resultaatbestemming boekjaar	5.021.736	19.225.840
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	-4.111.032	-16.948.037
Stand per 31 december	<u>40.056.633</u>	<u>39.145.929</u>

De resultaatbestemming is vooruitlopend op goedkeuring door de Raad van Commissarissen al in de jaarrekening verwerkt.

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over boekjaar 2022 ad. € 5.021.736 als volgt te bestemmen:

- Daarvan het niet-gerealiseerde resultaat ad. € 4.406.888 (bestaande uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie) ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen. Het niet-gerealiseerde resultaat is onder te verdelen in € 3.552.657 niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en € 854.231 niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.
- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2022 ad. € 614.848 aan de overige reserves toe te voegen.

In het eigen vermogen is ultimo 2022 een bedrag ad € 4.406.888 (2021: € 17.392.440) aan ongerealiseerde waardeinstijging begrepen bestaande uit:

Ongerealiseerde waardeinstijging DAEB vastgoed in exploitatie	3.561.884	17.058.050
Ongerealiseerde waardeinstijging niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-9.227	36.078
Ongerealiseerde waardeinstijging woningen verkocht onder voorwaarden	854.231	298.312
	<u>4.406.888</u>	<u>17.392.440</u>

De ongerealiseerde waardeinstijging sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 73,7 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woningstichting Tubbergen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurinstijgingen 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 markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

De ongerealiseerde waardeinstijging woningen verkocht onder voorwaarden betreft de positieve waardeverandering ultimo boekjaar ten opzichte van begin boekjaar.

8. Voorzieningen

Latente belastingverplichtingen

	2022	2021
	€	€
<i>Latente belastingverplichtingen</i>		
Stand per 1 januari	1.512.337	1.255.660
Mutaties in boekjaar	81.607	256.677
Stand per 31 december	<u>1.593.944</u>	<u>1.512.337</u>

Voor de tijdelijke verschillen in de waardering ten behoeve van de voorziening groot onderhoud is een latentie opgenomen ultimo 2022 van € 1.429.158. Ook is een latentie opgenomen inzake de verwachte verkopen van € 164.785. De latentie is hier opgenomen voor de contante waarde, de nominale waarde van de latentie per ultimo 2022 bedraagt € 1.845.242.

Overige voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen

Stand per 1 januari	-	645
Onttrekking	-	-645
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>-</u>

Loopbaanontwikkeling

Stand per 1 januari	24.308	19.028
Dotatie	7.000	7.900
Besteed in boekjaar	-9.655	-1.086
Vrijval	-4.987	-1.534
Stand per 31 december	<u>16.666</u>	<u>24.308</u>

Verplichtingen voor jubileumuitkeringen

Stand per 1 januari	3.843	14.050
Dotatie	1.717	1.138
Onttrekking	-1.349	-11.345
Stand per 31 december	<u>4.211</u>	<u>3.843</u>

9. Langlopende schulden

	2022	2021
	€	€
<i>Leningen o/g kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	26.509.699	28.429.394
Aflossingen regulier	-1.819.903	-1.919.695
Stand per 31 december	24.689.796	26.509.699
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.829.613	-1.819.903
Langlopend deel per 31 december	<u>22.860.183</u>	<u>24.689.796</u>

Deze leningen worden volledig geborgd door het WSW. De marktwaarde van de leningen kredietinstellingen bedraagt per 31 december 2022 € 26.443.839. (2021 : € 34.698.555) Het gemiddelde rentepercentage van de totale leningen over 2022 bedraagt: 3,89%. (2021 : 4,01%)

Het deel van de leningen met een looptijd langer dan vijf jaar bedraagt € 15.435.732.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Vervaardigingsprijzen	4.729.543	5.453.805
Herwaarderingen	479.089	240.434
Stand per 1 januari	<u>5.208.632</u>	<u>5.694.239</u>
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-192.986	-724.260
Herwaarderingen	362.714	238.653
Vervaardigingsprijzen	4.536.557	4.729.545
Herwaarderingen	841.803	479.087
Langlopend deel per 31 december	<u>5.378.360</u>	<u>5.208.632</u>

In 2022 is van 1 woning de terugkoopregelingen afgekocht (2021 : 4). Totaalbedrag voor deze terugkoop is € 192.986. Als gevolg van herkwalificaties en een gemiddelde waardestijging van de overgedragen onroerende zaken van 13%, neemt de terugkoopverplichting, rekening houdende met het kortingspercentage, in 2022 met € 362.714 toe.

10. Kortlopende schulden

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	<u>1.829.613</u>	<u>1.819.903</u>

Woningstichting Tubbergen

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Schulden aan leveranciers		
Planmatig onderhoud / investeringen	118.727	78.987
Dagelijks onderhoud inclusief voorraad	50.405	18.133
Algemeen beheer	85.287	55.045
	<u>254.419</u>	<u>152.165</u>
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	43.730	23.024
Loonheffing	28.904	24.637
	<u>72.634</u>	<u>47.661</u>
Overige schulden en overlopende passiva		
Overlopende passiva	<u>662.022</u>	<u>739.403</u>
Overlopende passiva		
Niet vervallen leningrente	553.303	595.542
Vakantiedagen	25.981	38.234
Accountantskosten	31.153	31.746
Rente- en bankkosten	2.652	6.470
Vooruitontvangen huur	44.822	63.866
Reparatie- en onderhoudskosten	3.115	-
Te betalen servicekosten	536	1.774
Overige overlopende posten	460	1.771
	<u>662.022</u>	<u>739.403</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

WSW dient te beschikken over een minimaal risicovermogen en doet een beroep op de obligoverplichting van deelnemers als de ontwikkeling van het risicovermogen hiertoe noodzaakt. Sinds 1 juli 2021 is de obligoverplichting gewijzigd. De oude verplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant wordt anders ingericht en meer zeker gesteld. Deze wordt vervangen door een gemaximeerde obligoheffing (jaarlijkse obligo) en gecommiteerd obligo (zeker gesteld door de obligolening).

Wanneer de jaarlijkse obligoheffing onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen, wordt er beroep gedaan op het gecommiteerd obligo door middel van een obligolening. Dit laatste wordt zeker gesteld door middel van een door Woningstichting Tubbergen af te sluiten obligolening ad € 690.000. Dit betreft een lening met een variabele hoofdsom, afgesloten bij bank met een triple A rating. Woningstichting Tubbergen betaalt jaarlijks een bereidstellingsvergoeding (0,17%) over het niet opgenomen deel van de obligolening. Over 2022 bedraagt de bereidstellingsvergoeding € 1.282,48.

Wet Keten Aansprakelijkheid

De BTW over de aan haar geleverde planmatige onderhouds- en nieuwbouwwerkzaamheden worden door Woningstichting Tubbergen rechtstreeks aan de fiscus betaald. Het deel dat betrekking heeft op de loonbelasting en sociale verzekeringen wordt gestort op geblokkeerde rekeningen van de betreffende bedrijven. Van deze rekeningen worden alleen de fiscus en uitvoerende instellingen met betrekking tot sociale verzekeringen betaald. Door deze maatregelen is het aansprakelijkheidsrisico zeer laag.

Meerjarige financiële verplichtingen

Operationele lease

Woningstichting Tubbergen is een all-in huurovereenkomst van tweetal kopieermachines aangegaan met een looptijd van 4 jaar. De maandelijkse kosten in 2023 bedraagt € 660 per maand.

Erfpachtverplichtingen

Voor het perceel de Weer 11 in Albergen (BuitenSchoolseOpvang) is een erfpachtverplichting aangegaan voor een periode van 40 jaar, eindigend op 31 december 2052. De verplichting bedraagt in beginsel € 1.729 per jaar. Dit bedrag wordt jaarlijks herzien op basis van de consumentenprijsindex voor huishoudens.

Voor een BuitenSchoolseOpvang aan de Lodewijkstraat in Tubbergen is eveneens een erfpachtverplichting aangegaan voor een periode van 40 jaar. Deze erfpachtovereenkomst eindigt op 31 december 2050. De verplichting bedroeg in beginsel € 1.412,40 per jaar. Deze canon kan telkens na een periode van 5 jaar worden herzien.

Onderhoudsverplichtingen

Woningstichting Tubbergen heeft voor een aantal complexen zijn contracten met derden afgesloten inzake onderhoud en service. De totale contractsom bedraagt jaarlijks ongeveer € 115.000. Woningstichting Tubbergen heeft een dotatie verplichting in aandeel 3-tal VVE's ad € 4.497 per maand.

Terugkoopverplichtingen

Woningstichting Tubbergen heeft op balansdatum 31-12-2022, een terugkoop verplichting op 30 woningen welke onder voorwaarden zijn verkocht.

Bij terugkoop is de verdeling van de waardeontwikkeling als volgt:

Woningstichting Tubbergen

Koopgarant woningen (aantal 17 per 31-12 2022);

- Bij een korting van 20% is de verdeling van de waardeontwikkeling 40% voor Woningstichting Tubbergen. (1 woning)
- Bij een korting van 20% is de verdeling van de waardeontwikkeling 30% voor Woningstichting Tubbergen. (16 woningen)

MGE woningen (aantal 13 per 31-12-2022);

- Bij een korting van 7,5% is de verdeling van de waardeontwikkeling 60% voor Woningstichting Tubbergen. (1 woning)
- Bij een korting van 12,5% is de verdeling van de waardeontwikkeling 50% voor Woningstichting Tubbergen. (12 woningen)

Automatisering

Itris ondersteunt de primaire processen door middel van het leveren van specifieke standaard software voor Woningstichting Tubbergen. Daarnaast levert Itris ondersteuning en advies met betrekking tot geautomatiseerde bedrijfsprocessen, opleidingen etc. Vanaf 1 januari 2017 hebben we met Itris een Service Level Agreement afgesloten. In deze overeenkomst is het niveau van de dienstverlening vastgelegd. Itris is gerechtigd om haar tarieven jaarlijks op 1 januari aan te passen op basis van de ontwikkeling van de CBS (ConsumentenPrijnsIndex). Per 1 januari 2023 bedraagt de maandelijkse SLA kosten € 8.470 incl. BTW.

Overige automatisering;

PCI IT: contract CW_CSP/MAN_SEC/ office € 262 per maand, PCI Cloud: Citrix omgeving € 4.570 per maand, Ortec Finance: Wals/TMS licentie € 13.274 per jaar, Qonsio: corporatiemodel jaarrekening Audition € 3.116 per jaar, Vabi/NEH shared: energielicenties € 5.223 per jaar, Vastware: basis module MJOB € 3.037 per jaar. Alle bedragen zijn incl. BTW.

Overige contracten inzake telefoonabonnementen en facilitaire contracten bedragen € 2.134 per maand incl. BTW.

Personeelsrekening;

Het saldo van de bankrekening NL13RABO 0347 0734 84 ten name van de Personeelsvereniging Woningstichting Tubbergen bedraagt ultimo 2022 € 2.783,39.

Voorziening voor pensioenen

Het bedrijfstakpensioenfonds is niet in staat die gegevens op te leveren die voor de onderneming zouden leiden tot een juiste weergave van de kosten, alsmede de rechten en verplichtingen zoals die voor een toegezegd pensioenrecht dienen te worden opgenomen. Derhalve worden de aan het fonds betaalde premies als toegezegde bijdragen in de resultatenrekening verwerkt en is er geen voorziening in de jaarrekening verwerkt.

Een overschot of tekort in het bedrijfstakpensioenfonds SPW kan invloed hebben op de te betalen premies. De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 133,7% (ultimo 2021 118,8%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,7%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2022 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2023 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag.

Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2022 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 12,40% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2021 tot en met juli 2022) en is een toeslag verleend van 9,84%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 3,00% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2021 tot en met 31 juli 2022) en is een toeslag verleend van 2,38%.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen bijzondere ontwikkelingen na balansdatum te melden die een effect hebben op het vermogen en resultaat over het afgelopen boekjaar.

10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

11. Huuropbrengsten

	2022	2021
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	7.141.222	7.051.473
Onroerende zaken niet zijnde woningen	58.608	52.739
Huurderving wegens leegstand	-8.777	-9.909
Huurderving wegens oninbaarheid	17.768	-2.050
huurderving wegens verkoop woningen bestaand bezit	-3.460	-2.343
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>7.205.361</u>	<u>7.089.910</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	45.785	45.265
Onroerende zaken niet zijnde woningen	43.230	42.154
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>89.015</u>	<u>87.419</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>7.294.376</u>	<u>7.177.329</u>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2022 bedroeg 1,87% (1 juli 2021: 2,21%).

12. Opbrengsten servicecontracten

Servicekosten schoonmaak	15.928	15.788
Servicekosten leveringen en diensten	11.825	12.146
Servicekosten energie	11.374	8.695
Derving servicekosten	-119	-82
	<u>39.008</u>	<u>36.547</u>

13. Lasten servicecontracten

Servicekosten schoonmaak	53.079	70.365
Servicekosten leveringen en diensten	43.689	45.701
Servicekosten energie	19.679	23.088
Derving servicekosten	3.278	2.805
	<u>119.725</u>	<u>141.959</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. Dit jaar zijn onder deze post ook de servicelasten opgenomen die betrekking hebben op leegstaande woningen, servicelasten die de woningcorporatie voor eigen reken neemt en servicelasten die niet met huurders verreken kunnen worden.

Woningstichting Tubbergen

	2022	2021
	€	€
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Informatie huurders	13.597	10.677
Kosten transportmiddelen	1.277	1.246
Afschrijving vervoermiddelen	-	4.038
Invorderingskosten	664	1.843
Toerekening indirecte kosten	526.885	484.845
	<u>542.423</u>	<u>502.649</u>
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Reparatieverzoeken	296.911	167.305
Mutatieonderhoud	101.607	104.250
Inkoop materialen	6.999	3.095
Overig dagelijks onderhoud	6.417	3.511
Planmatig onderhoud	990.321	846.844
Doorberekende kosten onderhoud VvE's	19.482	19.871
Doorberekende alg. kosten mbt onderhoud, woondiensten etc.	1.420	279
Kosten / uitkering schadegevallen	2.893	591
Toerekening indirecte kosten	470.892	446.568
	<u>1.896.942</u>	<u>1.592.314</u>
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Onroerend zaakbelasting	181.204	172.534
Rioolheffing	190.922	190.650
Waterschapslasten	66.337	60.351
Verzekeringen verhuurd onroerend goed	76.170	74.861
Contributie Aedes	8.953	8.598
Verhuurdersheffing	590.537	806.439
Erfpacht	3.259	-
VvE bijdragen	11.593	11.374
Gas, water electra leegstand	67	-282
	<u>1.129.042</u>	<u>1.324.525</u>

Woningstichting Tubbergen

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

Verkoop huurwoningen	206.681	220.123
Verkoopkosten huurwoningen	-4.609	-6.271
Verkoop teruggekochte VOV woningen	367.000	1.046.000
Verkoopkosten teruggekochte VOV woningen	-845	-2.472
	<u>568.227</u>	<u>1.257.380</u>

18. Toegerekende organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten huurwoningen	9.412	2.213
Toegerekende organisatiekosten teruggekocht	3.126	10.546
	<u>12.538</u>	<u>12.759</u>

19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde huurwoningen	162.593	145.323
Boekwaarde teruggekocht	298.350	820.531
	<u>460.943</u>	<u>965.854</u>

20. Verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Verkoop huurwoningen (DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie)

Verkoopopbrengst	206.681	220.123
Af: Verkoopkosten	-4.609	-6.271
Af: Toegerekende organisatiekosten	-9.412	-2.213
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-162.593	-145.323
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>30.067</u>	<u>66.316</u>

De verkoopopbrengst betreft 1 verkochte huurwoning (2021: 4 woningen). De door verkoop in 2022 gerealiseerde waardeverhoging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 135.904.

Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)

Verkoopopbrengst	367.000	1.046.000
Af: Verkoopkosten	-845	-2.472
Af: Toegerekende organisatiekosten	-3.126	-10.546
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	-298.350	-820.531
Resultaat in winst-en-verliesrekening	<u>64.679</u>	<u>212.451</u>

De verkoopopbrengst betreft de afkoop van de terugkoopregeling van 1 VOV-woning (2021: 4 woningen)

Woningstichting Tubbergen

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2022	2021
	€	€
21. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-69.524	9.467

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt verwezen naar de toelichting op vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-16.661	135.232
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie geclassificeerd als vastgoedbelegging	3.630.313	17.510.300
	<u>3.613.652</u>	<u>17.645.532</u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen van het DAEB-vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

23. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden herwaardering activa per 31 december	688.394	639.504
Waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden herwaardering van terugkoopverplichting per 31 december	-453.728	-512.393
	<u>234.666</u>	<u>127.111</u>

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

24. Opbrengst overige activiteiten

Vergoedingen zonnepanelen	67.834	62.404
Inschrijfgeld en administratiekosten	1.422	1.849
Subsidie project energiecoach	453	-
Overige vergoedingen	137	137
	<u>69.846</u>	<u>64.390</u>

25. Kosten overige activiteiten

Kosten project energiecoach	453	-
Diverse bedrijfslasten	-	1.088
	<u>453</u>	<u>1.088</u>

Woningstichting Tubbergen

	2022	2021
	€	€
26. Overige organisatiekosten		
Volkshuisvestelijke bijdrage aan andere corporaties	-	492.565
Adviseurskosten	60.613	58.960
Externe controle	43.028	42.861
Heffing AW	5.175	2.878
Obligoheffing	12.910	17.740
Advies- en ontwikkelkosten	133.569	52.683
Kosten directeur bestuurder	14.341	5.218
Wervingskosten directeur bestuurder	608	-
Presentiegelden RvC	35.420	33.285
Werving RvC leden	19.466	-
Opleidingen RvC	7.803	8.005
Overige kosten RvC	8.464	7.594
Overige organisatiekosten (onvoorzien)	-	60.509
Toerekening indirecte kosten	308.824	306.810
	<u>650.221</u>	<u>1.089.108</u>
27. Leefbaarheid		
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	-	5.708
Mens gerelateerde leefbaarheid	4.956	3.843
Detachering	7.941	10.058
Toerekening indirecte kosten	25.075	25.518
	<u>37.972</u>	<u>45.127</u>
28. Financiële baten en lasten		
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	472	147
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.051.136	-1.141.828
	<u>-1.050.664</u>	<u>-1.141.681</u>
<i>Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten</i>		
Rente overige vorderingen	472	147
	<u>472</u>	<u>147</u>
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rente leningen kredietinstellingen	-1.025.085	-1.104.366
Disagio WSW	-5.850	-7.551
Bereidstellingsprovisie WSW Obligolening	-1.282	-112
Rente rekening-courant en spaarrekening	-13.543	-26.860
Bankkosten	-3.327	-3.313
Overige betaalde rente	-2.049	374
	<u>-1.051.136</u>	<u>-1.141.828</u>

29. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-baten over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2022	2021
	€	€
Vennootschapsbelasting	-490.717	1.482
Vennootschapsbelasting a.p.	-92.174	-
Mutatie voorziening belastingen	-81.607	-256.677
Mutatie actieve belastinglatentie	-163.094	-19.657
	<u>-827.592</u>	<u>-274.852</u>

11 TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT 2022

Toelichting op de kasstromen

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Deze methode gaat uit van een weergave van kasstromen onderverdeeld naar activiteiten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele-, investerings- en financieringsactiviteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen.

De ingaande kasstroom van de operationele activiteiten betreft naast de huur- en vergoeding (servicecontracten) ontvangsten uit overige bedrijfsontvangsten. Ook de interest ontvangsten op de financiële vaste activa zijn hier opgenomen.

De uitgaande kasstroom van de operationele activiteiten betreft de betaalde erfpacht, personeels-, onderhouds-, overige bedrijfs- en rente uitgaven (interest op leningportefeuille en borgstellingsvergoeding WSW). Van de overige bedrijfsuitgaven worden de sectorspecifieke heffing, de verhuurderheffing en de uitgaven voor leefbaarheid als aparte kasstroom in beeld gebracht.

De investeringsactiviteiten zijn gecategoriseerd in kasstromen betreffende materiële vaste activa en financiële vaste activa.

De investeringsactiviteiten zijn gecategoriseerd in kasstromen betreffende vastgoedbeleggingen, materiële vaste activa en financiële vaste activa.

Onder de ingaande kasstroom van de investeringsactiviteiten zijn de verkoopontvangsten zijn de verkoopontvangsten bestaand bezit, verkopen uit de portefeuille vastgoed bestemd voor verkopen, afkoop kortingsregeling verkopen onder voorwaarden en de verkopen grondposities opgenomen.

De uitgaande kasstroom van de investeringsactiviteiten betreft de uitgaven aan nieuwbouw huur, uitgaven woningverbeteringen en verduurzaming. Ook de terugkoop van woongelegenheden VOV, uitgaven aan ICT, inventaris, verbouwing kantoorpand (investerings overig) en de externe kosten bij verkoop zijn hier opgenomen. Deze laatste bestaat uit de woning gebonden- en complexmatige verkoopkosten.

Onder de kasstromen uit hoofde van de financieringsactiviteiten zijn de kasstromen met betrekking tot aflossingen van de hoofdsom van leningen van zowel door WSW geborgde als niet geborgde leningen opgenomen.

12 OVERIGE INFORMATIE

	2022	2021
	€	€
Lonen en salarissen, sociale, pensioen- en personeelslasten		
Lonen en salarissen	623.881	624.801
Sociale lasten	91.094	59.138
Pensioenlasten	76.693	76.724
Overige personeelslasten	141.957	97.578
	<u>933.625</u>	<u>858.241</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2022 had de corporatie gemiddeld 11 werknemers in dienst (2021: 11). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

	2022	2021
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie	1	1
Woondiensten	4	4
Financiën	2	2
Vastgoed	4	4
	<u>11</u>	<u>11</u>

	2022	2021
	€	€
Afschrijvingen op materiële vaste activa		
Materiële vaste activa	<u>68.367</u>	<u>101.882</u>

Accountantshonoraria

Controle van de jaarrekening	44.594	37.208
Andere controlewerkzaamheden	8.071	3.388
Fiscale advisering	5.542	13.347
	<u>58.207</u>	<u>53.943</u>

13 GEScheiden VERANTwoORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	7.205.361	89.015	7.089.909	87.420
Opbrengsten servicecontracten	37.593	1.415	35.339	1.208
Lasten servicecontracten	-119.228	-497	-141.216	-743
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-535.973	-6.450	-496.709	-5.940
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.884.456	-12.486	-1.581.952	-10.361
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.117.644	-11.398	-1.316.408	-8.117
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.585.653	59.599	3.588.963	63.467
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	206.681	367.000	430.123	836.000
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	-4.609	-845	-6.866	-1.877
Toegerekende organisatiekosten	-12.389	-149	-12.608	-151
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-162.593	-298.350	-314.523	-651.331
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	27.090	67.656	96.126	182.641
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-68.669	-855	9.467	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.630.313	-16.661	17.510.300	135.232
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	90.925	143.741	49.916	77.195
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.652.569	126.225	17.569.683	212.427
Opbrengst overige activiteiten	69.838	7	64.391	-
Kosten overige activiteiten	-448	-6	-1.086	-2
Nettoresultaat overige activiteiten	69.390	1	63.305	-2

Woningstichting Tubbergen

Overige organisatiekosten	-643.429	-6.792	-1.075.719	-13.389
Leefbaarheid	-37.517	-455	-44.587	-540
Bedrijfsresultaat	6.653.756	246.234	20.197.771	444.604
Financiële baten en lasten	-1.049.822	-844	-1.141.314	-366
Belastingen	-817.413	-10.179	-271.471	-3.381
Resultaat na belastingen	4.786.521	235.211	18.784.986	440.857

Woningstichting Tubbergen

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Zelfstandige huurwoningen Daeb	6.877.029	-	6.779.714	-
Zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige huurwoningen niet-Daeb	-	33.196	-	45.265
Onzelfstandige overige wooneenheden Daeb	246.924	-	262.245	-
Overige niet woongelegenheden Daeb	58.585	-	52.739	-
Overige niet woongelegenheden niet-Daeb	-	43.229	-	42.153
Vergoedingen	38.220	1.327	37.044	1.290
Overige bedrijfsontvangsten	172.375	-	73.268	60
Ontvangen interest	455	-	155	2
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>7.393.588</u>	<u>77.752</u>	<u>7.205.165</u>	<u>88.770</u>
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	-	-3.259	-	-
Lonen, salarissen en sociale lasten	-696.656	-8.675	-747.376	-9.308
Pensioenen	-104.777	-1.305	-113.513	-1.413
Onderhoudsuitgaven	-1.322.864	-6.716	-1.075.926	-4.748
Overige bedrijfsuitgaven	-1.498.521	-16.908	-1.703.907	-20.966
Betaalde interest	-1.093.449	-777	-1.177.069	-254
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-18.021	-64	-20.582	-36
Verhuurdersheffing	-590.537	-	-806.439	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-14.516	-180	-18.989	-226
Vennootschapsbelasting	-82.366	-1.026	-326.209	-4.062
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-5.421.707</u>	<u>-38.910</u>	<u>-5.990.010</u>	<u>-41.013</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>1.971.881</u>	<u>38.842</u>	<u>1.215.155</u>	<u>47.757</u>
transporteren	1.971.881	38.842	1.215.155	47.757

Woningstichting Tubbergen

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	1.971.881	38.842	1.215.155	47.757
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	206.681	68.650	260.923	184.669
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-	-	-294.761	-
Verbeteruitgaven	-369	-	-550.781	-
Investerings overig	-41.787	-	-17.337	-
Externe kosten bij verkoop	-4.609	-845	-6.566	-1.877
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-46.765	-845	-869.445	-1.877
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	159.916	67.805	-608.522	182.792
<i>FVA</i>				
Ontvangsten verbindingen	-	-	171.527	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	159.916	67.805	-436.995	182.792
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-1.819.903	-	-1.919.695	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.819.903	-	-1.919.695	-
	311.894	106.647	-1.141.535	230.549
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen	311.894	106.647	-1.141.536	230.550
Liquide middelen per 1 januari	2.334.603	2.779.717	3.476.139	2.549.167
Liquide middelen per 31 december	2.646.497	2.886.364	2.334.603	2.779.717
	311.894	106.647	-1.141.536	230.550

14 WNT-VERANTWOORDING 2022 WONINGSTICHTING TUBBERGEN

25. Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

De bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen [en overige topfunctionarissen] over het jaar 2022 is als volgt:

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Gegevens 2022

	J.J.S. de Rijter- Kupers
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	1/6/20 - heden
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	99.468
Beloningen betaalbaar op termijn	15.453
<i>Subtotaal</i>	<u>114.921</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	115.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
Bezoldiging	<u><u>114.921</u></u>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2021

	Bestuurder
Functiegegevens	
Aanvang en einde functievervulling	1/6/20 - heden
Omvang dienstverband 2021 (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	96.012
Beloningen betaalbaar op termijn	14.914
<i>Subtotaal</i>	<u>110.926</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	111.000
Bezoldiging	<u><u>110.926</u></u>

Woningstichting Tubbergen

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2022

	G.J.M. Hofhuis	P.J. Kip	J.H.L. Gritter
Functiegegevens	Voorzitter RvC Lid remuneratiecommissie	Vice- voorzitter RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functieervulling	1/1 - 30/06	1/1 - 30/06	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	4.830	3.220	6.440
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	8.554	5.703	11.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Bezoldiging	<u>4.830</u>	<u>3.220</u>	<u>6.440</u>
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2021

	G.J.M. Hofhuis	P.J. Kip	J.H.L. Gritter
Functiegegevens	Voorzitter RvC Lid remuneratiecommissie	Vice- voorzitter RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functieervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	9.065	6.055	6.055
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.650	11.100	11.100

Woningstichting Tubbergen

Gegevens 2022

	C.A.M. Pinners	M. Ahlers	J.G.P. Goorhuis	A.M. Visscher
Functiegegevens	Vice-voorzitter RvC Lid remuneratiecommissie	Lid RvC Lid remuneratiecommissie	Voorzitter RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functieervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/7 - 31/12	1/7 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	6.440	6.440	4.830	3.220
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.500	11.500	8.696	5.797
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Bezoldiging	<u>6.440</u>	<u>6.440</u>	<u>4.830</u>	<u>3.220</u>

Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

N.v.t.

Gegevens 2021

	C.A.M. Pinners	M. Ahlers	J.G.P. Goorhuis	A.M. Visscher
Functiegegevens	Lid RvC Lid remuneratiecommissie	Lid RvC		
Aanvang en einde functieervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	6.055	6.055	-	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.100	11.100	-	-

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instelling volkshuisvesting Woningstichting Tubbergen ingedeeld in klasse B, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor het bestuur van € 115.000. Dit maximum wordt niet overschreden door het bestuur.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 17.250 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 11.500. Deze maxima worden niet overschreden.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Verklaring van Bestuur en RvC

Het Bestuur van Woningstichting Tubbergen heeft het volkshuisvestelijk jaarverslag 2022 op 7 juni 2023 vastgesteld.

Het Jaarverslag omvat het volkshuisvestelijk verslag, de winst- en verliesrekening, de balans en de daarbij behorende toelichting over het afgelopen verslagjaar.

Het Jaarverslag is door Verstegen, accountants en belastingadviseurs, gecontroleerd en goedgekeurd, zoals blijkt uit de controleverklaring die u op pagina 112 van dit verslag aantreft.

De RvC heeft het door het Bestuur opgestelde en vastgestelde Jaarverslag in haar vergadering van 7 juni 2023 vastgesteld en goedgekeurd.

Het bestuur en RvC verklaren dat alle uitgaven die door Woningstichting Tubbergen zijn gedaan, uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn geweest. De RvC verleent het bestuur decharge over het gevoerde beleid in 2022.

Met vaststelling en goedkeuring van de jaarrekening 2022 van Woningstichting Tubbergen en de in de jaarrekening voorgestelde resultaatverdeling bedraagt het resultaat na belastingen over het verslagjaar € 5.021.736 en het eigen vermogen per 31 december 2022 € 139.657.194.

Ondertekening van de jaarrekening

Tubbergen, 7 juni 2023

Het bestuur

J.J.S. de Rijter-Küpers

Raad van commissarissen

J.G.P. Goorhuis

M. Ahlers

J.H.L. Gritter

C.A.M. Pinners

A.M. Visscher

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

De resultaatbestemming is vooruitlopend op goedkeuring door de Raad van Commissarissen al in de jaarrekening verwerkt.

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over boekjaar 2022 ad. € 5.021.736 als volgt te bestemmen:

- Daarvan het niet-gerealiseerde resultaat ad. € 4.406.888 (bestaande uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie) ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen. Het niet-gerealiseerde resultaat is onder te verdelen in € 3.552.657 niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en € 854.231 niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.
- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2022 ad. € 614.848 aan de overige reserves toe te voegen.

2 Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

De jaarrekening 2021 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 8 juni 2022. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Aan de raad van commissarissen van
Woningstichting Tubbergen

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Woningstichting Tubbergen te Tubbergen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Tubbergen op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 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:

- 1 de balans per 31 december 2022;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2022; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2022 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Tubbergen zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

Voor de inschatting van frauderisico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in het bestuursverslag op pagina 23 t/m 25 van de jaarstukken. De door de stichting onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden en geëvalueerd.



Het frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het risico dat de jaarrekening materiële afwijkingen bevat doordat interne beheersingsmaatregelen worden doorbroken door het management van de stichting.

Op dit risico is ingespeeld door het uitvoeren van bevestigende vragenonderzoeken bij personen die betrokken zijn bij het proces van financiële verslaggeving, door schattingen in de jaarrekening te beoordelen op tendenties en door het onderzoeken van journaalboekingen en de interne beheersingsmaatregelen daaromtrent. 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. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Woningstichting Tubbergen bestaan de opbrengsten met name uit huren en bestaat inherent het risico op het onvolledig verantwoorden van die opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Controleaanpak continuïteit

Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in het bestuursverslag op pagina 26 t/m 28 van de jaarstukken. De verantwoordelijkheid van het bestuur voor het hanteren van de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening is toegelicht in onderstaande paragraaf 'Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening'.

De uitgangspunten van de door de stichting gehanteerde continuïteitsveronderstelling zijn vergeleken met onze eigen inzichten daarbij. Daartoe is onder meer inzicht verkregen in de bedrijfsactiviteiten en de financiële ontwikkelingen in het volgende verslagjaar en zijn bevestigingen gevraagd bij het management van de stichting.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van mening dat de jaarrekening terecht op basis van het continuïteitsprincipe is opgesteld. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de stichting haar continuïteit niet langer kan handhaven.

Benadrukking van de waarderinggrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening [op pagina 57]. Hierin staat beschreven dat Woningstichting Tubbergen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.



Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

De jaarstukken omvatten 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 bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag 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 tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor 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 materiële fouten en fraude ontdekken.

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



Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Dordrecht, 7 juni 2023

Versteegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,
D. Vermaas RA