



**Woningstichting  
Tubbergen**

**JAARSTUKKEN 2021**

## INHOUDSOPGAVE

Pagina

### ACCOUNTANTSRAPPORT

1	Resultaat	3
2	Financiële positie	5
3	Fiscale positie	6

### FINANCIEEL VERSLAG

1	Kengetallen	9
2	Bestuursverslag	11
3	Volkshuisvestingsverslag over 2021	31

### JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2021	41
2	Winst-en-verliesrekening over 2021	43
3	Kasstroomoverzicht 2021	44
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	47
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	49
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	58
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	63
8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	64
9	Toelichting op de balans per 31 december 2021	65
10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2021	85
11	Toelichting op het kasstroomoverzicht 2021	91
12	Overige informatie	92
13	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	93
14	WNT-Verantwoording 2021 Woningstichting Tubbergen	99

### OVERIGE GEGEVENS

1	Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021	104
2	Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020	104

## **ACCOUNTANTSRAPPORT**

## VOORWOORD

Voor u ligt het jaarverslag van Woningstichting Tubbergen over 2021. Een bewogen jaar, met daarin opnieuw Coronaperikelen, groeiend wantrouwen tegen de overheid en maatschappelijke onrust. De wooncrisis was veelvuldig in het nieuws, evenals de overvolle AZC's. En natuurlijk waren er landelijke verkiezingen, gevolgd door een ongekend lange formatieperiode. Als corporaties kregen we te maken met huurbevriezing en eenmalige huurverlaging. Tegelijkertijd bleef de vurig gewenste afschaffing van de verhuurderheffing lang boven de markt hangen.

In dit bewogen jaar hebben wij als Woningstichting niet alle voornemens die we hadden, waar kunnen maken. Planmatig onderhoud in bewoonde staat was niet altijd mogelijk of wenselijk, we kregen te maken met ziekteverzuim door Corona en het thuiswerken bleek niet voor alle medewerkers optimaal in te vullen. Ook onze samenwerkingspartners waren minder bereikbaar en beschikbaar. Desondanks hebben wij afgelopen jaar onze dienstverlening redelijk goed op peil kunnen houden, terwijl wij tegelijkertijd onze blik naar buiten hebben kunnen blijven richten.

Vanuit onze focus op voldoende betaalbaarheid en beschikbaarheid, nu en in de toekomst, zetten wij stappen in ons beleid. We maakten een doorkijk naar de toekomst met onze portefeuillestrategie en pasten ons huurbeleid aan. Daarnaast werkten we met de gemeente en de huurdersorganisatie aan een nieuwe meerjaren raamovereenkomst voor de prestatieafspraken en zetten we ons in om onze dienstverlening en organisatie verder te professionaliseren. Onderdeel hiervan is verbetering van onze vastgoedinformatie, hierin hebben wij verdere stappen gezet, die wij in 2022 vervolgen. Een leuk moment was de uitreiking van de Beste Buur Bokaal op burendag in september, het was de eerste keer dat deze in Tubbergen werd uitgereikt. Een mooie samenwerking met gemeente Tubbergen, SWTD en Huurdersvereniging, gericht op het zichtbaar maken en promoten van onderlinge burenhulp, het aloude noaberschap waar onze mooie gemeente zo bekend mee is.

Wij presenteren ons jaarverslag over 2021 dan ook met overtuiging. Als relatief compacte, lokaal georiënteerde corporatie hebben wij, samen met onze partners, ook dit jaar weer zoveel mogelijk bijgedragen aan de volkshuisvesting in de gemeente Tubbergen. De toekomst zien we met vertrouwen tegemoet.

Wij hopen dat u ons verslag met plezier zult lezen!

Mede namens de medewerkers van Woningstichting Tubbergen,

Hanneke de Rijter-Küpers

Directeur-bestuurder

**1 RESULTAAT**

**1.1 Vergelijkend overzicht**

Het resultaat na belastingen over 2021 bedraagt € 19.225.840 tegenover € 9.210.276 over 2020. De resultaten over beide jaren kunnen als volgt worden samengevat:

	2021		2020	
	€	%	€	%
Huuropbrengsten	7.177.329	100,0	7.088.868	100,0
Opbrengsten servicecontracten	36.547	0,5	36.163	0,5
Lasten servicecontracten	-141.959	-2,0	-137.892	-2,0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-464.579	-6,5	-482.271	-6,8
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.681.876	-23,4	-1.577.570	-22,3
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.324.525	-18,5	-1.340.776	-18,9
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>3.600.937</b>	<b>50,2</b>	<b>3.586.522</b>	<b>50,6</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.257.380	17,5	1.239.107	17,5
Toegerekende organisatiekosten	-12.765	-0,2	-13.307	-0,2
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-965.854	-13,5	-791.148	-11,2
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>278.761</b>	<b>3,9</b>	<b>434.652</b>	<b>6,1</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.467	0,1	-116.761	-1,7
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.645.532	245,9	6.749.460	95,2
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	127.111	1,8	136.329	1,9
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>17.782.110</b>	<b>247,8</b>	<b>6.769.028</b>	<b>95,5</b>
Opbrengst overige activiteiten	64.390	0,9	33.981	0,5
Kosten overige activiteiten	-1.088	-	-	-
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>63.302</b>	<b>0,9</b>	<b>33.981</b>	<b>0,5</b>
Overige organisatiekosten	-1.050.363	-14,6	-453.425	-6,4
Leefbaarheid	-32.374	-0,5	-25.362	-0,4
Financiële baten en lasten	-1.141.681	-15,9	-1.032.195	-14,6
Belastingen	-274.852	-3,8	-171.394	-2,4
transporteren	19.225.840	267,9	9.141.807	129,0

## Woningstichting Tubbergen

---

	2021		2020	
	€	%	€	%
Transport	19.225.840	267,9	9.141.807	129,0
Resultaat deelnemingen	-	-	68.469	1,0
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>19.225.840</b>	<b>267,9</b>	<b>9.210.276</b>	<b>129,9</b>

## 2 FINANCIËLE POSITIE

Uit de balans is de volgende financieringsstructuur af te leiden:

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
<b>Beschikbaar op lange termijn:</b>		
Eigen vermogen	134.635.456	115.409.616
Voorzieningen	1.540.488	1.289.382
Langlopende schulden	29.898.428	32.203.938
	<u>166.074.372</u>	<u>148.902.936</u>
<b>Waarvan vastgelegd op lange termijn:</b>		
Materiële vaste activa	361.047	445.212
Vastgoedbeleggingen	162.024.079	144.182.431
Financiële vaste activa	363.451	383.107
	<u>162.748.577</u>	<u>145.010.750</u>
Werkkapitaal	<u>3.325.795</u>	<u>3.892.186</u>
Dit bedrag is als volgt aangewend:		
Vorraden	6.999	9.683
Vorderingen	963.609	758.804
Liquide middelen	5.114.319	6.025.306
	<u>6.084.927</u>	<u>6.793.793</u>
Af: kortlopende schulden	2.759.132	2.901.607
Werkkapitaal	<u>3.325.795</u>	<u>3.892.186</u>

### 3 FISCALE POSITIE

#### 3.1 Berekening belastbaar bedrag 2021

Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2021 is als volgt berekend:

	2021
	€
Resultaat voor belastingen	19.500.692
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-17.772.643
Overige waardeveranderingen (ORT)	-9.467
	<u>1.718.582</u>
<i>Waarderingsverschillen:</i>	
Afschrijvingen	-161.349
Correctie afwaardering	6.314
Vrijval agio	-54.472
Fiscaal resultaat aan-/ verkoop	15.030
Mutatie onderhoudsvoorziening	-1.894.379
	<u>-2.088.856</u>
<i>Fiscale verschillen:</i>	
Activering rente vastgoed i.o.	783
Niet aftrekbare kosten	4.700
Vestia	246.283
Toevoeging boekwinst aan herinvesteringsreserve	-83.578
ATAD	196.153
	<u>364.341</u>
<b>Belastbaar bedrag 2021</b>	<u><u>-5.933</u></u>

Over het belastbare bedrag is geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

Per balansdatum bedraagt de te ontvangen vennootschapsbelasting € 816.910. De samenstelling van dit bedrag is als volgt:

	2021	
	€	€
Stand per 1 januari	-485.157	
Vennootschapsbelasting 2021	-1.482	
	<u>-486.639</u>	
Ontvangen vennootschapsbelasting 2019	77.342	
Op voorlopige aanslag 2021 is betaald	-407.613	
	<u>-330.271</u>	
<b>Stand per 31 december</b>		<u><u>-816.910</u></u>



## Woningstichting Tubbergen

---

De ten laste van het resultaat gebrachte vennootschapsbelasting 2021 is als volgt te specificeren:

	2021	
	€	€
<i>Vennootschapsbelasting</i>		
Vennootschapsbelasting	1.482	
Mutatie voorziening belastingen	-256.677	
Mutatie actieve belastinglatentie	-19.657	
		-274.852
		<u>-274.852</u>

### 3.2 Vennootschapsbelasting

Per 31 december 2021 is per saldo € 816.910 te vorderen inzake vennootschapsbelasting. De te vorderen vennootschapsbelasting over 2021 bedraagt € 1.482.

	Vordering/ schuld per 1 januari 2021	Betaald/ ontvangen in 2021	Vordering/ schuld per 31 december 2021
	€	€	€
2019	161.770	-77.342	84.428
2020	323.387	-	323.387
2021	-	409.095	409.095
	<u>485.157</u>	<u>331.753</u>	<u>816.910</u>

#### 3.2.1 Nog te compenseren bedragen

	Belastbaar bedrag voor verrekening	Verrekening	Resteert
	€	€	€
Resultaat 2021:	-5.933	5.933	-
Te verrekenen met: Belastbaar bedrag 2020	-	-5.933	-5.933
	<u>-5.933</u>	<u>-</u>	<u>-5.933</u>

## **FINANCIEEL VERSLAG**

## Woningstichting Tubbergen

---

### 1 KENGETALLEN

#### 1.1 Woningbezit

	2021	2020	2019
Woningen DAEB	949	949	951
Woningen niet-DAEB	4	4	4
Zorgintramuraal (zelfstandige eenheden)	43	42	42
Zorgintramuraal (onzelfstandige eenheden)	31	31	31
BedrijfsOnroerendGoed	2	2	2
MaatschappelijkOnroerendGoed	11	11	11
Garages	15	15	15
	<u>1.055</u>	<u>1.054</u>	<u>1.056</u>

#### 1.2 Mutaties in woningbezit

	2021	2020	2019
Aantal opgeleverd	2	-	15
Aantal aangekocht	-	1	-
Aantal woningen verkocht	-1	-3	-1
Aantal BOG verkocht	-	-	-6
Aantal uit exploitatie i.v.m. verkoop	-	-	-2
Aantal in aanbouw per 31 december	-	2	-

#### 1.3 Huurklasse (aantal VHE's)

	2021	2020	2019
Lager dan 1e aftoppingsgrens	847	685	731
Tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	105	176	152
Tussen 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	38	125	107
Boven liberalisatiegrens	6	9	7
Onzelfstandige wooneenheden	31	31	31

#### 1.4 Kwaliteit

	2021	2020	2019
Kosten planmatig onderhoud per woning	825	779	1.007
Kosten klachtenonderhoud per reparatieverzoek	161	116	91
Kosten mutatie onderhoud per mutatie	1.428	1.160	760

## Woningstichting Tubbergen

---

### 1.5 Financiële continuïteit

	2021	2020	2019
Solvabiliteit (EV/TV)	79,74	76,03	73,75
Liquiditeit (current ratio)	2,21	2,34	1,12
Rentabiliteit eigen vermogen	15,38	8,31	7,94
Rentabiliteit vreemd vermogen	3,56	3,53	3,55
Rentabiliteit totaal vermogen	12,68	7,02	6,65

### 1.6 Personele bezetting

	2021	2020	2019
Aantal fte gesplitst naar afdeling einde boekjaar	11,22	11,45	11,20
Directie	1,00	0,90	0,80
Woondiensten	4,11	3,22	3,20
Financiën	2,11	1,33	1,30
Vastgoed	4,00	6,00	5,90

Afdeling Woondiensten is uitgebreid met 0,89 fte conform begroting. In 2021 waren er 2 langdurig zieken (0,56 fte Woondiensten, 1 fte Vastgoed). De vervanging bij Woondiensten is 0,56 fte. De vacature Coördinator Vastgoed is in 2021 (nog) niet ingevuld. Daarnaast zit er in 2021 verschuiving in fte's van Woondiensten naar Financiën.

## **2 BESTUURSVERSLAG**

### **Profiel**

Woningstichting Tubbergen beheert ruim 1.000 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 (in 2021 vacature) en de directeur-bestuurder. In het MT wordt gesproken over beleid en over de dagelijkse gang van zaken. Het MT vergadert tweewekelijks.

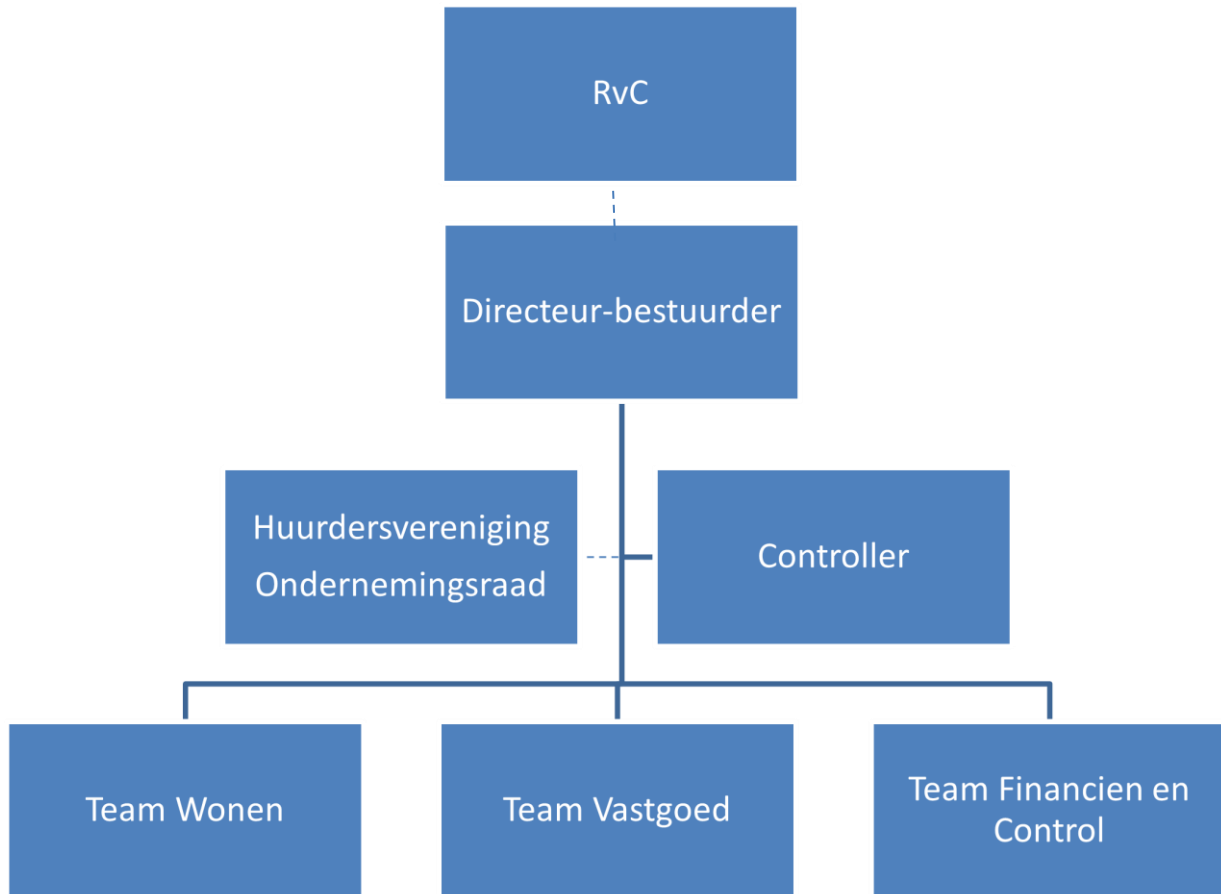
Er is een vijf hoofdige Raad van Commissarissen, deze houdt toezicht op de Woningstichting; verderop vindt u het verslag van de RvC.

Ultimo 2021 zijn er 15 mensen werkzaam bij Woningstichting Tubbergen, in fte 11,22 (gemiddeld over 2021 11,44 fte).

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

De 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. Hanneke de Rijter-Küpers is de bestuurder. 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 51 PE-punten behaald. Dit is voldoende om aan de gemaakte afspraken te voldoen (minimaal 108 punten in 3 jaar). Door de Corona maatregelen zijn meerdere opleidingsactiviteiten afgelast of uitgesteld, deze worden in 2022 weer opgepakt, waardoor in 2022 extra punten worden behaald.

### **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**

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 2021 hebben we veel aandacht besteed aan het huurbeleid en de streefhuren. We hebben de jaarrekening en de begroting besproken, medewerkers van ons team Financiën en Control hebben een toelichting gegeven op het financiële beleid. Met de gemeente hebben we gewerkt aan een nieuwe raamovereenkomst en prestatieafspraken, op basis van de nieuwe Woonvisie. De huurdersvereniging heeft hier een actieve rol in gespeeld.

Door de Coronamaatregelen is de jaarlijkse ledenbijeenkomst helaas niet doorgegaan.

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 nieuwe bestuurder 3 keer overleg gevoerd met de Ondernemingsraad, daarnaast zijn er informele overleggen geweest. Aan de orde kwamen onder andere personele regelingen, het opleidingsbeleid, de integriteitscode, organisatorische ontwikkelingen en Arbo/RIE.

## **2021 in vogelvlucht**

### **Landelijke politiek**

2021 was opnieuw een onrustig jaar in ons land en wereldwijd. De Coronacrisis hield aan, maatregelen werden dan weer versoepeld, dan weer verscherpt. De maatschappelijke tegenstellingen en onrust namen verder toe, met onder andere rellen tot gevolg. Door de lange kabinetsformatie bleef veel onduidelijk over het woonbeleid voor de komende jaren. Voor ons betekende dat bijvoorbeeld dat de huurprijsaanpassing pas in februari 2022 bekend werd, waar dit normaal eind van het jaar is. De afschaffing van de verhuurderheffing bleef ook lang onduidelijk.

De landelijke wooncrisis was in 2021 veelvuldig in het nieuws. Bij de verkiezingen was dit ook een belangrijk thema.

Een overspannen woningmarkt en sterk gestegen prijzen voor zowel bestaande woningen als nieuwbouw hebben de problematiek van onvoldoende betaalbare woonruimte alleen nog maar verder opgestuwd. De uitvoering van de Actieagenda Wonen loopt vertraging op. Naast verminderde beschikbaarheid van bouwmaterialen en uitvoerende partijen in de bouw, speelt steeds nadrukkelijker ook het gebrek aan locaties en het omslachtige vergunningstelsel een rol.

De landelijke overheid heeft in 2021 de eerder aangekondigde huurbevriezing en de Wet eenmalige huurverlaging geëffectueerd. Hiermee grijpt de overheid opnieuw in in de verdien capaciteit van corporaties. Tegelijkertijd werd aangekondigd dat de verhuurderheffing per 1 januari 2023 wordt afgeschaft. De afgelopen jaren is de verhuurderheffing sterk gestegen als gevolg van de woningprijsstijging. Omdat de huurinkomsten van verhuurders zoals corporaties niet of nauwelijks zijn gekoppeld aan de woning(koop)prijzen werd de verhuurderheffing een steeds zwaardere last. Door afschaffing van de verhuurderheffing ontstaat meer investeringscapaciteit. Met woningcorporaties worden bindende prestatieafspraken gemaakt over wat er met de financiële ruimte gaat gebeuren. Het vrijgevalen geld wordt ingezet voor de bouw van flexwoningen, betaalbare huurwoningen, renovatie, verduurzaming en voor de leefbaarheid van wijken. Wat deze prestatieafspraken voor Woningstichting Tubbergen gaan betekenen is op het moment van het schrijven van dit verslag nog niet duidelijk. Steeds duidelijker wordt wel dat de overheid koerst op herverdeling van middelen over het land, waarschijnlijk vooral ten gunste van de Randstad.

### ***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. Daarnaast is zij inhoudelijke betrokken bij de thema's personeelsontwikkeling en wonen en zorg.

In 2021 heeft WoON Twente een start gemaakt met een traject om de opgaven en middelen voor de komende jaren voor de regio nader in beeld te krijgen. 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. In 2022 wordt het gesprek hierover voortgezet, waarbij een beroep zal worden gedaan op corporaties om te kijken naar gezamenlijkheid in de inzet van middelen. Het is voor ons van belang dat wij actief bij deze discussie betrokken blijven en onze eigen opgaven helder krijgen. Hierop hebben wij ingezet bij de portefeuillestrategie en onze meerjarenbegroting. Komend jaar moet hier een verdieping op plaatsvinden.

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. Naar verwachting wordt dit systeem in 2022 geïmplementeerd. Hierbij zijn de huurdersorganisaties betrokken.

Regionaal is in 2021 daarnaast veel aandacht besteed aan duurzaamheid, het sociaal domein en organisatieontwikkeling.

### ***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. Omdat deze Woonvisie nog niet was vastgesteld, heeft Woningstichting Tubbergen in overleg met de gemeente geen bod uitgebracht op de oude Woonvisie, maar is samen met de gemeente en de huurdersvereniging gewerkt aan een raamovereenkomst voor de komende 4 jaren. Deze raamovereenkomst is in november 2021 vastgesteld en omvat de bijdrage van Woningstichting Tubbergen aan de Woonvisie en afspraken over de samenwerking tussen gemeente, huurdersvereniging en Woningstichting hierin. 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.



## Woningstichting Tubbergen

---

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.

Lokaal in Tubbergen was de blik in 2021 gericht op de ontwikkeling van het centrum en zien we meerdere bouwplannen ontstaan in de verschillende kernen van onze gemeente. Door de toename van de vraag naar woningen zien we diverse particuliere initiatieven ontstaan voor bijvoorbeeld de bouw van appartementen. In Tubbergen is het aandeel van de particuliere verhuurders fors hoger dan in omliggende gemeenten. Dit maakt sturing op de sociale huurmarkt complexer.

### ***Aedes benchmark***

De Aedes Benchmark is in november 2021 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 is slechter gescoord dan vorig jaar. Hier hebben wij enkele acties op uitgezet. Het huurdersoordeel op de onderdelen nieuwe en vertrokken huurder was zeer goed. De bedrijfslasten zijn relatief hoog, dit is niet uitzonderlijk voor een corporatie van onze omvang, waarbij kosten over minder woningen worden omgeslagen. Daarnaast hebben we ook in 2021 geïnvesteerd in het op orde brengen van onze vastgoeddata, 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 gaan wij onze beleidsvisie actualiseren, in dialoog met onze stakeholders.

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 van ons bezit.

In 2021 hebben wij veel aandacht besteed aan onze portefeuillestrategie voor de komende jaren. Wij hebben in een brede samenstelling ons bezit doorgesproken en de uitgangspunten vastgesteld voor onze portefeuille voor de komende jaren. Daarnaast hebben wij besloten welke complexen de komende 5 jaren aangepakt moeten worden, waarbij het vooral om verduurzamen en groot onderhoud gaat. Eerder hebben wij vooral veel zonnepanelen en hybride warmtepompen geplaatst in relatief jong bezit, nu maken wij plannen voor verduurzaming van wat ouder bezit. Veelal behelst grootschaliger renovatie en verbetering. In 2022 zullen wij de plannen per complex nader uitwerken, waarna wij medio 2023 verwachten te starten met het eerste complex.

In relatie met onze portefeuillestrategie is in 2021 een nieuw huurbeleid vastgesteld, waarbij wij onze streefhuren hebben aangepast en ons toewijzingsbeleid verbonden hebben aan de streefhuren. Dit is voor ons een belangrijke wijziging in onze werkwijze. Wij verwachten op deze manier beter te kunnen sturen op ons aanbod in relatie tot de (toekomstige) vraag en tevens meer inzicht te hebben in onze werkelijk realiseerbare opbrengsten. De nieuwe streefhuren zijn beduidend lager dan de eerdere streefhuren.

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.

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 veel aandacht besteed aan de combinatie wonen en zorg. In vervolg hierop maakt de gemeente in 2022 een verdiepingsslag, waarbij wij nauw betrokken worden. 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.

In 2021 hebben wij veel aandacht besteed aan het op peil houden van onze dienstverlening, ondanks corona. Af en toe ging dit moeizamer dan we hadden gewild. Ook wij hadden te maken met ziekteverzuim in onze compacte organisatie en en beperkingen in de beschikbaarheid van mensen en materialen bij aannemers. Desalniettemin zien we een positief klantendeel, met een verbeteropgave op reparatieverzoeken. Door opvolging van klanttevredenheidsonderzoeken, evaluatie van projecten en continue bijstelling van onze werkwijzen, proberen wij dienstverlening en klanttevredenheid verder te verbeteren. De contacten met onze huurders, maar ook de inzet van onze huurdersvereniging, dragen hier aan bij.

## Financiële beschouwing

### Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2021 kenmerkt zich door een wederom aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2020. Met name in de koopmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Woningstichting Tubbergen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde geleid. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 17,6 miljoen gegroeid naar een waarde van € 149,0 miljoen. Dit is een waardegroei van 13,4%.

Voor wat betreft de ontwikkeling van de marktwaarde vallen de grote effecten onder de 'Methodische wijzigingen handboek en software' op. Het effect van het niet langer verlagen van de mutatiegraad in het uitpondscenario wordt zwaar versterkt doordat het doorwerkt in de eindwaarde(berekening). De andere methodische wijziging betreft de verhoging van de overdrachtsbelasting naar 9%.

In de 'objectgegevens' valt vooral het effect van de gestegen WOZ-waarden op. Bij de parameters valt primair de leegwaardestijging op, deze is fors bijgesteld in het handboek en levert in positieve zin de grootste bijdrage aan de marktwaardeontwikkeling 2020-2021 (en dat is dus nog los van de WOZ- waarde, die de basis is voor de leegwaarde zelf!). De verlaging van de voorgeschreven percentages verhuurderheffing laat een positief effect zien. De aanpassing van de disconteringsvoet toont een vergelijkbaar positief effect, maar daar dient de aanpassing als gevolg van de validatie van het handboek nog bij te worden opgeteld. Opvallend is het negatieve effect onder het instandhoudingsonderhoud, als gevolg van de forse verhoging van de onderhoudskosten in het uitpondscenario.

### Analyse van de marktwaarde:

De marktwaarde van het DAEB vastgoed bedraagt € 155 mln. (2020: € 137 mln.) en van het niet-DAEB vastgoed € 1,4 mln. (2020: € 1,3 mln.). De totale marktwaarde ultimo 2021 bedraagt ruim € 156,5 mln. (2020: € 138,3). 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 2021 zijn twee woningen (woonwagens) nieuw in exploitatie genomen met een gemiddelde marktwaarde van € 106.297.
- In 2021 is 1 woning verkocht met een gemiddelde marktwaarde van € 145.323.

#### *Mutatie objectgegevens*

- De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen met 5,81%. Hierdoor stijgt de gehanteerde leegwaarde en daarmee de verkoopopbrengsten. De marktwaarde stijgt hierdoor ruim € 4,8 mln.

#### *Methodische wijzigingen handboek en software*

- In het handboek 2021 zijn de overdrachtskosten verhoogd naar 9%, dit heeft een negatief effect op de marktwaarde van € 7,9 mln.
- In het handboek 2021 is de mutatiekans in het uitpondscenario gelijkgesteld aan het doorexploteersscenario. Dit resulteert in een positief effect op de marktwaarde van € 5,7 mln.

#### *Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek*

- De gemiddelde disconteringsvoet doorexploteeren van woningen is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van 6,44% naar 6,04%. De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van 7,01% naar 6,66%. Dit veroorzaakt een stijging van de marktwaarde van € 3,8 mln.

### *Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen*

- De historische leegwaardestijging van woningen is gestegen van 7,75% naar 11,2%. De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging van woningen is gestegen van 2,23% naar 2,39%.
- De marktwaarde is hierdoor gestegen met € 8,5 mln.
- De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen is, als gevolg van marktontwikkelingen, gedaald van 6,66% naar 6,46%. De gemiddelde disconteringsvoet doorexpluiten van woningen is, als gevolg van marktontwikkelingen, gedaald van 6,04% naar 5,84%. Ook de gemiddelde disconteringsvoet van de BOG/MOG/ZOG-portefeuille is gedaald, van 7,61% naar 7,1%. Dit leidt tot een stijging van de marktwaarde met € 2,7 mln.
- De ingerekende verhuurderheffing is fors gedaald als gevolg van lagere (voorgeschreven) percentages, hierdoor is de marktwaarde gestegen met € 2,7 mln.
- Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van woningen is gestegen van € 664,62 naar € 923,16 (+38,9%), en het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexpluiten van woningen is gedaald van € 1.637,89 naar € 1.610,27 (-1,69%). Dit veroorzaakt een daling van de marktwaarde met € 2,3 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 waardebegrip 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 (doorexploteerscenario), welke ultimo 2021 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 2021 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 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.

## Woningstichting Tubbergen

---

- 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 € 86,4 mln. (2020: € 76,6 mln.) en van het niet-DAEB vastgoed € 1,5 mln. (2020: € 0,9 mln.). De totale beleidswaarde bedraagt ultimo 2021 ruim € 87,9 mln. (2020: € 77,5 mln.). De beleidswaarde van de woningen bedraagt ultimo 2021 € 80,4 mln. (2020: € 70,7 mln.).

### Analyse van de beleidswaarde

In het boekjaar is de beleidswaarde toegenomen met € 0,8 mln. Deze toename wordt veroorzaakt door:

#### *Voorraadmutaties*

- In 2021 zijn twee woningen (woonwagens) nieuw in exploitatie genomen met een gemiddelde beleidswaarde van € 75.092.
- In 2021 is 1 woning verkocht met een gemiddelde beleidswaarde van € 89.385.

#### *Mutatie objectgegevens woningen*

- De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen met 5,81%. Door de stijging van de WOZ-waarde stijgt ook de grondslag voor de verhuurderheffing. Dit veroorzaakt een daling van de beleidswaarde van € 1,2 mln.

#### *Wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde*

- De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is gedaald van 6,44% naar 5,84%, hierdoor komt de beleidswaarde € 10,8 mln. hoger uit dan vorig jaar.
- De ingerekende verhuurderheffing is gedaald als gevolg van lagere (voorgeschreven) percentages. Dit leidt tot een stijging op de beleidswaarde van € 8,3 mln.
- De prijs- en bouwinflatie zijn in 2021 iets hoger ingeschat dan in 2020. Dit leidt - per saldo - tot een positief effect op de beleidswaarde van € 1,4 mln.
- De historische leegwaardestijging van woningen is gestegen van 7,75% naar 11,2% (+3,45 procentpunt). De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging van woningen is gestegen van 2,23% naar 2,39% (+0,16 procentpunt). Dit leidt tot een gewijzigde verhuurderheffing, waardoor de beleidswaarde is gedaald met € 1,1 mln.

#### *Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde*

- Door de invoering van het nieuwe streefhuurbeleid is de gemiddelde beleidshuur gedaald van € 629,45 in 2020 naar € 623,30 in 2021. Dit resulteert in een daling van de beleidswaarde van € 1,2 mln.
- De gemiddelde onderhoudsnorm van woningen is gestegen van € 1.716,84 naar € 1.938,31 (+12,9%). Hierdoor is de beleidswaarde ruim € 6,6 mln. gedaald. 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 € 964,35 naar € 985,03 (+2,14%). Dit veroorzaakt een daling van de beleidswaarde van ruim € 0,6 mln.

### Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia

Ondanks eerdere financiële steun blijkt het voor Vestia niet mogelijk zodanig te herstellen dat zij de noodzakelijke volkshuisvestelijke taken kan 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.

### **Obligoverplichting WSW**

Per 1 juli 2021 is de obligoverplichting ten behoeve van WSW gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant is anders ingericht en ook meer zeker gesteld. Dat gebeurt via een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een obligolening.

De obligoheffing is nodig om de eerste verliezen op te vangen en wordt alleen geïnd als het noodzakelijk is om het risicovermogen aan te vullen. Hierdoor kan het borgstelsel zich herstellen. De obligolening is nodig om er zeker van te kunnen zijn dat er direct geld beschikbaar is bij grote aanspraken, indien de obligoheffing niet voldoende is.

De obligolening is een geborgde faciliteit die gebruikt kan worden bij grote verliezen. De obligolening bedraagt 2,6% van het geborgde schuldrestant per eind 2020. Voor Woningstichting Tubbergen bedraagt de obligolening € 740.000. De obligolening is vergelijkbaar met een niet getrokken variabele hoofdsomlening.

### **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 huurdersvereniging, 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.

Overleg met de stakeholders vindt vooral plaats over projecten of gezamenlijke ontwikkelingen. Met de gemeente, Huurdersvereniging en WoON Twente wordt regelmatig overleg gevoerd. In 2021 is ook met een deel van de overige stakeholders overleg geweest, 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 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 het eerst de Beste Buur Bokaal uitgereikt voor Tubbergen. Dit initiatief van Woningstichting Tubbergen zal worden voortgezet.

### **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. 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. Daarnaast moeten we bewaken dat we de kernvoorraad zoveel mogelijk geschikt houden dan wel maken voor alle leeftijden / doelgroepen. In het derde kwartaal 2021 is het strategisch voorraadbeleid geactualiseerd en hieraan zal in 2022 verdere invulling worden gegeven. Het zal jaarlijks geactualiseerd worden.

#### Duurzaamheid

De grootste uitdaging voor de corporaties in Nederland is de verduurzaming (Co2 neutraal in 2050). WST heeft de Co2 routekaart van Aedes gebruikt om een beeld te krijgen van de kosten en de werkzaamheden voor de komende jaren. In 2022/23 zal dit verder worden uitgewerkt op complex niveau. Vooralsnog gaan we uit van gemiddeld label A voor ons bezit en doen we de investering in duurzaamheid op basis van de no-regret gedachte.

#### Betaalbaarheid

De betaalbaarheid wordt mede bepaald door de afspraken gemaakt in het sociaal huurakkoord. Vooralsnog kiest WST er voor de huren af te toppen op 70% van max redelijk. Verder wordt de regeling "passend toewijzen" gevolgd op 100% van de nieuwe verhuringen. De huurprijs is daarmee altijd passend t.o.v. het inkomen en wij sluiten op inkomen geen woningzoekenden uit op onze voorraad. We zien op dit moment dan ook geen directe risico's m.b.t. de betaalbaarheid. Eind 2021 is ons nieuwe streefhuurbeleid vastgesteld, waarin wij woningen aftoppen op de aftoppingsgrenzen voor de verschillende doelgroepen. Bij invoering van deze nieuwe streefhuren in 2022 zullen wij de huren niet langer aanpassen aan het inkomen van de aspirant huurder, maar huurders laten reageren op een woning met een huurprijs die past bij hun inkomen. Door af te toppen op de huurgrenzen blijven de woningen betaalbaar.

#### Kwaliteit

De basiskwaliteit van de woningen van de woningen van WST 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.

#### Leefbaarheid

Leefbaarheid heeft altijd de aandacht van WST 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 in samenwerking met onze ketenpartners.

#### 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. De huidige situatie met betrekking tot het corona virus geeft op dit moment ook geen directe aanleiding tot extra risico's.

#### Financiële risico's

Financiële risico's zijn zeer beperkt voor Woningstichting Tubbergen. De leningen zijn langlopend gefinancierd en nieuwe leningen hoeven we nauwelijks of niet aan te trekken. En gezien onze gezonde financiële situatie zijn er geen problemen. Dit blijkt ook telkens weer uit de beoordelingen van de externe partijen.

### Overliquiditeit

Op dit moment is er nog steeds sprake van overliquiditeit. Het blijft dan ook van belang om dit de komende periode goed te volgen en na te denken over de mogelijkheden om de overliquiditeit in te zetten. In 2022 en 2023 worden de plannen m.b.t. de verduurzaming verder uitgewerkt. Hierbij zal ook aandacht zijn voor de verduurzaming en het levensloopbestendig maken van seniorenwoningen.

### 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 hebben op de realisatie van onze doelstellingen, met name in de snelheid waarmee we zaken realiseren. We verwachten geen continuïteitsproblemen.

#### Woonruimtezoeksysteem

Op dit moment wordt gewerkt aan een regionaal woonruimtezoeksysteem. 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, leefbaarheidsproblemen door verschillende leefstijlen) Bij ontwerp en ingebruikname van het systeem zal aandacht zijn voor beleid van individuele corporaties, waaronder voorrang kleine kernen. Woningstichting Tubbergen is betrokken bij de opzet van het systeem en zal nauwkeurig monitoren wat de gevolgen zullen zijn voor de lokale huurmarkt.

#### 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 ook op regionaal niveau afspraken gemaakt.

#### Bouw productie/ kosten

Door de huidige situatie in de markt komen de bouwkosten nog verder onder druk te staan en zal de onzekerheid nog verder toenemen omdat steeds vaker dagprijzen gehanteerd gaan worden. Daarnaast zien we ook problemen ontstaan m.b.t. de beschikbaarheid van aannemers door de toegenomen bouwproductie en krapte op de arbeidsmarkt. Financieel gezien levert dit 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. Wij hebben ook geen nieuwbouwopgave op dit moment. Daarnaast is de financiële positie van Woningstichting Tubbergen dusdanig dat de huidige stijgingen 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. 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.

## 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 2021 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 2021*

De RvC is het afgelopen jaar zes keer voor een reguliere vergadering bijeengeweest. Daarnaast heeft in januari een aparte strategiesessie plaatsgevonden. In april is de RvC extra bijeengekomen in verband met de besluitvorming rondom Vestia. In augustus heeft een aparte themabijeenkomst plaatsgevonden in het kader van toezichtsvisie, besturingsfilosofie en samenspel in de RvC. Zoals ieder jaar heeft er afzonderlijk overleg plaats gevonden tussen de RvC en de Ondernemingsraad. Het normale jaarlijkse overleg met de huurdersvereniging heeft in juni plaatsgevonden. In verband met Corona is de ALV/Themabijeenkomst van de huurdersvereniging niet doorgegaan. Tevens heeft, conform de voorschriften vanuit de overheid, een vergadering plaatsgevonden zonder aanwezigheid van de bestuurder, met de externe controller en accountant, waarin de financiële situatie van Woningstichting Tubbergen is besproken. In verband met Corona is de jaarlijkse zelfevaluatie uitgesteld naar februari 2022, dit jaar met externe begeleiding.

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

- Vaststellen van de bezoldiging van de RvC over 2021
- Vaststellen van de omvang dienstverband en bezoldiging van de bestuurder over 2021
- Besluit tot herbenoeming van de heren Gritter en Hofhuis als commissaris
- Goedkeuring van het niet verhogen van de huurprijzen van de geliberaliseerde huurovereenkomsten, gelijk aan de sociale huurovereenkomsten per 1 juli 2021
- Goedkeuring van het jaarverslag 2020
- Verlenen decharge aan het bestuur (P. Roelofs en H. de Rijter) met betrekking tot het gevoerde beleid tot en met 31 december 2020.
- Instemming met het lidmaatschap van mevrouw de Rijter aan Pioneering
- Goedkeuring reglement Financieel beleid en beheer
- Goedkeuring bestuursbesluiten inzake de implementatie strategisch programma WSW
- Instemming met de bezoldiging zonder btw per 1 januari 2021
- Goedkeuring reglement Auditcommissie
- Besluit om de Auditcommissie in te stellen
- Benoeming de heer Ahlers tot voorzitter Auditcommissie
- Benoeming de heer Hofhuis tot vice voorzitter Auditcommissie
- Goedkeuring reglement Remuneratiecommissie
- Benoeming mevrouw Pinnars tot voorzitter Remuneratiecommissie
- Benoeming de heer Hofhuis tot vice voorzitter Remuneratiecommissie
- Goedkeuring van de integriteitscode
- Goedkeuring van het besluit tot vaststelling van de begroting 2022
- Goedkeuring van het besluit tot vaststelling van het jaarplan 2022
- Goedkeuring van het Treasury Jaarplan
- Goedkeuring van de contante afkoop Vestia
- Vaststellen van het reglement RvC
- Goedkeuren van de portefeuillekoers en de wensportefeuille
- Goedkeuring van het streefhuren en huurbeleid
- Goedkeuring van de prestatieafspraken met de Gemeente
- Goedkeuring van de begroting 2022 en de meerjarenbegroting

Daarnaast is er onder andere gesproken over de volgende onderwerpen:

- De (oordeels)brieven van het ministerie/AW, WSW;
- Woonakkoord
- Woonvindsysteem
- Risicoanalyse zorgvastgoed
- Fraude Risico Management
- Wettelijke huurbevriezing
- Leningruil Vestia
- Governance, Toezichtvisie, besturingsfilosofie en samenspel in de RvC
- Reglementen RvC, remuneratiecommissie en auditcommissie
- Integriteitscode
- Vastgoedsturing
- Organisatieontwikkeling;
- Samenwerking met zorginstellingen en overige stakeholders;
- Mogelijkheden voor een traineeship RvC (Nieuw Toezicht)
- Beoordeling directeur-bestuurder;
- De resultaten van de Aedes Benchmark;

### **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 2021 hebben de toezichthouders het volgende aantal punten behaald:

Naam	Aantal behaalde PE-punten in 2021
De heer J. Gritter	5*
De Heer G. Hofhuis	9*
De heer P. Kip	8**
Mevrouw C. Pinnars	5
De heer M. Ahlers	12**

\* Waarvan 1 uit de overheveling van 2020

\*\* waarvan 5 uit de overheveling van 2020

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 2021 voldaan aan de bepalingen betreffende onafhankelijkheid.

In 2021 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. De profielschetsen zijn in 2016 opnieuw samengesteld en vastgesteld door de RvC.

### **Herbenoeming dhr. Hofhuis en dhr. Gritter**

Na het verkrijgen van een positieve zienswijze van de Minister zijn de heren Hofhuis en Gritter per 1 juli 2021 herbenoemd als commissaris.

Ultimo 2021 was de RvC als volgt samengesteld:

***De heer G. Hofhuis***

Commissaris sinds: 1 juli 2017

Huidige zittingstermijn: 2021-2025

Functie: voorzitter, lid remuneratiecommissie en lid auditcommissie

Beroep: Directeur/eigenaar DeeMaa Bedrijfsadvies

Nevenfuncties: Voorzitter Stichting Ontwikkel met Gambia

Aandachtsveld: financieel

***De heer P.J. Kip***

Commissaris sinds: 1 november 2016

Huidige zittingstermijn: 2020-2024

Functie: vice voorzitter

Beroep: Opleidingsmanager Transport & Logistiek Deltion College Zwolle

Nevenfuncties: bestuurslid Stichting FC Noaber

Aandachtsveld: volkshuisvestelijk

***De heer J. Gritter***

Commissaris sinds 1 juli 2017

Huidige zittingstermijn: 2021- 2025

Hoofdfunctie: lid

Beroep: Jurist

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

Bestuurslid Stichting CVLEZ, Lid financiële commissie Vereniging voor Bouwrecht.

Aandachtsveld: juridische zaken

***Mevrouw C. Pinnars***

Commissaris sinds 1 juli 2018

Huidige zittingstermijn: 2018 – 2022

Functie, lid en voorzitter remuneratiecommissie

Beroep: Bedrijfskundig manager Leerhuis Medisch Spectrum Twente. Directeur/eigenaar Ceciel Pinnars Management &

Bestuur BV en Pinnars Consult BV: Management- & Organisatieadvies, Interim Management

Nevenfuncties: Lid Bestuur coöperatie CIVO Zorgopleidingen namens Medisch Spectrum Twente, Lid RvT stichting

Alruna, Directeur Autoprofs BV, Penningmeester stichting Glasrijk Tubbergen (tot 1/4 2021), Penningmeester Rotaryclub Ootmarsum

Aandachtsveld: Sociaal/Maatschappelijk/P&O

***De heer M. Ahlers***

Commissaris sinds 1 juli 2018

Huidige zittingstermijn: 2018 – 2022

Functie: lid en lid auditcommissie

Beroep: Directeur/eigenaar van maatschap Hemm voor maatschappelijk vastgoed

Nevenfuncties: Voorzitter Bestuur Volco Ommen

Aandachtsveld: Vastgoedontwikkeling

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

De heren Hofhuis en Kip hebben eind 2021 aangegeven dat zij hun lidmaatschap van de RvC medio 2022 wensen te beëindigen, omdat zij zich willen richten op andere werkzaamheden. Derhalve wordt in 2022 geworven voor twee nieuwe commissarissen.

### **Commissies**

De RvC kent een remuneratiecommissie en een auditcommissie. De remuneratiecommissie heeft zich in 2021 beziggehouden met de vaststelling van de bezoldiging van RvC en bestuurder en het beoordelen van het functioneren van de bestuurder. Tevens heeft de remuneratiecommissie de zelfevaluatie voorbereid, het reglement remuneratiecommissie voorbereid en zich verdiept in de mogelijkheden van een trainee in de RvC (Nieuw Toezicht).

De financiële commissie was een informele commissie van de RvC die de financieel gerelateerde stukken voor de RvC voor besprak. De RvC heeft ervoor gekozen om de financiële commissie in 2021 te formaliseren en besloten tot de instelling van een auditcommissie. De auditcommissie heeft een reglement auditcommissie voorbereid. Zowel de remuneratiecommissie als de auditcommissie zijn adviserend aan de RvC en doen verslag naar de RvC van hun bevindingen.

### **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.

### **Honorering**

Er wordt aan de RvC leden een honorarium betaald dat 70% bedraagt van de beroepsregeling van de VTW. Deze relatief sobere regeling vinden wij passen bij de aard van Woningstichting Tubbergen.

De honoreringen van de bestuurder en de leden van de RvC over 2021 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
Bruto-inkomen (incl. salaris, vakantiegeld, eindejaarsuitkering en andere vaste toelagen) (in €)	96.012
Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (in €)	14.914
Totale uit publieke middelen gefinancierde bezoldiging en relevant voor de	110.926
Toepasselijk bezoldigingsmaximum	111.000
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.

	G.J.M. Hofhuis	P.J. Kip	L. Gritter	C.A.M. Pinners	M. Ahlers
<b>Functie</b>	Voorzitter Lid remuneratie- commissie	Vice-voorzitter	Lid	Lid Lid remuneratie- commissie	Lid
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>					
Beloning	€ 9.065	€ 6.055	€ 6.055	€ 6.055	€ 6.055
Toepasselijk bezoldigingsmaximum WNT	€ 16.650	€ 11.100	€ 11.100	€ 11.100	€ 11.100

Het bezoldigingsmaximum conform de beroepsregel VTW is in 2021 € 12.950 voor de voorzitter en € 8.650 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**

Woningstichting Tubbergen heeft met de gemeente Tubbergen prestatieafspraken gemaakt over sociaal wonen in Tubbergen voor de periode 2016 – 2020. Deze zijn verlengd voor 2021, omdat de nieuwe Woonvisie nog niet gereed was. De gemaakte afspraken gaan onder andere over de gezamenlijke ambities en opgaven op vijf thema's: organisatie en samenwerking, beschikbaarheid van woningen, betaalbaarheid, woningkwaliteit, duurzaamheid en sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg.

#### ***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. In 2020 heeft het overleg plaatsgevonden over de prestatieafspraken voor 2021. Er zouden nieuwe meerjarenafspraken gemaakt moeten worden voor 2021 tot 2024. Echter, de Gemeente Tubbergen is bezig met een nieuwe Woonvisie, welke nog niet gereed is. Daarom is afgesproken om de bestaande prestatieafspraken met een jaar te verlengen.

#### ***Beschikbaarheid***

Er zijn voldoende sociale huurwoningen in de gemeente Tubbergen. De doelstelling is een wachttijd van maximaal 2 jaar. In de praktijk heeft het overgrote deel van de actief woningzoekenden binnen 3 maanden een woning. In 2021 is 1 woning verkocht. Dit betrof een leegkomende woning die wij niet beschouwen als strategisch bezit. Deze woning is gekocht door een starter uit de gemeente Tubbergen.

#### ***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 2021 is een nieuw streefhuurbeleid en een nieuw huurbeleid vastgesteld, gericht op betaalbaarheid en voldoende beschikbaarheid voor doelgroepen.

#### ***Woningkwaliteit en Duurzaamheid***

Het bezit van Woningstichting Tubbergen is ook in 2021 nog groener geworden. 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 verbetert. 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.

#### ***Woonwagendstandplaats***

Afgesproken is dat de 2 standplaatsen voor woonwagens aan de Verdistraat te Tubbergen behouden blijven, dat de Woningstichting het eigendom en beheer krijgt en dat de Gemeente haar handhavende rol voor het totale gebied zorgvuldig uitvoert. In 2021 zijn twee huurwoonwagens opgeleverd en verhuurd aan gezinnen uit de doelgroep woonwagendbewoners.



### 3 VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG OVER 2021

#### 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 2021 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 verkeerd. 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. 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 2021 € 846.844. Begroot was een bedrag van € 1.204.748. Als gevolg van de corona maatregelen en de beperkte beschikbaarheid van mensen en materialen in de bouw zijn in 2021 niet alle projecten gerealiseerd. Deze projecten worden uitgesteld naar 2022, en daarmee wordt een bedrag van € 106.591 doorgeschoven naar 2022. Daarnaast zijn badkamer- en toiletrenovaties (begroot ruim € 20.000) uitgesteld met 2 jaar. In verband met de richtlijnen voor de functionele winst- en-verliesrekening en de beleidswaarde zijn vanaf boekjaar 2020 de schoonmaakkosten en het tuinonderhoud, die in aanmerking komen voor doorbelasting aan huurder, ongeacht of deze kosten daadwerkelijk in rekening worden gebracht bij de huurder overgeheveld naar 'Lasten servicecontract'.

### *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 2021 zijn 1.038 (2020: 1.031) verzoeken tot reparatie afgehandeld. De totale kosten bedroegen € 167.305 (2020: € 119.725). Het begrote budget voor 2021 was € 95.831. De gemiddelde kosten bedroegen € 161,18 (2020: € 116,12) per reparatieverzoek. Er zijn in 2021 meer reparatieverzoeken uitbesteed dan in 2020. Daarnaast zijn de kosten per reparatieverzoek gestegen door prijsstijging van middelen en uren. Er zijn minder reparatieverzoeken uitgevoerd, dit heeft deels te maken met de Coronamaatregelen, waarbij minder dringende reparatieverzoeken zijn uitgesteld.

Woningstichting Tubbergen heeft een werkplaats met een kleine voorraad aan hang- en sluitwerk en sanitair producten. De totale inkoop aan voorraad bedroeg € 3.095 in 2021.

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 2021 hebben er 73 woningmutaties plaatsgevonden. De totale kosten bedroegen € 104.250. Gemiddeld is dit € 1.428 per woningmutatie, beduidend hoger dan in 2020 (€ 1.160). Het begrote budget voor mutatieonderhoud bedroeg in 2021 € 80.414.

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 € 3.511 uitgegeven. Dit zijn onder andere doorberekende onderhoudskosten aan huurders, frictieleegstand 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 2021 een bedrag van € 9.299,29 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. Voor deze verbouwing is in 2021 € 7.853 uitgegeven, de totale verwachte investering bedraagt €43.249, de rest wordt afgerond in 2022.

### *Verduurzaming*

De uitgaven voor verduurzaming bedroegen in 2021 € 413.306. Begroot was een bedrag van € 500.000. Door de coronamaatregelen konden een tweetal projecten niet worden uitgevoerd in 2020. Deze projecten en het bijbehorende budget ad. € 236.000 zijn derhalve doorgeschoven naar 2021. Deze doorgeschoven € 236.000 wordt echter ook in 2021 niet uitgegeven. De verduurzaming van het betreffende complex bleek onvoldoende afgestemd met de huurder en de toekomstige verhuurbaarheid wordt momenteel onderzocht, derhalve is gekozen voor vervanging CV ketels door exemplaren die eenvoudig kunnen worden gekoppeld aan een hybride oplossing. Ook bij een ander zorgcomplex is de verduurzaming on hold gezet in verband met een beoogde verbouwing en onvoldoende afstemming met de huurder over de verduurzaming.

In 2021 heeft Woningstichting Tubbergen 48 woningen voorzien van een hybride warmtepomp in combinatie met zonnepanelen. In deze woningen was de cv-ketel afgeschreven. Bewoners betalen een huurverhoging, op de totale woonlasten wordt echter bespaard.

Sinds 1 januari 2008 moeten eigenaren van woningen bij verkoop of verhuur een Energielabel overhandigen. De Europese energieafspraken met betrekking tot CO<sub>2</sub>-reductie stellen dat in 2020 de uitstoot met 20% moet zijn gereduceerd en het gemiddelde energielabel B moet zijn. In 2050 moet de woningvoorraad CO<sub>2</sub>-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 2021 een gemiddeld energielabel "A".

### *Nieuwbouw*

In 2020 is het project voor het realiseren van 2 woonwagens aan de Verdistraat in Tubbergen gestart. De woonwagens zijn vanaf begin juli verhuurd. De totale investering bedraagt € 375.157. De woonwagens waren begroot voor € 367.561.

### *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 € 25.000 begroot (2021 t/m 2026). 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 wordt nieuw geïntroduceerd in 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; dorpsruiskamer SWTD gevestigd in gemeenschapsruimte van wooncomplex Kolenbranderhof, extra bijdrage WT aan VvE wooncomplex De Aanleg voor ontmoeting in gemeenschapsruimte, schoon-heel-veilig projecten (achterpaden, verlichting, etc). Daarnaast hebben wij in 2021 ingezet op bestrijding ongedierte en een (door partijen gezamenlijk georganiseerde) herinrichting van een afval inzamel punt in de nabijheid van een ouderencomplex.

### **3.3 Toewijzen, verhuren en vervreemden van woonegelegenheden**

#### *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](http://www.wstubbergen.nl).

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 2021 hebben zich 471 woningzoekenden bij ons ingeschreven (in 2020 waren dat er 410).

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 2021 heeft Woningstichting Tubbergen bij de toewijzing de richtlijnen met betrekking tot de Europese Regelgeving en de nieuwe Woningwet in acht genomen. In 2021 zijn er 73 woningen verhuurd. Alle woningen zijn (passend) toegewezen aan onze doelgroepen conform de 80-10-10 regeling.

### *Verhuur, huurverhoging, huurderwing*

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 vindt implementatie plaats.

Ons huurbeleid is inflatievolgend, onze jaarlijkse huurverhoging is maximaal het inflatiepercentage. Voor 2021 heeft de minister een huurbevriezing afgekondigd voor alle sociale huurders, de (kale) huur van een woning mocht niet worden verhoogd. Wij hebben derhalve geen huurverhoging voor onze woningen doorgevoerd.

De minister heeft voor 2021 naast huurbevriezing ook een eenmalige huurverlaging afgekondigd. Huurders met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens hebben eenmalig recht op huurverlaging gekregen. Er zijn in totaal 76 huren verlaagd, met een gemiddelde huurprijsverlaging van € 40,55 per woning per maand.

De huurderwing wegens reguliere leegstand bedroeg in het verslagjaar € 9.909 (2020: € 8.702).

Dit is de optelsom van mutatieleegstand, renovatieleegstand, aanbiedingsleegstand van woningen en leegstand commercieel vastgoed. De leegstand wegens verkoop van bestaand bezit bedroeg € 2.343 (2020: € 12.423). De leegstand is zeer beperkt.

De huurderwing wegens oninbaarheid bedraagt over 2021 € 2.050 (2020: € 4.077). Hieronder is ook de mutatie 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 2021 zijn er op huurachterstand 0 deurwaardersdossiers gestart en 0 ontruiming uitgevoerd. De totale huurachterstand van de zittende huurders per 31 december 2021 is € 23.868. Dit is 0,33% van de totale jaarhuur (in 2020 was dit 0,32%). 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](http://www.wstubbergen.nl). Hier worden ook alle vrijkomende woningen gepubliceerd. Er is de laatste jaren ook ingezet op verbetering van dienstverlening. Woningzoekenden en huurders van Woningstichting Tubbergen kunnen vanaf 2021, 24 uur per dag en vanuit huis, gebruik maken van onze dienstverlening. Onze bereikbaarheid via kantoor en telefoon blijft ongewijzigd. In 2021 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 een succesfactor is voor klant tevredenheid. Tijdens deze uitwisseling met onze huurders is ook gebleken dat er meer aandacht voor nazorg nodig is en daarin een meer actieve rol van Woningstichting Tubbergen wordt gevraagd, een waardevol verbeterpunt waar we mee aan de slag gaan.

#### *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, de begroting en duurzaamheid.

#### *KlachtenAdviesCommissie*

Woningstichting Tubbergen is aangesloten bij de onafhankelijke Klachtencommissie Woningcorporaties Twente e.o. In 2021 is 1 klacht door een huurder ingediend bij de klachtencommissie. Het betrof een klacht over onderhoud. De klachtencommissie heeft de klacht behandeld en heeft de klacht van huurder ongegrond verklaard.

### 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.

#### *Beleggingen / treasury*

Gedurende 2021 had Woningstichting Tubbergen geen risicodragende beleggingen. De komende jaren zullen deze evenmin een rol gaan spelen.

Liquide middelen zijn gedurende het gehele jaar 2021 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 2021 € 134.635.456. Dit is een stijging van ruim € 19 miljoen ten opzichte van 2020 (€ 115.409.616). 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 2021 uit op 79,74% (2020 : 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.

### De financieringspositie

De rentabiliteit van het eigen -, het vreemd - en het totaal vermogen komt in 2021 uit op respectievelijk 15,4%, 3,6%, en 12,7% (in 2020: resp. 8,3%, 3,5%, en 7,0%).

### Liquiditeitspositie

De liquiditeitspositie wordt gezien als beschikbaar netto werkkapitaal, zijnde de vlottende activa vermindert met de kortlopende schulden. In het navolgende overzicht zijn tevens de percentages berekend, die de verhouding weergeven tot het totaal geïnvesteerde vermogen.

	eind 2021		eind 2020	
	x € 1.000	%	x € 1.000	%
Vlottende activa	6.085	3,7%	6.794	4,7%
af: Kortlopende schulden	2.759	1,7%	2.902	2,0%
Netto werkkapitaal	<u>3.326</u>	<u>2,0%</u>	<u>3.892</u>	<u>2,7%</u>

De liquiditeit wordt ook wel uitgedrukt in current ratio, zijnde:

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
Som van vlottende activa	<u>6.085</u>	<u>6.794</u>
Kortlopende schulden	<u>2.759</u>	<u>2.902</u>
	<u>2,2</u>	<u>2,3</u>

### *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 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.

### **3.7 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 2021 bedraagt de waardestijging op de WOZ-waarden 8,5%. Hierdoor is per 31-12-2021 een opwaardering ontstaan ad € 238.653 waardeveranderingen van terugkoopverplichtingen. In 2021 zijn bij 4 woningen de terugkoopregelingen afgekocht.

## **JAARREKENING**

**Balans per 31 december 2021**

**Winst-en-verliesrekening over 2021**

**Kasstroomoverzicht 2021**

**Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling**

**Toelichting op de balans per 31 december 2021**

**Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2021**

**Toelichting op het kasstroomoverzicht 2021**

**Overige informatie**

**Gescheiden verantwoording Daeb / Niet-daeb**

**WNT-verantwoording 2021 Woningstichting Tubbergen**

## Woningstichting Tubbergen

---

### 1 BALANS PER 31 DECEMBER 2021 (na resultaatbestemming)

		31 december 2021	31 december 2020
		€	€
<b>ACTIVA</b>			
<b>Vaste activa</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b> (1)			
DAEB vastgoed in exploitatie		155.029.038	136.964.126
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		1.444.088	1.308.856
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		5.550.953	5.909.449
		<u>162.024.079</u>	<u>144.182.431</u>
<b>Materiële vaste activa</b>	(2)	361.047	445.212
<b>Financiële vaste activa</b>	(3)		
Latente belastingvordering(en)		363.451	383.107
		<u>162.748.577</u>	<u>145.010.750</u>
<b>Vlottende activa</b>			
<b>Vorraden</b>	(4)	6.999	9.683
<b>Vorderingen</b>	(5)		
Huurdebiteuren		13.402	21.746
Belastingen en premies sociale verzekeringen		816.910	485.157
Overige vorderingen en overlopende activa		133.297	251.901
		<u>963.609</u>	<u>758.804</u>
<b>Liquide middelen</b>	(6)	5.114.319	6.025.306
		<u>6.084.927</u>	<u>6.793.793</u>
		<u><u>168.833.504</u></u>	<u><u>151.804.543</u></u>

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
<b>PASSIVA</b>		
<b>Eigen vermogen</b>		
	(7)	
Geplaatst kapitaal	11.218	11.218
Herwaarderingsreserve	95.478.309	78.530.272
Overige reserves	39.145.929	36.868.126
	<u>134.635.456</u>	<u>115.409.616</u>
<b>Voorzieningen</b>		
	(8)	
Latente belastingverplichtingen	1.512.337	1.255.659
Overige voorzieningen	28.151	33.723
	<u>1.540.488</u>	<u>1.289.382</u>
<b>Langlopende schulden</b>		
	(9)	
Schulden aan kredietinstellingen	24.689.796	26.509.699
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.208.632	5.694.239
	<u>29.898.428</u>	<u>32.203.938</u>
<b>Kortlopende schulden</b>		
	(10)	
Schulden aan kredietinstellingen	1.819.903	1.919.695
Schulden aan leveranciers	152.165	174.983
Belastingen en premies sociale verzekeringen	47.661	38.251
Overlopende passiva	739.403	768.678
	<u>2.759.132</u>	<u>2.901.607</u>
	<u><u>168.833.504</u></u>	<u><u>151.804.543</u></u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

		2021	2020
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	7.177.329	7.088.868
Opbrengsten servicecontracten	(12)	36.547	36.163
Lasten servicecontracten	(13)	-141.959	-137.892
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-464.579	-482.271
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-1.681.876	-1.577.570
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-1.324.525	-1.340.776
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>3.600.937</b>	<b>3.586.522</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(20)	1.266.123	1.273.957
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	(20)	-8.743	-34.850
Toegerekende organisatiekosten	(18)	-12.765	-13.307
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(19)	-965.854	-791.148
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>278.761</b>	<b>434.652</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	9.467	-116.761
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(22)	17.645.532	6.749.460
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(23)	127.111	136.329
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>17.782.110</b>	<b>6.769.028</b>
Opbrengst overige activiteiten	(24)	64.390	33.981
Kosten overige activiteiten	(25)	-1.088	-
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>		<b>63.302</b>	<b>33.981</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	(26)	<b>-1.050.363</b>	<b>-453.425</b>
<b>Leefbaarheid</b>	(27)	<b>-32.374</b>	<b>-25.362</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>20.642.373</b>	<b>10.345.396</b>
Financiële baten en lasten	(28)	-1.141.681	-1.032.195
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>19.500.692</b>	<b>9.313.201</b>
Belastingen	(29)	-274.852	-171.394
Resultaat deelnemingen	(30)	-	68.469
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>19.225.840</b>	<b>9.210.276</b>

**3 KASSTROOMOVERZICHT 2021**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2021		2020
	€	€	€
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>			
<i>Operationele ontvangsten</i>			
Zelfstandige huurwoningen Daeb	6.779.714		6.688.391
Zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige huurwoningen niet-Daeb	45.265		44.691
Onzelfstandige overige wooneenheden Daeb	262.245		262.633
Overige niet woongelegenheden Daeb	52.739		51.569
Overige niet woongelegenheden niet-Daeb	42.153		41.589
Vergoedingen	38.334		37.219
Overige bedrijfsontvangsten	73.328		60.234
Ontvangen interest	157		144.833
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		7.293.935	7.331.159
<i>Operationele uitgaven</i>			
Lonen en salarissen	-477.697		-429.211
Sociale lasten	-278.987		-238.394
Pensioenen	-114.926		-129.661
Onderhoudsuitgaven	-1.080.674		-995.146
Overige bedrijfsuitgaven	-1.724.873		-1.298.263
Betaalde interest	-1.177.323		-1.222.108
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-20.618		-5.323
Verhuurdersheffing	-806.439		-816.423
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-19.215		-2.157
Vennootschapsbelasting	-330.271		-427.979
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-6.031.023	-5.564.665
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		1.262.912	1.766.494
transporteren		1.262.912	1.766.494

## Woningstichting Tubbergen

	2021		2020	
	€	€	€	
Transport		1.262.912		1.766.494
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	445.592		988.564	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-		436.887	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		445.592		1.425.451
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-294.761		-71.794	
Verbeteruitgaven	-550.781		-840.379	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-		-188.975	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-		-143.055	
Investeringen overig	-17.337		-61.510	
Externe kosten bij verkoop	-8.443		-37.226	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-871.322		-1.342.939
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-425.730		82.512
<i>FVA</i>				
Ontvangsten verbindingen		171.527		494
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		-254.203		83.006
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Aflossing lening u/g		-		3.602.806
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen		-1.919.695		-1.613.949
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		-1.919.695		1.988.857
		-910.986		3.838.357



## Woningstichting Tubbergen

---

	2021		2020	
<b>Liquide middelen</b>	€	€	€	
Mutatie liquide middelen		-910.986		3.838.357
Liquide middelen per 1 januari	6.025.306		2.186.949	
Liquide middelen per 31 december	<u>5.114.320</u>		<u>6.025.306</u>	
		<u>-910.986</u>		<u>3.838.357</u>

## 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 8 juni 2022.

#### 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 2021 tot en met 31 december 2021 .

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 2021 is de volgende schattingswijziging toegepast.

Als gevolg van schattingswijziging door herrubricering, zijn bankkosten (€ 3.050), gerubriceerd onder de "financiële baten en lasten" (27). In de jaarrekening 2020 werden deze lasten in de kostenverdeelstaat verdeeld onder de onderstaande categorieën.

In 2021 zijn de verdeelsleutels op basis van FTE gewijzigd.

Deze percentages o.b.v. FTE, hebben we ook gehanteerd in de financiële meerjarenbegroting 2022-2026. Door toepassing van deze methode is de onderhoudslast per VHE marktconform.

De schattingswijziging door een andere toerekening heeft impact op de onderstaande categorieën:

14 Lasten verhuur en beheer	Herrubricering -€ 1.037 / Wijziging percentage toerekening van 34% naar 35%
15 Onderhoudsactiviteiten	Herrubricering -€ 1.372 / Wijziging percentage toerekening van 45% naar 42%
18 Toegerekende organisatiekosten	Herrubricering -€ 31
25 Overige organisatiekosten	Herrubricering -€ 579 / Wijziging percentage toerekening van 19% naar 21%
26 Leefbaarheid	Herrubricering -€ 31
27 Financiële baten en lasten	Herrubricering € 3.050

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

	Jaarrekening 2020	Effect schatting- wijziging door ander toerekening	Effect schatting- wijziging door herrubri- cering	Vergelijken de cijfers 2020
14 Lasten verhuur en beheer	470.000	13.308	-1.037	482.271
15 Onderhoudsactiviteiten	1.618.863	-39.921	-1.372	1.577.570
18 Toegerekende organisatiekosten	13.338	0	-31	13.307
25 Overige organisatiekosten	427.391	26.613	-579	453.425
26 Leefbaarheid	25.393	0	-31	25.362
27 Financiële baten en lasten	1.029.145	0	3.050	1.032.195
	<u>3.584.130</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.584.128</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:

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

Woningstichting Tubbergen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woonegelegenheden. 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 woonegelegenheden 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 waarderen 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.

### *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 beginstel 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 de volgende criteria:

- 1 De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
- 2 Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak 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 terugkoop prijs 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 gereede 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 beklemmingen 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 2021.
- 4 Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woonegelegenheden. 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 marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitsgangspunten.

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:

<b>Uitgangspunten o.b.v. gemiddelden:</b>	<b>Ultimo 2021</b>	<b>Ultimo 2020</b>
Actuele huur	€ 573	€ 572
Streefhuur van (70% van de maximaal redelijk huur)	€ 623	€ 629
Onderhoudsnorm	€ 1.938	€ 1.717
Beheerlasten	€ 985	€ 964
Discontovoet	5,84%	6,44%

### **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 (4,08%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%).

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 2021 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.

### **Vorraden**

#### **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 2021 en het fiscale resultaat 2021 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.



### **Aandeel in resultaat van deelnemingen**

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Woningstichting Tubbergen geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

### **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 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 [c.q. beschrijven welke andere verdeelsleutel is gehanteerd];
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden [nb betreft een voorbeeld corporatiespecifiek weergeven, ook een andere allocatiewijze is mogelijk] 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:

<b>Niet-DAEB-activiteit</b>	<b>Aantal VHE 2021</b>	<b>Aantal VHE 2020</b>
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 2021

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	65.037.092	64.138.287	1.671.090	1.671.090
Cumulatieve waardeveranderingen	71.927.034	65.521.029	-362.234	-406.926
Stand per 1 januari	<u>136.964.126</u>	<u>129.659.316</u>	<u>1.308.856</u>	<u>1.264.164</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings - initiële verkrijgingen	432.072	949.337	-	-
Investerings - oplevering nieuwbouw	267.863	-	-	-
Desinvesteringen	-145.323	-349.295	-	-
Overige waardeveranderingen en terugnemingen	17.510.300	6.693.273	135.232	56.187
Overboekingen naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-	11.495	-	-11.495
Totaal mutaties 2021	<u>18.064.912</u>	<u>7.304.810</u>	<u>135.232</u>	<u>44.692</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	65.837.399	65.037.092	1.671.090	1.671.090
Cumulatieve waardeveranderingen	89.191.639	71.927.034	-227.002	-362.234
	<u>155.029.038</u>	<u>136.964.126</u>	<u>1.444.088</u>	<u>1.308.856</u>

Per 31 december 2021 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 91.486.980. Deze heeft voor € 91.444.250 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 42.730 op het niet-DAEB-vastgoed.

### Uitgangspunten marktwaarde

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

	2021	2020	Waarderings-variant
	€	€	
Eengezinswoningen	627	628	basis
Meergezinswoningen	324	325	basis
Standplaats + woonwagen	2	-	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	2	2	full
Maatschappelijk onroerend goed	11	11	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	74	73	full
Parkeergelegenheden	15	15	full
Totaal	<u>1.055</u>	<u>1.054</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:

	2022	2023	2024	2025 e.v.
<b>Parameters woonegelegenheden</b>				
Prijsinflatie	1,80 %	1,90 %	1,90 %	1,90 %
Looninflatie	2,20 %	2,10 %	2,30 %	2,30 %
Bouwkostenstijging	3,20 %	2,10 %	2,30 %	2,30 %
Leegwaardestijging	7,90 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Beheerkosten per vhe - EGW (€)	467	467	467	467
Beheerkosten per vhe - MGW (€)	459	459	459	459
Juridische splitsingskosten per vhe (€)	555	555	555	555
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)	0,10 %	0,10 %	0,10 %	0,10 %
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	1,00 %	1,00 %	1,00 %	0,50 %
Huurderving (% van de huursom)	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00 %	9,00 %	9,00 %	9,00 %
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,20 %	1,20 %	1,20 %	1,20 %
Disconteringsvoet (gemiddeld):	6,45 %	6,45 %	6,45 %	6,45 %

	2021	2022	2023	2024	2025 t/m 2036
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,526 %	0,332 %	0,306 %	0,307 %	0,307 %

	2022	2023	2024	2025 e.v.
<b>Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed</b>				
Instandhoudingsonderhoud € 6,00 per m2 bvo (€) BOG	6	6	6	6
Instandhoudingsonderhoud € 7,30 per m2 bvo (€) MOG	7	7	7	7
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)	0,18 %	0,18 %	0,18 %	0,18 %
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12 %	0,12 %	0,12 %	0,12 %

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

## Woningstichting Tubbergen

	2022	2023	2024	2025 e.v.
<b>Parameters parkeerplaatsen</b>				
Instandhoudingsonderhoud - garagebox (€)	187	187	187	187
Beheerkosten - garagebox (€)	40	40	40	40
Juridische splitsingskosten - garagebox (€)	555	555	555	555
Verkoopkosten - garagebox (€)	555	555	555	555
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,22 %	0,22 %	0,22 %	0,22 %
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00 %	9,00 %	9,00 %	9,00 %

De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 6,62%.

	2022	2023	2024	2025 e.v.
<b>Parameters intramuraal zorgvastgoed</b>				
Instandhoudingsonderhoud € 9,70 per m2 bvo (€)	10	10	10	10
Beheerkosten % van de markthuur	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %
Belastingen, verzekeringen inclusief OZB (% van de WOZ)	0,33 %	0,33 %	0,33 %	0,33 %
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00 %	9,00 %	9,00 %	9,00 %

De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt 9,01%

### *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%	13,47%	-6,47%
Timmerstraat (09765104)	6,50%	23,44%	-16,94%
Schubertstraat (10765105)	6,50%	20,79%	-14,29%
Triangel (21765104)	9,00%	11,39%	-2,39%
Triangel (21765105)	7,25%	11,10%	-3,85%
Schubertstraat (23765104)	9,00%	10,85%	-1,85%
Schubertstraat (23765105)	8,00%	12,90%	-4,90%
Borgstaete (28765104)	10,00%	22,33%	-12,33%
Veldleeuwerik (30765104)	10,00%	9,74%	0,26%
Veldleeuwerik (30765105)	7,00%	12,73%	-5,73%
Graspieper (36765105)	7,50%	12,08%	-4,58%
Ringoven (43766505)	7,50%	12,60%	-5,10%
Lodewijkstraat (50765104)	9,00%	10,26%	-1,26%
De Weer (50766504)	9,50%	11,42%	-1,92%
Verdistraat (99765109)	7,00%	6,46%	0,54%

### 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%	9,16%	-2,66%
Timmerstraat (09765104)	6,00%	9,91%	-3,91%
Schubertstraat (10765105)	6,00%	9,99%	-3,99%
Triangel (21765104)	8,00%	9,22%	-1,22%
Triangel (21765105)	6,75%	9,30%	-2,55%
Schubertstraat (23765104)	8,00%	9,91%	-1,91%
Schubertstraat (23765105)	7,50%	9,99%	-2,49%
Borgstaete (28765104)	9,00%	9,07%	-0,07%
Veldleeuwerik (30765104)	9,00%	9,07%	-0,07%
Veldleeuwerik (30765105)	6,50%	9,15%	-2,65%
Graspieper (36765105)	6,50%	9,15%	-2,65%
Ringoven (43766505)	6,50%	9,15%	-2,65%
Lodewijkstraat (50765104)	8,00%	9,00%	-1,00%
De Weer (50766504)	8,50%	9,00%	-0,50%
Verdistraat (99765109)	6,50%	5,63%	0,87%

### Ontwikkeling marktwaarde

De marktwaarde van het DAEB vastgoed bedraagt € 155,0 mln. (2020: 137,0 mln.) en van het Niet-DAEB vastgoed € 1,4 mln. (2020: € 1,3 mln.). De totale marktwaarde ultimo 2021 bedraagt ruim € 156,5 mln. (2020: € 138,3). 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 en intramuraal zorgvastgoed is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd.



## Woningstichting Tubbergen

Het marktwaarde verloopoverzicht ziet er als volgt uit:

	<i>Bedrag x € 1.000)</i>	
<b>Marktwaarde 2020</b>	<b>138.273</b>	<b>100,0%</b>
<b>Voorraadmutaties</b>		
Verkoop	-145	-0,1%
Nieuwbouw	213	0,2%
Classificatiewijzigingen	0	0,0%
<b>Subtotaal voorraadmutaties</b>	<b>67</b>	<b>0,0%</b>
<b>Mutatie objectgegevens</b>		
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	-6	
Contractuur en leegstand	-154	-0,1%
Maximaal redelijke huur	-2	0,0%
WOZ-waarde	4.787	3,5%
Erfpacht	-2	0,0%
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-49	0,0%
Mutatiekans	-350	-0,3%
Complexdefinitie en verkooprestricties	-65	0,0%
<b>Subtotaal mutatie objectgegevens</b>	<b>4.158</b>	<b>3,0%</b>
<b>Methodische wijzigingen handboek en software</b>		
Niet verlagen van de mutatiegraad uitponden	5.669	4,1%
Overdrachtskosten	-7.937	-5,7%
Boveninflatoire huur niet aftoppen op markthuur	5	0,0%
<b>Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software</b>	<b>-2.263</b>	<b>-1,6%</b>
<b>Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek</b>		
Markthuur na validatie	-128	-0,1%
Disconteringsvoet na validatie	3.778	2,7%
<b>Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek</b>	<b>3.651</b>	<b>2,6%</b>
<b>Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen</b>		
Macro-economische parameters	610	0,4%
Liberalisatiegrens	-57	
Reguliere huurstijging	-170	-0,1%
Markthuur	141	0,1%
Leegwaardestijging	8.463	6,1%
Splitsings- en verkoopkosten	93	0,1%
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-2.263	-1,6%
Beheerkosten	-68	0,0%
Belastingen en verzekeringen	183	0,1%
Verhuurderheffing	2.667	1,9%
Disconteringsvoet	2.686	1,9%
Exit yield	324	0,2%
Wijziging waarderingsmodel	-23	
<b>Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelinge</b>	<b>12.587</b>	<b>9,1%</b>
<b>Marktwaarde 2021</b>	<b>156.473</b>	<b>113,2%</b>

### WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt per 1 januari 2021 (peildatum 01-01-2021) € 193.158.000 (2020: 166.837.000).

## Woningstichting Tubbergen

---

### Verzekerde waarden

De verzekerde waarden van 1.055 verhuureenheden incl. bijgebouwen exclusief grond, bedragen per 1 januari 2022 € 205.003.644 (incl. dekking tegen onderverzekering).

De verzekerde waarde kantoorgebouw bedraagt per 1 januari 2022 € 845.599

### 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 2022 t/m 2046 uit de MJOB 2022 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 € 1.938 per verhuureenheid (voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is gemiddelde € 942 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 € 985 per verhuureenheid (voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is gemiddelde € 749 per verhuureenheid in gerekend);

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

Uitgangspunt voor:	2021	2020
Disconteringsvoet (gemiddeld)	5,84%	6,44%
Gemiddelde streefhuur per maand (70% van maximaal redelijke huur)	€ 623,30	€ 629,38
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.923	€ 2.681

## 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 €	-8.120.477
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger €	-5.903.696
Streefhuur per maand	€ 25 hoger €	4.652.306

### Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2021 € 87.940.121 ( 31-12-2020: € 77.512.633).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde per 31 december 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Marktwaarde per 31 december 2021	155.029.038	1.444.088
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	-7.198.372	-65.187
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-43.701.178	93.073
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Woningstichting Tubbergen	-9.816.297	71.410
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-7.883.702	-32.752
Totaal aanpassingen	-68.599.549	66.544
Beleidswaarde per 31 december 2021	86.429.489	1.510.632

## Woningstichting Tubbergen

---

### Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	5.347.428	5.639.357	107.294	-
Cumulatieve waardeveranderingen	562.021	198.963	-107.294	-
Herrekende stand per 1 januari	5.909.449	5.838.320	-	-
<i>Mutaties</i>				
Investeringsen	-	-	268.508	106.649
Investeringsen - oplevering nieuwbouw	-	-	-267.863	-
Desinvesteringen	-762.606	-291.929	-	-
Voorziening onrendabele investeringen	-	-	-645	645
Herwaarderingen	404.110	363.058	-	-107.294
Totaal mutaties 2021	-358.496	71.129	-	-
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	4.584.822	5.347.428	107.294	107.294
Cumulatieve waardeveranderingen	966.131	562.021	-107.294	-107.294
	5.550.953	5.909.449	-	-

### 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 2021 heeft Woningstichting 31 woningen verkocht onder voorwaarden (ultimo 2020: 35 woningen). In 2021 zijn bij 4 woningen de terugkoopregeling afgekocht.

### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

In 2021 werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie € 268.508 geïnvesteerd in 2 woonwagens aan de Verdijkstraat. Ten behoeve van dit project is € 6.193 aan salariskosten en overhead geactiveerd. De 2 woonwagens aan de Verdijkstraat zijn per juli 2021 verhuurd.

2. Materiële vaste activa

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Bedrijfsgebouwen en terreinen	303.359	326.107
Vervoersmiddelen	6.299	10.337
Andere vaste bedrijfsmiddelen	51.389	108.768
	<u>361.047</u>	<u>445.212</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	572.794	34.098	406.101	1.012.993
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-246.686	-23.761	-297.334	-567.781
Herrekenende stand per 1 januari	<u>326.108</u>	<u>10.337</u>	<u>108.767</u>	<u>445.212</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	3.836	-	13.880	17.716
Afschrijvingen	-26.585	-4.038	-71.258	-101.881
Totaal mutaties 2021	<u>-22.749</u>	<u>-4.038</u>	<u>-57.378</u>	<u>-84.165</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	576.630	34.098	419.981	1.030.709
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-273.271	-27.799	-368.592	-669.662
	<u>303.359</u>	<u>6.299</u>	<u>51.389</u>	<u>361.047</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

#### Deelnemingen

	2021	2020
	€	€
<i>V.o.f. Eschede</i>		
Stand per 1 januari	-	10.859
Desinvesteringen	-	-79.328
Aandeel in het resultaat	-	68.469
Stand per 31 december	-	-

#### Latente belastingvordering(en)

##### *Latente belastingvorderingen*

Stand per 1 januari	383.108	151.102
Mutatie latente belastingvordering	-19.657	232.005
Stand per 31 december	363.451	383.107

Voor de tijdelijke verschillen in de waardering van de geldleningen o/g en het fiscale afschrijvingspotentieel en de Vestia leningruil is een actieve latentie opgenomen. De latentie is opgenomen voor de contante waarde, de nominale waarde van deze latentie per ultimo 2021 bedraagt € 438.600.

### VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
<b>4. Voorraden</b>		
Overige voorraden	6.999	9.683
<b>Overige voorraden</b>		
Balanswaarde magazijngoederen	6.999	9.683

Het betreft grijpmaterialen inzake onderhoud.

**5. Vorderingen**

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
<b>Huurdebiteuren</b>		
Vertrokken huurders	38.870	51.562
Zittende huurders	23.868	23.026
Overige debiteuren	4.534	-
	<u>67.272</u>	<u>74.588</u>
Voorziening wegens oninbaarheid	-53.870	-52.842
	<u>13.402</u>	<u>21.746</u>

	2021	2020
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	52.841	49.492
Dotatie	9.140	15.166
Onttrekking	-8.111	-11.816
Stand per 31 december	<u>53.870</u>	<u>52.842</u>

Terzake van oninbaarheid is een voorziening getroffen. De voorziening bedraagt per 31 december 2021, respectievelijk 2020 € 53.870 en € 52.842.

**Belastingen en premies sociale verzekeringen**

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
<i>Vennootschapsbelasting</i>		
Vennootschapsbelasting dit jaar	409.095	323.387
Vennootschapsbelasting vorig jaar	323.387	161.770
Vennootschapsbelasting oudere jaren	84.428	-
	<u>816.910</u>	<u>485.157</u>

**Overige vorderingen en overlopende activa**

Overige vorderingen	96.982	215.576
Overlopende activa	36.315	36.325
	<u>133.297</u>	<u>251.901</u>

## Woningstichting Tubbergen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
<b>Overige vorderingen</b>		
Te vorderen Stichting Woonvormen Sint Maarten	-	172.340
Nog te ontvangen ziekengelduitkering	-	20.154
Nog te ontvangen subsidies verduurzamingsproject	76.700	16.800
Vooruitbetaalde verzekeringen	6.246	6.070
Terug ontvangen aanbetaling project	13.888	-
Overige vorderingen	148	212
	<u>96.982</u>	<u>215.576</u>
<b>Overlopende activa</b>		
Lopende rente baten	-	10
Vooruitbetaalde kosten automatisering	36.315	36.315
	<u>36.315</u>	<u>36.325</u>
<b>6. Liquide middelen</b>		
Rabobank rekening-courant	4.108.111	5.024.274
Rabobank spaarrekening	1.000.010	1.000.000
Kas	6.198	1.032
	<u>5.114.319</u>	<u>6.025.306</u>

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De per 31 december 2021 aanwezige liquide middelen staan de onderneming ter vrije beschikking.



PASSIVA

7. Eigen vermogen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
<b>Geplaatst kapitaal</b>		
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 2020	69.270.120	18.526	3.915.413	73.204.059
Realisatie uit hoofde van verkoop	-298.763	-	-116.590	-415.353
Mutatie herwaardering	5.553.244	-11.874	200.196	5.741.566
Stand per 31 december 2020	<u>74.524.601</u>	<u>6.652</u>	<u>3.999.019</u>	<u>78.530.272</u>
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	<u>91.444.250</u>	<u>42.730</u>	<u>3.991.329</u>	<u>95.478.309</u>

## Woningstichting Tubbergen

	2021	2020
	€	€
<b>Overige reserves</b>		
Stand per 1 januari	36.868.126	32.984.063
Resultaatbestemming boekjaar	19.225.840	9.210.276
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	-16.948.037	-5.326.213
Stand per 31 december	<u>39.145.929</u>	<u>36.868.126</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 2021 ad. € 19.225.840 als volgt te bestemmen:

- Daarvan het niet-gerealiseerde resultaat ad. € 17.392.440 (bestaande uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie) ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen. Het niet-gerealiseerde resultaat is onder te verdelen in € 17.094.128 niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en € 298.312 niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.
- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2021 ad.€ 1.833.400 aan de overige reserves toe te voegen.

In het eigen vermogen is ultimo 2021 een bedrag ad € 17.392.440 (2020: € 5.741.566) aan ongerealiseerde waardeinstijging begrepen bestaande uit:

Ongerealiseerde waardeinstijging DAEB vastgoed in exploitatie	17.058.050	5.553.244
Ongerealiseerde waardeinstijging niet-DAEB vastgoed in exploitatie	36.078	-11.874
Ongerealiseerde waardeinstijging woningen verkocht onder voorwaarden	298.312	200.196
	<u>17.392.440</u>	<u>5.741.566</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 € 68,5 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

	2021	2020
	€	€
<i>Latente belastingverplichtingen</i>		
Stand per 1 januari	1.255.660	939.828
Mutaties in boekjaar	256.677	315.831
Stand per 31 december	<u>1.512.337</u>	<u>1.255.659</u>

Voor de tijdelijke verschillen in de waardering ten behoeve van de voorziening groot onderhoud is een latentie opgenomen ultimo 2021 van € 1.383.191. Ook is een latentie opgenomen inzake de verwachte verkopen van € 129.145. De latentie is hier opgenomen voor de contante waarde, de nominale waarde van de latentie per ultimo 2021 bedraagt € 1.776.495.

### Overige voorzieningen

#### *Voorziening onrendabele investeringen*

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

Voorziening voor de onrendabele investering in ontwikkeling per 31-12-2021 is nihil.

#### *Loopbaanontwikkeling*

Stand per 1 januari	19.028	25.171
Dotatie	7.900	5.501
Besteed in boekjaar	-1.086	-11.144
Vrijval	-1.534	-500
Stand per 31 december	<u>24.308</u>	<u>19.028</u>

#### *Verplichtingen voor jubileumuitkeringen*

Stand per 1 januari	14.050	11.849
Dotatie	1.138	2.201
Onttrekking	-11.345	-
Stand per 31 december	<u>3.843</u>	<u>14.050</u>

**9. Langlopende schulden**

	2021	2020
	€	€
<i>Leningen o/g kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	28.429.394	30.043.343
Aflossingen regulier	-1.919.695	-1.613.949
Stand per 31 december	26.509.699	28.429.394
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.819.903	-1.919.695
Langlopend deel per 31 december	<u>24.689.796</u>	<u>26.509.699</u>

Deze leningen worden volledig geborgd door het WSW. De marktwaarde van de leningen kredietinstellingen bedraagt per 31 december 2021 € 34.698.555. ( 2020 : € 38.417.853) Het gemiddelde rentepercentage van de totale leningen over 2021 bedraagt: 4,01%. (2020 : 4,04%)

Het deel van de leningen met een looptijd langer dan vijf jaar bedraagt € 17.308.685.

*Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

Vervaardigingsprijzen	5.453.805	5.737.355
Herwaarderingen	240.434	22.084
Stand per 1 januari	<u>5.694.239</u>	<u>5.759.439</u>
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-724.260	-283.550
Herwaarderingen	238.653	218.350
Vervaardigingsprijzen	4.729.545	5.453.805
Herwaarderingen	479.087	240.434
Langlopend deel per 31 december	<u>5.208.632</u>	<u>5.694.239</u>

In 2021 zijn bij 4 woningen de terugkoopregelingen afgekocht ( 2020 : 0). Totaalbedrag voor deze terugkoop is € 724.260. Als gevolg van herkwalificaties en een gemiddelde waardeinstijging van de overgedragen onroerende zaken van 8,5%, neemt de terugkoopverplichting, rekening houdende met het kortingspercentage, in 2021 met € 238.653 toe.

**10. Kortlopende schulden**

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
<b>Aflossingsverplichtingen langlopende schulden</b>		
Leningen kredietinstellingen	<u>1.819.903</u>	<u>1.919.695</u>

## Woningstichting Tubbergen

---

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
<b>Schulden aan leveranciers</b>		
Planmatig onderhoud / investeringen	78.987	85.633
Dagelijks onderhoud inclusief voorraad	18.133	32.855
Algemeen beheer	55.045	56.495
	<u>152.165</u>	<u>174.983</u>
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Omzetbelasting	23.024	10.068
Loonheffing	24.637	28.183
	<u>47.661</u>	<u>38.251</u>
<b>Overige schulden en overlopende passiva</b>		
Overlopende passiva	<u>739.403</u>	<u>768.678</u>
<b>Overlopende passiva</b>		
Niet vervallen leningrente	595.542	640.189
Vakantiedagen	38.234	32.227
Accountantskosten	31.746	30.260
Rente- en bankkosten	6.470	510
Vooruitontvangen huur	63.866	61.211
Te betalen servicekosten	1.774	1.092
Nog te betalen canon pacht	-	3.189
Overige overlopende posten	1.771	-
	<u>739.403</u>	<u>768.678</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 € 740.000. 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 de periode 30 november 2021 t/m 31 december 2021 bedraagt de bereidstellingsvergoeding € 111,82 en is opgenomen op de balans per 31-12-2021.

#### *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 2022 bedraagt € 573 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 € 4.514 per maand.

## Woningstichting Tubbergen

---

### *Terugkoopverplichtingen*

Woningstichting Tubbergen heeft op balansdatum 31-12-2021, een terugkoop verplichting op 31 woningen welke onder voorwaarden zijn verkocht.

Bij terugkoop is de verdeling van de waardeontwikkeling als volgt:

Koopgarant woningen (aantal 17 per 31-12 2021);

- 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 14 per 31-12-2021);

- 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. (13 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 (ConsumentenPrijsIndex). Per 1 januari 2022 bedraagt de maandelijkse SLA kosten € 7.830,75 incl. BTW.

Overige automatisering;

PCI (voorheen ICT Spirit): € 1.081 per maand, Spirit Cloud: Citrix omgeving € 4.115 per maand, Ortec Finance: Wals/TMS licentie € 12.077 per jaar, Qonsio: corporatiemodel jaarrekening Audition € 2.869 per jaar. Alle bedragen zijn incl. BTW

Overige contracten inzake telefoonabonnementen en facilitaire contracten bedragen € 2.046 per maand incl. BTW.

Personeelsrekening;

Het saldo van de bankrekening NL13RABO 0347 0734 84 ten name van de Personeelsvereniging Woningstichting Tubbergen bedraagt ultimo 2021 € 4.981.

### *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 2021 118,8% (ultimo 2020 103,1%). 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 wel lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,8%.

SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2022 een herstelplan indienen bij De Nederlandse Bank waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad. SPW heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. SPW zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

## **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 2021**

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

**11. Huuropbrengsten**

	2021	2020
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	7.051.473	6.976.365
Onroerende zaken niet zijnde woningen	52.739	49.954
Huurderving wegens leegstand	-9.909	-8.702
Huurderving wegens oninbaarheid	-2.050	-4.077
huurderving wegens verkoop woningen bestaand bezit	-2.343	-12.423
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>7.089.910</u>	<u>7.001.117</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	45.265	43.060
Onroerende zaken niet zijnde woningen	42.154	44.691
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>87.419</u>	<u>87.751</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>7.177.329</u>	<u>7.088.868</u>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2021 bedroeg 0% (1 juli 2020: 2,21%).

**12. Opbrengsten servicecontracten**

Servicekosten schoonmaak	15.788	15.639
Servicekosten leveringen en diensten	12.146	12.131
Servicekosten energie	8.695	8.458
Derving servicekosten	-82	-65
	<u>36.547</u>	<u>36.163</u>

**13. Lasten servicecontracten**

Servicekosten schoonmaak	70.365	70.770
Servicekosten leveringen en diensten	45.701	42.688
Servicekosten energie	23.088	21.594
Derving servicekosten	2.805	2.840
	<u>141.959</u>	<u>137.892</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 verrekend kunnen worden.



## Woningstichting Tubbergen

	2021	2020
	€	€
<b>14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>		
Informatie huurders	10.677	9.818
Kosten transportmiddelen	1.246	1.193
Afschrijving vervoermiddelen	4.038	5.504
Invorderingskosten	1.843	9
Toerekening indirecte kosten	446.775	465.747
	<u>464.579</u>	<u>482.271</u>
<b>15. Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
Reparatieverzoeken	167.305	119.725
Mutatieonderhoud	104.250	96.307
Inkoop materialen	3.095	2.497
Overig dagelijks onderhoud	3.511	5.411
Planmatig onderhoud	846.844	798.780
Doorberekende kosten onderhoud VvE's	19.871	13.402
Doorberekende alg. kosten mbt onderhoud, woondiensten etc.	279	-5.543
Kosten / uitkering schadegevallen	591	-11.905
Toerekening indirecte kosten	536.130	558.896
	<u>1.681.876</u>	<u>1.577.570</u>
<b>16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>		
Onroerend zaakbelasting	172.534	171.783
Rioolheffing	190.650	191.421
Waterschapslasten	60.351	61.152
Verzekeringen verhuurd onroerend goed	74.861	75.168
Contributie Aedes	8.598	8.318
Verhuurdersheffing	806.439	816.423
Erfpacht	-	3.188
VvE bijdragen	11.374	12.192
Gas, water electra leegstand	-282	1.131
	<u>1.324.525</u>	<u>1.340.776</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	220.123	837.070
Verkoopkosten huurwoningen	-6.271	-25.538
Verkoop teruggekochte VOV woningen	1.046.000	436.887
Verkoopkosten teruggekochte VOV woningen	-2.472	-9.021
Verkoopkosten overig vastgoed	-	-291
	<u>1.257.380</u>	<u>1.239.107</u>

#### 18. Toegerekende organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten huurwoningen	2.219	8.733
Toegerekende organisatiekosten teruggekocht	10.546	4.574
	<u>12.765</u>	<u>13.307</u>

#### 19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde huurwoningen	145.323	450.013
Boekwaarde teruggekocht	820.531	341.135
	<u>965.854</u>	<u>791.148</u>

#### 20. Verkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

Verkoopopbrengst	220.123	837.070
Af: Verkoopkosten	-6.271	-25.538
Af: Toegerekende organisatiekosten	-2.219	-8.733
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-145.323	-450.013
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>66.310</u>	<u>352.786</u>

De verkoopopbrengst betreft 1 verkochte huurwoning (2020: 4 woningen). De door verkoop in 2021 gerealiseerde waardeverhoging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 138.401.

*Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)*

Verkoopopbrengst	1.046.000	436.887
Af: Verkoopkosten	-2.472	-9.021
Af: Toegerekende organisatiekosten	-10.546	-4.574
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	-820.531	-341.135
Resultaat in winst-en-verliesrekening	<u>212.451</u>	<u>82.157</u>

De verkoopopbrengst betreft de afkoop van de terugkoopregeling van 4 VOV-woningen (2020: 2 woningen)

## Woningstichting Tubbergen

	2021	2020
	€	€
<i>Verkoop overig vastgoed</i>		
Af: Verkoopkosten	-	-291

Betreft kosten m.b.t. verkoop/ontbinding vof Eschede

### WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

#### 21. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-107.294
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.467	-9.467
	<u>9.467</u>	<u>-116.761</u>

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	135.232	56.187
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie geclassificeerd als vastgoedbelegging	17.510.300	6.693.273
	<u>17.645.532</u>	<u>6.749.460</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	639.504	391.664
Waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden herwaardering van terugkoopverplichting per 31 december	-512.393	-255.335
	<u>127.111</u>	<u>136.329</u>

### NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

#### 24. Opbrengst overige activiteiten

Vergoedingen zonnepanelen	62.404	31.672
Inschrijfgeld en administratiekosten	1.850	2.175
Overige vergoedingen	136	134
	<u>64.390</u>	<u>33.981</u>

#### 25. Kosten overige activiteiten

Diverse bedrijfslasten	<u>1.088</u>	<u>-</u>
------------------------	--------------	----------

## Woningstichting Tubbergen

	2021	2020
	€	€
<b>26. Overige organisatiekosten</b>		
Volkshuisvestelijke bijdrage aan andere corporaties	492.565	-
Adviseurskosten	58.960	58.318
Externe controle	42.861	39.410
Heffing AW	2.878	5.323
Obligoheffing	17.740	-
Advies- en ontwikkelkosten	52.683	-
Kosten directeur bestuurder	5.218	4.361
Wervingskosten directeur bestuurder	-	15.887
Presentiegelden RvC	33.285	38.321
Opleidingen RvC	8.005	1.000
Overige kosten RvC	7.594	5.883
Overige organisatiekosten (onvoorzien)	60.509	5.475
Toerekening indirecte kosten	268.065	279.447
	<u>1.050.363</u>	<u>453.425</u>
<b>27. Leefbaarheid</b>		
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	5.708	1.015
Mens gerelateerde leefbaarheid	3.843	1.142
Detachering	10.058	9.898
Toerekening indirecte kosten	12.765	13.307
	<u>32.374</u>	<u>25.362</u>
<b>28. Financiële baten en lasten</b>		
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	147	146.388
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.141.828	-1.178.583
	<u>-1.141.681</u>	<u>-1.032.195</u>
<i>Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten</i>		
Rente vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	146.274
Rente overige vorderingen	147	114
	<u>147</u>	<u>146.388</u>
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rente leningen kredietinstellingen	-1.104.366	-1.172.809
Disagio WSW	-7.551	-7.789
Bereidstellingsprovisie WSW Obligolening	-112	-
Rente rekening-courant en spaarrekening	-26.860	-1.853
Bankkosten	-3.313	-3.050
Overige betaalde rente	374	6.918
	<u>-1.141.828</u>	<u>-1.178.583</u>

**29. Belastingen**

*Belastingdruk winst-en-verliesrekening*

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

	2021	2020
	€	€
Vennootschapsbelasting	1.482	-87.568
Mutatie voorziening belastingen	-256.677	-315.831
Mutatie actieve belastinglatentie	-19.657	232.005
	<u>-274.852</u>	<u>-171.394</u>

**30. Resultaat deelnemingen**

Aandeel resultaat V.o.f. Eschede	<u>-</u>	<u>68.469</u>
----------------------------------	----------	---------------

## 11 TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT 2021

### 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

**Informatieverschaffing over COVID-19-effecten**

Sinds eind februari 2020 is de aanwezigheid van het COVID-19-virus in Nederland vastgesteld, met ernstige gevolgen voor de volksgezondheid. Thans zijn er vaccins voor dit virus beschikbaar, welke gedurende 2021 zullen worden ingezet, echter de snelle verspreiding van het virus heeft geleid tot ingrijpende overheidsmaatregelen gericht op het 'maximaal controleren' van het virus. De macro-economische gevolgen in het algemeen, en de omvang van financiële gevolgen voor de vennootschap in het bijzonder (op langere termijn) zijn op dit moment niet in te schatten. Vooral nog heeft de vennootschap geen negatieve financiële gevolgen ondervonden en maakt zij niet gebruik van de overheidsmaatregelen ter ondersteuning.

	2021	2020
	€	€
<b>Lonen en salarissen, sociale, pensioen- en personeelslasten</b>		
Lonen en salarissen	624.801	558.162
Sociale lasten en pensioenlasten	135.862	180.683
Overige personeelslasten	97.578	106.692
	<u>858.241</u>	<u>845.537</u>

**Personeelsleden**

Gedurende het jaar 2021 had de corporatie gemiddeld 11 werknemers in dienst (2020: 11). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

	2021	2020
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie	1	1
Woondiensten	4	3
Financiën	2	1
Vastgoed	4	6
	<u>11</u>	<u>11</u>

	2021	2020
	€	€
<b>Afschrijvingen op materiële vaste activa</b>		
Materiële vaste activa	<u>101.882</u>	<u>126.801</u>

**Accountants honoraria**

Controle van de jaarrekening	37.208	38.387
Andere controlewerkzaamheden	3.388	3.328
Fiscale advisering	13.347	10.882
	<u>53.943</u>	<u>52.597</u>

---

**13 GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB**



Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	7.089.909	87.420	7.002.738	86.130
Opbrengsten servicecontracten	35.339	1.208	34.923	1.240
Lasten servicecontracten	-141.216	-743	-137.517	-375
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-459.107	-5.472	-476.509	-5.762
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.670.413	-11.463	-1.568.631	-8.940
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.316.408	-8.117	-1.329.155	-11.621
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>3.538.104</b>	<b>62.833</b>	<b>3.525.849</b>	<b>60.672</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	430.123	836.000	1.025.171	248.786
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	-6.866	-1.877	-32.214	-2.636
Toegerekende organisatiekosten	-12.614	-151	-13.148	-159
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-314.523	-651.331	-593.068	-198.080
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>96.120</b>	<b>182.641</b>	<b>386.741</b>	<b>47.911</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.467	-	-116.761	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.510.300	135.232	6.693.273	56.187
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	49.916	77.195	40.059	96.270
Interne verkoop van DAEB naar niet-DAEB	-	-	-11.495	11.495
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>17.569.683</b>	<b>212.427</b>	<b>6.605.076</b>	<b>163.952</b>
Opbrengst overige activiteiten	64.391	-	33.981	-
Kosten overige activiteiten	-1.086	-2	-	-
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>63.305</b>	<b>-2</b>	<b>33.981</b>	<b>-</b>

## Woningstichting Tubbergen

---

<b>Overige organisatiekosten</b>	-1.037.450	-12.913	-447.433	-5.991
<b>Leefbaarheid</b>	-31.991	-383	-25.068	-294
<b>Bedrijfsresultaat</b>	20.197.771	444.603	10.079.146	266.250
Financiële baten en lasten	-1.141.314	-366	-1.032.220	24
Belastingen	-271.471	-3.381	-169.286	-2.108
Resultaat deelnemingen	-	-	-	68.469
<b>Resultaat na belastingen</b>	18.784.986	440.856	8.877.640	332.635

## Woningstichting Tubbergen

### Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Zelfstandige huurwoningen Daeb	6.779.714	-	6.688.391	-
Zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige huurwoningen niet-Daeb	-	45.265	-	44.691
Onzelfstandige overige wooneenheden Daeb	262.245	-	262.633	-
Overige niet woongelegenheden Daeb	52.739	-	51.569	-
Overige niet woongelegenheden niet-Daeb	-	42.153	-	41.589
Vergoedingen	37.044	1.290	36.019	1.200
Overige bedrijfsontvangsten	73.268	60	60.058	175
Ontvangen interest	155	2	144.852	-19
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>7.205.165</u>	<u>88.770</u>	<u>7.243.522</u>	<u>87.636</u>
<i>Operationele uitgaven</i>				
Lonen en salarissen	-471.821	-5.876	-423.932	-5.279
Sociale lasten	-275.555	-3.432	-235.462	-2.932
Pensioenen	-113.513	-1.413	-128.066	-1.595
Onderhoudsuitgaven	-1.075.926	-4.748	-992.502	-2.644
Overige bedrijfsuitgaven	-1.703.907	-20.966	-1.278.949	-19.313
Betaalde interest	-1.177.069	-254	-1.222.194	86
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-20.582	-36	-5.258	-65
Verhuurdersheffing	-806.439	-	-816.423	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-18.989	-226	-2.143	-14
Vennootschapsbelasting	-326.209	-4.062	-422.714	-5.265
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-5.990.010</u>	<u>-41.013</u>	<u>-5.527.643</u>	<u>-37.021</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<u>1.215.155</u>	<u>47.757</u>	<u>1.715.879</u>	<u>50.615</u>
transporteren	1.215.155	47.757	1.715.879	50.615

## Woningstichting Tubbergen

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	1.215.155	47.757	1.715.879	50.615
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	260.923	184.669	977.069	11.495
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	-	188.101	248.786
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	260.923	184.669	1.165.170	260.281
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-294.761	-	-71.794	-
Verbeteruitgaven	-550.781	-	-840.379	-
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-188.975	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-	-143.055	-
Investeringen overig	-17.337	-	-61.510	-
Externe kosten bij verkoop	-6.566	-1.877	-33.990	-3.236
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-869.445	-1.877	-1.339.703	-3.236
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-608.522	182.792	-174.533	257.045
<i>FVA</i>				
Ontvangsten verbindingen	171.527	-	494	-
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	-436.995	182.792	-174.039	257.045
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Aflossing lening u/g	-	-	3.602.806	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-1.919.695	-	-1.613.949	-
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	-1.919.695	-	1.988.857	-
	-1.141.535	230.549	3.530.697	307.660

**Woningstichting Tubbergen**

---

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>Liquide middelen</b>				
Mutatie liquide middelen	-1.141.536	230.550	3.530.697	307.660
Liquide middelen per 1 januari	3.476.139	2.549.167	-54.558	2.241.507
Liquide middelen per 31 december	2.334.603	2.779.717	3.476.139	2.549.167
	-1.141.536	230.550	3.530.697	307.660

---

14 WNT-VERANTWOORDING 2021 WONINGSTICHTING TUBBERGEN

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

De bezoldiging van de leden van de Raad van Bestuur [en overige topfunctionarissen] over het jaar 2021 is als volgt:

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

**Gegevens 2021**

	<b>J.J.S. de Rijter- Kupers</b>
<b>Functiegegevens</b>	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	1/6/20 - heden
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	96.012
Beloningen betaalbaar op termijn	14.914
<i>Subtotaal</i>	<u>110.926</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	111.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
<b>Bezoldiging</b>	<u><u>110.926</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 2020**

	Bestuurder
<b>Functiegegevens</b>	
Aanvang en einde functievervulling	1/6/20 - heden
Omvang dienstverband 2020 (in fte)	0,9
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	46.607
Beloningen betaalbaar op termijn	8.976
<i>Subtotaal</i>	<u>55.583</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	55.780
<b>Bezoldiging</b>	<u><u>55.583</u></u>

## Woningstichting Tubbergen

---

### 1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

#### Gegevens 2021

	<b>G.J.M. Hofhuis</b>	<b>P.J. Kip</b>	<b>J.H.L. Gritter</b>
<b>Functiegegevens</b>	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
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	9.065	6.055	6.055
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.650	11.100	11.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
<b>Bezoldiging</b>	<u>9.065</u>	<u>6.055</u>	<u>6.055</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 2020

	<b>G.J.M. Hofhuis</b>	<b>P.J. Kip</b>	<b>J.H.L. Gritter</b>
<b>Functiegegevens</b>	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
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	8.645	5.775	5.750
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.900	10.600	10.600

## Woningstichting Tubbergen

---

### Gegevens 2021

	C.A.M. Pinners	M. Ahlers
<b>Functiegegevens</b>	Lid RvC	Lid RvC
	Lid remuneratiecommissie	
Aanvang en einde functieervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>		
Bezoldiging	6.055	6.055
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.100	11.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-
<b>Bezoldiging</b>	<u>6.055</u>	<u>6.055</u>
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

### Gegevens 2020

	C.A.M. Pinners	M. Ahlers
<b>Functiegegevens</b>	Lid RvC	Lid RvC
	Lid remuneratiecommissie	
Aanvang en einde functieervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>		
Bezoldiging	5.750	5.750
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	10.600	10.600

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instelling volkshuisvesting Woningstichting Tubbergen ingedeeld in klasse B, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de Raad van Bestuur van € € 111.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de Raad van Bestuur.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 16.650 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € € 11.100. 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 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.



**Verklaring van Bestuur en RvC**

Het Bestuur van Woningstichting Tubbergen heeft het volkshuisvestelijk jaarverslag 2021 op 8 juni 2022 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 105 van dit verslag aantreft.

De RvC heeft het door het Bestuur opgestelde en vastgestelde Jaarverslag in haar vergadering van 8 juni 2022 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 2021 .

Met vaststelling en goedkeuring van de jaarrekening 2021 van Woningstichting Tubbergen en de in de jaarrekening voorgestelde resultaatverdeling bedraagt het resultaat na belastingen over het verslagjaar € 19.225.840 en het eigen vermogen per 31 december 2021 € 134.635.456.

**Ondertekening van de jaarrekening**

Tubbergen, 8 juni 2022

**Het bestuur**

J.J.S. de Rijter-Küpers

**Raad van commissarissen**

G.J.M. Hofhuis

M. Ahlers

J.H.L. Gritter

P.J. Kip

C.A.M. Pinnars

## **OVERIGE GEGEVENS**

**OVERIGE GEGEVENS**

**1 Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021**

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 2021 ad. € 19.225.840 als volgt te bestemmen:

- Daarvan het niet-gerealiseerde resultaat ad. € 17.392.440 (bestaande uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie) ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen. Het niet-gerealiseerde resultaat is onder te verdelen in € 17.094.128 niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en € 298.312 niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.
- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2021 ad. € 1.833.400 aan de overige reserves toe te voegen.

**2 Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020**

De jaarrekening 2020 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 16 juni 2021. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Aan de raad van commissarissen van Woningstichting Tubbergen

[info@verstegenaccountants.nl](mailto:info@verstegenaccountants.nl)  
[www.verstegenaccountants.nl](http://www.verstegenaccountants.nl)

## controleverklaring van de onafhankelijke accountant

### A. Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2021

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 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 2021 en van het resultaat over 2021 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 2021;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2021; 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 2021 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.

#### Benadrukking van de waarderingsgrondslag 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 50]. Hierin staat beschreven 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 waarden 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 2021 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.



## **B. Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie**

De jaarstukken omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het 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.

## **C. 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

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

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

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

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



Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2021, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

Dordrecht, 8 juni 2022

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,  
D. Vermaas RA