



# Jaarverslag 2023

## INHOUDSOPGAVE

	<b>Pagina</b>	
1	Voorwoord	3
2	Resultaat	5
3	Financiële positie	7
4	Fiscale positie	8

## FINANCIËEL VERSLAG

1	Kengetallen	11
2	Bestuursverslag	13
3	Volkshuisvestingsverslag over 2023	48

## JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2023	59
2	Winst-en-verliesrekening over 2023	61
3	Kasstroomoverzicht 2023	62
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	64
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	66
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	76
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	80
8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	81
9	Toelichting op de balans per 31 december 2023	82
10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2023	104
11	Toelichting op het kasstroomoverzicht 2023	110
12	Overige informatie	111
13	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	112
14	WNT-Verantwoording 2023 Woningstichting Tubbergen	117

	<b>OVERIGE GEGEVENS</b>	<b>121</b>
--	-------------------------	------------

## 1 VOORWOORD

Voor u ligt het jaarverslag van Woningstichting Tubbergen over het jaar 2023. Opnieuw een zeer bewogen jaar, zowel internationaal als dichterbij huis. De asielcrisis en de wooncrisis bleven het landelijke nieuws beheersen. In het laatste kwartaal kwam daar de oorlog tussen Israël en Hamas bij. Het kabinet viel over het asielbeleid en lokaal was er veel onrust betreffende de komst van een AZC in Albergen.

Ook voor onze organisatie was het een uitdagend jaar, zij het op een andere manier. Wij zijn gestart met de verduurzaming van 150 woningen, een zeer groot project voor onze compacte organisatie. De aanloop naar de start verliep met de nodige hobbels, voornamelijk vanwege de vele beleidskeuzes die gemaakt moesten worden. Maar in het laatste kwartaal van 2023 ging het project, na enkele pilots, dan echt van start. We verwachten door deze versnelde verduurzamingslag de betreffende huurders weer tientallen jaren een comfortabele en energiezuinige woning te kunnen bieden.

We stelden in samenspraak met onze stakeholders een nieuw koersdocument op, waarin we onze koers voor de komende jaren kenbaar hebben gemaakt, passend bij de vele nieuwe uitdagingen waar we mee te maken hebben of in de nabije toekomst zullen hebben. Passend bij onze herijkte koers, hebben wij onze nieuwe huisstijl geïntroduceerd, die ondersteunend is aan ons motto Welkom Thuis.

Eind 2023 heeft onze vierjaarlijkse visitatie plaatsgevonden. Bureau Raeflex heeft onze organisatie en ons presteren onder de loep genomen volgende de nieuwe methodiek 7.0. Onze stakeholders hebben desgevraagd allemaal hun bijdrage geleverd aan de visitatie door hun beeld te delen met de commissie en soms ook met elkaar. Hiervoor zijn wij hen veel dank verschuldigd.

De Huurdersvereniging was erg nauw betrokken bij de visitatie. Zij waren aanwezig bij de kick off en hebben een maatschappelijke reactie op het rapport gegeven. Het definitieve visitatierapport is te vinden op onze website [www.wstubbergen.nl](http://www.wstubbergen.nl) Wij zijn zeer content over de uitkomsten van de visitatie en beschouwen de vele complimenten aan het adres van onze organisatie als een mooie opsteker voor ons team. Tegelijkertijd zijn er natuurlijk ook verbeterpunten, deze nemen wij zeker ter harte.

Intern kregen wij dit jaar te maken met relatief veel verloop. Gelukkig zijn we erin geslaagd om kundige nieuwe medewerkers aan ons te binden. Het inwerken van nieuwe collega's en het opnieuw vormen van een goed op elkaar ingespeeld team, vroeg de nodige energie van eenieder. Met trots kunnen we zeggen dat dit gelukt is. Ondanks de goede energie en kwaliteit van ons team, zien wij ook dat de uitdagingen die op corporaties afkomen, steeds groter worden. Om ook in de toekomst met deze uitdagingen om te kunnen gaan, zetten wij in op versterking van onze samenwerking met anderen, zowel collega corporaties als partijen in de wijk en onze aannemers. Dit is overigens ook een van de aanbevelingen uit het visitatierapport.

Prijzen bleven hoog en stegen door, onder andere door forse loonstijgingen. Daarnaast bleef er materiaal- en personeelskrapte in allerlei sectoren, waaronder de bouw- en installatiebranche. Hierdoor hebben wij opnieuw onze planning moeten bijstellen, bijvoorbeeld bij de vervanging van ketels door hybride systemen. Tegenover de hogere kosten, staan geen hogere opbrengsten. De nationale prestatieafspraken en de eenmalige huurverlaging hebben tot een netto huurverlaging geleid. De duurzaamheid van het bedrijfsmodel van corporaties stond al onder druk, dit is toegenomen. Bij de doorrekening van de opgaven zien we vrijwel alle corporaties steeds dichterbij de ratio's komen of daar onderdoor gaan. Ook wij zijn hierop op langere termijn geen uitzondering. Het is zoeken naar een evenwicht tussen maximale maatschappelijke inzet en (financiële) continuïteit van onze organisatie.

Voor ons, als compacte corporatie in een "koopgemeente", is het positief dat de volkshuisvesting weer nadrukkelijker op de kaart is gekomen, ook lokaal. Voor het eerst in jaren is het toevoegen van sociale huurwoningen weer vanzelfsprekend bij nieuwe projecten. Graag investeren we in verversing en uitbreiding van ons bezit en transformatie naar andere producten. Anderzijds zien we dat de landelijke beelden en de verwachtingen niet altijd kloppen met de lokale situatie. Hierin moeten wij, samen met de Gemeente Tubbergen en overige stakeholders, een weg vinden.

We kijken positief terug op 2023 en alles wat we dit jaar weer gerealiseerd hebben met onze samenwerkingspartners. We hebben van toegevoegde waarde mogen zijn voor onze huurders en voor de gemeenschap in Tubbergen. Met een heldere koers voor ogen, zijn we met vertrouwen aan 2024 begonnen. Dank aan alle collega's en samenwerkingspartners voor hun betrokkenheid in 2023!

Hanneke de Rijter

Directeur-bestuurder

## 2 RESULTAAT

### 2.1 Vergelijkend overzicht

Het resultaat na belastingen over 2023 bedraagt negatief € 28.157.000 tegenover € 5.022.000 over 2022. De resultaten over beide jaren kunnen als volgt worden samengevat:

	2023		2022	
	x € 1.000	%	x € 1.000	%
Huuropbrengsten	7.331	100,0	7.294	100,0
Opbrengsten servicecontracten	48	0,7	39	0,5
Lasten servicecontracten	-148	-2,0	-120	-1,6
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-666	-9,1	-542	-7,4
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.754	-37,6	-1.897	-26,0
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-578	-7,9	-1.129	-15,5
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>3.232</b>	<b>44,1</b>	<b>3.645</b>	<b>50,0</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-1	-	568	7,8
Toegerekende organisatiekosten	-14	-0,2	-13	-0,2
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-	-461	-6,3
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-14</b>	<b>-0,2</b>	<b>95</b>	<b>1,3</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-14.917	-203,5	-70	-1,0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-14.295	-195,0	3.614	49,5
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	145	2,0	235	3,2
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-29.067</b>	<b>-396,5</b>	<b>3.779</b>	<b>51,8</b>
Opbrengst overige activiteiten	102	1,4	70	1,0
Kosten overige activiteiten	-24	-0,3	-	-
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>78</b>	<b>1,1</b>	<b>69</b>	<b>1,0</b>
Overige organisatiekosten	-866	-11,8	-650	-8,9
Leefbaarheid	-133	-1,8	-38	-0,5
Financiële baten en lasten	-943	-12,9	-1.051	-14,4
transporteren	-27.714	-378,0	5.849	80,2

## Woningstichting Tubbergen

---

	2023		2022	
	x € 1.000	%	x € 1.000	%
Transport	-27.714	-378,0	5.849	80,2
Belastingen	-443	-6,1	-828	-11,4
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-28.157</b>	<b>-384,1</b>	<b>5.022</b>	<b>68,8</b>

### 3 FINANCIËLE POSITIE

Uit de balans is de volgende financieringsstructuur af te leiden:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Beschikbaar op lange termijn:</b>		
Eigen vermogen	111.500	139.657
Voorzieningen	14.590	1.615
Langlopende schulden	26.616	28.239
	<u>152.706</u>	<u>169.511</u>
<b>Waarvan vastgelegd op lange termijn:</b>		
Materiële vaste activa	374	339
Vastgoedbeleggingen	152.107	165.911
Financiële vaste activa	169	200
	<u>152.650</u>	<u>166.450</u>
Werkkapitaal	<u>56</u>	<u>3.061</u>
Dit bedrag is als volgt aangewend:		
Vorderingen	432	347
Liquide middelen	3.187	5.533
	<u>3.619</u>	<u>5.880</u>
Af: kortlopende schulden	3.564	2.819
Werkkapitaal	<u>54</u>	<u>3.061</u>

4 FISCALE POSITIE

4.1 Berekening belastbaar bedrag 2023

Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2023 is als volgt berekend:

	2023
	€
Resultaat voor belastingen	-27.713.646
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	14.771.844
Overige waardeveranderingen (ORT)	14.294.816
	<u>1.353.014</u>
<i>Waarderingsverschillen:</i>	
Afschrijvingen	-89.429
Correctie afwaardering naar lagere WOZ-waarde	10.997
Vrijval (dis)agio	-53.074
Mutatie onderhoudsvoorziening	-1.541.640
	<u>-1.673.146</u>
<i>Fiscale verschillen:</i>	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-1.317
Fiscaal beperkt aftrekbare kosten	2.451
Herinvesteringsreserve	172.269
Renteaftrekbeperking (ATAD 1)	-4.054
	<u>169.349</u>
<b>Belastbaar bedrag 2023</b>	<u><u>-150.783</u></u>

Over het belastbare bedrag is geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

De ten laste van het resultaat gebrachte vennootschapsbelasting 2023 is als volgt te specificeren:

*Vennootschapsbelasting*

Vennootschapsbelasting a.p.	-14.557	
Mutatie voorziening belastingen	426.132	
Mutatie actieve belastinglatentie	31.718	
		<u>443.293</u>
		<u><u>443.293</u></u>



#### 4.2 Vennootschapsbelasting

Per 31 december 2023 is per saldo € 141.200 te vorderen inzake vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting over 2023 bedraagt € -.

	Vordering/ schuld per 1 januari 2023	Betaald/ ontvangen in 2023	Correcties voorgaande jaren	Vordering/ schuld per 31 december 2023
	€	€	€	€
2020	-	-28.595	28.595	-
2021	407.613	-407.613	-	-
2022	-90.185	104.223	-14.038	-
2023	-	141.200	-	141.200
	<u>317.428</u>	<u>-190.785</u>	<u>14.557</u>	<u>141.200</u>

##### 4.2.1 Compensabele verliezen

	Compensabele aanspraak per 1 januari 2023	Verlies in 2023	Compensabele aanspraak per 31 december 2023
	€	€	€
2023	-	150.783	150.783
	<u>-</u>	<u>150.783</u>	<u>150.783</u>

Ultimo 2023 zijn er € 150.783 aan te verrekenen verliezen. Deze verliezen worden verrekend met de winst van 2022.

## FINANCIEEL VERSLAG

## Woningstichting Tubbergen

---

### 1 KENGETALLEN

#### 1.1 Woningbezit

	2023	2022	2021
Woningen DAEB	946	946	949
Woningen niet-DAEB	4	4	4
Zorgintramuraal (zelfstandige eenheden)	47	47	43
Zorgintramuraal (onzelfstandige eenheden)	29	29	31
BedrijfsOnroerendGoed	2	2	2
MaatschappelijkOnroerendGoed	11	11	11
Garages	15	15	15
	<u>1.054</u>	<u>1.054</u>	<u>1.055</u>

#### 1.2 Mutaties in woningbezit

	2023	2022	2021
Aantal opgeleverd	-	-	2
Aantal woningen verkocht	-	-1	-1

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

	2023	2022	2021
Lager dan 1e aftoppingsgrens	860	812	847
Tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	91	134	105
Tussen 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	42	47	38
Boven liberalisatiegrens	4	4	6
Onzelfstandige wooneenheden	29	29	31

#### 1.4 Kwaliteit

	2023	2022	2021
Kosten planmatig onderhoud per woning	1.271	965	825
Kosten klachtenonderhoud per reparatieverzoek	716	273	161
Kosten mutatie onderhoud per mutatie	2.322	1.954	1.428

**1.5 Financiële continuïteit**

	2023	2022	2021
Solvabiliteit (beleidswaarde) %	24,80	66,90	66,00
Liquiditeit (current ratio)	1,02	2,09	2,21
Rentedekkingsratio (ICR)	2,84	2,84	2,10
Rentabiliteit eigen vermogen	-22,42	3,66	15,38
Rentabiliteit vreemd vermogen	3,74	3,53	3,56
Rentabiliteit totaal vermogen	-16,56	3,54	12,68

**1.6 Personele bezetting**

	2023	2022	2021
Aantal fte gesplitst naar afdeling einde boekjaar;	11,44	10,44	11,22
Directie	1,00	1,00	1,00
Wonen	4,28	3,50	4,11
Financiën	2,50	2,17	2,11
Vastgoed	3,00	3,78	4,00
Algemeen	0,67	-	-

### 2 BESTUURSVERSLAG

#### **Profiel**

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

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

Wij werken goed samen met de Gemeente Tubbergen en met maatschappelijke organisaties in onze gemeente.

Samen zetten wij ons in voor goed wonen in Tubbergen voor iedereen.

#### ***Organisatiestructuur***

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

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

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

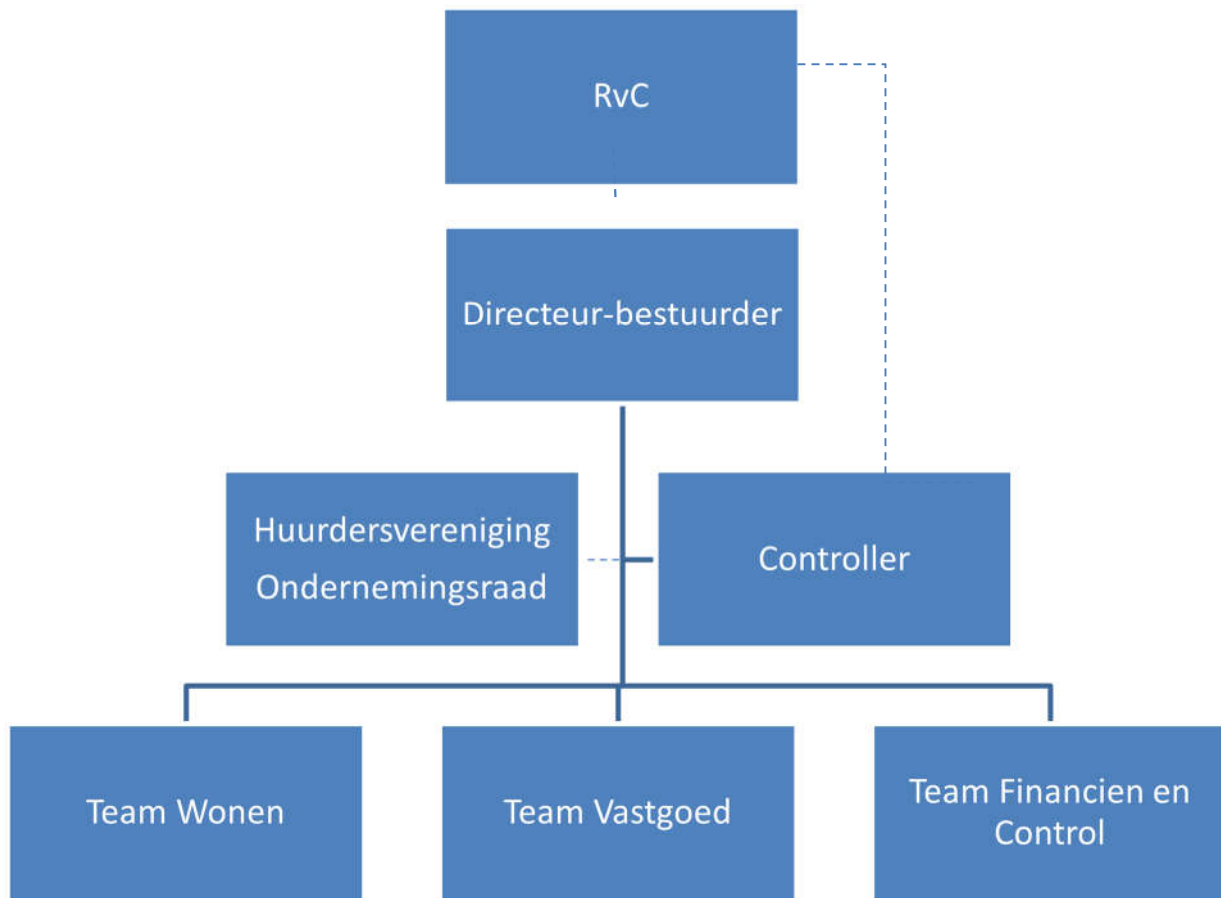
Er is een vijf hoofdig Raad van Commissarissen, deze houdt toezicht op de Woningstichting; verderop vindt u het verslag van de RvC.

Ultimo 2023 zijn er 14 mensen werkzaam bij Woningstichting Tubbergen, in fte 11,44 (gemiddeld over 2023 10,05 fte).

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

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

**ORGANOGRAM:**



**Bestuur**

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

- De realisatie van doelstellingen van de corporatie, de strategie, het beleid en de daaruit voortvloeiende resultatenontwikkeling;
- De naleving van alle relevante wet- en regelgeving;
- De beheersing van alle risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- 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. In de jaren 2021 t/m 2023 heeft de bestuurder 120,5 PE-punten behaald. Dit is ruim voldoende om aan de gemaakte afspraken te voldoen (minimaal 108 punten in 3 jaar). In 2023 heeft de bestuurder voornamelijk opleidingen op het gebied van wetgeving, leiderschap en bestuur gevolgd.

### **Governancecode**

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

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

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

### **Overleg met de Huurdersvereniging en de huurders**

Met de Huurdersvereniging Tubbergen overleggen we over beleid en overkoepelende zaken. De Huurdersvereniging zal de komende jaren actief ondersteund worden om zich nog meer te ontwikkelen tot een positief kritische, betrokken huurdersvertegenwoordiging. In overleg met de Huurdersvereniging willen we ook zoeken naar andere vormen van huurdersparticipatie, bijvoorbeeld voor bepaalde doelgroepen (jongeren, senioren).

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

In 2023 hebben we onder andere aandacht besteed aan het toewijzingsbeleid, het regionale woonvindsysteem, leefbaarheid en de visitatie. duurzaamheidsbeleid, energiarmede onder huurders, leefbaarheidsbeleid en het regionale woonvindsysteem.

Tijdens de Algemene Ledenvergadering van onze Huurdersvereniging in Albergen was het thema leefbaarheid en prettig samen leven. Hierbij waren de medewerkers van de Woningstichting en onze RvC leden aanwezig.

De huurdersvereniging heeft onderstaand verslag over 2023 opgesteld:

### **Terugblik 2023 (door de huurdersvereniging)**

*Op 23 januari 2023 heeft directeur-bestuurder Hanneke de Rijter aan Hans Weusthof gevraagd om de Huurdersvereniging te ondersteunen. Op de 30 januari is Hans voorgesteld aan de leden van het bestuur van de Huurdersvereniging tijdens de vergadering. Twee weken later, 13 februari, hebben we in Geesteren informeel de kennismaking voortgezet.*

*We maakten afspraken over de voorbereiding van de komende vergaderingen. Op 24 april, 4 september en 6 november is er een vergadering geweest met Hanneke. Hans zat deze overleggen voor en een week voorafgaande aan het overleg hadden we als bestuur van de Huurdersvereniging een vooroverleg. Dit vooroverleg was nieuw en bleek nuttig. We bepaalden samen onze standpunten, konden elkaar zaken verduidelijken en inventariseerden de zaken voor de rondvraag. Op deze manier kwamen goed voorbereid aan tafel met Hanneke en werd de agenda binnen de gestelde tijd afgehandeld. Bovendien leerden we elkaar beter kennen en ontstond er een goede onderlinge sfeer.*

*In 2023 werd de Huurdersvereniging door de Woningstichting Tubbergen bij twee overleggen met externe partijen betrokken.*

*1. Op 1 november spraken we een uur bij herberg Droste met een drietal personen van het bureau Raeflex in het kader van de visitatie. Deze kwaliteitscontrole is voor de WST een wettelijke verplichting en als Huurdersvereniging werden we vanaf de kick-off nauw betrokken.*

*2. Op 28 november spraken we als Huurdersvereniging met Hanneke en de gemeente Tubbergen in het kader van de prestatieafspraken 2022 - 2025. Namens de gemeente Tubbergen was Guus Starink aanwezig en samen met Hanneke lichtte hij ons de gemaakte afspraken toe.*

*Tenslotte vond op 21 november de algemene ledenvergadering van de Huurdersvereniging plaats bij Morshuis in Albergen. Het was een prima avond met een goede agenda en een uitstekende verzorging. De uitdaging voor 2024 is om de opkomst onder de leden te vergroten want deze viel helaas wat tegen.*

*Tijdens de ledenavond is aangegeven dat we als Huurdersvereniging op zoek zijn naar versterking. Hierop kwamen drie reacties binnen en op woensdag 6 december heeft Hans met de drie kandidaten een introductiegesprek gevoerd. Eén kandidaat heeft zich op basis van het gesprek terug getrokken, de twee anderen zijn enthousiast en lijken geschikt om het bestuur van de Huurdersvereniging te versterken.*

### **Overleg met de Ondernemingsraad**

Ondanks de geringe omvang van onze organisatie, hebben wij een Ondernemingsraad. In het verslagjaar is door de bestuurder 3 keer overleg gevoerd met de Ondernemingsraad, daarnaast zijn er informele overleggen geweest. Aan de orde kwamen onder andere wisseling leden OR, advies aanvraag bij contracteren nieuwe vertrouwenspersoon en organisatieontwikkeling. In 2023 is de OR uitgenodigd voor een gesprek met de visitatiecommissie Jaarlijks heeft de OR ook een gesprek met mevrouw C. Pinnars en de heer H. Goorhuis van de RvC.



### 2023 in vogelvlucht

2023 was opnieuw een bewogen jaar. Internationaal namen de spanningen toe, waarbij Oekraïne en Israël en Gaza veelvuldig het nieuws domineerden. Maar ook in ons land bleef het onrustig. Na de eerdere protesten tegen de Coronamaatregelen en de nog voortdurende boerenprotesten, zagen we in 2023 ook veelvuldig acties van klimaatactivisten en demonstraties gerelateerd aan de situatie in Gaza. Het kabinet viel en de verkiezingen gaven een geheel nieuw politiek landschap te zien. Hieronder een korte weergave van de ontwikkelingen in 2023.

### Landelijke politiek

Politiek was 2023 een onrustig jaar. In maart vonden de Provinciale Staten verkiezingen plaats en behaalde de Boer Burger Beweging een overtuigende overwinning. Hiermee werd deze partij meteen de grootste in de Eerste Kamer. Ook in Tubbergen kregen zij veel stemmen, maar liefst 59%. In juli viel het Kabinet nadat coalitiepartijen het niet eens werden over het asielbeleid. Bij de landelijke verkiezingen werd de PVV de grootste partij. De formatie duurt lang, bij het schrijven van dit jaarverslag (april 2024) is er nog geen nieuw kabinet. De voornemens die uit de besprekingen en de partijprogramma's naar voren komen betreffende de volkshuisvesting, laten vooral minder beleidsvrijheid voor corporaties zien.

De wetsvoorstellen betreffende de woningmarkt zijn niet controversieel verklaard, maar liepen wel enige vertraging op. Het belangrijkste voor de corporaties is de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting, deze wordt in de volgende paragraaf uitgewerkt.

Vanuit de landelijke prestatieafspraken is de huurprijsaanpassing met ingang van 2023 gekoppeld aan de gemiddelde CAO loonstijging en niet aan de inflatie. De maximale huursomstijging bedroeg voor de DAEB 2,6%. Daarnaast hadden wij opnieuw te maken met een “eenmalige” huurverlaging voor huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum. De huur moest voor deze groep worden verlaagd naar € 575,03 per maand. Deze maatregelen leidden ertoe dat onze huuropbrengsten met ca 1% daalden, terwijl de kosten fors stegen.

De landelijke overheid blijft veelvuldig nieuwe regelgeving en aanwijzingen produceren betreffende de woningmarkt en de corporatiesector. De Wet Regie Volkshuisvesting komt eraan, evenals de Wet Betaalbare huur. De aftoppingsgrenzen stijgen in 2024 minder dan de maximale huursomstijging.

Steeds duidelijker wordt dat de corporaties met stijgende opgaven en kosten en beperkingen op de inkomsten geen duurzaam verdienmodel hebben. Deze conclusie heeft de Minister afgelopen zomer ook getrokken. Desondanks heeft hij op 4 december een kamerbrief over solidariteit en projectsteun gestuurd, waarin verondersteld wordt dat corporaties gezamenlijk de opgaven vanuit de Nationale Prestatieafspraken moeten oppakken. Solidariteit wordt steeds minder een keuze, hierbij wordt nu ook aangegeven dat corporaties over de grenzen van hun eigen gemeente of werkgebied heen moeten kijken. Daarnaast zal ook in het toezicht de komende jaren meer gestuurd worden op maximale inzet van het vermogen. Als er ruimte is, kan dit reden voor de AW zijn om in gesprek te gaan over aanvullende inzet. Hiermee gaat de AW meer toezicht houden op de volkshuisvestelijke inzet van de corporatie. Al met al wordt de overheidsbemoedienissen groter en de beleidsvrijheid voor corporaties kleiner.

De Huisvestingswet wordt per 1 januari a.s. gewijzigd. Gemeenten hebben dan meer mogelijkheden om bepaalde woningen in de gemeente toe te wijzen aan specifieke woningzoekenden. Zo mag een gemeente straks bij de helft van de beschikbare huurwoningen en nieuwbouw koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens, voorrang geven aan mensen met een economische, maatschappelijke of lokale binding met de gemeente. Daarnaast kunnen zij bepaalde beroepen, zoals leraren, verpleegkundigen en politieagenten, aanmerken als cruciaal, waardoor die beter geholpen worden bij het vinden van een woning.

### Wet Versterking Regie Volkshuisvesting

De Wet Versterking Regie Volkshuisvesting, die in maart 2024 naar de Tweede Kamer is gestuurd, zal grote gevolgen hebben voor de verhoudingen tussen bestuurslagen en corporaties.

De aanleiding voor de Wet is dat er te weinig woningen zijn om aan de vraag te voldoen en onvoldoende locaties om te bouwen. De vraag is groot: tot en met 2030 zijn volgens het kabinet bijna een miljoen nieuwe woningen nodig. Twee derde daarvan moet bestaan uit betaalbare koop- en huurwoningen.

Om hier werk van te maken, maken het Rijk, provincies en gemeenten straks verplicht een volkshuisvestingsprogramma. Hierin staat concreet hoeveel, waar en voor welke specifieke doelgroepen - zoals ouderen en studenten - zij gaan bouwen. Provincies moeten daarnaast, samen met gemeenten, zorgen voor voldoende bouwlocaties voor woningen.

De grondwettelijke zorg voor voldoende woningen wordt daarnaast verankerd in de Omgevingswet. Overheden kunnen alle instrumenten van deze wet ook inzetten om voor voldoende passende woningen te zorgen. Dit geeft het Rijk en provincies onder meer de mogelijkheid om via instructieregels en -besluiten juridisch te sturen op hoeveel, voor wie en waar er gebouwd moet worden. Bijvoorbeeld om een knoop door te hakken over nieuwbouwlocaties. Als medeoverheden er onderling niet uitkomen, kan de minister in het uiterste geval locaties aanwijzen.

Tot en met 2030 moeten de woningcorporaties 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen bouwen. Via lokale prestatieafspraken leggen zij met gemeenten vast waar en wanneer deze woningen er komen. Als dit onvoldoende nieuwe woningen oplevert, kan de minister, op advies van een landelijke adviescommissie, een bindende uitspraak doen. Dit is een belangrijke wijziging, waarmee de landelijke overheid meer zeggenschap krijgt over de lokale invulling van de bouwbehoefte.

De landelijke overheid streeft ook naar een “goede” regionale verdeling tussen gemeenten. Gemeenten die een kleine sociale huurvoorraad hebben, zoals Tubbergen, en onder het landelijke gemiddelde zitten, zullen verplicht méér sociaal moeten bouwen. Zij moeten 30% sociale huurwoningen opnemen in hun nieuwbouwprogrammering. Gemeenten die juist al een grote sociale huurvoorraad hebben, en boven het landelijke gemiddelde zitten, focussen meer op het bouwen voor middeninkomens. Hoe zich dit uitgangspunt verhoudt tot de afspraken die gemaakt zijn in het kader van de regionale Woondeal, is niet altijd even duidelijk.

Veel woningbouwprojecten vertragen door langdurige beroepsprocedures. Daarom versnelt de Wet versterking regie Volkshuisvesting de gang naar de rechter voor aan te wijzen categorieën woningbouwprojecten. De bestuursrechter doet dan binnen zes maanden uitspraak, het beroep wordt versneld behandeld en moeten de redenen van het beroep binnen de beroepstermijn zijn ingediend. Bij vergunningverlening komt er daarnaast één gang naar de rechter in plaats van twee. Zo is veel sneller duidelijk of een plan kan doorgaan.

De vraag naar mantelzorgwoningen zal de komende jaren alleen maar groter worden. Daarom wordt geregeld dat mantelzorgwoningen op het eigen erf vergunningsvrij worden.

Alle gemeenten moeten straks verplicht een urgentieregeling hebben en landelijk worden groepen urgent woningzoekenden aangewezen. Alle gemeenten in de regio moeten bovendien gaan bijdragen aan de huisvesting van deze groepen in de regio en daar onderling afspraken over maken.

### **Regio en gemeente**

Op 21 december 2022 werden de eerste regionale woondeals getekend, en wel in Overijssel. Voor Twente is een toename van 6.090 sociale huurwoningen opgenomen. In Tubbergen worden in de zogenaamde “sleutelprojecten” 360 nieuwbouwwoningen voorzien. Hiervan zullen naar verwachting tussen de 68 en 81 woningen sociale huurwoningen kunnen zijn, conform de opgave van de gemeente. In de regionale Woondeals in Overijssel is ingezet op maatwerk voor de gemeenten. Hoe zich dit in de praktijk gaat verhouden tot de nagestreefde 30% sociale huurwoningen, is nog niet echt duidelijk. We zijn in overleg met de Gemeente over bouwlocaties en mogelijkheden voor onze corporatie. De Wet versterking regie Volkshuisvesting zal mogelijk leiden tot een andere verdeling dan nu voorzien. Wij koersen op het toevoegen van sociale huurwoningen waar dit mogelijk is en voorziet in een behoefte. Hierbij concentreren wij ons op de grotere kernen in de gemeente.

### ***Regionale samenwerking in WoON Twente***

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

De bestuurder van Woningstichting Tubbergen is één van de twee bestuurlijke trekkers op het thema duurzaamheid.

In maart 2023 is het regionale woonvindstelsel Woninghuren.nl gelanceerd. Dit heeft tot doel dat woningzoekenden in onze regio met één inschrijving kunnen reageren op woningen bij alle deelnemende corporaties. De eerste maanden waarin gewerkt werd met het nieuwe systeem, hebben we te maken gehad met (deels te verwachten) aanloopproblemen. Er waren veel meer reacties op woningen dan voorheen, maar niet alle reacties waren ook daadwerkelijk serieus of mensen hadden op veel woningen tegelijk gereageerd. In regio's waar dit systeem eerder in werking is getreden, was een soortgelijk starteffect te zien, dit ebde later weg. Met de deelnemende corporaties houden wij de vinger aan de pols wat betreft de slaagkans voor woningzoekenden. Indien nodig worden bijstellingen gedaan.

Opgaven en middelen van corporaties zijn landelijk en regionaal doorlopend onderwerp van gesprek. Solidariteit tussen corporaties lijkt steeds minder vrijblijvend, zoals hierboven reeds genoemd. Wat dit in onze regio betekent en hoe hier mee om te gaan, zijn vraagstukken die wij als deelnemende corporaties in WoON Twente met elkaar oppakken. Hierover worden in 2024 verschillende bijeenkomsten georganiseerd.

WoON Twente is als samenwerkingsverband in Twente inmiddels een begrip. De belangenbehartiging van de volkshuisvesting in de regio pakken wij gezamenlijk op. Voor Woningstichting Tubbergen is het samenwerkingsverband belangrijk voor het delen (halen én brengen) van kennis en het gezamenlijk behartigen van belangen.

### ***Samenwerking met de gemeente Tubbergen***

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

De gemeente Tubbergen heeft in juli 2021 de Woonvisie voor de periode 2021-2024 vastgesteld. In november 2021 is vervolgens een raamovereenkomst vastgesteld voor de prestatieafspraken. Deze raamovereenkomst omvat de bijdrage van Woningstichting Tubbergen aan de Woonvisie en afspraken over de samenwerking tussen gemeente, huurdersvereniging en Woningstichting. De raamovereenkomst prestatieafspraken kent een tweejaarsschijf, waarin afspraken worden gemaakt voor de komende twee jaren in plaats van één jaar. Dit is efficiënter voor een woningcorporatie en gemeente van deze omvang. Mochten de omstandigheden hiertoe aanleiding geven, dan wordt de tweejaarsschijf tussentijds bijgesteld in onderling overleg. Eind 2023 hebben wij de tweejaarsschijf voor de jaren 2024 en 2025 vastgesteld, deze is begin 2024 ondertekend. Tevens zijn enkele aanpassingen in de raamovereenkomst aangebracht, omdat de Woonvisie gezien de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt voor een deel achterhaald is.

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. Ook krijgen wij te maken met de verplichte verdeling van doelgroepen over gemeenten, ook deze woningzoekenden zullen in de sociale huurvoorraad en plek moeten krijgen. Derhalve koersen wij op uitbreiding van ons bezit. Met de Gemeente Tubbergen hebben wij verkend op welke locaties wij nieuwbouw zouden kunnen realiseren. Belangrijke afspraken die gemaakt zijn betreffen het primaat van de woningstichting bij sociale huur en het in overleg treden met ons bij nieuwe aanvragen, waarbij wordt uitgegaan van een deel sociale huur op elke nieuw te ontwikkelen locatie in de grotere kernen. Verkoop van sociale huurwoningen zal alleen nog zeer gericht plaatsvinden, het betreft dan niet-strategisch bezit. Afspraken over aantallen nieuwbouw de komende jaren zijn opgenomen in de nieuwe tweejaarsschijf prestatieafspraken en in onze portefeuillestrategie. Waar deze redelijk "hard" zijn, worden de plannen concreet vertaald in onze meerjarenbegroting.

Lokaal in speelde in 2023 de nog steeds voortdurende onrust rondom het beoogde asielzoekerscentrum in Albergen een prominente rol. Protesten en rechtszaken waren het jaar door aan de orde, evenals druk op het gemeentebestuur en de ambtenaren. Als corporatie zijn wij hier niet direct bij betrokken.

### **Aedes benchmark**

De Aedes Benchmark is in november 2023 bekend gemaakt. Hieronder de scores:

Huurdersoordeel:	C
Bedrijfslasten:	C
Duurzaamheid:	B
Onderhoud & Verbetering:	A
Beschikbaarheid & Betaalbaarheid	BAB

(bij beschikbaarheid en betaalbaarheid ditjaar geen overall score)

De reparatieverzoeken blijven nog wat achter bij de norm. Wij hebben medio 2023 opnieuw (deels) een wisseling van aannemers gehad voor de reparatieverzoeken. Wij hebben nu voor een deel van de reparatieverzoeken contracten gesloten met landelijk werkende partijen. Deze partijen zijn professioneel georganiseerd en hebben onder andere een eigen callcenter. Hierdoor verwachten wij onze score op de snelheid van afhandeling van reparatieverzoeken te verbeteren. Dat het huurdersoordeel van een B naar een C is gegaan, heeft grotendeels te maken met het oordeel van vertrokken huurders. Dit betrof een klein aantal respondenten, waarbij er onvrede was over de manier waarop men de woning diende achter te laten. Ook speelde woninghuren.nl hier mogelijk een rol, doordat een nieuw huurder soms langer op zich deed wachten, konden overnames niet tijdige geregeld worden.

De bedrijfslasten blijven relatief hoog, dit is niet uitzonderlijk voor een corporatie van onze omvang, waarbij kosten over minder woningen worden omgeslagen. Daarnaast hebben we ook in 2023 weer fors meer kosten gemaakt in verband met gevraagde verantwoording en data. Denk hierbij aan de uitgebreide data die moeten worden aangeleverd voor het bepalen van de marktwaarde (oppervlaktes, conditiemetingen, herijken energielabels). Daarnaast zijn wij bezig met een verdere professionaliseringslag, waarvoor we ingehuurd hebben op het gebied van verbetering van de MJOB. Wij gebruiken de benchmark om onze dienstverlening en bedrijfsvoering verder te verbeteren. De onderlinge vergelijkbaarheid is soms helaas beperkt. Wij geven zelf gericht opvolging aan de opmerkingen van huurders bij de uitvraag van hun tevredenheid, we proberen zaken alsnog op te lossen of te leren van de ervaringen van onze huurders.

## Verlag van het bestuur

### Doelstellingen en strategie

In november 2023 hebben we ons nieuwe koersdocument Welkom Thuis vastgesteld. Dit document is het resultaat van een actief voorbereidingstraject. Wij gingen in gesprek met onze huurders, zorg- en welzijnspartijen en de gemeente Tubbergen. Soms tijdens bijeenkomsten, zoals de Algemene Ledenvergadering van de Huurdersvereniging of een overleg met het College over de volkshuisvestelijke opgave, maar ook tijdens één op één gesprekken. De inzichten die we hieruit verkregen, hebben we verwerkt in het koersdocument. Zo gaven onze huurders aan vooral veel aandacht te wensen voor duurzaamheid en betaalbaarheid de komende jaren. Samenwerkingspartners vroegen weer vooral aandacht voor beschikbaarheid van voldoende woningen voor doelgroepen.

Naast de inbreng van onze stakeholders zijn ook de ontwikkelingen die landelijk, regionaal en lokaal spelen op woningmarktgebied van belang. De landelijke wooncrisis en de asielcrisis zijn omstandigheden die ook in Tubbergen voelbaar zijn en direct gevolgen hebben voor de invulling van onze maatschappelijke opgave. De Nationale Prestatieafspraken en de voorgestelde Wet Regie Volkshuisvesting bepalen mede onze richting en mogelijkheden.

De afgelopen jaren hebben we in ons handelen al voorgesorteerd op hetgeen we in het koersdocument aan het papier hebben toevertrouwd. Ons eerdere toekomstbeeld van krimp is gaandeweg veranderd in een koers van beperkte groei. Verduurzaming van woningen hebben wij al op grote schaal ingezet en daar gaan we ook de komende jaren mee door. Daarnaast is veel geïnvesteerd in het intensiveren van de relaties met onze samenwerkingspartners en verbetering van onze dienstverlening.

We hebben onze kernwaarden opnieuw benoemd, kernwaarden die passen bij wie wij zijn en willen zijn. Deze kernwaarden willen wij ook meer uitstralen. Daarom pasten wij ook onze huisstijl en communicatiestijl aan en zullen wij meer zichtbaar zijn in de wijk. Voor een complete weergave van ons koersdocument verwijzen wij graag naar onze website [www.wstubbergen.nl](http://www.wstubbergen.nl). Hieronder geven we een korte samenvatting op hoofdlijnen.

#### Visie

Wij willen een thuis bieden aan mensen met een bescheiden inkomen, die graag in de gemeente Tubbergen willen wonen.

#### Missie

Daar dragen wij aan bij door voldoende, betaalbare en duurzame sociale huurwoningen te bieden in een buurt waar het prettig samenleven is.

#### Onze doelgroep

Onze doelgroep bestaat uit mensen met een bescheiden inkomen en/of een specifieke woonvraag, die aangewezen zijn op een sociale huurwoning.

#### Kernwaarden

Aan de basis van al ons handelen liggen onze kernwaarden.

**Welkom**, wij zijn toegankelijk en benaderbaar voor onze huurders en partners.

**Betrouwbaar**, we zeggen wat we doen en doen wat we zeggen. Huurders en partners kunnen op ons rekenen.

**Dichtbij**, we zijn zichtbaar en aanspreekbaar in wijk en dorp. We weten wat er speelt in de kernen en kennen onze huurders.

**Oplossingsgericht**, we zijn doortastend en praktisch.

### Onze huurders

Wij zijn een sociale verhuurder. Wij willen een thuis bieden aan mensen met een bescheiden inkomen, die graag in de gemeente Tubbergen willen wonen. Dit kunnen verschillende doelgroepen zijn. Bijvoorbeeld jongeren die graag zelfstandig willen gaan wonen in onze gemeente of (eenouder)gezinnen. In toenemende mate zien we ook één en tweepersoonshuishoudens. Daarnaast bieden wij, vanuit onze volkshuisvestelijke opgave, ook een plek aan huurders die vanwege ziekte of kwetsbaarheid niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Dit zijn bijvoorbeeld ouderen die naar een zorggeschikte woning willen verhuizen, maar ook statushouders en mensen die eerder beschermd woonden of uitstromen uit de maatschappelijke opvang. We voelen ons betrokken bij al onze huurders en woningzoekenden en willen hen een passende woonplek bieden.

### Ons werkgebied

Ons werkgebied omvat de Gemeente Tubbergen in Twente in de woningmarktregio Oost Nederland. Wij hebben bezit in 9 kernen van deze gemeente. Wij zijn als lokale corporatie nauw betrokken bij wat speelt in deze gemeente en werken graag en veel samen met onze lokale partners, zoals gemeente, zorg- en welzijnsinstellingen en lokale bedrijven.

Waar de markt eerder voornamelijk lokaal was en de woningstichting zich in het verleden voornamelijk op de lokale behoefte richtte, zien we de sociale woningmarkt steeds meer regionaal worden. Wij zoeken daarin steeds meer afstemming en samenwerking met onze collega corporaties in Twente en met de gemeente.

### Beschikbaarheid

Vanwege een toenemende vraag naar sociale huurwoningen, koersen wij nu in overleg met de gemeente Tubbergen op een toename van het aantal sociale huurwoningen tot 2035 met ca 105 woningen. Deze woningen bouwen wij de komende jaren bij voorkeur in de grotere kernen van onze gemeente (Tubbergen, Albergen, Geesteren, Mariaparochie/Harbrinkhoek). De woningen die wij toevoegen zijn bij voorkeur levensloopgeschikt, daarom vinden wij het belangrijk dat ze in de buurt zijn van voorzieningen.

De meeste huizen van de toekomst staan er al. Daarom zetten wij in op het toekomstbestendig maken van onze bestaande woningen, zodat ook deze de komende decennia beschikbaar blijven voor huurders.

### Wonen met zorg

Samen met de gemeente Tubbergen en met zorg- en welzijnspartijen proberen wij in te springen op de toenemende behoefte aan woonplekken met zorgmogelijkheden. Wij zijn jaarlijks in gesprek met lokaal werkzame zorgpartijen en onze nieuwbouw is zoveel mogelijk levensloopgeschikt. Binnen bestaand bezit denken wij mee met onze huurders hoe zij zo goed mogelijk kunnen blijven wonen. Wij hebben ontmoetingsruimtes in meerdere (ouderen)complexen en we proberen zorg- en welzijnspartijen te betrekken bij de benutting hiervan.

In Tubbergen zijn er meerdere locaties die wij verhuren, waar intramuraal zorg wordt verleend aan mensen met een beperking. We zien dat het voor zorginstellingen moeilijker wordt om de exploitatie van deze voorzieningen rendabel en verantwoord te houden, vaak door de kleinschaligheid van de voorziening. Met deze zorgpartijen kijken wij naar mogelijkheden om deze voorzieningen toch voor Tubbergen te kunnen behouden en de bewoners zo in hun vertrouwde omgeving te laten blijven.

### Betaalbaarheid

Betaalbaar wonen is een belangrijk uitgangspunt voor ons. Standaard hanteren wij een streefhuur van 70% van de maximale huur. Bij een groot aantal woningen wordt de huur nog verder verlaagd tot de zogenoemde aftoppingsgrens voor het passend toewijzen. Hierdoor past de huur bij het inkomen van de huurder.

We zien steeds meer één en twee persoonshuishouden met een laag inkomen in onze woningen. Onze woningen zijn echter vooral relatief grote eengezinswoningen, met bijbehorende onderhoudskosten. Bij nieuwbouw zetten wij daarom in op kleinere, betaalbare en waar mogelijk levensloopgeschikte woningen.

In deze tijd van hoge energieprijzen is betaalbaarheid zeer duidelijk gelinkt aan duurzaamheid van woningen. Een duurzame woning met een lage energiebehoefte, heeft direct invloed op de hoogte van de totale woonlasten. Mede hierom investeren wij fors in de verduurzaming van onze woningen. Omdat de kosten van deze verduurzaming niet terugkomen in de huurprijzen, lopen wij hierbij op termijn wel tegen onze financiële grenzen aan.

### Duurzaamheid

We zetten ons ervoor in dat al onze huurders, uiterlijk in 2050, volledig CO<sub>2</sub>-neutraal kunnen wonen. Wij zijn al goed op weg met onze verduurzaming en gaan hiermee gestaag verder. Dat doen we voor betaalbare woonlasten voor onze huurders, voor een duurzaam milieu en voor de toekomstbestendige waarde van ons bezit. Wij zien de verduurzaming dan ook als een vanzelfsprekend en belangrijk onderdeel van onze maatschappelijke opdracht.

Als wij investeringen doen in duurzaamheid, willen wij dat onze huurders hier in principe ook financieel voordeel van hebben. Dat wil zeggen dat een eventuele bijdrage of vergoeding lager is dan de besparing die het de huurder naar verwachting, bij gelijkblijvende voorwaarden en gedrag, oplevert. Uiteraard spelen externe factoren hierbij een rol, zoals regelgeving, de tarieven en de salderingsregeling.

### Leefbaarheid

Vanaf 2023 versterken wij in het wijkbeheer en sociaal beheer. Onze klantconsulenten werken wijkgericht en komen bij onze huurders thuis als hier aanleiding voor, of behoefte aan, is. Gezien de toename van kwetsbaarheid bij huurders, steken wij meer tijd en geld dan voorheen in het aanpakken en voorkomen van leefbaarheidsproblematiek. Meestal is dat op het niveau van de individuele huurder, soms ook op complex- of buurtniveau. Door hier gericht medewerkers op in te zetten, hopen wij onze huurders nog beter te leren kennen, zodat wij samen met hen kunnen werken aan een fijne woonomgeving. Vanaf 2021 zijn wij in samenwerking met Stichting Welzijn Tubbergen Dinkelland (SWTD) begonnen met Buurtbemiddeling voor onze huurders en hun burens.

Om ontmoeting te stimuleren bieden wij in verschillende woongebouwen ontmoetingsruimtes aan. Vaak organiseren bewoners hier zelf activiteiten en ontmoeting. Soms is ook SWTD betrokken bij de organisatie. Verder dragen wij middels de Buurtwaardebon, bij aan buurt- of huurdersinitiatieven. Het gezamenlijke belang en de gezamenlijke wens van burens staat hierin centraal. De Buurtwaardebon is beschikbaar voor alle huurders. In de commissie die deze aanvragen beoordeelt, is ook de huurdersvereniging vertegenwoordigd.

### Organisatie

Onze organisatie is compact van opzet, met circa 15 betrokken medewerkers (ca 11 FTE). Als zelfstandige, kleine corporatie wordt veel van ons gevraagd. Wij blijven werken aan het verder verbeteren van ons werk en van onze organisatie en willen onze meerwaarde als lokaal ingebedde corporatie nog meer zichtbaar laten zijn. Komende jaren zetten we in op deze meerwaarde en verbetering van de dienstverlening. Dit vraagt een naar buiten gerichte en flexibele houding van al onze medewerkers. Intensieve samenwerking met maatschappelijke partners en een andere inzet van onze medewerkers is noodzakelijk. We zetten meer in op zichtbaarheid en aanwezigheid in de wijk, onze maatschappelijke opdracht wordt duidelijker en bepalender.



Zoals alle corporaties hebben wij te maken met snel opvolgende wijzigingen in het overheidsbeleid en een toegenomen verantwoordingsdruk en vastlegging. Dit alles vraagt veel van onze kleine organisatie. De hoeveelheid werk neemt toe, de verwachtingen van huurders veranderen, de inhoud van het werk verandert en vraagt andere kennis en kunde van onze medewerkers dan voorheen. Wij werken samen vanuit eigen verantwoordelijkheid, verbinding en vertrouwen. Functies, bezetting en manier van (samen)werken worden hierop afgestemd en medewerkers worden gestimuleerd om zich te blijven ontwikkelen.

Waar mogelijk werken wij samen met collega corporaties en andere partners, samen kom je verder. Vooralsnog blijven wij zelfstandig, zolang dit meerwaarde biedt voor onze stakeholders. Onze organisatie staat ten dienste van onze maatschappelijke bijdrage en onze huurders. Als het zelfstandig blijven op de langere termijn ten koste gaat van onze maatschappelijke bijdrage, zullen wij een nieuwe afweging maken. Wij doen dit liever tijdig en vanuit visie, dan vanuit noodzaak.

Onze kernwaarden Welkom, Betrouwbaar, Dichtbij en Oplossingsgericht maken we zichtbaar in onze nieuwe huisstijl (sinds 2023), die warmer en toegankelijker is. Dit gaat verder dan alleen nieuwe kleuren en een logo. Zowel onze digitale als schriftelijke uitingen worden aangepakt, we zetten nog meer in op begrijpelijke en heldere communicatie. Medewerkers worden hierin getraind en ondersteund.

## Financiële beschouwing

### Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Waar de huizenprijzen nog daalden in het begin van 2023 zijn ze in de tweede helft van 2023 weer gestegen. De aanpassingen i.v.m. validatie van het Handboek marktwaarde laten echter een ander beeld zien. De verhoging van de disconteringsvoet in onze regio heeft geleid tot een flinke daling van de marktwaarde van de woningportefeuille van Woningstichting Tubbergen. De totale marktwaarde van de woningportefeuille is met € 14,4 miljoen gedaald naar een waarde van € 137,7 miljoen. Dit is een waardedaling van 9,3%.

De belangrijkste wijzigingen in de marktwaarde 2023 t.o.v. de marktwaarde 2022 als gevolg van methodische wijzigingen of marktontwikkelingen is de aanpassing van de disconteringsvoet a.g.v. validatie van het handboek. Dit zorgt voor een daling van de marktwaarde van maar liefst 14,3%.

In de 'vastgoedgegevens' valt vooral het effect (ruim 8,4%) van de gestegen WOZ-waarden op.

### Analyse van de marktwaarde:

De marktwaarde van het DAEB vastgoed bedraagt € 144,5 mln. (2022: € 158,5 mln.) en van het niet-DAEB vastgoed € 1,3 mln. (2022: € 1,4 mln.). De totale marktwaarde ultimo 2023 bedraagt ruim € 145,8 mln. (2022: € 160,0). 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 bedrijfsvastgoed, maatschappelijke vastgoed, garages en intramuraal zorgvastgoed is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd.

### *Voorraadmutaties*

- In 2023 waren er geen voorraadmutaties.

### *Mutatie vastgoedgegevens*

- De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen met ruim 14%. Hierdoor stijgt de gehanteerde leegwaarde en daarmee de verkoopopbrengsten. De marktwaarde stijgt hierdoor ruim € 13,4 mln.
- Van 439 woningen is de oppervlakte aangepast conform NEN2580. Dit zorgt een daling van de marktwaarde van bijna € 250.000.

### *Methodische wijzigingen handboek en software*

- In het handboek 2023 zijn de overdrachtskosten verhoogd naar 11,4%, dit heeft een negatief effect op de marktwaarde van € 3,8 mln.

### *Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek*

- De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is, als gevolg van de validatie van het handboek, gestegen van 5,61% naar 7,37%. De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen is, als gevolg van de validatie van het handboek, gestegen van 6,43% naar 8,13%. Dit veroorzaakt een daling van de marktwaarde van bijna € 22 mln.
- De gemiddelde markthuurl van woningen is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van € 910,98 naar € 859,05. Hierdoor is de marktwaarde met € 1,2 mln. gedaald.

### *Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen*

- De historische leegwaardestijging van woningen is gedaald van 6,2% naar 2,96%. Dit resulteert in een marktwaardedaling van € 5.7 mln.
  - De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging van woningen is gestegen van 1,7% naar 2,0% (+0,3 procentpunt). Dit veroorzaakt een stijging in de marktwaarde van bijna € 4 mln.
  - De gemiddelde markthuurl van de woningen is gestegen van € 859,05 naar € 928,63. Dit resulteert in een stijging van de marktwaarde van € 2,5 mln.
  - De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen is, als gevolg van marktontwikkelingen, gedaald van 8,13% naar 8,33%. De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van 7,37% naar 7,57%. Dit leidt tot een daling van de marktwaarde van € 1.9 mln.
- Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van woningen is gedaald van € 1.019,98 naar € 1.011,90. Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexploiteren van woningen is gestegen van € 1.778,67 naar € 1.861,63. Hierdoor is de marktwaarde van de woningen € 0,5 mln. gedaald.

## **Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde**

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

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

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

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

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Woningstichting Tubbergen van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Woningstichting Tubbergen hanteert voor BOG/MOG/ZOG en parkeerplaatsen de full variant. Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet (doorexploiteerscenario), welke ultimo 2023 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 2023 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Woningstichting Tubbergen actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

De beleidswaarde van het DAEB vastgoed bedraagt € 48,0 mln. (2022: € 84,7 mln.) en van het niet-DAEB vastgoed € 1,0 mln. (2022: € 1,5 mln.). De totale beleidswaarde bedraagt ultimo 2023 ruim € 49,0 mln. (2022: € 86,2 mln.). De beleidswaarde van de woningen bedraagt ultimo 2023 € 40,9 mln. (2022: € 78,0 mln.).

### Analyse van de beleidswaarde

In het boekjaar is de beleidswaarde afgenomen met € 37,2 mln. Deze afname wordt veroorzaakt door:

#### *Voorraadmutaties*

- Er zijn in 2023 geen voorraadmutaties.

#### *Mutatie vastgoedgegevens woningen*

- De gemiddelde contracthuur van de woningen is aangepast van € 585,92 naar € 583,08 per maand. Dit heeft een negatief effect op de beleidswaarde van € 327.734.
- De gemiddelde mutatiegraad doorexploteren van woningen is gedaald van 7,90% naar 7,80%. Dit heeft een negatief effect op de beleidswaarde van € 130.770.

### *Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek*

- De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is, als gevolg van de validatie van het handboek, gestegen van 5,61% naar 7,37%. De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen is, als gevolg van de validatie van het handboek, gestegen van 6,43% naar 8,13%. Dit veroorzaakt een daling van de beleidswaarde van bijna € 22 mln.

### *Wijzigingen waarderingsparameters marktontwikkelingen*

- Parameteraanpassingen zoals prijsinflatie, looninflatie en bouwkostenstijging, veroorzaken een daling van de beleidswaarde van € 3 mln.
- De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen is, als gevolg van marktontwikkelingen, gedaald van 8,13% naar 8,33%. De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van 7,37% naar 7,57%. Dit leidt tot een daling van de beleidswaarde met bijna € 1,8 mln.

### *Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde*

- Door de gematigde huurstijging stijgt de beleidswaarde met € 4,5 mln.
- De gemiddelde beleidshuur van woningen is gestegen van € 628,84 naar € 660,69 (+5,1%). Dit leidt tot een stijging van de beleidswaarde met € 4 mln.
- De gemiddelde onderhoudsnorm van woningen is gestegen van € 2.499 naar € 3.346 (+33,9%). Dit heeft geleid tot een daling van de beleidswaarde met € 17,8 mln. De onderhoudsnorm is gestegen doordat de begrote onderhoudskosten zijn toegenomen door prijsstijgingen en een nauwkeuriger manier van begroten.
- De gemiddelde beheernorm van woningen is gestegen van € 1.054 naar € 1.098 (+4,1%). De beleidswaarde is hierdoor gedaald met € 0,9 mln.

### **Scheiding DAEB - niet DAEB**

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

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

### **Maatschappelijke inbedding: in dialoog met de stakeholders**

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

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

In oktober 2023 heeft een ALV van de Huurdersvereniging plaatsgevonden, waar veel huurders aanwezig waren. Vanuit Woningstichting Tubbergen waren hier naast de bestuurder ook de RvC-leden en vrijwel alle medewerkers aanwezig. Tijdens deze avond vond volop dialoog plaats met huurders, onder andere over leefbaarheid en prettig samenleven.

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 2023 is ook de Gemeente Tubbergen hierbij aangehaakt

### **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. De directeur-bestuurder laat zich inhoudelijk ondersteunen door de Controller.

Wij werken met een vaste P&C cyclus. Jaarlijks wordt de begroting opgesteld in combinatie met een jaarplan. Ieder kwartaal wordt een kwartaalrapportage opgesteld waarin de voortgang wordt gemonitord. Twee keer per jaar (Q2 en Q4) omvat de kwartaalrapportage ook een risicoparagraaf. In de kwartaalrapportage zijn zowel de beleidsuitgangspunten zoals die zijn vastgelegd in de beleidsvisie, prestatieafspraken, 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. Na afloop van het kalenderjaar worden de jaarstukken opgesteld. Jaarlijks in het najaar vindt een interim controle plaats door de accountant. De actiepunten die hieruit voortvloeien worden tevens verwerkt in de kwartaalrapportages. De P&C cyclus is 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, door het Bestuur tijdig maatregelen worden getroffen om bij te sturen.

Woningstichting Tubbergen laat zich op het gebied van Treasury ondersteunen door een externe Treasurysadviseur. Deze adviseert de Treasurycommissie en de bestuurder.

### **Strategische risico's en wet- en regelgeving**

#### **Beschikbaarheid**

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

Tenslotte speelt de invoering van het gezamenlijk woningverdeelsysteem van de 13 regionale corporaties (en een aanbieder van zorgvastgoed) via WoningHuren.nl een rol bij de beschikbaarheid. Het langetermijneffect is nu nog niet bekend.

#### **Betaalbaarheid**

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

### **Duurzaamheid**

De grootste uitdaging voor de corporaties in Nederland is de verduurzaming (Co2 neutraal in 2050). Woningstichting Tubbergen heeft de Co2 routekaart van Aedes gebruikt om een beeld te krijgen van de kosten en de werkzaamheden voor de komende jaren. Vooralsnog gaan we uit van gemiddeld label A voor ons bezit en doen we de investering in duurzaamheid zoveel mogelijk op basis van de no-regret gedachte.

### **Kwaliteit**

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

### **Leefbaarheid**

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

### **Operationele risico's**

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

### **Financiële risico's**

Financiële risico's zijn zeer beperkt voor Woningstichting Tubbergen. Naar verwachting zal er als gevolg van de verduurzaming van ons bezit vanaf 2024 sinds lange tijd weer leningen worden aangetrokken. Gezien onze gezonde financiële situatie verwachten we hier geen problemen. Dit blijkt ook telkens weer uit de beoordelingen van de externe partijen.

Hierbij wordt overigens opgemerkt dat uit recente doorrekeningen van diverse partijen blijkt dat de opgave waarvoor woningcorporaties staan landelijk gezien niet passen in een duurzaam businessmodel.

### **Overliquiditeit**

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

### **Automatisering**

Woningcorporaties zijn kwetsbaar op het gebied van automatisering. Dat geldt ook voor woningstichting Tubbergen. De risico's betreffen:

- Data-integriteit en beveiliging: bijv. datalekken, hacken etc.
- Systeemstoringen: continuïteit van de bedrijfsprocessen
- Naleving van regelgeving: bijv. Privacywetgeving (AVG)
- Techniek: up-to-date houden van systemen en capaciteit
- Menselijk handelen: onvoldoende bewustzijn

Woningstichting Tubbergen werkt met gerenommeerde partijen op het gebied van ICT. We hebben alle medewerkers een awareness training laten volgen en regelmatig worden test phishing mails verstuurd. We hebben een pentest laten uitvoeren en naar aanleiding daarvan enkele kleine aanpassingen gedaan. We updaten onze systemen conform de instructies van de leveranciers en wij hebben per 2024 een nieuwe privacyofficer die alle processen beoordeeld op AVG aspecten.

### Externe risico's

#### Oekraïne

De stijgende energieprijzen en rente als gevolg van de oorlog in Oekraïne zijn ook in 2023 merkbaar voor Woningstichting Tubbergen en haar huurders. In de begroting van 2024 e.v. is met behulp van scenario's een inschatting gemaakt van de mogelijke gevolgen van bijvoorbeeld verdere rentestijging. Op basis van deze doorrekening is geconcludeerd dat er nog voldoende ruimte is voordat er problemen ontstaan.

#### Nationale prestatieafspraken

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

#### Woonruimtezoekstelsysteem

Vanaf april 2023 wordt gewerkt met een regionaal woonruimtezoekstelsysteem. Dit betekent dat vrijkomende woningen regionaal worden gepubliceerd op Woninghuren.nl. Op Woninghuren.nl staan bovendien alle beschikbare huurwoningen van 13 samenwerkende woningcorporaties uit Twente. Dit kan voor Woningstichting Tubbergen verschillende effecten hebben. Dit kunnen zowel kansen (meer reacties, minder risico op leegstand) als bedreigingen zijn (meer huurders met problematiek). Voor de gevolgen van een en ander in 2023 wordt verwezen naar hoofdstuk 1.3.

#### Decentralisatie van overheidstaken naar gemeenten

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

#### Bouw productie/ kosten

Door de huidige situatie in de markt komt de bouwproductie nog verder onder druk te staan en zal de onzekerheid nog verder toenemen. De stijging van de bouwkosten lijkt zich momenteel te stabiliseren en zijn de prijzen stabiel en materialen goed beschikbaar. Door de huidige omstandigheden neemt de beschikbaarheid van de aannemers weer toe en zijn ze op zoek naar structurele opdrachten voor de lange termijn. En dit biedt kansen voor de verduurzamingsopgave van Woningstichting Tubbergen. Op dit moment levert de huidige situatie niet direct een risico op voor Woningstichting Tubbergen omdat de kwaliteit van het bezit goed is en we daardoor de ruimte hebben de werkzaamheden te temporiseren en waar mogelijk goede afspraken te maken met de aannemers.

Wij hebben ook geen actuele nieuwbouwoopgave. Daarnaast is de financiële positie van Woningstichting Tubbergen dusdanig dat de huidige bouwkosten niet een direct financieel risico opleveren. Mogelijk kan bij verdere stijging van de kosten wel een situatie ontstaan waarin we het niet meer verantwoord vinden om te investeren.

### Fraude-risico's

#### Algemeen

Om als woningcorporatie de doelstellingen te kunnen bereiken is het belangrijk om als organisatie in control te zijn. Risicomanagement helpt daarbij. Een van de onderdelen van risicomanagement is het onderzoeken van frauderisico's. Een frauderisicoanalyse is onder meer noodzakelijk om in control te zijn op het gebied van rechtmatigheid. Door een aantal incidenten, verspreid in den lande, is er de afgelopen jaren sprake van toegenomen aandacht voor beheersing van frauderisico's. Zo zijn bijvoorbeeld accountants verplicht om vanaf controlejaar 2022 in hun controleverklaring te rapporteren over fraude en continuïteit.

#### Frauderisicoanalyse

Naast het jaarlijkse interne controleplan, waarin is aangegeven op welke wijze Woningstichting Tubbergen de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen checkt, is mede om bovenstaande reden een frauderisicoanalyse opgesteld. De frauderisicoanalyse is in samenwerking met medewerkers van Woningstichting Tubbergen tot stand gekomen en beoogt een opsomming te geven van de belangrijkste frauderisico's bij Woningstichting Tubbergen en de maatregelen die zijn genomen om dit risico te beperken. Het overzicht is nooit volledig, maar met het beheersen van de belangrijkste risico's is de inschatting dat de frauderisico's met de grootste (financiële) gevolgen zoveel mogelijk zijn gemitigeerd. Omstandigheden zoals druk, gelegenheid en rationalisatie (rechtvaardiging) kunnen zich evenwel altijd voordoen.

Het voorkomen van frauderisico's is een vast onderdeel van de processen bij Woningstichting Tubbergen. De processen worden periodiek getoetst en zo nodig bijgewerkt. De beheersmaatregelen rond frauderisico's zijn daar onderdeel van. Er vinden audits plaats om de werking van de beheersmaatregelen te controleren. Het belangrijkste middel om fraude te voorkomen blijft evenwel de cultuur binnen de organisatie: open/transparant, veilig, vertrouwen als basis. Bij vermoeden van fraude gaan we zorgvuldig te werk; dit geldt zowel voor personeel als voor leveranciers en andere partners.

Woningstichting Tubbergen is een woningcorporatie. Dit betekent dat voor wat betreft fraude de belangrijkste risico's zich bevinden op het gebied van:

- Vastgoedprojecten
- Woningtoewijzing
- Huurinkomsten
- Betalingen

De belangrijkste risico's op deze terreinen zijn intern geadresseerd, waarbij is aangegeven of het risico met name financieel dan wel maatschappelijk is. Kwantificering heeft plaatsgevonden door de kwalificatie hoog, middel en laag. Per risico zijn adequate maatregelen genomen.

Navolgende tabel vermeldt de belangrijkste beheersmaatregelen.

Omschrijving risico	Beheersmaatregelen
<i>Vastgoedprojecten</i>	
Omkoop of gunning aan bevriende partij	Procedures (investeringsstatuut) en bevoegdheden (procuratieregeling), aanbestedingsbeleid
Fraude bij/door contractpartij (met mogelijk fiscale gevolgen)	Screening contractpartij, gebruik van G-rekening, toepassing van BTW-verleggingsregeling, indien nodig verklaring belastingdienst



Omschrijving risico	Beheersmaatregelen
<i>Woningtoewijzing</i>	
Onterechte woningtoewijzing, waardoor overtreding van de wet	Intern: vier-ogenprincipe (Wonen/Financiën) Intern: periodieke controle woningtoewijzing, opleiding 'inkomensregistratie' Extern: accountantscontrole
<i>Huurinkomsten</i>	
Niet alle huurinkomsten worden verantwoord	Maandelijkse aansluiting prolongatie met financiële administratie. Huurstandenregister zal in 2024 worden opgepakt.
Medewerker verantwoordt woning in administratie als 'leegstand' en verhuurt deze vervolgens voor eigen rekening	Controle op leegstand (steekproef)
Woning wordt verhuurd tegen onjuiste huurprijs	Controle huurprijs bij toewijzing door afdeling Financiën
<i>Betalingen</i>	
Betaling voor niet geleverde prestatie	Begroting en opdrachtbon i.c.m. controle op prestatie.
Fictieve factuur	Vier-ogenprincipe bij facturen
'greep uit de kas'	Vier-ogenprincipe bij betalingen
Opvoeren van een fictieve crediteur	Maandelijkse controle van de mutatie stamgegevens crediteuren

Naast de hiervoor genoemde specifieke beheersmaatregelen kent Woningstichting Tubbergen de volgende algemene maatregelen die mede het frauderisico beperken.

Maatregelen van Administratieve Organisatie en Interne Beheersing (AO/IB):

- Begroting/budgettering en rapportage/controle.
- Verbijzonderde interne controle (controller).
- Workflows in ERP-systeem.

Gedrag bevorderende maatregelen:

- Het vaststellen, vastleggen en aanvaarden van normen en waarden: gedragscode, huisregels, klokkenluidersregeling.
- Het hanteren van gedragsregels voor leveranciers: integriteitscode van Woningstichting Tubbergen staat op de website en geldt ook voor zakelijke relaties.
- Een open cultuur bevorderen waarbij fraude bespreekbaar is.
- Voorbeeldfunctie van directie en coördinatoren.

- Diverse interne controlemaatregelen (bijv. bij gebruik software)
- Referenties nagaan en eventueel een screening laten verrichten (bijv. toets Aw)
- Het houden en opvolgen van jaarlijkse gesprekken tussen medewerkers en leidinggevende. Integriteit en gedrag komen daarbij ook aan de orde. Daarnaast wordt hier ook jaarlijks over gesproken bij het 'bijpraatmoment' met alle medewerkers.
- Alle medewerkers van Woningstichting Tubbergen doen mee aan de 'Phising' cursus waar informatiebeveiliging en mogelijke manieren van oplichting uitgebreid aan de orde komen. Daarnaast is er in 2023 een pentest uitgevoerd en zal er in 2024 een IT-calamiteitenplan worden opgesteld.

### *Frauderresponsplan*

Woningstichting Tubbergen kent geen formeel frauderresponsplan. Bij fraude volgt in beginsel altijd overleg tussen directeur-bestuurder en controller over onder meer de te nemen maatregelen en vervolgstappen met betrekking tot leiding en coördinatie, veiligstellen van data, onderzoek en communicatie. Afhankelijk van de aard en ernst van de fraude volgt aanvullend consultatie van derden, bijvoorbeeld jurist en/of RvC. Fraudegevallen worden altijd gemeld bij de RvC.

### *Aanbevelingen NBA*

De Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (hierna: NBA) heeft in het document 'Frauderisicobeheersing, Aanbevelingen voor bestuurders en toezichthouders' 11 aanbevelingen gedaan voor het beperken van frauderisico. Woningstichting Tubbergen heeft voldoende aandacht voor opvolging en borging van deze aanbevelingen.

### **Risk appetite**

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

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

### **Externe accountant**

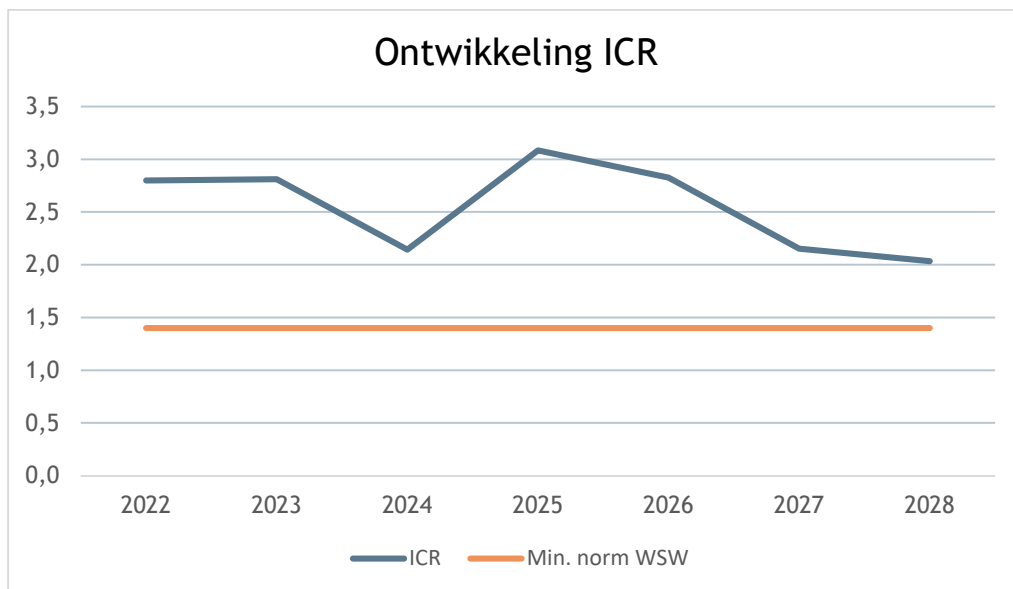
De externe accountant is benoemd door de Raad van Commissarissen na advies van de directeur-bestuurder. Vanaf het verslagjaar 2017 is Verstegen, accountants en belastingadviseurs, onze accountant. De accountant is aanwezig bij de vergadering waarin het Jaarverslag wordt vastgesteld en goedgekeurd.

### **Continuïteit**

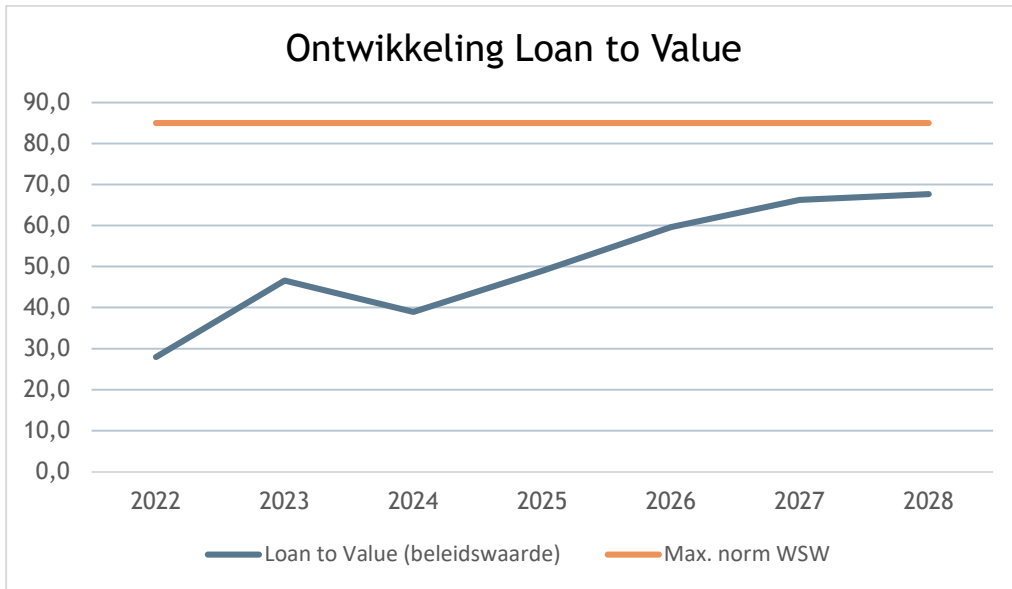
De Jaarrekening van Woningstichting Tubbergen is opgemaakt op basis van de veronderstelling van continuïteit. Het bestuur van Woningstichting Tubbergen heeft als doel de continuïteit van haar dienstverlening te waarborgen. Hierbij worden zowel de operationele en financiële aspecten in ogenschouw genomen. Door Woningstichting Tubbergen is een portefeuilleplan (wensportefeuille) opgesteld gebaseerd op de verwachte ontwikkelingen voor de komende jaren t/m 2033. De financiële gevolgen zijn doorgerekend in de meerjarenbegroting. Op basis van de daarbij behorende kengetallen kan worden geconcludeerd dat de continuïteit van Woningstichting Tubbergen voor de komende jaren is gewaarborgd.

Ratio	Norm	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
ICR	> 1,4	2,8	2,8	2,1	3,1	2,8	2,2	2,0
Loan to Value (beleidswaarde)	< 85,0%	28,0	46,6	38,9	48,9	59,7	66,3	67,7
Solvabiliteit (beleidswaarde)	> 15,0%	67,0	24,8	43,7	34,5	28,7	23,5	23,1
Dekkingsratio (marktwaarde)	< 70,0%	17,0	17,5	15,5	18,2	20,0	21,8	23,7
Onderpandratio (WSW)	< 70,0%	17,0	16,5	15,5	18,2	20,0	21,8	23,7

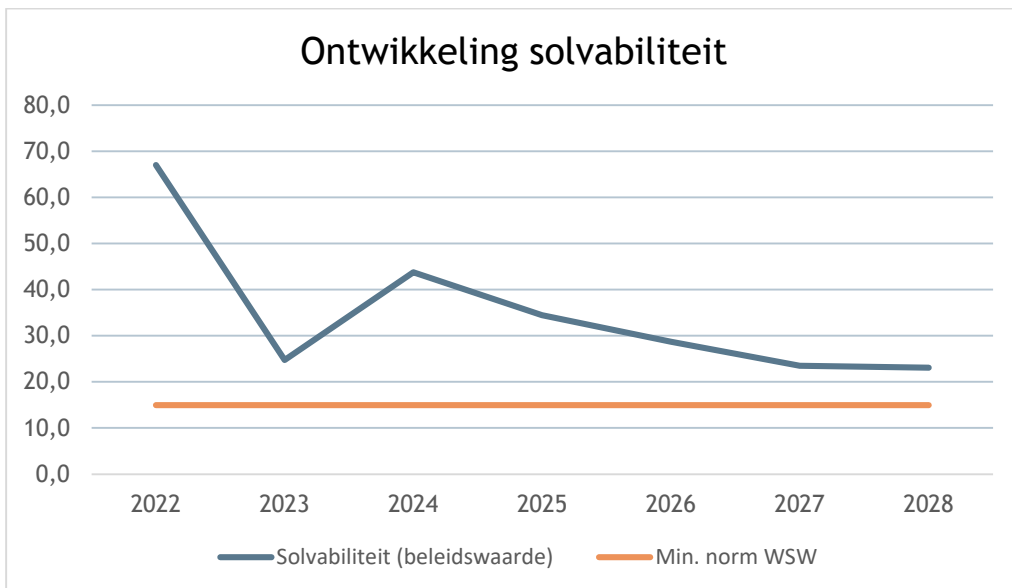
De ICR is de belangrijkste indicator voor de gezondheid van de kasstromen van een corporatie. Onze jaarlijkse rentelasten zijn relatief laag. De rentelast blijft, door het relatief lage rentetarief bij herfinanciering van de bestaande leningenportefeuille en nieuwe leningen voor de investeringen, betaalbaar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



De LTV maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schuldpositie. De onderliggende kasstromen houden rekening met het maatschappelijke beleid van de corporatie. Doordat de beleidswaarde (i.v.m. stijging van de disconteringsvoet a.g.v. de validatie van het handboek marktwaardering) in 2023 flink is gedaald is deze ratio flink gestegen. Vanaf 2024 stijgt deze ratio, doordat de schulden aan kredietinstellingen hoger worden door het aantrekken van nieuwe leningen.

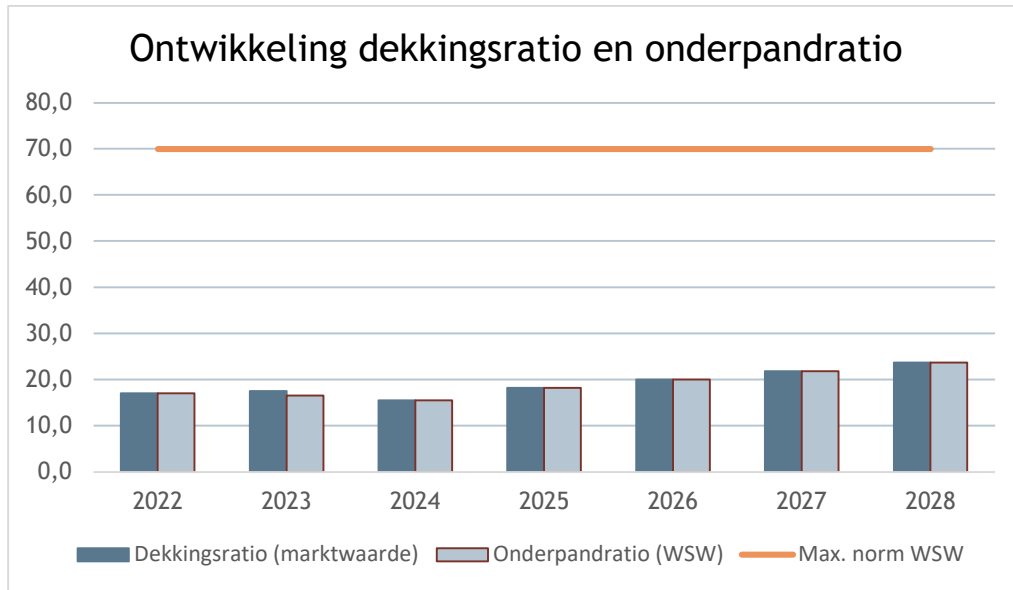


De solvabiliteit geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdende met het maatschappelijke beleid van de corporatie. De WSW-norm bedraagt 15%. Doordat de beleidswaarde in 2023 flink is gedaald komt de ratio in de buurt van de WSW norm.



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

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



## Verslag van de Raad van Commissarissen

### *Algemeen*

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

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

### *Visie op Bestuur & Toezicht*

De Woningwet bepaalt de omvang en inhoud van het domein van Woningstichting Tubbergen en geeft een maatschappelijke opdracht mee. Bestuur en Toezicht moeten waarborgen dat Woningstichting Tubbergen handelt naar de letter en de geest van die wet. Uitgangspunt is dat de Directeur-Bestuurder de stichting bestuurt en dat de Raad van Commissarissen daar toezicht op houdt en als klankbord en werkgever van de bestuurder fungeert. Het governance speelveld wordt bepaald door: de wet- en regelgeving (incl. de Governancecode woningcorporaties 2020 en Extern toezicht), de omvang en gezondheid (organisatorisch, financieel, vastgoed) van Woningstichting Tubbergen en de regionale maatschappelijke en woningmarkt context.

De raad van commissarissen vervult zijn taak ‘in dienst van’ de huurders en woningzoekenden van Woningstichting Tubbergen, de organisatie (en dus de medewerkers van) Woningstichting Tubbergen en de (lokale) samenleving als geheel. De centrale vraag is steeds: doet Woningstichting Tubbergen het maximale binnen haar maatschappelijke verantwoordelijkheid, onder de voorwaarde van continuïteit van de organisatie? De raad van commissarissen en de directeur-bestuurder streven hetzelfde doel na: het creëren van maximaal maatschappelijk rendement. In 2023 hebben wij onze vernieuwde Visie op Bestuur & Toezicht vastgesteld.

### *Toezichtkader en Toetsingskader*

Het veelomvattende toezicht- en toetsingskader van Woningstichting Tubbergen is door de RvC in 2023 gebruikt bij het nemen van besluiten, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van vastgestelde doelen

Het toezichtkader bevat de spelregels die de raad van commissarissen bij het uitoefenen van zijn taken volgt. Deels zijn deze regels extern bepaald (extern toezichtkader, zoals de Woningwet, de wet Bestuur & Toezicht, de Aedescode en de Governance Code Woningcorporaties) en deels door de raad van commissarissen zelf geformuleerd in samenspraak met de directeur-bestuurder (intern toezichtkader, zoals de Visie op Bestuur & Toezicht, Statuten, het Reglement RvC en de reglementen van de auditcommissie en remuneratiecommissie).

Jaarlijks wordt, met als onderlegger de besturingskaders (Beleidsvisie, Portefeuillestrategie, Huurbeleid, Prestatieafspraken met gemeente en huurdersvereniging), een begroting, financiële meerjarenplanning en een jaarplan opgesteld. De RvC gebruikt deze stukken, naast de beheersingskaders als het treasury- en investeringenstatuut, als toetsingskader om het beleid en de voortgang te toetsen.

De RvC vormt zijn oordeel op basis van kwartaalrapportages, overige rapportages en jaarverslagen, benchmarkgegevens, visitierapporten, 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 2023**

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.

De RvC is het afgelopen jaar 5 keer voor een reguliere vergadering bijeengewest. Tevens heeft de RvC deelgenomen aan 4 themabijeenkomsten rondom 'Toekomstvisie & Koers', 'Grote Sectorvraagstukken', 'Dienstverlening kleine woningcorporaties' en Visie op Bestuur & Toezicht'. In het kader van de Maatschappelijke Visitatie heeft de RvC een startbijeenkomst en afrondend gesprek gehad met de Visitatiecommissie

Er heeft een afzonderlijk overleg plaats gevonden tussen de Remuneratiecommissie en de Ondernemingsraad en tussen de RvC en de Controller. Tevens heeft, conform de voorschriften vanuit de overheid, in juni 2023 een vergadering plaatsgevonden zonder aanwezigheid van de bestuurder, waarin de financiële situatie van Woningstichting Tubbergen is besproken. Het normale jaarlijkse overleg met de huurdersvereniging heeft in januari plaatsgevonden. In november 2023 hebben een aantal leden van de RvC deelgenomen aan het interactieve programma van de Algemene Ledenvergadering (ALV) van de huurdersvereniging

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

- Goedkeuring jaarlijkse huurprijsaanpassing 2023 conform het vastgestelde huurbeleid
- Vaststelling investeringsplan voor renovatie en verduurzaming van 55 woningen.
- Vaststelling investeringsplan voor renovatie en verduurzaming van 93 woningen.
- Vaststelling jaarrekening en goedkeuring van het jaarverslag 2022
- Verlenen decharge aan de bestuurder (H. de Rijter) met betrekking tot het gevoerde beleid tot en met 31 december 2022.
- Goedkeuring Toekomstvisie & Koers Woningstichting Tubbergen 2024 - 2027
- Goedkeuring van het besluit tot vaststelling van het jaarplan 2024
- Goedkeuring van het besluit tot vaststelling van de begroting 2024-2028
- Goedkeuring addendum op het treasury statuut
- Goedkeuring van het treasury Jaarplan 2024
- Goedkeuring prestatieafspraken en jaarschijven 2024-2025
- Goedkeuring Visie op Bestuur & Toezicht
- Goedkeuring bestuursopdracht 2024 - 2027 directeur-bestuurder
- Goedkeuring functieprofiel directeur-bestuurder
- Vaststellen bezoldiging bestuurder conform WNT over 2024
- Vaststellen van de bezoldiging van de RvC conform adviesregeling VTW over 2024
- Vaststelling benoeming Jos Pipers als Controller per 1 december 2023

Daarnaast is er onder andere gesproken over de volgende onderwerpen:

- Wensportefeuille 2035
- Investerings- en verduurzamingsagenda
- Toekomstbestendigheid
- Maatschappelijke Visitatie 2019 - 2022
- De (oordeels)brieven van het ministerie/AW, WSW;
- De resultaten uit de Aedes Benchmark 2022
- Memorandum interim controle 2022
- Risico-inventarisatie
- Regionaal woonruimtevindingsysteem
- Leefbaarheid
- Prestatieafspraken, jaarschijf 2024-2025
- Samenwerking met stakeholders
- Organisatieontwikkeling
- Integriteitscode
- Beoordeling directeur-bestuurder
- Proces (her)benoeming Directeur-Bestuurder
- Governance, Toezichtsvisie, besturingsfilosofie en samenspel in de RvC

### **Deskundigheid RvC**

Aan de deskundigheid en professionaliteit van de raad van commissarissen worden hoge eisen gesteld. Dat vraagt een permanente ontwikkeling, feedback en reflectie op elkaars handelen en prestaties en een regelmatige evaluatie of zij nog passen bij de opgaven waar WST voor staat. De samenstelling van de raad van commissarissen wordt beschreven in het reglement raad van commissarissen en het functieprofiel. De raad van commissarissen is permanent aanspreekbaar op zijn invulling van de genoemde rollen, de verdeling daarvan, en legt daar jaarlijks ook intern en extern verantwoording over af in het jaarverslag van Woningstichting Tubbergen.

De raad van commissarissen houdt jaarlijks een zelf-evaluatie. Vragen en onderwerpen die hierbij aan de orde komen gaan over de evenwichtigheid waarmee de raad van commissarissen in het afgelopen jaar zijn rollen invulling heeft gegeven, over het samenspel, het functioneren als team en de vraag of er ook binnen de raad van commissarissen voldoende kracht en tegenkracht aanwezig en getoond is. Minimaal eens per twee jaar laat de Raad zich hierbij begeleiden door een externe begeleider. In december 2023 heeft de jaarlijkse zelfevaluatie 2023 met externe begeleiding plaatsgevonden.

De RvC werkt permanent aan zijn eigen ontwikkeling als team en aan de ontwikkeling van de afzonderlijke leden. In 2023 heeft de RvC zich collectief laten begeleiden bij het thema's 'Toekomstbestendigheid', 'Grote Sectorvraagstukken', 'Dienstverlening kleine woningcorporaties' en 'Visie op Bestuur & Toezicht.

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.



In 2023 hebben de toezichthouders de volgende PE punten behaald:

	Aantal behaalde PE-punten in 2023
De heer J. Gritter	8 *
Mevrouw C. Pinnars	6
De heer M. Ahlers	8 *
De heer H. Goorhuis	11
Mevrouw A. Visscher	7

\*waarvan punten uit de overheveling van 2022

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. In 2023 is er extra getoetst of individuele leden van de raad van commissarissen woningbezit hebben in het werkgebied van de Woningstichting Tubbergen, anders dan voor eigen bewoning. Dit is niet het geval.

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 2023 voldaan aan de bepalingen betreffende onafhankelijkheid.

In 2023 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.

**Ultimo 2023 was de RvC als volgt samengesteld:**

***De heer H. Goorhuis***

Commissaris sinds: 1 juli 2022

Huidige zittingstermijn: 2022-2026

Functie: voorzitter RvC en lid remuneratiecommissie

Beroep: Advies, Management, Bestuur & Toezicht.

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

Aandachtsveld: bestuur en governance

***Mevrouw A. Visscher***

Commissaris sinds: 1 juli 2022

Huidige zittingstermijn: 2022-2026

Functie: lid RvC en voorzitter auditcommissie

Beroep: Zelfstandig Ondernemend Professional

Nevenfuncties: geen

Aandachtsveld: financieel

***Mevrouw C. Pinners***

Commissaris sinds 1 juli 2018

Huidige zittingstermijn: 2022 - 2026

Functie: vice voorzitter RvC en voorzitter remuneratiecommissie

Beroep: Advies, Management, Bestuur & Toezicht.

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

Nevenfuncties: Directeur Autoprofs BV, Penningmeester Rotaryclub Ootmarsum

Aandachtsveld: sociaal/maatschappelijk/P&O

***De heer M. Ahlers***

Commissaris sinds 1 juli 2018

Huidige zittingstermijn: 2022 - 2026

Functie: lid RvC en lid auditcommissie

Beroep: Directeur/eigenaar van maatschap Hemm voor maatschappelijk vastgoed

Nevenfuncties: Voorzitter Volco Ommen

Aandachtsveld: vastgoedontwikkeling

### ***De heer J. Gritter***

Commissaris sinds 1 juli 2017

Huidige zittingstermijn: 2021 - 2025

Functie: lid RvC

Beroep: Jurist

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

Bestuurslid Stichting CVLEZ, Lid financiële commissie Vereniging voor Bouwrecht.

Aandachtsveld: juridische zaken

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

### ***Commissies***

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

De remuneratiecommissie heeft zich in 2023 beziggehouden met het proces van beoordelen van het functioneren van de bestuurder en de adviezen aan de RvC voor de bezoldiging van bestuurder en RvC. Tevens heeft de remuneratiecommissie, het jaarlijkse gesprek met de ondernemingsraad gevoerd en de zelfevaluatiegesprekken voorbereid. Ook heeft de commissie de themabijeenkomst voor de nieuwe Visie op Bestuur & Toezicht georganiseerd. Door de remuneratiecommissie zijn het geactualiseerde profiel van de bestuurder en de bestuursopdracht voorbereid.

De auditcommissie heeft zich in 2023 beziggehouden met de interim rapportage accountant 2022, de jaarrekening en het accountantsverslag 2022, de kwartaalrapportages, het jaarplan en de begroting 2024 en het treasuryjaarplan 2024. Tevens heeft de auditcommissie de concepten voor het investeringsvoorstel verduurzaming en de risicoanalyse zorgvastgoed beoordeeld.

### ***Werkgeversrol***

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

De directeur-bestuurder voldoet aan de profiel en de eisen die gesteld worden aan de bestuurder conform de bijlagen bij het BITV. Zij houdt de deskundigheid op peil door het volgen van opleidingen. Het beloningsbeleid voor de directeur-bestuurder is afgeleid van de WNT en voldoet aan de afspraken zoals die binnen de sector zijn gemaakt. In 2023 is gesproken over het aflopen van de benoemingstermijn van de bestuurder medio 2024. De RvC heeft het profiel van de bestuurder geactualiseerd en een nieuwe bestuursopdracht geformuleerd voor de jaren 2024-2028. Er is advies gevraagd aan de Ondernemingsraad en besloten is om het proces van herbenoeming in gang te zetten.

### ***Integriteit en Governancecode***

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

**Honorering**

Met de invoering van de nieuwe adviesregeling VTW voor leden RvC per 2023 wordt door de VTW een gematigd beleid geadviseerd: 8% van de maximum bezoldiging voor Bestuurders in de betreffende bezoldigingsklasse (WNT 10%). Voor voorzitters is dit 12% (WNT 15%). In de adviesregeling VTW 2023 is rekening gehouden met een correctie van 3,48% ten opzichte van de beroepsregel 2022.

De honoreringen van de bestuurder en de leden van de RvC over 2023 zijn als volgt (in €):

**Honorering bestuur en commissarissen**

Naam:	J.J.S. de Rijter-Küpers	
Functie:	Directeur-bestuurder	
Datum in dienst:	1-06-2020	
Datum uit dienst:	n.v.t.	
Nevenfunctie(s):	- Bestuur Stichting Beheer Bernardus te Losser - Bestuurslid Pioneering	
	Bruto-inkomen (incl. salaris, vakantiegeld, eindejaarsuitkering en andere vaste toelagen) (in €) Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	102.773
	Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (in €)	16.069
	Totale uit publieke middelen gefinancierde bezoldiging en relevant voor de toepassing van de WNT	118.842
	Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	119.000
Duur van het dienstverband in het boekjaar (in maanden)		12
Omvang dienstverband		100 %
Jaar waarin dienstverband is geëindigd		n.v.t.
In het boekjaar verrichte uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband		n.v.t.

## Woningstichting Tubbergen

---

	J.G.P. Goorhuis	J.H.L. Gritter	M. Ahlers
<b>Functie</b>	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
	Lid remuneratie-commissie		
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Beloning	€ 14.280	€ 9.520	€ 9.520
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum WNT	€ 17.850	€ 11.900	€ 11.900

	C.A.M. Pinners	A.M. Visscher
<b>Functie</b>	Vice-voorzitter RvC	Lid
	Lid remuneratie-commissie	Lid audit commissie
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning	€ 9.520	€ 9.520
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum WNT	€ 11.900	€ 11.900

Het bezoldigingsmaximum conform de beroepsregel VTW is in 2023 € 14.280 euro voor de voorzitter en € 9.520 euro voor een lid RvC. Een uitgebreidere specificatie van de bezoldiging van de bestuurder en de leden van de RvC is opgenomen onder de overige toelichtingen.

### **Thema's uit de prestatieafspraken**

In 2021 is de nieuwe Woonvisie van de gemeente Tubbergen vastgesteld. Eind 2021 zijn, na tripartiet overleg tussen gemeente, Huurdersvereniging en Woningstichting Tubbergen, nieuwe prestatieafspraken gemaakt, gericht op een bijdrage aan die nieuwe woonvisie. Gekozen is voor een Raamovereenkomst voor een periode van 4 jaren, met daarbij een meer concrete tweejaarsschijf. Hiermee kiezen we ervoor om niet jaarlijks, maar tweejaarlijks onze afspraken bij te stellen. Dit omdat de dynamiek niet zodanig was, dat jaarlijks doorlopen van de cyclus bijdraagt aan een betere volkshuisvesting. Door de sterk toegenomen vraag en de toename van doelgroepen, hebben we de Raamovereenkomst in 2023 geactualiseerd en is een nieuwe tweejaarsschijf voor 2024 en 2025 opgesteld.

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

### ***Proces van prestatieafspraken***

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

In 2023 heeft het overleg plaatsgevonden over de prestatieafspraken voor 2024 en 2025 en voor de vierjaarlijkse Raamovereenkomst.

### ***Beschikbaarheid***

Bij het maken van de prestatieafspraken voor 2022 en 2023 werd er nog vanuit gegaan dat er sprake zou zijn van lichte krimp, omdat er voldoende sociale huurwoningen waren. Deze situatie is inmiddels veranderd, de vraag is sterk gestegen en het aantal mutaties/ beschikbaar komende woningen, is eerst gedaald en daarna weer licht gestegen. Het woonvindsysteem Woninghuren.nl is gelanceerd. We konden daardoor niet goed rapporteren over de wachttijd. Met de gemeente zoeken we naar een andere KPI die goed te monitoren is. In 2023 zijn geen woningen verkocht. In 2023 zien wij dat wij nog steeds relatief veel directe bemiddeling hebben, met name in de eengezinswoningen. In de toewijzing aan statushouders heeft de gemeente Tubbergen in 2023 niet voldaan aan de taakstelling. De woningen die vrijkwamen, waren maar beperkt geschikt voor deze doelgroep, bijvoorbeeld omdat het gelabelde seniorenwoningen of woningen in een kleine kern zonder voorzieningen betrof.

### ***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 2023 hebben wij zoals eerder genoemd te maken gehad met een huurverlaging voor inkomens tot 120% van het sociaal minimum. Wij hanteren een basis streefhuur van 70% maximale huur, veel van onze woningen komen lager uit qua huurprijs omdat zij verder zijn afgetopt. Per 1 januari 2024 is de eigen bijdrage huurtoeslag verlaagd en zijn de uitkeringen verhoogd. Derhalve is de betaalbaarheid voor de lagere inkomens verbeterd.

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

Het bezit van Woningstichting Tubbergen is al relatief duurzaam. Door de beperkte beschikbaarheid van materialen en menskracht hebben wij onze verduurzamingsdoelstelling voor 2023 niet geheel kunnen halen, maar de projecten zijn wel gestart en schuiven alleen wat door in de tijd. . 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 is doorontwikkeld. De inzet van Woningstichting Tubbergen op het gebied van leefbaarheid is elders in dit verslag uitgewerkt. De visie op Wonen en Zorg is in 2023 opgepakt door de Gemeente Tubbergen. Wij zijn als stakeholder vertegenwoordigd geweest bij de verschillende overleggen, waarbij ook zorg- en welzijnspartijen aanwezig waren. Een belangrijke conclusie was dat er in principe genoeg passende woningen voor ouderen zijn in de gemeente, maar dat deze gericht kunnen worden ingezet. Met zorgpartijen zullen wij door middel van een schouw de zorggeschiktheid van onze ouderencomplexen beoordelen en indien nodig verbeteren. De woonzorgvisie wordt in 2024 vastgesteld, in maart is een concept ontvangen.

### 3 VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG OVER 2023

#### 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 2023 was dit € 47.700 voor éénpersoons huishoudens, en € 52.671 voor huishoudens van meerdere personen).

#### 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 geweest op onderhoud en verbetering van bestaande woningen. De komende jaren verwachten wij ook weer nieuwbouw (+105 tot 2030) te realiseren, maar dit gaat in beperkte aantallen per project. In 2023 zijn wij gestart met grootschalige verduurzaming van 150 woningen, waardoor wij onze oudste woningen een grote kwalitatieve upgrade geven. Hierdoor zal de gemiddelde kwaliteit van ons bezit verder stijgen.

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. Vanaf 2021 worden door een extern adviesbureau conditiemetingen uitgevoerd om de kwaliteitsbepaling te objectiveren. Deze laten hetzelfde beeld zien. De technische inspecties vormen de basis voor het planmatig onderhoud, welke met vaste cycli in de meer- jaren-onderhoudsplanung worden opgenomen. 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 meerjarenplanung. De kosten bedroegen in 2023 € 1.304.118. Begroot was een bedrag van € 1.814.533. Oorzaak hiervan is dat diverse grote werkzaamheden zijn doorgeschoven en worden meegenomen in het verduurzamingsproject van 2024/2025. Onder deze werkzaamheden vallen o.a.: het buitenschilderwerk, vervangen dakbedekking, vervangen dakgoten, badkamer- en toiletrenovaties. De liftonderhoud en revisie werkzaamheden schuiven door in overleg met Liftintermediair.



### *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 2023 zijn 1.045 (2021: 1.089) verzoeken tot reparatie afgehandeld. De totale kosten bedroegen € 749.219 (2022: € 296.911). Het begrote budget voor 2023 was € 203.021. De gemiddelde kosten bedroegen € 717 (2022: € 273) per reparatieverzoek. Er zijn in 2023 iets minder reparatieverzoeken ingediend dan in 2022. Al met al een behoorlijke stijging in de kosten. Doordat we regelmatig installatietechnische zaken tegenkwamen die eerder onvoldoende deskundig waren gemonteerd of onderhouden, zijn een behoorlijk aantal dure reparaties uitgevoerd aan warmtepompen. Daarnaast zijn in 2023 een aanzienlijk aantal cv-ketels vervangen die niet waren begroot, omdat ze in zodanige staat bleken te zijn dat ze niet (goed) functioneren of onveilig zijn.

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 2023 hebben er 81 woningmutaties plaatsgevonden. De totale kosten bedroegen € 188.107. Gemiddeld is dit € 2.322 per woningmutatie, beduidend hoger dan in 2022 (€ 1.954). Het begrote budget voor mutatieonderhoud bedroeg in 2023 € 138.261. Een aantal woningen is uitvoerig gerenoveerd nadat de bewoners die er vele jaren hebben gewoond zijn verhuisd of overleden. Steeds vaker zien we ook schades of vervuilingen welke bij mutatie moeten worden hersteld. In 2023 is € 40.000 uitgegeven aan 2 woningen waar een hennepplantage is aangetroffen. Bij een andere woning is een houten vloer vervangen.

Voor overig dagelijks onderhoud is € 14.928 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 2023 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' moeten passen binnen het strategisch voorraadbeleid. Ook wordt de huurders de mogelijkheid geboden om voorzieningen te laten uitvoeren. Kosten voor deze voorzieningen worden geactiveerd en als huurverhoging aan de huurders doorberekend.

Bij complex Borgstaete is de brandmeldinstallatie aangepast. Met zorgverlener TriviumMeulenbeltZorg is gekeken naar de huidige en toekomstige doelgroep om een toekomstbestendige keuze te maken. Er is gebleken dat ook bouwkundige aanpassing nodig waren in het kader van nieuwe voorschriften op het gebied van brandveiligheid. De brandmeldinstallatie functioneerde nog wel voldoende, zodat de veiligheid wel gewaarborgd bleef. De meerwaarde van de ingreep ad. € 83.000 is geactiveerd, en de overige kosten zijn opgenomen onder planmatig onderhoud.

### *Verduurzaming*

In de begroting 2023 was een bedrag opgenomen van € 4,5 mln. voor het vergaand isoleren en verduurzamen van 57 woningen (fase 1). Naast het isoleren en plaatsen van duurzame installaties worden tevens onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd aan deze woningen. Voor het uitvoeren van deze werkzaamheden zijn 2 aannemers geselecteerd. Voor beide aannemers is een pilotproject uitgevoerd voor één of twee woningen. Het project heeft enige vertraging opgelopen. In het vierde kwartaal van 2023 is er een start gemaakt met de eerste woningen betreffende het verduurzamingsproject fase 1. Nadat fase 1 gereed is zullen de aannemers verder gaan met de uitvoering van fase 2 (93 woningen). Hiervoor zijn de voorbereidingen ook al in gang gezet. Omdat aan de criteria van een ingrijpende verbouwing wordt voldaan worden de uitgaven geactiveerd.

In 2023 is een uitgave van € 1.5 mln. begroot voor 69 woningen waar de cv-ketel moet worden vervangen voor een nieuwe ketel in combinatie met een hybride warmtepomp en zonnepanelen. 7 woningen doen niet mee. De zonnepanelen zijn inmiddels geplaatst. De planning t.b.v. het plaatsen van de warmtepompen is uitgelopen door slechte weersomstandigheden, ziekte en onderbezetting bij de installateur, volgens de nieuwe planning worden de laatste warmtepompen (circa 10 stuks) medio april/mei 2024 geplaatst. Voor het plaatsen van de warmtepompen is subsidie aangevraagd. De RVO heeft de subsidie ad. € 157.050 toegekend. Deze zullen we in 2024 ontvangen.

Er was voor 2023 € 250.800 begroot voor het pilotproject om vier woningen in Geesteren (bijna) CO<sub>2</sub>-neutraal te maken volgens de 'Easy Switch' methode. Het project kon helaas niet uitgevoerd worden omdat de bewoners niet akkoord waren met de verduurzaming. Omdat we nog steeds enthousiast zijn over de 'Easy Switch' Methode en dit een mogelijkheid zou kunnen bieden om woningen voor een lagere prijs gasloos te maken, willen we toch een pilot draaien. We zullen hiervoor dan andere woningen aanmerken, in overleg met de bewoners. Dit project wordt doorgeschoven naar 2024.

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 2023 een gemiddeld energielabel "A".

### *Door huurders Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)*

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

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

### *Medische aanpassingen*

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

### *Leefbaarheid*

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

Voor leefbaarheid is jaarlijks een bedrag van € 26.000 begroot (2024 t/m 2028). Zo kunnen we waar nodig bijdragen aan leefbaarheidsinitiatieven die verbinden (ontmoeting) en verbeteren (fysiek). Van het begrote bedrag is een deel bestemd en gereserveerd voor de Buurtwaardebon. Een waardebon voor huurdersinitiatieven. De Buurtwaardebon is nieuw geïntroduceerd in oktober 2022.

Het overige is begroot voor projecten als Buurtbemiddeling (via SWTD), Beste Buurbokaal (i.s.m. Huurdersvereniging en Gemeente Tubbergen), MijnDorp2030 (i.s.m. Gemeente Tubbergen) en eigen doorlopende projecten zoals; dorpshuiskamer SWTD gevestigd in gemeenschapsruimte van wooncomplex Kolenbranderhof, extra bijdrage Woningstichting Tubbergen aan VvE wooncomplex De Aanleg voor ontmoeting in gemeenschapsruimte, schoon-heel-veilig projecten (achterpaden, verlichting, etc). Voor 2023 is éénmalig een verhoging opgenomen van ruim € 70.000 voor de vervanging van verlichting rondom complexen naar ledverlichting. De werkelijke kosten van deze vervanging vielen mee en bedroegen € 33.474. Daarnaast is er € 16.000 uitgegeven voor herbestratingen van achterpaden rondom woningen/complexen.

### 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 sinds maart 2023 gepubliceerd via WoningHuren.nl. Op Woninghuren.nl staan alle beschikbare huurwoningen van 13 samenwerkende woningcorporaties uit Twente. Hierdoor kunnen woningzoekenden met 1 inschrijving via 1 website reageren op vrijkomend aanbod van 13 corporaties.

Geïnteresseerde woningzoekenden dienen zelf te reageren op de vrijkomende woningen. Hierbij geldt wel de verplichting dat men ingeschreven moet zijn als woningzoekende bij Woninghuren.nl. De woningzoekende krijgt daarna ook een eigen digitale omgeving (portaal) voor inloggen, reageren, klantgegevens beheren.

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 2023 heeft Woningstichting Tubbergen bij de toewijzing de richtlijnen met betrekking tot de Europese Regelgeving en de nieuwe Woningwet in acht genomen. In 2023 zijn er 75 woningen verhuurd. Tenzij anders afgesproken in de prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisatie moeten corporaties vanaf 1 januari 2022 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Corporaties mogen 7,5% vrij toewijzen. Bij de tweejaarsschijf prestatieafspraken 2024 en 2025 wordt dit percentage verhoogd naar 15%. Woningstichting Tubbergen heeft 1 woning in 2023 vrij toegewezen.

Doelgroep	Norm	Gerealiseerd	
	%	aantal	%
<b>Primair</b>	<b>92,5</b>	<b>74</b>	<b>98,7</b>
Eenpersoonshuishoudens tot (44.035)		45	60,0
Meerpersoonshuishoudens tot (48.625)		29	38,7
<b>Vrij toewijsbaar</b>	<b>7,5</b>	<b>1</b>	<b>1,3</b>
Eenpersoonshuishoudens vanaf (44.035)		0	0,0
Meerpersoonshuishoudens vanaf (48.625)		1	1,3
<b>Totaal volgens EU norm</b>		<b>75</b>	<b>100</b>

### *Verhuur, huurverhoging, huurderving*

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

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

In 2021 hebben wij een nieuw streefhuurbeleid en een nieuw huurbeleid opgesteld. De streefhuren zijn verlaagd en daarmee meer in overeenstemming gebracht met de grenzen van passend toewijzen. In 2022 heeft de implementatie plaats gevonden, dit is in 2023 ongewijzigd.

Ons huurbeleid is inflatievolgend, onze jaarlijkse huurverhoging is maximaal het inflatiepercentage. In de Nationale Prestatieafspraken is voor 3 jaar afgesproken dat de maximale huurprijsstijging gekoppeld is aan de gemiddelde cao-loonstijging minus een half procent. Hierdoor en door de 'eenmalige' huurverlaging bedroeg de gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2023 -1,09% (in 2022 was dit 1,87%) en zat daarmee ruim onder het maximale percentage van 3,1%.

De huurderving wegens reguliere leegstand bedroeg in het verslagjaar € 25.248 ( 2022 : € 8.777 ). Dit is de optelsom van mutatieleegstand en aanbiedingsleegstand van woningen. Er was geen leegstand wegens verkoop van bestaand bezit ( 2022 : € 3.460 ). De leegstand is nog steeds beperkt, maar wel toegenomen, onder andere doordat het aanbieden sinds de invoering van Woninghuren.nl langer duurde. Naar aanleiding hiervan wordt het aanbiedingsproces aangepast en wordt het mutatieproces beter gestroomlijnd.

De huurderving wegens oninbaarheid bedraagt over 2023 negatief € 7.059 ( 2022 : negatief € 17.768 ). Hieronder is ook de mutatie (afname) van de voorziening dubieuze huurdebiteuren opgenomen.

### *Huurincasso*

De afgelopen jaren hebben wij onze incassoresultaten verbeterd waar aantallen en hoogte van achterstanden bijna gelijk zijn gebleven. In 2023 zijn er op huurachterstand 2 deurwaardersdossiers gestart en geen ontruiming uitgevoerd. De totale huurachterstand van de zittende huurders per 31 december 2023 is € 13.910. Dit is 0,19% van de totale jaarhuur (in 2022 was dit 0,23%). Dit lage percentage 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), deze is in 2023 geheel vernieuwd. Hier worden ook alle vrijkomende woningen gepubliceerd. Er is de laatste jaren ook ingezet op verbetering en uitbreiding van dienstverlening. Woningzoekenden en huurders van Woningstichting Tubbergen kunnen 24 uur per dag en vanuit huis, gebruik maken van onze dienstverlening. Het betreft nadrukkelijk een uitbreiding van onze dienstverlening, onze bereikbaarheid via kantoor en telefoon blijft ongewijzigd.

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, ook hier proberen wij keuzemogelijkheden te bieden, met name waar het installaties betreft.

Uit ervaring is gebleken dat intensief vooroverleg en goede begeleiding tijdens de uitvoering van dagelijks en planmatig en projectmatig onderhoud een succesfactor is voor klant tevredenheid. Tijdens deze uitwisseling met onze huurders is vorig jaar gebleken dat er meer aandacht voor nazorg nodig is en daarin een meer actieve rol van Woningstichting Tubbergen wordt gevraagd. Wij hebben hier extra aandacht op gevestigd, bijvoorbeeld door uitkomsten van enquêtes op te volgen en zichtbaar toezicht te houden op werkzaamheden door derden. De komende jaren willen we onze zichtbaarheid, bereikbaarheid, communicatie en dienstverlening verder verbeteren.

#### *Bewonerscommissies en zichtbaarheid in de wijk*

Onze huurders en woningzoekenden zijn onze belangrijkste belanghebbenden. Daarom willen wij graag weten wat zij van ons verwachten en wat hun (woon)wensen zijn. We hebben niet overal bewonersvertegenwoordiging in onze complexen. We zetten erop in dit verder te versterken. Ook gaan wij vaker en zichtbaar in de wijk aanwezig zijn, om in gesprek te zijn met onze huurders en om te horen wat er leeft en speelt. We zoeken aansluiting bij de bestaande vormen van kernvertegenwoordiging in onze gemeente. Hierdoor krijgen wij meer inzicht in wat er leeft in de kern en wat de woonbehoefte is.

#### *Huurdersvereniging*

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

#### *KlachtenAdviesCommissie*

Woningstichting Tubbergen is aangesloten bij de Klachtencommissie Woningcorporaties Twente e.o. Dit is een onafhankelijke commissie. Een klacht kan gemeld worden als de klacht daarvoor bij Woningstichting Tubbergen is gemeld en is afgewezen. Afgewezen door zowel de behandelaar van de klacht als de leidinggevende. In 2023 zijn er twee klachten ingediend bij de Klachtencommissie door huurders van Woningstichting Tubbergen. De klachten zijn inmiddels opgelost.

### 3.5 Financieel beleid en beheer

#### *Financiële continuïteit*

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

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

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

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

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

#### *Treasurybeleid/ beleggingen*

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

Gedurende 2023 had Woningstichting Tubbergen geen risicodragende beleggingen. De komende jaren zullen deze evenmin een rol gaan spelen.

Liquide middelen zijn gedurende het gehele jaar 2023 in liquide vorm aangehouden op de bankrekeningen.

#### *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. Voor de meerjaren onderhoudsprognose wordt gebruik gemaakt van Vastware.

### *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 2023 € 111.500.255. Dit is een daling van ruim € -28 mln. ten opzichte van 2022 (€ 139.657.194). Een daling welke voor bijna € 16 miljoen wordt veroorzaakt door niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille. De solvabiliteit op basis van marktwaarde in verhuurde staat, komt eind 2023 uit op 71,35% (2022 : 81,04%).

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

### *Financiële positie*

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

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

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

Ratio	Norm	2023	2022	2021	2020
ICR	> 1,4	2,8	2,8	2,1	2,3
Loan to Value (beleidswaarde)	< 85,0%	49,8	28,0	30,0	37,0
Solvabiliteit (beleidswaarde)	> 15,0%	20,5	67,0	66,0	60,0
Dekkingsratio (marktwaarde)	< 70,0%	17,5	17,0	22,0	28,0
Onderpandratio (WSW)	< 70,0%	16,5	17,0	22,0	28,0



### *Investerings- en huurbeleid*

In hoofdlijnen kunnen de investeringen in het kader van het maatschappelijk rendement in vijf categorieën worden ondergebracht: nieuwbouw, kwaliteit, milieubeleid, leefbaarheid en overige investeringen. Voor het toekomstige beleid kent de gemeente Tubbergen een Woonvisie. Bij het opstellen hiervan wordt Woningstichting Tubbergen betrokken.

Ook de Prestatieafspraken tussen de gemeente en Woningstichting Tubbergen worden vooraf uitvoerig met elkaar besproken en afgestemd op de toekomstige strategische visies van beide partijen. Zo worden er afspraken gemaakt met betrekking tot de beschikbaarheid van woningen, de betaalbaarheid, woningkwaliteit en duurzaamheid en daarnaast over taken binnen het sociaal domein.

### **3.6 Oordelen externe toezichthouders**

De Autoriteit woningcorporaties (AW), welke is ondergebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) heeft in november 2023 middels een brief over het verslagjaar 2022 aangegeven dat Woningstichting Tubbergen voldoet aan de bepalingen van passend toewijzen, de huursombenadering, de Wet Normering Topinkomens (WNT), de toetsing verlicht regime en de naleving van specifieke wettelijke bepalingen.

Het WSW heeft in mei 2023 aan Woningstichting Tubbergen een borgbaarheidsverklaring afgegeven, welke inhoudt dat Woningstichting Tubbergen gebruik kan maken van de faciliteiten van het WSW. Tevens heeft het WSW het borgingsplafond voor de jaren 2023 tot en met 2025 vastgesteld. Het borgingsplafond geeft inzicht in het maximale bedrag dat Woningstichting Tubbergen op enig moment aan geborgde leningen mag hebben op basis van haar geprognosticeerde kasstromen. Hiermee is tevens de financieringsbehoefte voor deze jaren veiliggesteld. Volgens de financiële meerjarenplanning 2024-2033 wordt voldaan aan alle gestelde financiële normen van het WSW. Hiermee heeft Woningstichting Tubbergen de verwachting dat het borgingsplafond voor de jaren 2024-2025-2026, inclusief de gewenste financieringsbehoefte, onvoorwaardelijk zal worden toegekend door het WSW.

### **3.7 Periodieke rapportages**

De periodieke rapportages vormen bij Woningstichting Tubbergen onderdeel van de planning- en control cyclus en worden 4 maal per jaar, over een periode van 3 maanden, opgesteld. Naast de toelichting directie waarin wordt geschreven over ontwikkelingen in de regio, beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en organisatie wordt ook gerapporteerd over financiën, eventuele treasury-activiteiten die hebben plaatsgevonden, de verhuur en beschikbaarheid van woningen, leegstand, leefbaarheid, onderhoud, duurzaamheid en eventuele projecten in ontwikkeling. Daarnaast wordt er aandacht geschonken aan integriteit en twee keer per jaar wordt gerapporteerd over de risico's.

### **3.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

De waardering van de terugkoopverplichting van verkopen onder voorwaarden wordt jaarlijks getoetst aan de hand van de resultaten van de Waarderingskamer. Voor 2023 bedraagt de waardestijging op de WOZ-waarden 7,7%. Hierdoor is per 31-12-2023 een opwaardering ontstaan ad € 214.839 waardeveranderingen van terugkoopverplichtingen. In 2023 is er geen woning verkocht onder voorwaarde verkocht of is de terugkoopregeling afgekocht.

## **JAARREKENING**

**Balans per 31 december 2023**

**Winst-en-verliesrekening over 2023**

**Kasstroomoverzicht 2023**

**Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling**

**Toelichting op de balans per 31 december 2023**

**Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2023**

**Toelichting op het kasstroomoverzicht 2023**

**Overige informatie**

**Gescheiden verantwoording Daeb / Niet-daeb**

**WNT-verantwoording 2023 Woningstichting Tubbergen**

**1 BALANS PER 31 DECEMBER 2023**  
(na resultaatbestemming)

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
<b>ACTIVA</b>		
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b> (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	144.496.267	158.527.733
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.295.317	1.427.427
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.315.569	5.955.347
	<u>152.107.153</u>	<u>165.910.507</u>
<b>Materiële vaste activa</b> (2)	374.463	338.684
<b>Financiële vaste activa</b> (3)		
Latente belastingvordering(en)	168.639	200.357
	<u>152.650.255</u>	<u>166.449.548</u>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Vorderingen</b> (4)		
Huurdebiteuren	54.418	6.756
Belastingen en premies sociale verzekeringen	141.200	317.428
Overige vorderingen en overlopende activa	236.342	22.653
	<u>431.960</u>	<u>346.837</u>
<b>Liquide middelen</b> (5)	3.186.513	5.532.861
	<u>3.618.473</u>	<u>5.879.698</u>
	<u><u>156.268.728</u></u>	<u><u>172.329.246</u></u>

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
<b>PASSIVA</b>		
<b>Eigen vermogen</b>		
	(6)	
Geplaatst kapitaal	11.218	11.218
Herwaarderingsreserve	83.634.392	99.589.343
Overige reserves	27.854.645	40.056.633
	<u>111.500.255</u>	<u>139.657.194</u>
<b>Voorzieningen</b>		
	(7)	
Onrendabele investeringen en herstructureringen	12.553.898	-
Latente belastingverplichtingen	2.020.076	1.593.944
Overige voorzieningen	16.421	20.877
	<u>14.590.395</u>	<u>1.614.821</u>
<b>Langlopende schulden</b>		
	(8)	
Schulden aan kredietinstellingen	21.020.430	22.860.183
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.593.200	5.378.360
	<u>26.613.630</u>	<u>28.238.543</u>
<b>Kortlopende schulden</b>		
	(9)	
Schulden aan kredietinstellingen	1.839.753	1.829.613
Schulden aan leveranciers	685.378	254.419
Belastingen en premies sociale verzekeringen	374.653	72.634
Overlopende passiva	664.664	662.022
	<u>3.564.448</u>	<u>2.818.688</u>
	<u><u>156.268.728</u></u>	<u><u>172.329.246</u></u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

		2023	2022
		€	€
Huuropbrengsten	(10)	7.331.048	7.294.376
Opbrengsten servicecontracten	(11)	47.504	39.008
Lasten servicecontracten	(12)	-147.734	-119.725
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(13)	-666.359	-542.423
Lasten onderhoudsactiviteiten	(14)	-2.754.288	-1.896.942
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(15)	-578.471	-1.129.042
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>3.231.700</b>	<b>3.645.252</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(19)	-	573.681
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	(19)	-500	-5.454
Toegerekende organisatiekosten	(17)	-13.896	-12.538
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(18)	-	-460.943
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>-14.396</b>	<b>94.746</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	-14.917.226	-69.524
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	-14.294.816	3.613.652
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(22)	145.382	234.666
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>-29.066.660</b>	<b>3.778.794</b>
Opbrengst overige activiteiten	(23)	102.333	69.846
Kosten overige activiteiten	(24)	-24.330	-453
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>		<b>78.003</b>	<b>69.393</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	(25)	<b>-866.403</b>	<b>-650.221</b>
<b>Leefbaarheid</b>	(26)	<b>-133.018</b>	<b>-37.972</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>-26.770.774</b>	<b>6.899.992</b>
Financiële baten en lasten	(27)	-942.872	-1.050.664
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>-27.713.646</b>	<b>5.849.328</b>
Belastingen	(28)	-443.293	-827.592
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>-28.156.939</b>	<b>5.021.736</b>

**3 KASSTROOMOVERZICHT 2023**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	Ref:	2023		2022	
		€	€	€	€
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>					
<i>Operationele ontvangsten</i>					
Zelfstandige huurwoningen Daeb	12	6.909.422		6.877.029	
Zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige huurwoningen niet-Daeb		47.024		33.196	
Onzelfstandige overige wooneenheden Daeb		244.735		246.924	
Overige niet woongelegenheden Daeb		62.192		58.585	
Overige niet woongelegenheden niet-Daeb		46.484		43.229	
Vergoedingen		43.052		39.547	
Overige bedrijfsontvangsten		115.909		172.375	
Ontvangen interest		1.071		455	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>			7.469.889		7.471.340
<i>Operationele uitgaven</i>					
Erfpacht		-3.441		-3.259	
Salarissen, sociale lasten en pensioenen		-850.237		-811.413	
Onderhoudsuitgaven		-2.069.011		-1.329.580	
Overige bedrijfsuitgaven		-1.815.150		-1.515.429	
Betaalde interest		-999.995		-1.094.226	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat		-39.299		-18.085	
Verhuurdersheffing		-		-590.537	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden		-72.034		-14.696	
Vennootschapsbelasting		190.785		-83.392	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>			-5.658.382		-5.460.617
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>			<b>1.811.507</b>		<b>2.010.723</b>
transporteren			1.811.507		2.010.723

Woningstichting Tubbergen

	Ref:	2023		2022	
		€	€	€	€
Transport			1.811.507		2.010.723
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>					
<i>MVA ingaande kasstroom</i>					
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden			-		275.331
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>					
Verbeteruitgaven		-2.229.149		-369	
Investerings overig		-99.443		-41.787	
Externe kosten bij verkoop		350		-5.454	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>			-2.328.242		-47.610
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>			-2.328.242		227.721
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>			-2.328.242		227.721
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>					
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>					
Aflossing door WSW geborgde leningen			-1.829.613		-1.819.903
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>			-1.829.613		-1.819.903
			-2.346.348		418.541
<b>Liquide middelen</b>					
Mutatie liquide middelen			-2.346.348		418.541
Liquide middelen per 1 januari		5.532.860		5.114.319	
Liquide middelen per 31 december		3.186.512		5.532.860	
			-2.346.348		418.541

## 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 12 juni 2024.

#### **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 2023 tot en met 31 december 2023 .

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.

## 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:

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

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

Voor BOG, MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed hanteert Woningstichting Tubbergen verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom.

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

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

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

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

### *Uitgaven na eerste verwerking*

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het sociaal en commercieel vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

### *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 3 van de 4 onderstaande criteria:

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

### *Herwaarderingsreserve*

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

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

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

### *Afschrijvingen*

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

### ***Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden***

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

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

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere 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 onbepaalde terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

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

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

### **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 2023.
- 4 Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatie bezit' 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 marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

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

---

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

Woningstichting Tubbergen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Uitgangspunten o.b.v. gemiddelden	Ultimo 2023	Ultimo 2022
Actuele huur	€ 584	€ 586
Streefhuur van (70% van de maximaal redelijke huur)	€ 661	€ 629
Onderhoudsnorm	€ 3.346	€ 2.512
Beheerlasten	€ 1.098	€ 1.054
Disconteringsvoet	8,33%	6,16%

### Materiële vaste activa

#### *Andere vaste bedrijfs-middelen*

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 vijf jaar;
- automatisering over drie jaar;
- bedrijfauto's over drie jaar.

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

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

### Financiële vaste activa

#### *Deelnemingen*

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



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

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

### **Overige financiële vaste activa**

#### *Latente belastingvorderingen*

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Woningstichting Tubbergen geldende rente voor langlopende leningen (3,88%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,8%).

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

Voor het overige bezit waarvan ultimo 2023 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.

### **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 salaristijgingen, 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 huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

### Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, 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 kosten- verdeelstaat 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 materiële vaste activa ten dienste van exploitatie**

De afschrijvingen 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.

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

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

### ***Latente belastingen***

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

### **Toerekening baten en lasten**

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

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

## 7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## 8 GRONDSLAGEN GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

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

### *Uitgangspunten*

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

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

Woningstichting Tubbergen bezit de volgende niet-DAEB verhuureenheden:

Niet-DAEB activiteiten	Aantal	Aantal
	VHE 2023	VHE 2022
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 2023

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	65.841.685	65.837.399	1.671.090	1.671.090
Cumulatieve waardeveranderingen	92.686.048	89.191.639	-243.663	-227.002
Stand per 1 januari	<u>158.527.733</u>	<u>155.029.038</u>	<u>1.427.427</u>	<u>1.444.088</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen - initiële verkrijgingen	2.494.568	30.975	-	-
Onrendabele investeringen	-2.363.329	-	-	-
Desinvesteringen	-	-162.593	-	-
Overige waardeveranderingen en terugnemingen	-14.162.705	3.630.313	-132.110	-16.661
Totaal mutaties 2023	<u>-14.031.466</u>	<u>3.498.695</u>	<u>-132.110</u>	<u>-16.661</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	68.336.253	65.841.685	1.671.090	1.671.090
Cumulatieve waardeveranderingen	76.160.014	92.686.048	-375.773	-243.663
	<u>144.496.267</u>	<u>158.527.733</u>	<u>1.295.317</u>	<u>1.427.427</u>

Per 31 december 2023 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 78.377.916.

Deze heeft voor € 78.369.325 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 8.590 op het niet-DAEB-vastgoed.

**Uitgangspunten marktwaarde**

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

	2023	2022	Waarderings- variant
	€	€	
Eengezinswoningen	626	626	basis
Meergezinswoningen	322	322	basis
Standplaats + woonwagen	2	2	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	2	2	full
Maatschappelijk onroerend goed	11	11	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	76	76	full
Parkeergelegenheden	15	15	full
Totaal	<u>1.054</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.

Woningstichting Tubbergen heeft gekozen voor de toepassing van de basisvariant van het handboek modelmatig waarden van de woongelegenheden. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisvariant leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full variant leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balans datum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie rapport met betrekking tot de waarderungen ultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie effecten anderzijds. Voor Woningstichting Tubbergen bedraagt het validatie effect in corop regio Twente conform de Fakton effectenrapportage d.d. 4 april 2024 -6,3%.

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 en exit yield.

## Woningstichting Tubbergen

Bij het doorexpluatiescenario 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 doorexpluatiescenario 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.

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

Parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,8%	2,4%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Looninflatie	5,6%	4,1%	4,1%	4,1%	3,3%	2,5%
Bouwkostenstijging	5,6%	4,1%	4,1%	4,1%	3,3%	2,5%
Leegwaardestijging	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud per vhe gemiddeld - EGW (€)	1.002	1.002	1.002	1.002	1.002	1.002
Instandhoudingsonderhoud per vhe gemiddeld - MGW (€)	1.037	1.037	1.037	1.037	1.037	1.037
Beheerkosten per vhe - EGW (€)	508,90	508,90	508,90	508,90	508,90	508,90
Beheerkosten per vhe - MGW (€)	499,38	499,38	499,38	499,38	499,38	499,38
Juridische splitsingskosten per vhe (€)	604,12	604,12	604,12	604,12	604,12	604,12
Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3	3
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0916%	0,0916%	0,0916%	0,0916%	0,0916%	0,0916%
Huurstijging boven prijsinflatie - gereguleerde woningen	5,80%	5,60%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurstijging boven prijsinflatie - geliberaliseerde woningen	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Disconteringsvoet doorexpluatieren (gemiddeld):	7,57%	7,57%	7,57%	7,57%	7,57%	7,57%
Disconteringsvoet uitponden (gemiddeld):	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%

## Woningstichting Tubbergen

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> BVO excl. btw - BOG (€)	6,88	6,88	6,88	6,88	6,88	6,88
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> BVO excl. btw - MOG (€)	8,36	8,36	8,36	8,36	8,36	8,36
Beheerkosten % van de markthuur -BOG	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Beheerkosten % van de markthuur -MOG	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,2093%	0,2093%	0,2093%	0,2093%	0,2093%	0,2093%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%
Disconteringsvoet BOG (gemiddeld):	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,0%	8,0%
Disconteringsvoet MOG (gemiddeld):	8,86%	8,86%	8,86%	8,86%	8,9%	8,9%

Parameters parkeergelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud - garagebox (€)	213,72	213,72	213,72	213,72	213,72	213,72
Beheerkosten - garagebox (€)	43,38	43,38	43,38	43,38	43,38	43,38
Juridische splitsingskosten - garagebox (€)	604,12	604,12	604,12	604,12	604,12	604,12
Verkoopkosten - garagebox (€)	604,12	604,12	604,12	604,12	604,12	604,12
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,4%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
Disconteringsvoet (gemiddeld):	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> BVO excl. btw - (€)	11,11	11,11	11,11	11,11	11,11	11,11
Beheerkosten % van de markthuur	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,4%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
Disconteringsvoet (gemiddeld):	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%

## Woningstichting Tubbergen

### *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.

Waarderings- complex	Straatnaam	Discontovoet Full waardering	Discontovoet Basis waardering	Afwijking	Exit Yield Full waardering	Exit Yield Basis waardering	Afwijking
05765104	B. van Ommenstraat	9,50%	9,50%	0,00%	10,00%	14,02%	-4,02%
05765105	B. van Ommenstraat	6,50%	8,43%	-1,93%	7,00%	12,37%	-5,37%
05765106	B. van Ommenstraat	7,00%	7,78%	-0,78%	8,00%	13,57%	-5,57%
09765104	Timmerstraat	6,00%	10,33%	-4,33%	6,50%	45,71%	-39,21%
09765106	Timmerstraat	7,00%	7,78%	-0,78%	8,00%	10,89%	-2,89%
10765105	Schubertstraat	6,00%	9,26%	-3,26%	6,50%	18,36%	-11,86%
21765104	Triangel	8,00%	9,64%	-1,64%	9,00%	11,77%	-2,77%
21765105	Triangel	6,75%	8,57%	-1,82%	7,25%	12,29%	-5,04%
23765104	Schubertstraat	8,00%	10,33%	-2,33%	9,00%	12,22%	-3,22%
23765105	Schubertstraat	7,50%	9,26%	-1,76%	8,00%	12,98%	-4,98%
28765104	Borgstaete	9,00%	9,49%	-0,49%	10,00%	60,73%	-50,73%
30765104	Veldleeuwrik	9,50%	9,49%	0,01%	10,00%	8,94%	1,06%
30765105	Veldleeuwrik	6,50%	8,42%	-1,92%	7,00%	12,52%	-5,52%
34767803	De Aanleg	9,50%	9,49%	0,01%	10,00%	53,24%	-43,24%
36765104	Graspieper	9,50%	9,49%	0,01%	10,00%	13,21%	-3,21%
36765105	Graspieper	6,50%	8,42%	-1,92%	7,50%	12,82%	-5,32%
43766504	Ringoven	9,50%	9,49%	0,01%	10,00%	12,82%	-2,82%
43766505	Ringoven	6,50%	8,42%	-1,92%	7,50%	12,34%	-4,84%
50765104	Lodewijkstraat	8,00%	9,42%	-1,42%	9,00%	11,85%	-2,85%
50766504	De Weer	8,00%	9,42%	-1,42%	9,00%	17,35%	-8,35%
99765109	Verdistraat	6,50%	7,28%	-0,78%	7,00%	8,50%	-1,50%

## Woningstichting Tubbergen

### Ontwikkeling marktwaarde

De marktwaarde van het DAEB vastgoed bedraagt € 144.496.269. (2022 : € 158.527.733) en van het Niet-DAEB vastgoed € 1.295.316 . (2022 : € 1.427.427). De totale marktwaarde ultimo 2023 bedraagt € 145.791.584 (2022: € 159.955.160). De marktwaarde van de woningen is berekend op basis van de basisversie van het waarderingshandboek. Bij het bepalen van de marktwaarde van het bedrijfstvastgoed, maatschappelijke vastgoed, garages, intramuraal zorgvastgoed en woonwagens is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd.

Het marktwaarde verloopoverzicht ziet er als volgt uit:

<b>Marktwaarde 2022</b>	<b>159.955</b>	<b>100,0%</b>
<b>Vastgoedgegevens</b>	<b>12.177</b>	<b>7,6%</b>
Oppervlakte	-361	-0,2%
Contracthuur	-225	-0,1%
Leegstand	285	0,2%
Maximale huur	80	0,0%
Mutatiegraad doorexpluiten	-979	-0,6%
WOZ-waarde	13.430	8,4%
Erfpacht	-7	0,0%
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-46	0,0%
<b>Methodische wijzigingen</b>	<b>-4.322</b>	<b>-2,7%</b>
Aanpassing indexatie BOG markthuurontwikkeling jaar 1	-561	-0,4%
Overdrachtskosten	-3.761	-2,4%
<b>Validatie</b>	<b>-22.815</b>	<b>-14,3%</b>
Validatie markthuur	-1.239	-0,8%
Validatie disconteringsvoet	-21.576	-13,5%
<b>Marktontwikkelingen</b>	<b>796</b>	<b>0,5%</b>
Macro-economische parameters	-382	-0,2%
Liberalisatiegrens	274	0,2%
Reguliere huurstijging	2.127	1,3%
Markthuur	3.285	2,1%
Historische leegwaardestijging	-5.679	-3,6%
Leegwaardestijging	3.963	2,5%
Splitsingskosten	-21	0,0%
Verkoopkosten	0	0,0%
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-613	-0,4%
Beheerkosten	-358	-0,2%
Belastingen en verzekeringen	41	0,0%
Disconteringsvoet	-1.869	-1,2%
Exit yield	30	0,0%
<b>Marktwaarde 2023</b>	<b>145.792</b>	<b>91,1%</b>

### WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt per 1 januari 2023 (peildatum 01-01-2023) € 227.658.000 (2022: 220.120.000 ).

### Verzekerde waarden

De verzekerde waarden van 1.054 verhuureenheden incl. bijgebouwen exclusief grond, bedragen per 1 januari 2024 € 214.238.831 (incl. dekking tegen onderverzekering).

De verzekerde waarde kantoorgebouw bedraagt per 1 januari 2024 € 1.000.000.

### Beleidswaarde

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

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

- 1 Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitpanden'). 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 2024 t/m 2038 uit de MJOB 2024 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 € 3.346 per verhuureenheid (voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is gemiddelde € 1.014 per verhuureenheid in gerekend).
- 4 De beheerskosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse toekomstige verhuur- en beheerlasten in de 15-jaars DCF periode. Woningstichting Tubbergen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten:
  - a) Opgenomen zijn de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheer activiteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit'.
  - b) Woningstichting Tubbergen gaat uit van gemiddelde beheerlasten van € 1.098 per verhuureenheid (voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is gemiddelde € 859 per verhuureenheid in gerekend);



## Woningstichting Tubbergen

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

Uitgangspunt voor:	2023	2022
Disconteringsvoet (gemiddeld)	8,33%	6,16%
Gemiddelde streefhuur per maand (70% van maximaal redelijke huur)	€ 660,69	€ 628,84
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 4.443,02	€ 3.566,12

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarderend gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de COROP-regio Twente ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld met +1,59%. Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de beleidswaarde met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa € 3,1 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognoseinformatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 8,33% voor de DAEB portefeuille en gemiddeld 8,16% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

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	€ -3.149.214
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ -4.250.227
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 3.039.716

## Woningstichting Tubbergen

---

### Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2023 € 49.028.860 ( 31-12-2022: € 86.238.474).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde per 31 december 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Marktwaarde per 31 december 2023	144.496.267	1.295.317
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	-25.415.119	-157.039
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-33.698.573	28.989
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Woningstichting Tubbergen	-31.412.812	-164.368
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-5.942.136	-1.666
Totaal aanpassingen	-96.468.640	-294.084
Beleidswaarde per 31 december 2023	48.027.627	1.001.233

### Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	
	2023	2022
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	4.381.050	4.584.822
Cumulatieve waardeveranderingen	1.574.297	966.131
Herrekende stand per 1 januari	5.955.347	5.550.953
<i>Mutaties</i>		
Desinvesteringen	-	-203.772
Herwaarderingen	360.222	608.166
Totaal mutaties 2023	360.222	404.394
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	4.381.050	4.381.050
Cumulatieve waardeveranderingen	1.934.519	1.574.297
	6.315.569	5.955.347

## Woningstichting Tubbergen

### 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 2023 heeft Woningstichting Tubbergen 30 woningen verkocht onder voorwaarden (ultimo 2022: 30 woningen). In 2023 zijn geen mutaties geweest.

## 2. Materiële vaste activa

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Bedrijfsgebouwen en terreinen	249.837	276.598
Vervoersmiddelen	34.184	6.299
Andere vaste bedrijfs-middelen	90.442	55.787
	<u>374.463</u>	<u>338.684</u>

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			
	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Vervoers- middelen	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	576.630	34.098	465.985	1.076.713
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-300.032	-27.799	-410.197	-738.028
Herrekende stand per 1 januari	<u>276.598</u>	<u>6.299</u>	<u>55.788</u>	<u>338.685</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	-	28.649	66.199	94.848
Afschrijvingen	-26.761	-764	-31.545	-59.070
Totaal mutaties 2023	<u>-26.761</u>	<u>27.885</u>	<u>34.654</u>	<u>35.778</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	576.630	62.747	532.184	1.171.561
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-326.793	-28.563	-441.742	-797.098
	<u>249.837</u>	<u>34.184</u>	<u>90.442</u>	<u>374.463</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 jaar;
- kantoorgebouw: 20 jaar;
- grond: geen afschrijving;
- casco: 50 jaar;
- liftinstallaties: 20 tot 25 jaar;
- verwarmingsinstallaties: 20 jaar.

### 3. Financiële vaste activa

#### Latente belastingvordering(en)

	2023	2022
	€	€
<i>Latente belastingvorderingen</i>		
Stand per 1 januari	200.357	363.451
Mutatie latente belastingvordering	-31.718	-163.094
Stand per 31 december	<u>168.639</u>	<u>200.357</u>

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

Ultimo 2023 bedraagt het afschrijvingspotentieel (het verschil tussen de boekwaarde en de WOZ-waarde) op het vastgoed in exploitatie € 75.966.

Op grond van de VSO-2 zijn de leningen op de openingsbalans per 1 januari 2008 gewaardeerd op de waarde in het economische verkeer. Dit heeft geleid tot een waarderingsverschil wat jaarlijks ten laste van het resultaat wordt afgeschreven. Voor dit verschil is de latentie (Dis)agio leningportefeuille gevormd. Deze bedraagt ultimo 2023 € 92.673.

De latente belastingvorderingen zijn opgenomen tegen de contante waarde, de nominale waarde van deze latenties bedragen per ultimo 2023 € 216.509.

**VLOTTENDE ACTIVA**

**4. Vorderingen**

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>Huurdebiteuren</b>		
Vertrokken huurders	22.122	24.417
Zittende huurders	13.910	16.706
Overige debiteuren	43.610	225
	<u>79.642</u>	<u>41.348</u>
Voorziening wegens oninbaarheid	-25.224	-34.592
	<u>54.418</u>	<u>6.756</u>

	2023	2022
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	34.592	53.870
Dotatie	4.052	3.188
Onttrekking	-13.420	-22.466
Stand per 31 december	<u>25.224</u>	<u>34.592</u>

Terzake van oninbaarheid is een voorziening getroffen. De voorziening bedraagt per 31 december 2023, respectievelijk 2022 € 25.224 en € 34.592.

**Belastingen en premies sociale verzekeringen**

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<i>Vennootschapsbelasting</i>		
Vennootschapsbelasting dit jaar	141.200	-90.185
Vennootschapsbelasting oudere jaren	-	407.613
	<u>141.200</u>	<u>317.428</u>

## Woningstichting Tubbergen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>Overige vorderingen en overlopende activa</b>		
Overige vorderingen	221.248	22.653
Overlopende activa	15.094	-
	<u>236.342</u>	<u>22.653</u>
<b>Overige vorderingen</b>		
Nog te ontvangen ziekengelduitkering	7.973	1.913
Nog te ontvangen subsidies	157.050	453
Vooruitbetaalde verzekeringen	6.331	7.266
Terug te vorderen projectkosten	44.988	12.100
Nog te vorderen servicekosten	4.513	-
Overige vorderingen	393	921
	<u>221.248</u>	<u>22.653</u>
<b>Overlopende activa</b>		
Lopende rente baten	15.094	-
	<u>15.094</u>	<u>-</u>
<b>5. Liquide middelen</b>		
Rabobank rekening-courant	186.502	4.536.930
Rabobank spaarrekening	3.000.000	995.892
Kas	11	39
	<u>3.186.513</u>	<u>5.532.861</u>

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De per 31 december 2023 aanwezige liquide middelen staan de onderneming ter vrije beschikking.

PASSIVA

6. Eigen vermogen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<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 2022	91.444.250	42.730	3.991.329	95.478.309
Realisatie uit hoofde van verkoop	-135.904	-	-159.950	-295.854
Mutatie herwaardering	3.561.884	-9.227	854.231	4.406.888
Stand per 31 december 2022	<u>94.870.230</u>	<u>33.503</u>	<u>4.685.610</u>	<u>99.589.343</u>
Stand per 1 januari 2023	94.870.230	33.503	4.685.610	99.589.343
Mutatie	-	-	-	-
Mutatie herwaardering	-16.500.905	-24.912	570.866	-15.954.951
Stand per 31 december 2023	<u>78.369.325</u>	<u>8.591</u>	<u>5.256.476</u>	<u>83.634.392</u>

	2023	2022
	€	€
<b>Overige reserves</b>		
Stand per 1 januari	40.056.633	39.145.929
Resultaatbestemming boekjaar	-28.156.939	5.021.736
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	15.954.951	-4.111.032
Stand per 31 december	<u>27.854.645</u>	<u>40.056.633</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 2023 ad. negatief € 28.156.939 als volgt te bestemmen:

- Daarvan het niet-gerealiseerde resultaat ad. € -15.954.951 (bestaande uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie) ten laste van de herwaarderingsreserve te brengen. Het niet-gerealiseerde resultaat is onder te verdelen in € -16.525.817 niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en € 570.866 niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.
- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2023 ad. € -12.201.988 aan de overige reserves te onttrekken.



## Woningstichting Tubbergen

---

In het eigen vermogen is ultimo 2023 een bedrag ad € -15.954.951 (2022: € 4.406.888) aan ongerealiseerde waardeinstijging begrepen bestaande uit:

	2023	2022
	€	€
Ongerealiseerde waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	-16.500.905	3.561.884
Ongerealiseerde waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-24.912	-9.227
Ongerealiseerde waardeverandering woningen verkocht onder voorwaarden	570.866	854.231
	<u>-15.954.951</u>	<u>4.406.888</u>

De ongerealiseerde waardeverandering 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 waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 73,7 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woningstichting Tubbergen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen.

Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlast 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.

## 7. Voorzieningen

### Onrendabele investeringen en herstructureringen

	2023	2022
	€	€
<i>Voorziening onrendabele investeringen</i>		
Stand per 1 januari	-	-
Dotatie	12.553.898	-
Stand per 31 december	<u>12.553.898</u>	<u>-</u>

### Latente belastingverplichtingen

#### *Latente belastingverplichtingen*

Stand per 1 januari	1.593.944	1.512.337
Mutaties in boekjaar	426.132	81.607
Stand per 31 december	<u>2.020.076</u>	<u>1.593.944</u>

Voor de tijdelijke verschillen in de waardering ten behoeve van de voorziening groot onderhoud is een latentie opgenomen ultimo 2023 van € 1.982.562. Ook is een latentie opgenomen inzake de verwachte verkopen van € 37.514. De latentie is hier opgenomen voor de contante waarde, de nominale waarde van de latentie per ultimo 2023 bedraagt € 2.343.748.

### Overige voorzieningen

#### *Loopbaanontwikkeling*

Stand per 1 januari	16.666	24.308
Dotatie	5.900	7.000
Besteed in boekjaar	-4.205	-9.655
Vrijval	-6.216	-4.987
Stand per 31 december	<u>12.145</u>	<u>16.666</u>

#### *Verplichtingen voor jubileumuitkeringen*

Stand per 1 januari	4.212	3.843
Dotatie	1.215	1.717
Onttrekking	-1.151	-1.349
Stand per 31 december	<u>4.276</u>	<u>4.211</u>

## 8. Langlopende schulden

	2023	2022
	€	€
<i>Leningen o/g kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	24.689.796	26.509.699
Aflossingen regulier	-1.829.613	-1.819.903
Stand per 31 december	22.860.183	24.689.796
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.839.753	-1.829.613
Langlopend deel per 31 december	<u>21.020.430</u>	<u>22.860.183</u>

Deze leningen worden volledig geborgd door het WSW. De marktwaarde van de leningen kredietinstellingen bedraagt per 31 december 2023 € 25.560.986. ( 2022 : € 26.443.839) Het gemiddelde rentepercentage van de totale leningen over 2023 bedraagt: 3,88%. (2022 : 3,89%)  
Het deel van de leningen met een looptijd langer dan vijf jaar bedraagt € 12.550.717.

### *Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

Vervaardigingsprijzen	4.536.558	4.729.543
Herwaarderingen	841.803	479.089
Stand per 1 januari	<u>5.378.361</u>	<u>5.208.632</u>
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-192.986
Herwaarderingen	214.839	362.714
Vervaardigingsprijzen	4.536.558	4.536.557
Herwaarderingen	1.056.642	841.803
Langlopend deel per 31 december	<u>5.593.200</u>	<u>5.378.360</u>

In 2023 zijn geen terugkopen VOV en/of afkoop van regelingen geweest ( 2022 : 1). Als gevolg van herkwalificaties en een gemiddelde waardeinstijging van de overgedragen onroerende zaken van 7,7%, neemt de terugkoopverplichting, rekening houdende met het kortingspercentage, in 2023 met € 214.839 toe.

9. Kortlopende schulden

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>Aflossingsverplichtingen langlopende schulden</b>		
Leningen kredietinstellingen	1.839.753	1.829.613
<b>Schulden aan leveranciers</b>		
Planmatig onderhoud / investeringen	490.862	118.727
Dagelijks onderhoud inclusief voorraad	110.581	50.405
Algemeen beheer	83.935	85.287
	<u>685.378</u>	<u>254.419</u>
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Omzetbelasting	342.100	43.730
Loonheffing	32.553	28.904
	<u>374.653</u>	<u>72.634</u>
<b>Overige schulden en overlopende passiva</b>		
Overlopende passiva	<u>664.664</u>	<u>662.022</u>
<b>Overlopende passiva</b>		
Niet vervallen leningrente	511.207	553.303
Vakantiedagen	26.429	25.981
Accountantskosten	41.350	31.153
Rente- en bankkosten	324	2.652
Vooruitontvangen huur	43.810	44.822
Reparatie- en onderhoudskosten	30.601	3.115
Te betalen servicekosten	-	536
Exploitatieresultaat VvE's	10.943	-
Overige overlopende posten	-	460
	<u>664.664</u>	<u>662.022</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 € 642.000. Dit betreft een lening met een variabele hoofdsom, afgesloten bij bank met een triple A rating. Woningstichting Tubbergen betaalt jaarlijks een bereidstellingsvergoeding (0,20%) over het niet opgenomen deel van de obligolening. Over 2023 bedraagt de bereidstellingsvergoeding € 1.390,90.

#### *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 2024 bedraagt € 660 per maand.

#### *Erfpachtverplichtingen*

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

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

#### *Onderhoudsverplichtingen*

Woningstichting Tubbergen heeft voor een aantal complexen zijn contracten met derden afgesloten inzake onderhoud en service. De aangegane verplichting contractonderhoud per balansdatum bedraagt ruim € 193.898. Woningstichting Tubbergen heeft een dotatie verplichting in aandeel 3-tal VVE's ad € 4.671 per maand.

## Woningstichting Tubbergen

---

### Terugkoopverplichtingen

Woningstichting Tubbergen heeft op balansdatum 31-12-2023, een terugkoop verplichting op 30 woningen welke onder voorwaarden zijn verkocht.

Bij terugkoop is de verdeling van de waardeontwikkeling als volgt:

Koopgarant woningen (aantal 17 per 31-12-2023);

- Bij een korting van 20% bedraagt de waardeontwikkeling 40% voor WT (1 woning)
- Bij een korting van 20% bedraagt de waardeontwikkeling 30% voor WT (16 woningen)

MGE woningen (aantal 13 per 31-12-2023);

- Bij een korting van 7,5% bedraagt de waardeontwikkeling 60% voor WT ( 1 woning)
- Bij een korting van 12,5% bedraagt de waardeontwikkeling 50% voor WT (12 woningen)

### Automatisering

Itris ondersteunt de primaire processen door middel van het leveren van specifieke standaard software voor Woningstichting Tubbergen. Daarnaast levert Itris ondersteuning en advies met betrekking tot geautomatiseerde bedrijfsprocessen, opleidingen etc. Vanaf 1 januari 2017 hebben we met Itris een Service Level Agreement afgesloten. In deze overeenkomst is het niveau van de dienstverlening vastgelegd. Itris is gerechtigd om haar tarieven jaarlijks op 1 januari aan te passen op basis van de ontwikkeling van de CBS (ConsumentenPrijnsindex). Per 1 januari 2024 bedraagt de jaarlijkse SLA kosten € 107.572 incl. BTW.

	kosten	per maand	per jaar
PCI IT	contract CW_CSP/MAN_SEC/office	€ 314	
PCI Cloud	citrix omgeving	€ 4.918	
Inhuur ICT	functioneel beheer	€ 7.201	
Bright Answer	hosting website		€ 6.346
Ortec Finance	WALS/TMS licentie		€ 16.927
Qonsio	Audition		€ 3.393
Vabi/NEH shared	hosting energie licenties		€ 1.359
Vastware	basis module MJOB		€ 3.223
WoningNet N.V.	IRF Wiskit		€ 892
ZIG Websoftware	module woninghuren		€ 6.371

Alle bedragen zijn inclusief BTW

Overige contracten inzake telefoonabonnementen en facilitaire contracten bedragen € 3.038 per maand incl. BTW.

Personeelsrekening;

Het saldo van de bankrekening NL13RABO 0347 0734 84 ten name van de Personeelsvereniging Woningstichting Tubbergen bedraagt ultimo 2023 € 2.976,56.

### *Voorziening voor pensioenen*

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

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.

De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.

Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de afgeleide consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].

De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.

Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort. Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2023 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2024 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2023 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 3,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2022 tot en met juli 2023) en is een toeslag verleend van 2,42%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,4% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2022 tot en met 31 juli 2023) en is een toeslag verleend van 1,76%.

### **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 2023

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

10. Huuropbrengsten

	2023	2022
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	7.195.634	7.141.222
Onroerende zaken niet zijnde woningen	62.192	58.608
Huurderving wegens leegstand	-25.248	-8.777
Huurderving wegens oninbaarheid	7.059	17.768
huurderving wegens verkoop woningen bestaand bezit	-	-3.460
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>7.239.637</u>	<u>7.205.361</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	47.024	45.785
Onroerende zaken niet zijnde woningen	44.387	43.230
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>91.411</u>	<u>89.015</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>7.331.048</u>	<u>7.294.376</u>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2023 bedroeg -1,09% (1 juli 2022: 1,87%).

11. Opbrengsten servicecontracten

Servicekosten schoonmaak	16.425	15.928
Servicekosten leveringen en diensten	13.493	11.825
Servicekosten energie	18.103	11.374
Derving servicekosten	-517	-119
	<u>47.504</u>	<u>39.008</u>

12. Lasten servicecontracten

Servicekosten schoonmaak	56.388	53.079
Servicekosten leveringen en diensten	45.768	43.689
Servicekosten energie	41.287	19.679
Derving servicekosten	4.291	3.278
	<u>147.734</u>	<u>119.725</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. Deze bedragen worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders. Onder deze post zijn 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.



	2023	2022
	€	€
<b>13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>		
Informatie huurders	9.514	13.597
Kosten woonvindsysteem	10.420	-
Kosten vervoermiddelen	1.946	1.277
Afschrijving vervoermiddelen	764	-
Invorderingskosten	105	664
Toerekening indirecte kosten	643.610	526.885
	<u>666.359</u>	<u>542.423</u>
<b>14. Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
Reparatieverzoeken	749.219	296.911
Mutatieonderhoud	188.107	101.607
Inkoop materialen	974	6.999
Overig dagelijks onderhoud	14.928	6.417
Planmatig onderhoud	1.304.118	990.321
Doorberekende kosten onderhoud VvE's	22.824	19.482
Doorberekende alg. kosten mbt onderhoud, woondiensten etc.	5.944	1.420
Kosten / uitkering schadegevallen	-255	2.893
Toerekening indirecte kosten	468.429	470.892
	<u>2.754.288</u>	<u>1.896.942</u>
<b>15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>		
Onroerend zaakbelasting	202.454	181.204
Rioolheffing	190.585	190.922
Waterschapslasten	67.971	66.337
Verzekeringen verhuurd onroerend goed	84.764	76.170
Contributie Aedes	9.380	8.953
Heffing huurcommissie	6.026	-
Verhuurdersheffing	-	590.537
Erfpacht	3.441	3.259
VvE bijdragen	12.945	11.593
Gas, water electra leegstand	905	67
	<u>578.471</u>	<u>1.129.042</u>

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

**16. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille**

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

Verkoop huurwoningen	-	206.681
Verkoopkosten huurwoningen	-	-4.609
Verkoop teruggekochte VOV woningen	-	367.000
Verkoopkosten teruggekochte VOV woningen	-500	-845
	<u>-500</u>	<u>568.227</u>

**17. Toegerekende organisatiekosten**

Toegerekende organisatiekosten huurwoningen	6.948	9.412
Toegerekende organisatiekosten teruggekocht	6.948	3.126
	<u>13.896</u>	<u>12.538</u>

**18. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille**

Boekwaarde huurwoningen	-	162.593
Boekwaarde teruggekocht	-	298.350
	-	<u>460.943</u>

**19. Verkoopresultaat vastgoedportefeuille**

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

Verkoopopbrengst	-	206.681
Af: Verkoopkosten	-	-4.609
Af: Toegerekende organisatiekosten	-6.948	-9.412
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-162.593
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>-6.948</u>	<u>30.067</u>

In 2023 zijn geen huurwoningen verkocht (2022: 1 woning).

*Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)*

Verkoopopbrengst	-	367.000
Af: Verkoopkosten	-500	-845
Af: Toegerekende organisatiekosten	-6.948	-3.126
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	-	-298.350
Resultaat in winst-en-verliesrekening	<u>-7.448</u>	<u>64.679</u>

Er zijn geen VOV verkopen en/of afkopen regelingen geweest in 2023. (2022: 1 woning)

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2023	2022
	€	€
<b>20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Onrendabele investeringen ingrijpende verbouwingen	-13.784.530	-69.524
Onrendabele investeringen verduurzaming	-1.127.372	-
Afboeking project verduurzaming 'Easy Switch'	-5.324	-
	<u>-14.917.226</u>	<u>-69.524</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.

**21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-132.111	-16.661
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie geclassificeerd als vastgoedbelegging	-14.162.705	3.630.313
	<u>-14.294.816</u>	<u>3.613.652</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.

**22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden**

Waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden herwaardering activa per 31 december	360.221	688.394
Waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden herwaardering van terugkoopverplichting per 31 december	-214.839	-453.728
	<u>145.382</u>	<u>234.666</u>

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

**23. Opbrengst overige activiteiten**

Vergoedingen zonnepanelen	77.264	67.834
Inschrijfgeld en administratiekosten	599	1.422
Subsidie project energiecoach	24.330	453
Overige vergoedingen	140	137
	<u>102.333</u>	<u>69.846</u>

**24. Kosten overige activiteiten**

Kosten project energiecoach	<u>24.330</u>	<u>453</u>
-----------------------------	---------------	------------

	2023	2022
	€	€
<b>25. Overige organisatiekosten</b>		
Adviseurskosten	62.625	60.613
Externe controle	56.476	43.028
Treasurykosten	13.979	-
Heffing AW	5.154	5.175
Obligoheffing	34.145	12.910
Advies- en ontwikkelkosten	200.733	133.569
Visitatiekosten	24.691	608
Kosten directeur bestuurder	2.643	14.341
Presentiegelden RvC	52.360	35.420
Werving RvC leden	100	19.466
Opleidingen RvC	5.346	7.803
Overige kosten RvC	18.427	8.464
Overige organisatiekosten (onvoorzien)	12.940	-
Toerekening indirecte kosten	376.784	308.824
	<u>866.403</u>	<u>650.221</u>
<b>26. Leefbaarheid</b>		
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	53.270	-
Mens gerelateerde leefbaarheid	10.271	4.956
Detachering	-	7.941
Toerekening indirecte kosten	69.477	25.075
	<u>133.018</u>	<u>37.972</u>
<b>27. Financiële baten en lasten</b>		
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	16.144	472
Rentelasten en soortgelijke kosten	-959.016	-1.051.136
	<u>-942.872</u>	<u>-1.050.664</u>
<i>Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten</i>		
Rente overige vorderingen	<u>16.144</u>	<u>472</u>
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rente leningen kredietinstellingen	-945.866	-1.025.085
Disagio WSW	-5.443	-5.850
Bereidstellingsprovisie WSW Obligolening	-1.391	-1.282
Rente rekening-courant en spaarrekening	-	-13.543
Bankkosten	-3.584	-3.327
Overige betaalde rente	-2.732	-2.049
	<u>-959.016</u>	<u>-1.051.136</u>

**28. Belastingen**

*Belastingdruk winst-en-verliesrekening*

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Vennootschapsbelasting	-	-490.717
Vennootschapsbelasting a.p.	14.557	-92.174
Mutatie voorziening belastingen	-426.132	-81.607
Mutatie actieve belastinglatentie	-31.718	-163.094
	<u>-443.293</u>	<u>-827.592</u>

## 11 TOELICHTING OP HET KASTROOMOVERZICHT 2023

### 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 (investeringen 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

	2023	2022
	€	€
<b>Lonen en salarissen, sociale, pensioen- en personeelslasten</b>		
Lonen en salarissen	629.037	623.881
Sociale lasten	85.842	91.094
Pensioenlasten	78.780	76.693
Overige personeelslasten	309.451	141.957
	<u>1.103.110</u>	<u>933.625</u>

**Personeelsleden**

Gedurende het jaar 2023 had de corporatie gemiddeld 10 werknemers in dienst (2022: 11). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

	2023	2022
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie	1	1
Woondiensten	3	4
Financiën	2	2
Vastgoed	3	4
Algemeen	1	-
	<u>10</u>	<u>11</u>

	2023	2022
	€	€
<b>Afschrijvingen op materiële vaste activa</b>		
Materiële vaste activa	<u>59.070</u>	<u>68.367</u>

**Accountants honoraria**

Controle van de jaarrekening	52.652	44.594
Andere controlewerkzaamheden	3.824	8.071
Fiscale advisering	11.243	5.542
	<u>67.719</u>	<u>58.207</u>

---

13 GEScheiden VERANTwoORDING DAEB/ NIET-DAEB



Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	7.239.637	91.411	7.205.361	89.015
Opbrengsten servicecontracten	45.661	1.843	37.593	1.415
Lasten servicecontracten	-147.145	-589	-119.228	-493
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-658.431	-7.928	-535.973	-6.450
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.709.148	-45.140	-1.884.456	-12.486
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-563.818	-14.653	-1.117.644	-11.402
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>3.206.756</b>	<b>24.944</b>	<b>3.585.653</b>	<b>59.599</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-	206.681	367.000
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	-500	-	-4.609	-845
Toegerekende organisatiekosten	-13.732	-164	-12.389	-149
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-	-162.593	-298.350
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-14.232</b>	<b>-164</b>	<b>27.090</b>	<b>67.656</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-14.917.226	-	-68.669	-855
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-14.162.705	-132.111	3.630.313	-16.661
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	53.854	91.528	90.925	143.741
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-29.026.077</b>	<b>-40.583</b>	<b>3.652.569</b>	<b>126.225</b>
Opbrengst overige activiteiten	102.034	299	69.838	7
Kosten overige activiteiten	-24.031	-299	-448	-6
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>78.003</b>	<b>-</b>	<b>69.390</b>	<b>1</b>

## Woningstichting Tubbergen

---

Overige organisatiekosten	-856.668	-9.735	-643.429	-6.792
Leefbaarheid	<u>-131.757</u>	<u>-1.261</u>	<u>-37.517</u>	<u>-455</u>
Bedrijfsresultaat	-26.743.975	-26.799	6.653.756	246.234
Financiële baten en lasten	-942.979	108	-1.049.822	-844
Belastingen	<u>-437.841</u>	<u>-5.452</u>	<u>-817.413</u>	<u>-10.179</u>
Resultaat na belastingen	<u><u>-28.124.795</u></u>	<u><u>-32.143</u></u>	<u><u>4.786.521</u></u>	<u><u>235.211</u></u>

## Woningstichting Tubbergen

### Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Zelfstandige huurwoningen Daeb	6.909.422	-	6.877.029	-
Zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige huurwoningen niet-Daeb	-	47.024	-	33.196
Onzelfstandige overige wooneenheden Daeb	244.735	-	246.924	-
Overige niet woongelegenheden Daeb	62.192	-	58.585	-
Overige niet woongelegenheden niet-Daeb	-	46.484	-	43.229
Vergoedingen	41.563	1.489	38.220	1.327
Overige bedrijfsontvangsten	115.604	305	172.375	-
Ontvangen interest	1.071	-	455	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>7.374.587</i>	<i>95.302</i>	<i>7.393.588</i>	<i>77.752</i>
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	-	-3.441	-	-3.259
Salarissen, sociale lasten en pensioenen	-839.778	-10.458	-801.433	-9.980
Onderhoudsuitgaven	-2.034.521	-34.490	-1.322.864	-6.716
Overige bedrijfsuitgaven	-1.791.588	-23.563	-1.498.521	-16.908
Betaalde interest	-999.961	-34	-1.093.449	-777
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-39.235	-63	-18.021	-64
Verhuurdersheffing	-	-	-590.537	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-72.034	-	-14.516	-180
Vennootschapsbelasting	188.438	2.347	-82.366	-1.026
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-5.588.679</i>	<i>-69.702</i>	<i>-5.421.707</i>	<i>-38.910</i>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>1.785.908</b>	<b>25.600</b>	<b>1.971.881</b>	<b>38.842</b>
transporteren	1.785.908	25.600	1.971.881	38.842

Woningstichting Tubbergen

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	1.785.908	25.600	1.971.881	38.842
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	-	-	206.681	68.650
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Verbeteruitgaven	-2.229.149	-	-369	-
Investerings overig	-99.443	-	-41.787	-
Externe kosten bij verkoop	350	-	-4.609	-845
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-2.328.242	-	-46.765	-845
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-2.328.242	-	159.916	67.805
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	-2.328.242	-	159.916	67.805
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-1.829.613	-	-1.819.903	-
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	-1.829.613	-	-1.819.903	-
	<u>-2.371.947</u>	<u>25.600</u>	<u>311.894</u>	<u>106.647</u>
<b>Liquide middelen</b>				
Mutatie liquide middelen	<u>2.371.946</u>	<u>25.600</u>	<u>311.894</u>	<u>106.647</u>
Liquide middelen per 1 januari	2.646.496	2.886.364	2.334.603	2.779.717
Liquide middelen per 31 december	274.548	2.911.964	2.646.497	2.886.364
	<u>-2.371.948</u>	<u>25.600</u>	<u>311.894</u>	<u>106.647</u>

14 WNT-VERANTWOORDING 2023 WONINGSTICHTING TUBBERGEN

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

De bezoldiging van het bestuur en van de leden van de Raad van Commissarissen ( en overige topfunctionarissen) over het jaar 2023 is als volgt:

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

**Gegevens 2023**

**J.J.S. de  
Rijter-Kupers**

**Functiegegevens**

Bestuurder

Aanvang en einde functievervulling

1/6/20 - heden

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)

1,0

Dienstbetrekking?

ja

**Bezoldiging**

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

102.773

Beloningen betaalbaar op termijn

16.069

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

119.000

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

-

**Bezoldiging**

118.842

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

**Gegevens 2022**

**Functiegegevens**

Bestuurder

Aanvang en einde functievervulling

1/6/20 - heden

Omvang dienstverband 2022 (in fte)

1,0

Dienstbetrekking?

ja

**Bezoldiging**

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

99.468

Beloningen betaalbaar op termijn

15.453

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

115.000

**Bezoldiging**

114.921

## Woningstichting Tubbergen

---

### 1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

#### Gegevens 2023

	<b>J.G.P. Goorhuis</b>	<b>J.H.L. Gritter</b>	<b>M. Ahlers</b>
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter RvC Lid remuneratiecommissie	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	14.280	9.520	9.520
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.850	11.900	11.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
<b>Bezoldiging</b>	<u>14.280</u>	<u>9.520</u>	<u>9.520</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 2022

	<b>J.G.P. Goorhuis</b>	<b>J.H.L. Gritter</b>	<b>M. Ahlers</b>
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter RvC Lid remuneratiecommissie	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling	1/7 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	4.830	6.440	6.440
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	8.696	11.500	11.500

## Woningstichting Tubbergen

---

### Gegevens 2023

	C.A.M. Pinners	M.A. Visscher
<b>Functiegegevens</b>	Vice-voorzitter RvC Lid remuneratiecommissie	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>		
Bezoldiging	9.520	9.520
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.900	11.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-
<b>Bezoldiging</b>	<u>9.520</u>	<u>9.520</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 2022

	C.A.M. Pinners	M.A. Visscher
<b>Functiegegevens</b>	Vice-voorzitter RvC Lid remuneratiecommissie	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling	1/1 - 31/12	1/7 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>		
Bezoldiging	6.440	3.220
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.500	5.797

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling Bezoldigingsmaxima Toegelaten Instelling Volkshuisvesting, Woningstichting Tubbergen ingedeeld in klasse B, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor het bestuur van € 119.000. Dit maximum wordt niet overschreden door het bestuur.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 17.850 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 11.900. 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 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

**Verklaring van Bestuur en RvC**

Het Bestuur van Woningstichting Tubbergen heeft het volkshuisvestelijk jaarverslag 2023 op 12 juni 2024 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.

De RvC heeft het door het Bestuur opgestelde en vastgestelde Jaarverslag in haar vergadering van 12 juni 2024 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 2023.

Met vaststelling en goedkeuring van de jaarrekening 2023 van Woningstichting Tubbergen en de in de jaarrekening voorgestelde resultaatverdeling bedraagt het resultaat na belastingen over het verslagjaar negatief € 28.156.939 en het eigen vermogen per 31 december 2023 € 111.500.255.

**Ondertekening van de jaarrekening**

Tubbergen, 12 juni 2024

**Het bestuur**

J.J.S. de Rijter-Küpers

**Raad van commissarissen**

J.G.P. Goorhuis

M. Ahlers

J.H.L. Gritter

C.A.M. Panners

A.M. Visscher



## OVERIGE GEGEVENS

### Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

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 2023 ad. negatief € 28.156.939 als volgt te bestemmen:

- Daarvan het niet-gerealiseerde resultaat ad. € -15.954.951 (bestaande uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie) ten laste van de herwaarderingsreserve te brengen. Het niet-gerealiseerde resultaat is onder te verdelen in € -16.525.817 niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en € 570.866 niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.
- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2023 ad. € -12.201.988 aan de overige reserves te onttrekken.

### Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 7 juni 2023. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.