



Jaarverslag 2024

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

INHOUDSOPGAVE

	Pagina
1 Voorwoord	3
2 Resultaat	5
3 Financiële positie	7
4 Fiscale positie	8

FINANCIEEL VERSLAG

1 Kengetallen	11
2 Bestuursverslag	13
3 Volkshuisvestingsverslag over 2024	45

JAARREKENING

1 Balans per 31 december 2024	57
2 Winst-en-verliesrekening over 2024	59
3 Kasstroomoverzicht 2024	60
4 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	62
5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	64
6 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	74
7 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	78
8 Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	79
9 Toelichting op de balans per 31 december 2024	80
10 Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2024	103
11 Toelichting op het kasstroomoverzicht 2024	110
12 Overige informatie	111
13 Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	112
14 WNT-Verantwoording 2024 Woningstichting Tubbergen	117

OVERIGE GEGEVENS

1 Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024	121
2 Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023	121

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

1 VOORWOORD

Voor u ligt het jaarverslag van Woningstichting Tubbergen over het jaar 2024. Geheel in de trend van de laatste jaren was ook 2024 weer vol uitdagingen, zowel landelijk als internationaal. En deze uitdagingen hadden deels ook hun weerslag in Tubbergen.

Het aantreden van een nieuw kabinet liet enige tijd op zich wachten, maar in juni was het dan zover. BBB, PVV, NSC en VVD gingen regeren en hiermee werd vrijwel direct een andere koers ingezet. Het beleid van het nieuwe kabinet gaf onder meer een behoorlijke ommezwaai te zien op het gebied van duurzaamheid. De verplichting vanaf 2026 tot installatie van een hybride warmtepomp bij vervanging van een cv-ketel, ging van tafel. De saldering voor zonnestroom op daken wordt niet afgebouwd zoals eerder genoemd, maar abrupt per 2027 afgeschaft. Het leidde tot onzekerheid bij particulieren en huurders en tot een geheel ander plaatje van kosten en opbrengsten op individueel niveau. Ons noopt het om ons duurzaamheidsbeleid opnieuw tegen het licht te houden. Een gemiste kans voor de noodzakelijke CO2-reductie. Wij hebben hier in 2024 nog wel volop op ingezet, medio 2025 hopen wij ons grote verduurzamingsproject van ca 150 woningen af te ronden. Hierbij is nog wel gekozen voor hybride warmtepompen en zonnepanelen. Deze 150 woningen zijn na de grootschalige ingrepen weer 50 jaar geschikt om te verhuren.

De Wet Versterking regie Volkshuisvesting werd niet controversieel verklaard en is op moment dat dit voorwoord wordt geschreven (april 2025) behoorlijk dichterbij gekomen. Dit betekent meer grip van de landelijke overheid op de lokale volkshuisvesting. Een trend die we ook op andere manieren zien groeien. De lokale driehoek van huurdersorganisatie, gemeente en woningcorporatie wordt steeds minder bepalend ten aanzien van de invulling van de lokale volkshuisvestelijke opgave. Naast de regie op aantallen zien we dat ook terug in het voorsorteren op het duurzaam prestatiemodel en de toenemende focus op solidariteit, die veel minder vrijblijvend is geworden. Wij zetten onze middelen inmiddels al behoorlijk in voor onze maatschappelijke opgave. De komende jaren zullen wij, met realisatie van onze plannen, de ratio's steeds dichterbij raken. Ook wij zullen gerichte keuzes moeten blijven maken.

Op het gebied van migratie streeft het kabinet naar fors minder instroom. Hier is nog niets van terecht gekomen, de problemen in de asielketen blijven. De voorgenomen afschaffing van de Spreidingswet en niet langer voorrang mogen verlenen aan statushouders, gaan niet helpen om deze op te lossen. Voor gemeenten en corporaties leidt ook dit tot onzekerheid en afwachtend beleid.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

Wel gerealiseerd werd de Wet Betaalbare huur per 1 juli 2024, nog een erfenis van het vorige kabinet. Bedoeld om exorbitante huren in de particuliere sector tegen te gaan, leverde deze wet voor de corporaties opnieuw extra administratieve lasten op. Zo moesten alle buitenruimtes in kaart worden gebracht en de WWS-punten opnieuw vastgesteld. In de particuliere huurmarkt leidde deze wet in combinatie met fiscale maatregelen, tot uitponding van huurwoningen door particulieren en beleggers. Wat dit betekent voor onze lokale markt is nog niet goed te zeggen, vooralsnog zien wij geen grote afname van particuliere huur in onze gemeente.

Met de gemeente Tubbergen hebben wij afspraken weten te maken over bouwlocaties voor de komende jaren voor sociale huur. Dit is een ommezwaai ten opzichte van eerdere jaren. De locaties en de planning worden steeds concreter. Wel zien we dat procedures lang duren en dat het daardoor best onzeker is wanneer echt de schop in de grond kan. Maar voor de komende jaren in ieder geval meer zicht op nieuwbouw, wat een zeer positieve ontwikkeling is.

Intern zien we dat we als compacte organisatie veel op ons bordje hebben. Dit vraagt brede inzetbaarheid van onze medewerkers. Ook hebben wij een ondersteunende schil van zelfstandigen die zich vaak voor langere tijd voor een beperkt aantal uren per week aan onze organisatie verbinden. Dit betreft onder andere ICT, communicatie, controller, maar sinds 2024 ook inhuur op controlling vanwege de toegenomen verantwoordingsdruk. De kosten van al deze inhuur zijn relatief hoog, maar noodzakelijk.

We kijken positief terug op 2024 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 2025 begonnen. Dank aan alle collega's en samenwerkingspartners voor hun betrokkenheid in 2024!

Hanneke de Rijter
Directeur-bestuurder



2 RESULTAAT

2.1 Vergelijkend overzicht

Het resultaat na belastingen over 2024 bedraagt € 12.243.000 tegenover negatief € 28.157.000 over 2023. De resultaten over beide jaren kunnen als volgt worden samengevat:

	2024		2023	
	x € 1.000	%	x € 1.000	%
Huuropbrengsten	7.485	100,0	7.331	100,0
Opbrengsten servicecontracten	51	0,7	48	0,7
Lasten servicecontracten	-177	-2,4	-148	-2,0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-560	-7,5	-666	-9,1
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.183	-29,2	-2.754	-37,6
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-637	-8,5	-578	-7,9
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.979	53,2	3.232	44,1
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	675	9,0	-1	-
Toegerekende organisatiekosten	-15	-0,2	-14	-0,2
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-468	-6,3	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	191	2,6	-14	-0,2
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-773	-10,3	-14.917	-203,5
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.777	130,6	-14.295	-195,0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	35	0,5	145	2,0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.039	120,8	-29.067	-396,5
Opbrengst overige activiteiten	110	1,5	102	1,4
Kosten overige activiteiten	-77	-1,0	-24	-0,3
Nettoresultaat overige activiteiten	33	0,4	78	1,1
Overige organisatiekosten	-932	-12,5	-866	-11,8
Leefbaarheid	-198	-2,6	-133	-1,8
Financiële baten en lasten transporteren	-987	-13,2	-943	-12,9
	11.125	148,7	-27.714	-378,0

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

Woningstichting Tubbergen

	2024		2023	
	x € 1.000	%	x € 1.000	%
Transport	11.125	148,7	-27.714	-378,0
Belastingen	1.118	14,9	-443	-6,1
Resultaat na belastingen	12.243	163,6	-28.157	-384,1



3 FINANCIËLE POSITIE

Uit de balans is de volgende financieringsstructuur af te leiden:

	31-12-2024	31-12-2023
	x € 1.000	x € 1.000
Beschikbaar op lange termijn:		
Eigen vermogen	123.743	111.500
Voorzieningen	4.689	14.590
Langlopende schulden	33.177	26.616
	<u>161.609</u>	<u>152.706</u>
Waarvan vastgelegd op lange termijn:		
Materiële vaste activa	334	374
Vastgoedbeleggingen	163.463	152.107
Financiële vaste activa	1.052	169
	<u>164.849</u>	<u>152.650</u>
Vastgelegd op lange termijn, gefinancierd met middelen op korte termijn	<u>-3.240</u>	<u>56</u>
Dit bedrag is als volgt aangewend:		
Vorderingen	634	432
Liquide middelen	687	3.187
	<u>1.321</u>	<u>3.619</u>
Af: kortlopende schulden	4.561	3.564
Werkkapitaal	<u>-3.240</u>	<u>54</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

4 FISCALE POSITIE

4.1 Berekening belastbaar bedrag 2024

Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2024 is als volgt berekend:

	2024
	€
Resultaat voor belastingen	11.125.440
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-9.038.865
	<u>2.086.575</u>
<i>Waarderingsverschillen:</i>	
Afschrijvingen	-34.356
Vrijval (dis)agio	-53.074
Fiscaal resultaat aan-/ verkoop	-6.211
Mutatie onderhoudsvoorziening	1.126.520
	<u>1.032.879</u>
<i>Fiscale verschillen:</i>	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-8.604
Fiscaal beperkt aftrekbare kosten	2.907
Herinvesteringsreserve	-154.517
Onderhoudskosten	-6.794.633
Renteaftrekbeperking (ATAD 1)	39.976
	<u>-6.914.871</u>
Belastbaar bedrag 2024	<u><u>-3.795.417</u></u>

Over het belastbare bedrag is geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

De ten gunste van het resultaat gebrachte vennootschapsbelasting 2024 is als volgt te specificeren:

Vennootschapsbelasting

Vennootschapsbelasting a.p.	-38.903
Mutatie voorziening belastingen	-195.646
Mutatie actieve belastinglatentie	-883.126
	<u>-1.117.675</u>
	<u><u>-1.117.675</u></u>

4.2 Vennootschapsbelasting

Per 31 december 2024 is per saldo € 377.372 te vorderen inzake vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting over 2024 bedraagt € -.

	Vordering/ schuld per 1 januari 2024	Betaald/ ontvangen in 2024	Correcties voorgaande jaren	Vordering/ schuld per 31 december 2024
	€	€	€	€
2022	-	-	38.903	38.903
2024	141.200	197.269	-	338.469
	<u>141.200</u>	<u>197.269</u>	<u>38.903</u>	<u>377.372</u>

4.2.1 Compensabele verliezen

	Compensabele aanspraak per 1 januari 2024	Verlies in 2024	Compensabele aanspraak per 31 december 2024
	€	€	€
2024	-	3.795.417	3.795.417
	<u>-</u>	<u>3.795.417</u>	<u>3.795.417</u>

Ultimo 2024 zijn er € 3.795.418 aan te verrekenen verliezen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

FINANCIEEL VERSLAG

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **18/06/2025**.

1 KENGETALLEN

1.1 Woningbezit

	2024	2023	2022
Woningen DAEB	945	946	946
Woningen niet-DAEB	3	4	4
Zorgintramuraal (zelfstandige eenheden)	48	47	47
Zorgintramuraal (onzelfstandige eenheden)	29	29	29
BedrijfsOnroerendGoed	2	2	2
MaatschappelijkOnroerendGoed	11	11	11
Garages	15	15	15
	<u>1.053</u>	<u>1.054</u>	<u>1.054</u>

1.2 Mutaties in woningbezit

	2024	2023	2022
Aantal woningen verkocht	-1	-	-1

1.3 Huurklasse (aantal VHE's)

	2024	2023	2022
Lager dan 1e aftoppingsgrens	820	860	812
Tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	114	91	134
Tussen 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	59	42	47
Boven liberalisatiegrens	3	4	4
Onzelfstandige wooneenheden	29	29	29

1.4 Kwaliteit

	2024	2023	2022
Kosten planmatig onderhoud per woning	1.116	1.271	965
Kosten klachtenonderhoud per reparatieverzoek	336	716	273
Kosten mutatie onderhoud per mutatie	3.047	2.322	1.954

1.5 Financiële continuïteit

	2024	2023	2022
Solvabiliteit (beleidswaarde) %	62,40	24,77	66,90
Liquiditeit (current ratio)	0,29	1,02	2,09
Rentedekkingsratio (ICR)	2,37	2,81	2,80
Rentabiliteit eigen vermogen	19,79	-22,42	3,66
Rentabiliteit vreemd vermogen	6,01	3,74	3,53
Rentabiliteit totaal vermogen	15,85	-16,56	3,54

De current ratio van Woningstichting Tubbergen bedraagt 0,29 en ligt daarmee onder de norm van 1,0. De liquiteitspositie wordt actief gemonitord, met het oog op een optimaal moment voor financiering. Op basis van de inschatting was pas in januari 2025 een financieringsbehoefte voorzien. Om die reden is in die maand een lening van € 3 mln. aangetrokken.

De kortlopende schulden kennen een looptijd van maximaal één jaar. Hiervan vervallen de crediteuren, belasting en overlopende passiva, samen € 2,7 mln., binnen één maand. De hoge stand van de crediteuren, overlopende passiva en belastingen per 31-12-2024 zijn het gevolg van piekbelasting in Q4, onder andere door investeringen en groot planmatig onderhoud. Deze verplichtingen worden volledig gedekt door de in januari 2025 aangetrokken lening.

Verder beschikt Woningstichting Tubbergen op balansdatum nog over € 0,5 mln. ruimte op een bestaande roll-over lening.

1.6 Personele bezetting

	2024	2023	2022
Aantal fte gesplitst naar afdeling einde boekjaar;	12,39	11,44	10,44
Directie	1,00	1,00	1,00
Wonen	4,50	4,28	3,50
Financiën	2,22	2,50	2,17
Vastgoed	4,00	3,00	3,78
Algemeen	0,67	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.

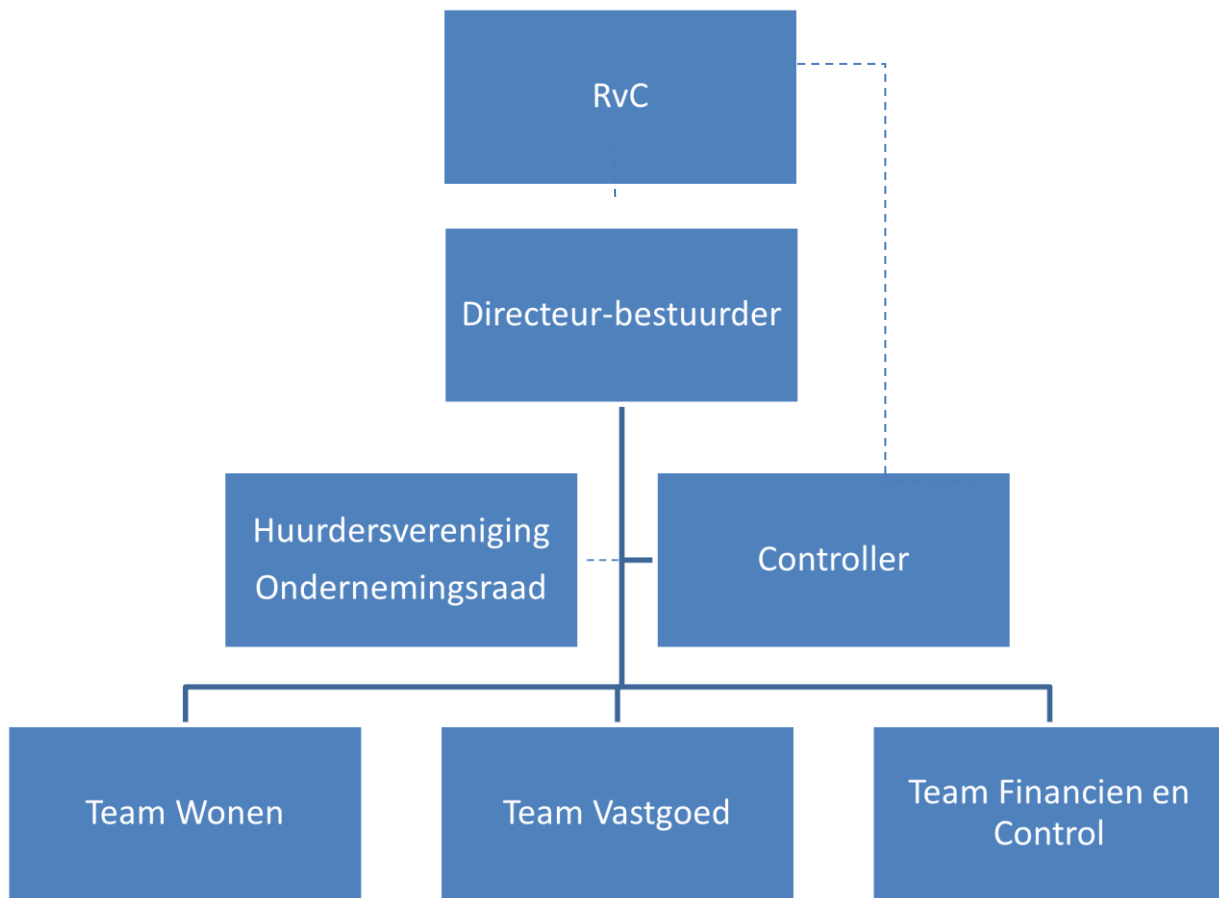
Er is een vijf hoofdig Raad van Commissarissen, deze houdt toezicht op de Woningstichting; verderop vindt u het verslag van de RvC.

Ultimo 2024 zijn er 15 mensen werkzaam bij Woningstichting Tubbergen, in fte 12,39 (gemiddeld over 2024 11,74 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:



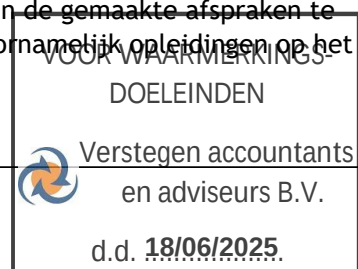
Bestuur

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:

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

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

De bestuurder dient zich regelmatig bij te scholen om haar kennis up to date te houden. De bestuurder en RvC hebben samen afspraken gemaakt over de invulling van deze opleidingen. In de jaren 2022 t/m 2024 heeft de bestuurder 127 PE-punten behaald. Dit is ruim voldoende om aan de gemaakte afspraken te voldoen (minimaal 108 punten in 3 jaar). In 2024 heeft de bestuurder voornamelijk opleidingen op het gebied van financiën, leiderschap en bestuur gevolgd.



Governancecode

De Governancecode woningcorporaties 2020 (herziene versie 2022) 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 ontwikkelt zich steeds meer tot positief kritische, betrokken huurdersvertegenwoordiging. De samenwerking met de Huurdersvereniging is goed.

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.

De huurdersvereniging heeft onderstaand verslag over 2023 opgesteld:

Terugblik 2024 (door de huurdersvereniging)

De huurdersvereniging van de Woningstichting Tubbergen heeft in 2024 de lijn van verdere professionalisering voortgezet.

Allereerst zijn in het begin van het jaar Marga Huis in 't Veld en Leni Nijenhuis als nieuwe leden van het bestuur toegetreden. Leni Nijenhuis heeft daarbij de taak van secretaris op zich genomen.

De huurdersvereniging heeft in 2024 vier vergaderingen met de directie van WST gehad en wel op 11 maart, 6 juni, 23 september en 9 december. In de week voorafgaand aan de vergadering met de directie had de huurdersvereniging vooroverleg om vragen en standpunten te bepalen. Dit vooroverleg komt de kwaliteit van de vergadering met de directie ten goede.

De huurdersvereniging heeft in de vergadering van 6 juni 2024 een rooster van aftreden vastgesteld. In de vergadering van 23 september is Hans Weusthof gevraagd zijn rol als extern-voorzitter te continueren voor de duur van twee jaar. Ook is er afgesproken om het bestuur van de huurdersvereniging voorlopig niet uit te breiden.

In de zomer heeft de huurdersvereniging een eigen email gekregen die via de website van WST te benaderen is. In de loop van 2024 hebben we gemerkt dat deze directe manier van communiceren met onze achterban werkt, we ontvingen al diverse vragen van huurders. Aandachtspunt hierbij is om de rolverdeling tussen de huurdersvereniging en de klachtencommissie te respecteren.

Belangrijke agendapunten in het jaar 2024 waren de visitatie, de jaarlijkse huuraanpassing, verduurzaming, nieuwbouw, Woninghuren.nl, de algemene ledenvergadering en de begroting 2025.

Bij de rondvraag komt steeds een breed scala van onderwerpen en aandachtspunten aan de orde.



De algemene ledenvergadering, bij Kampkuiper in Harbrinkhoek op 19 november, is goed verlopen maar de doelstelling met betrekking tot de opkomst (100 huurders) is niet behaald. Het blijkt toch lastig om de huurders in groten getale voor een dergelijke avond te interesseren. Op basis van evaluatie hebben we voor 2025 een ietwat andere aanpak en invulling voor ogen.

Concluderend kunnen we stellen dat de huurdersvereniging in haar streven naar verdere professionalisering in 2024 mooie stappen heeft gezet. De relatie met de directie van de WST is open en plezierig. De huurdersvereniging denkt positief kritisch mee en probeert haar achterban zo goed mogelijk te vertegenwoordigen.

Overleg met de Ondernemingsraad

Ondanks de geringe omvang van onze organisatie, hebben wij een Ondernemingsraad. In het verslagjaar is door de bestuurder 1 keer overleg gevoerd met de Ondernemingsraad, de andere twee vergaderingen zijn wegens ziekte en afwezigheid van OR leden vervallen. Er zijn twee nieuwe leden toegetreden tot de Ondernemingsraad en er is een nieuwe voorzitter. De Ondernemingsraad is betrokken geweest bij de herbenoeming van de bestuurder en heeft hier positief advies over uitgebracht. Jaarlijks heeft de OR ook een gesprek met een vertegenwoordiging van de RvC.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

2024 in vogelvlucht

Turbulente tijden

Het blijven turbulente tijden. Veel veranderingen zijn geland in een nieuw normaal. Hoge energieprijzen, hoge inflatie, wooncrisis, een gespannen arbeidsmarkt, migratie, oorlog in Oekraïne en het Midden-Oosten. In ons land hadden we te maken met veel onrust rondom de situatie in Gaza en toenemende polarisatie. Er kwam een nieuw kabinet, in een sterk veranderd politiek landschap.

Hieronder een korte weergave van de ontwikkelingen in 2024.

Landelijke politiek

De binnenlandse politieke situatie is met het nieuw aangetreden kabinet nog niet stabiel te noemen. Het beleid is op sommige onderdelen 180 graden anders dan voorheen. Denk bijvoorbeeld aan de inzet van hybride warmtepompen en de saldering voor huishoudens met zonnepanelen. Of aan de vermindering van subsidies op duurzaamheid per 1 januari 2025. Deze beleidswijzigingen hebben direct invloed op onze verduurzamingsstrategie. Waar corporaties het ene jaar bijvoorbeeld anticiperen op de verplichte warmtepomp, is het beleid een jaar erna volledig anders. Reden te meer om een sterke eigen koers te varen. Wij gaan door met onze verduurzaming. Wel bezien wij telkens welke keuzes voor onze huurders het meest passend zijn, denk bijvoorbeeld aan het aantal zonnepanelen dat wij aanbieden en wel of geen warmtepomp.

Het kabinet zet nog steeds in op grootschalige nieuwbouw, hiervoor worden de nodige stimuleringsregelingen opgetuigd. Hetzelfde geldt voor flexwoningen. Van de nieuwbouw zou 30% sociaal moeten zijn, hier komen wij in Tubbergen lang niet aan. We herkennen een dergelijke vraag ook niet. Met de gemeente is wel afgesproken dat in nieuwbouwprojecten sociale huur wordt opgenomen, en inmiddels zijn hier ook concrete locaties voor. De regionale woondeals worden in 2025 herzien, hierin worden afspraken over het woningbouwprogramma van de betreffende regio en de inzet van de middelen uit de realisatiestimulans opgenomen. De realisatiestimulans biedt voor een gemeente als Tubbergen mogelijk nieuwe kansen om gebruik te maken van subsidies. Eerder was dit vooral mogelijk bij grote aantallen woningen tegelijkertijd, hetgeen niet past bij onze lokale schaal.

De Wet Regie Volkshuisvesting komt eraan, dit is niet gewijzigd. Deze wetgeving gaat de regie van de landelijk en provinciale overheid op de lokale woningmarkt sterk doen toenemen, ten koste van de huidige nadruk op de lokale invulling. Mogelijk biedt dit voor ons extra kansen voor toevoeging van sociale huur.

Het nieuwe kabinet wil geen voorrang meer voor statushouders. Als dit beleid wordt, zal dit ook invloed hebben op de verdeling van statushouders over het land. Welke impact dit heeft voor Tubbergen is moeilijk te voorspellen.

Er komt een onderzoek naar effect afschaffing kostendelersnorm op woningdelen en naar vereenvoudiging partnerbegrip voor woningdelen en mantelzorg. Aanpassing van regelgeving hieromtrent zou kansen kunnen bieden in beschikbaarheid van woningen die nu worden aangehouden.

De Wet betaalbare huur is 1 juli 2024 ingegaan. Waar dit in eerste instantie vooral leek bedoeld om exorbitante huren in de particuliere sector aan banden te leggen, heeft dit ook invloed op woningcorporaties. De regeldruk neemt verder toe, en de maximaal redelijke huur neemt af ten gevolge van deze Wet. Voor ons betekent het vooral veel administratieve rompsloep, de streefhuren veranderen niet of nauwelijks.

De vele opgaven en de beperking in de inkomsten van corporaties leiden ertoe dat steeds duidelijker wordt dat de corporaties niet langer uit kunnen gaan van een duurzaam verdienmodel. Dit vraagt om bijstelling en wellicht ook minder doen de komende jaren. Tegelijkertijd wordt er gestuurd op meer onderlinge solidariteit, waarbij corporaties elkaar helpen. Er wordt volop gelobbyd voor vermindering van de belastingdruk voor de corporaties, maar dit stuit nog steeds op bezwaren, met name in het kader van staatssteun. De belastingmaatregelen die op Prinsjesdag zijn aangekondigd betreffende ATAD en VPB, zullen voor Woningstichting Tubbergen nauwelijks effect hebben.



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. In het voorjaar van 2025 zullen de woondeals worden herzien.

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 woonvindsysteem Woninghuren.nl gelanceerd. Dit heeft tot doel dat woningzoekenden in onze regio met één inschrijving kunnen reageren op woningen bij alle deelnemende corporaties. De aanvankelijke aanloopproblemen zijn inmiddels goed onder controle, mede door het beperken van het aantal weigeringen en de mogelijkheid om dorpsvoorrang te hanteren.

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 zijn in 2024 verschillende bijeenkomsten georganiseerd. In de regio is solidariteit inmiddels geconcretiseerd in de ondersteuning door Reggewoon en De Woonplaats van STJA in Almelo.

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.

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. Onze wensportefeuille is opgenomen in de prestatieafspraken met de gemeente en de huurdersorganisatie.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

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, inmiddels wordt gekoerst op uitbreiding. 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. 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.

In 2024 heeft de Gemeente Tubbergen gewerkt aan de woonzorgvisie. Hierbij zijn wij als stakeholder betrokken. Deze woonzorgvisie is begin 2025 vastgesteld.

Aedes benchmark

De Aedes Benchmark is in oktober 2024 bekend gemaakt. Hieronder de scores:

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

Ons huurdersoordeel is verbeterd ten opzichte van afgelopen jaar. De bedrijfslasten zijn relatief hoog. Dit komt door onze geringe omvang in combinatie met de vele zaken die zijn opgepakt op het gebied van data en verduurzaming.

Verslag van het bestuur

Doelstellingen en strategie

In november 2023 hebben we ons nieuwe koersdocument Welkom Thuis vastgesteld.

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. 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.

Voor de realisatie van nieuwe woningen zijn wij mede afhankelijk van de beschikbaarheid van locaties. Hiervoor is vooral de gemeente aan zet. De eerste nieuwbouw zal in 2025 plaatsvinden in Vasse, dit is in 2024 voorbereid.

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. Wij verkopen alleen incidenteel woningen, bijvoorbeeld omdat ze niet passen in onze toekomstige wensportefeuille, niet meer passen bij de behoefte van onze woningzoekenden of omdat verkoop wenselijk is in verband met de leefbaarheid. Sinds medio 2024 moeten wij woningen eerst aanbieden aan onze huurders in Tubbergen. Dit leidt naar verwachting tot langere verkoopleegstand. In 2024 hebben wij 1 niet-DAEB woning verkocht.

Regionaal wordt gewerkt met een gezamenlijk woonvindsysteem voor corporaties, dat in maart 2023 in werking is gesteld. Door het nieuwe woonvindsysteem hoeven woningzoekenden zich maar één keer in te schrijven om te kunnen reageren op woningen. Daarnaast geeft het onder andere beter inzicht in de regionale woonvraag in relatie tot het aanbod. We zagen dat het aantal reacties sinds dit nieuwe systeem sterk was toegenomen, waarbij deze reacties niet altijd gericht waren. Hierop zijn maatregelen genomen, onder andere beperking van het aantal weigeringen en het toepassen van dorpsvoorrang. Desondanks zien we nog een grote vraagdruk door de wooncrisis.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

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.

Woningstichting Tubbergen hanteert in principe een inflatievolgende huurprijsaanpassing, conform het Woonakkoord en ons vastgestelde huurbeleid. Wij hanteren geen inkomensafhankelijke huurverhoging. Huurprijsaanpassing is niet van toepassing voor woningen, waarvan de werkelijke huur gelijk of hoger is dan de streefhuur.

Vanuit de nationale prestatieafspraken is voor 3 jaar (met ingang van 2023) afgesproken om de huren niet inflatievolgend te laten stijgen, maar is de maximale huursomstijging 0,5% lager dan de cao-ontwikkeling. Daardoor stijgen de huren minder hard dan de lonen en verbetert uiteindelijk de woonquote, zo is het idee.

In 2022 heeft een wettelijke eenmalige huurverlaging (in de praktijk was dit de tweede keer) plaatsgevonden, dit heeft voor ons behoorlijke impact. Ongeveer één derde van de huurders heeft huurverlaging gekregen per 1 juli 2023 of daarna. Hierdoor is de betaalbaarheid voor de betreffende groep huurders verbeterd, al is een groot deel van het verschil door minder huurtoeslag in de staatskas gevloeid. Deze eenmalig huurverlaging heeft een negatieve invloed op de doorstroming, omdat huurders bij verhuizing naar een gelijkwaardige woning meestal behoorlijk meer huur gaan betalen.

De betaalbaarheid van het wonen wordt niet alleen bepaald door de huur, maar door de woonlasten in brede zin. Sinds eind 2021 zien wij een enorme prijsstijging voor gas en elektriciteit. Ondanks een tegemoetkoming voor de laagste inkomens, heeft dit veel impact op de woonlasten van onze huurders. Het onderstreept nog eens het belang van beperking van de energievraag en daarmee van verduurzaming van onze woningen. Wij gaan dan ook door met onze verduurzaming.

Duurzaamheid

We zetten ons ervoor in dat al onze huurders, uiterlijk in 2050, volledig CO₂-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.

In 2025 ronden wij het verduurzamingstraject van 150 woningen af dat wij in 2023 hebben ingezet. Tegelijkertijd werken wij vanaf eind 2024 aan een plan van aanpak voor de seniorenwoningen die toe zijn aan verduurzaming en groot onderhoud en aan een plan voor ons complex het Mölnheukske. Deze plannen komen tot uitvoering vanaf 2026.

Leefbaarheid

Onderdeel van de ervaren kwaliteit van het wonen is ook een prettige leefomgeving en leefbaarheid van wijk of buurt. Tubbergen scoort altijd goed in leefbaarheidsonderzoeken, er is geen sprake van grote leefbaarheidsproblemen of achterstandswijken. Leefbaarheid in onze kernen gaat met name over behoud van voldoende voorzieningen en een leefomgeving die schoon, heel en veilig is. Daarnaast investeren we in 2024 en 2025 extra in het verbeteren van de netheid en uitstraling van onze complexen, onder andere door het updaten van het groen.

De laatste jaren zetten wij meer in op 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 bieden wij in samenwerking met Stichting Welzijn Tubbergen Dinkelland (SWTD) Buurtbemiddeling voor onze huurders en hun burens. Sinds 2024 is de gemeente Tubbergen hierbij aangesloten, zodat dit nu aan alle inwoners van Tubbergen wordt aangeboden indien nodig.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

Financiële beschouwing

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

In 2024 zijn de huizenprijzen in Tubbergen met 7 procent gestegen. Dit is een forse stijging. Landelijk gingen de prijzen in een jaar tijd met 11,5 procent omhoog. De totale marktwaarde van de woningportefeuille is met € 11,2 miljoen gestegen naar een waarde van € 148,8 miljoen. Dit is een waardestijging van 8,1%.

De belangrijkste wijzigingen in de marktwaarde 2024 t.o.v. de marktwaarde 2023 als gevolg van methodische wijzigingen of marktontwikkelingen is de aanpassing van de historische leegwaardestijging. Dit zorgt voor een stijging van de marktwaarde van 10,1%. De aanpassing van de disconteringsvoet a.g.v. validatie van het handboek zorgt voor een daling van de marktwaarde van 3,9%.

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

Analyse van de marktwaarde:

De marktwaarde van het DAEB-vastgoed bedraagt € 156,1 mln. (2023: € 144,5 mln.) en van het niet-DAEB vastgoed € 1,1 mln. (2023: € 1,3 mln.). De totale marktwaarde ultimo 2024 bedraagt ruim € 157,2 mln. (2023: € 145,8). De marktwaarde van de woningen is berekend op basis van de basisversie van het waarderingshandboek. Bij het bepalen van de marktwaarde van de woonwagens (woningen), het bedrijfstvastgoed, maatschappelijke vastgoed, garages en intramuraal zorgvastgoed is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd.

Voorraadmutaties

- In 2024 is er één niet-DAEB woning verkocht met een marktwaarde van € 215.789.

Mutatie vastgoedgegevens

- De gemiddelde contractuur van woonegelegenheden is gestegen van € 583,09 naar € 612,38 (5,02%). Dit veroorzaakt een stijging van de marktwaarde met € 2,4 mln.
- De gemiddelde WOZ-waarde van woonegelegenheden is gestegen van € 218.537 naar € 225.094 (3,00%). Dit leidt tot hogere verkoopopbrengsten. De marktwaarde stijgt hierdoor ruim € 2,9 mln.
- De gemiddelde mutatiegraad doorexpluiten van woonegelegenheden is gedaald van 7,80% naar 7,76% (-0,04%-punt). Dit leidt tot een daling in de marktwaarde van € 0,8 mln.

Methodische wijzigingen handboek en software

- In het handboek zijn de overdrachtskosten verhoogd naar 11,4%, dit heeft een negatief effect op de marktwaarde van bijna € 0,4 mln.

Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek

- De gemiddelde disconteringsvoet doorexpluiten van woonegelegenheden is, als gevolg van de validatie van het handboek, gestegen van 7,54% naar 7,88% (0,34%-punt). De gemiddelde disconteringsvoet uitpanden van woonegelegenheden is, als gevolg van de validatie van het handboek, gestegen van 8,30% naar 8,85% (0,55%-punt). Dit veroorzaakt een daling van de marktwaarde van € 5,6 mln.
- De gemiddelde markthuurl van woonegelegenheden is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van € 947,20 naar € 856,80 (-9,54%). Hierdoor is de marktwaarde met € 0,2 mln. gedaald.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen

- De gemiddelde historische leegwaardestijging per jaar van woonegelegenheden is gestegen van 2,96% naar 9,90% (6,94%-punt). Dit resulteert in een marktwaardestijging van € 14,7 mln.
- De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woonegelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van 7,88% naar 8,08% (0,20%-punt). De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woonegelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van 8,85% naar 9,05% (0,20%-punt). Dit veroorzaakt een stijging in de marktwaarde van bijna € 2 mln.
- De gemiddelde markthuurl van woonegelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van € 856,80 naar € 909,07 (6,10%). Dit resulteert in een stijging van de marktwaarde van bijna € 2 mln.
- Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexploiteren van woonegelegenheden is gestegen van € 1.880,69 naar € 1.966,76 (4,58%). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van woonegelegenheden is gestegen van € 1.018,67 naar € 1.067,96 (4,84%). Hierdoor is de marktwaarde van de woningen € 0,5 mln. gedaald.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De beleidswaarde is de waarde van woonegelegenheden als corporatiewoonegelegenheden, op basis van een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van de corporatie.

De beleidswaarde wordt bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF-berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de 'Beleidswaarde'.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. 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 ook betref dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken in de jaarrekening.

De beleidswaarde per einde verslagjaar bedraagt € 103,95 mln. (2023: 49,0 mln.). De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed bedraagt € 102,7 mln. (2023: € 48,0 mln.) en van het niet-DAEB vastgoed € 1,3 mln. (2023: € 1,0 mln.). De beleidswaarde van de woningen bedraagt ultimo 2024 € 95,6 mln. (2023: € 40,9 mln.).

Analyse van de beleidswaarde

In het boekjaar is de beleidswaarde toegenomen met € 54,9 mln. Deze toename wordt veroorzaakt door:

Methodische wijzigingen

- In de beleidswaarde wordt niet langer gerekend met de disconteringsvoet uit de marktwaarde, maar met een voorgeschreven 'sociale' disconteringsvoet (4,17%). Dit veroorzaakt een stijging van de beleidswaarde van € 31,9 mln.
- De eindwaardeberekening als fictie voor eeuwigdurende exploitatie is vervangen door een 60-jaars horizon. Dit leidt tot een daling van de beleidswaarde met € 0,9 mln.

Voorraadmutaties

- In 2024 is er één niet-DAEB woning verkocht met een beleidswaarde van € 221.459.

Mutatie vastgoedgegevens woningen

- De gemiddelde contracthuurl van woonegelegenheden is gestegen van € 583,09 naar € 612,38(5,02%). Dit heeft een positief effect op de beleidswaarde van € 3,3 mln.
- De gemiddelde mutatiegraad doorexploiteren van woonegelegenheden is gedaald van 7,80% naar 7,76% (-0,04%-punt). Dit heeft een negatief effect op de beleidswaarde van bijna € 0,1 mln.

Wijzigingen waarderingsparameters marktontwikkelingen

- De ontwikkeling van de macro-economische parameters laat een wisselend beeld zien. Per saldo lijkt de impact op lagere stijging van de onderhoudskosten door de bouwkostenindex de grootste impact te hebben. Dit resulteert in een stijging van de beleidswaarde van € 4,1 mln.

Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde

- De gemiddelde onderhoudsnorm van woningen is gedaald van € 3.340,59 naar € 3.093,82 (-7,39%). Dit veroorzaakt een stijging van de beleidswaarde met € 10,0 mln. De onderhoudsnorm is gedaald doordat de begrote onderhoudskosten zijn afgenomen door een nauwkeuriger manier van begroten.
- De gemiddelde beleidshuur van woningen is gestegen van € 660,09 naar € 677,63 (+2,66%). Dit leidt tot een stijging van de beleidswaarde met € 5,1 mln.
- Door de huurstijging stijgt de beleidswaarde met bijna € 4 mln.
- De gemiddelde beheernorm van woningen is gestegen van € 1.097,53 naar € 1.132,75 (+3,2%). De beleidswaarde is hierdoor gedaald met € 1,4 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 november 2024 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 SWTD. In 2023 is ook de Gemeente Tubbergen hierbij aangehaakt.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

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 blijft de vraag naar sociale huurwoningen onverminderd hoog. Daarbij wordt opgemerkt dat er geen verplichting meer is tot het verlenen van voorrang aan statushouders.

Op de lange termijn is het van belang dat we de ontwikkeling van onze vastgoedportefeuille blijven toetsen aan de verwachte demografische ontwikkelingen en de daarmee verband houdende vraag naar woonruimte in de gemeente Tubbergen. De eerder verwachte krimp is waarschijnlijk voorlopig nog niet aan de orde. 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 woonruimteverdeelsysteem van de 13 regionale corporaties (en een aanbieder van zorgvastgoed) via WoningHuren.nl een rol bij de beschikbaarheid. Omdat we daarbij constateerden dat de lokale beschikbaarheid onder druk kwam te staan is afgesproken maximaal 25% van de vrijkomende woningen met voorrang te verhuren aan lokaal woningzoekenden.

Betaalbaarheid

De betaalbaarheid wordt mede bepaald door de afspraken gemaakt in het sociaal huurakkoord en nationale prestatieafspraken (NPA). Ondanks eerder gemaakte afspraken in de NPA, waarbij een huuraanpassing is afgesproken van looninflatie +/- 0,5%, wordt hiervan in 2025 afgeweken en is de huuraanpassing gemaximeerd op gemiddeld 4,5%.

Wel maken wij ons zorgen over de woonlasten als geheel in verband met de sterk gestegen energielasten voor huurders.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

Duurzaamheid

De grootste uitdaging voor de corporaties in Nederland is de verduurzaming (CO₂-neutraal in 2050). Woningstichting Tubbergen heeft de CO₂-routekaart 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 waar acuut onderhoud moet worden uitgevoerd 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. Als gevolg van de verduurzaming van ons bezit worden er in 2024 sinds lange tijd weer leningen aangetrokken. Door onze gezonde financiële situatie, ook naar het oordeel van externe partijen, ging dit zonder problemen. 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. Om tussentijdse schommelingen in de financieringsbehoefte te kunnen opvangen beschikt Woningstichting Tubbergen over een variabele hoofdsomlening.

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

Woningstichting Tubbergen werkt met gerenommeerde partijen op het gebied van ICT. Alle medewerkers hebben een awareness training gevolgd en regelmatig worden test phishing mails verstuurd. Er is een pentest uitgevoerd en naar aanleiding daarvan zijn enkele kleine aanpassingen gedaan. De systemen van Woningstichting Tubbergen worden geüpdatet conform de instructies van de leveranciers en per 2024 is een (externe) privacy-officer benoemd die alle processen beoordeelt op AVG-aspecten. NIS-2: hoewel corporaties niet onder de NIS-2 richtlijn vallen kunnen deze indirect wel gevolgen hebben door de partijen waarmee WST samenwerkt.

Externe risico's

Financiële druk

De financiële middelen van woningcorporaties staan onder druk wet- en regelgeving en door belastingen (m.n. vennootschapsbelasting). Dit beperkt de mogelijkheden om te investeren in nieuwbouw en verduurzaming. Ook als gevolg van politieke ontwikkelingen (bijv. VS, Midden-Oosten, Oekraïne) moeten corporaties rekening houden met de gevolgen daarvan. Om die reden is in de begroting van 2025 e.v. 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 de komende jaren. 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.

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

Fluctuaties in de bouwkosten en de beschikbaarheid van bouwmaterialen kunnen de kosten van nieuwbouw en renovatieprojecten verhogen. Dit kan leiden tot vertragingen en budgetoverschrijdingen.

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.

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 nieuwbouwopgave. 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.

Wel moet in de toekomst mogelijk rekening worden gehouden met de impact van klimaatverandering, zoals extreme weersomstandigheden, omdat dit kan leiden tot hogere onderhoudskosten en de noodzaak om woning klimaatbestendig te maken.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

Demografische ontwikkelingen

Veranderingen in de bevolkingssamenstelling, zoals vergrijzing en migratie, kunnen de vraag naar verschillende soorten woningen beïnvloeden waardoor de samenstelling van de woningvoorraad en de dienstverlening moeten worden aangepast. De portefeuillestrategie van Woningstichting Tubbergen biedt de mogelijkheid om in voorkomende gevallen bij te sturen.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

Navolgende tabel vermeldt de belangrijkste beheersmaatregelen.

Omschrijving risico	Beheersmaatregelen
<i>Vastgoedprojecten</i>	
Omkoping 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
<i>Huurinkomsten</i>	
Niet alle huurinkomsten worden verantwoord Medewerker verantwoordt woning in administratie als 'leegstand' en verhuurt deze vervolgens voor eigen rekening	Maandelijkse aansluiting prolongatie met financiële administratie. 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

- 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. Periodiek wordt er een pentest uitgevoerd en er is in 2024 gestart met het opstellen van een IT-calamiteitenplan.

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.

Handreiking integriteit 2024 Aw

De jaarlijkse handreiking integriteit van de Aw stond in 2024 in het teken van het thema fraude door (onder)aannemers. Woningstichting Tubbergen volgt in meer of mindere mate reeds de aanbevelingen uit deze handreiking. De aanbeveling om een fraudecalamiteitenplan op te stellen staat geagendeerd voor 2025.

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.

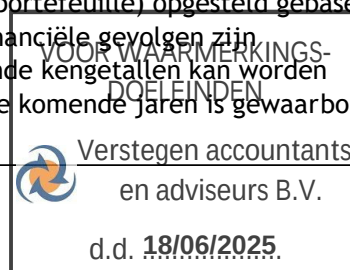
Bij de realisatie van de strategie wordt er continu een afweging gemaakt tussen goede huisvesting voor onze huurders en de risicobereidheid. In de praktijk constateren wij dat we met een lage risicobereidheid toch een goede huisvesting voor onze huurders kunnen realiseren.

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.

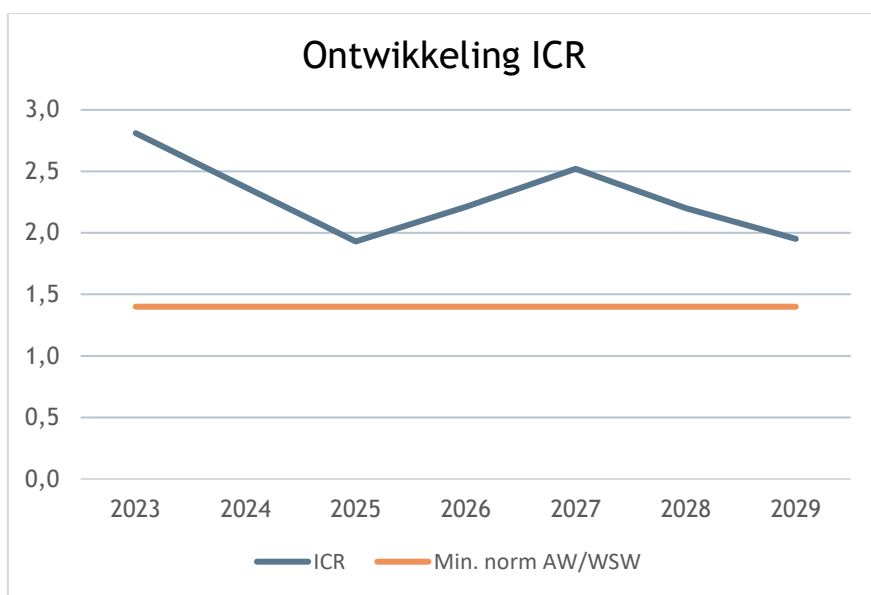
Continuïteit

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 2034. 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	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
ICR	> 1,4	2,8	2,4	1,9	2,2	2,5	2,2	2,0
Loan to Value (beleidswaarde)	< 85,0%	46,6	28,4	29,0	29,0	34,3	37,4	38,6
Solvabiliteit (beleidswaarde)	> 15,0%	24,8	62,4	64,1	62,6	57,8	56,1	55,9
Dekkingsratio (marktwaarde)	< 70,0%	17,5	21,5	23,3	23,3	27,0	28,7	28,9
Onderpandratio (WSW)	< 70,0%	16,5	21,7	23,3	23,3	27,0	28,7	28,9

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.



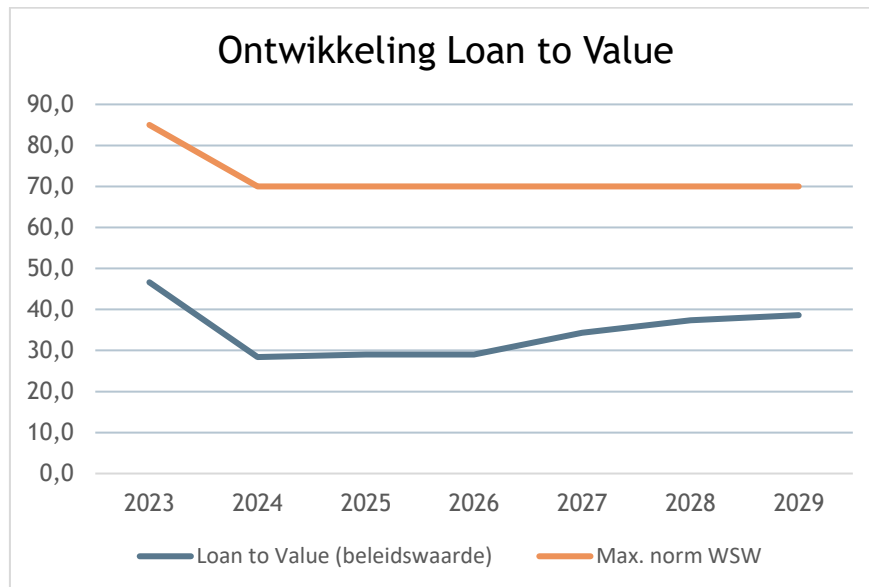
De LTV maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schuldpositie. De onderliggende kasstromen houden rekening met het maatschappelijke beleid van de corporatie. Doordat de beleidswaarde 2.0 in 2024 flink is gestegen is deze ratio flink gedaald. Vanaf 2027 stijgt deze ratio, doordat de schulden aan kredietinstellingen hoger worden door het aantrekken van nieuwe leningen a.g.v. de ingerekende investeringen in met name nieuwbouw in de begroting 2025-2029.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

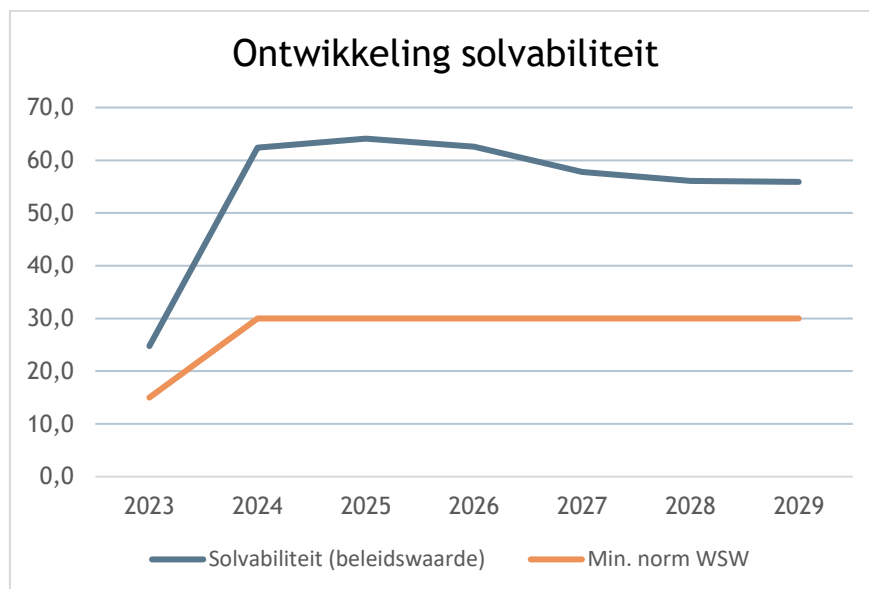


Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.



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 2.0 in 2024 flink is gestegen is deze ratio ook gestegen ver boven de door AW/WSW gestelde norm.



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

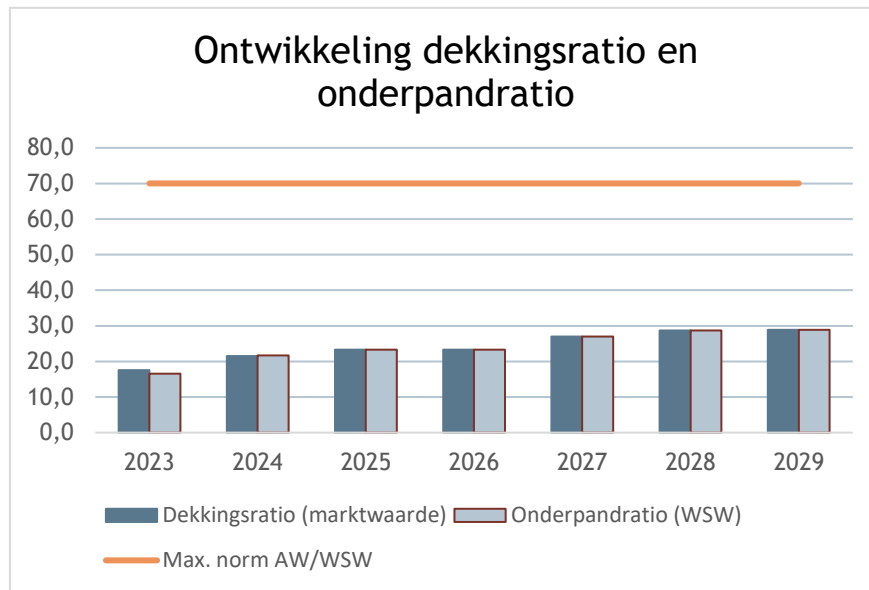


Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

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.

Toezichtkader en Toetsingskader

Het veelomvattende toezicht- en toetsingskader van Woningstichting Tubbergen is door de RvC in 2024 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

De RvC vormt zijn oordeel op basis van kwartaalrapportages, overige rapportages en jaarverslagen, benchmarkgegevens, visitatierapporten, oordelen van derden (zoals de managementletter van de accountant en oordeelbrieven van externe toezichthouders), overleg met de huurdersorganisatie en de ondernemingsraad en regionale bijeenkomsten van raden van commissarissen van woningcorporaties. Daarnaast laat de RvC zich intensief door de directeur-bestuurder informeren over beleid, actuele thema's en ontwikkelingen.

Toezicht in 2024

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 bijgeweest. Tevens heeft de RvC deelgenomen aan 3 themabijeenkomsten rondom 'Toekomstbestendigheid', 'Biobased en prefab bouwen' en 'de nieuwe generatie ouderen'. Tijdens het jaargesprek van de AW met de RvC in maart 2024 zijn de ontwikkelagenda van de RvC en generieke aandachtspunten voor corporaties van de AW besproken.

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 2024 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 plaatsgevonden. In november 2024 heeft een aantal leden van de RvC deelgenomen aan het interactieve programma van de Algemene Ledenvergadering (ALV) van de huurdersvereniging met gericht op kennisontwikkeling bij huurders over brandveiligheid.

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

- Vaststellen bezoldiging bestuurder conform WNT over 2024
- Goedkeuring herbenoeming bestuurder voor vier jaar tot 30 mei 2028
- Vaststelling geactualiseerde procuratie- en mandateringsregeling
- Vaststelling Treasury- en Beleggingsstatuut 2024
- Vaststelling jaarrekening en goedkeuring van het jaarverslag 2023
- Verlenen decharge aan de bestuurder (H. de Rijter) met betrekking tot het gevoerde beleid tot en met 31 december 2023.
- Vaststelling besluit RvC om gebruik te maken van de commissaris pool van de VTW bij ontstentenis van de RvC.
- Goedkeuring Termijnagenda 2025
- Goedkeuring van het besluit tot vaststelling van het jaarplan 2024
- Goedkeuring van het besluit tot vaststelling van de begroting 2025-2029
- Goedkeuring van de portefeuillekoers en wensportefeuille 2035
- Goedkeuring investering nieuwbouw van 4 grondgebonden, levensloopbestendige woningen Vasse
- Goedkeuring van het Treasury Jaarplan 2024
- Goedkeuring controle Jaarrekening 2024 door Verstegen Accountants
- Vaststellen procedure werving en selectie nieuw lid RvC per 1-7-2025
- Vaststellen algemeen profiel RvC (bijlage A bij Reglement RvC WT)
- Vaststellen specifiek profiel RvC t.b.v. werving lid RvC (huurderscommissaris)

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

Daarnaast is er onder andere in de RvC gesproken over de volgende onderwerpen:

- Toekomstvisie, Maatschappelijke waarde en verankering
- Samenwerking met stakeholders
- Besturing en Organisatieontwikkeling
- Maatschappelijke opgave (groei, duurzaamheid, kwaliteitsniveau) en haalbaarheid hiervan in relatie tot maatschappelijke capaciteit, financierbaarheid en betaalbaarheid
- Wensportefeuille 2035, Investerings- en verduurzamingsagenda
- Regionaal woonruimtevindingsysteem
- Strategische samenwerking met Gemeente en Zorg- en welzijnspartijen
- Toekomstbestendigheid, samenwerking met woningcorporaties in de regio
- Visitatierapport Maatschappelijke Visitatie 2019 - 2022
- De (oordeels)brieven van het ministerie/AW, WSW;
- De resultaten uit de Aedes Benchmark 2024
- Memorandum interim controle 2024
- Risico-inventarisatie
- Integriteitscode
- Statuten en reglementen
- Proces (her)benoeming Directeur-Bestuurder
- Beoordeling directeur-bestuurder
- Ontwikkelagenda RvC
- Kennisontwikkeling RvC samen met Bestuur en Management: Biobased en prefab bouwen, De nieuwe generatie ouderen, Cybersecurity, privacy en ethiek, Brandveiligheid, Governancecode 2025, Boardroom Dynamics.
- Governance, Toezichtsvisie, besturingsfilosofie en samenspel in de RvC
- Ontwikkelgesprek met Reflex Advies naar aanleiding van visitatie

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 2024 heeft de jaarlijkse zelfevaluatie 2024 zonder externe begeleiding plaatsgevonden.

De RvC werkt permanent aan zijn eigen ontwikkeling als team en aan de ontwikkeling van de afzonderlijke leden. In 2024 heeft de RvC haar toezicht meer gericht op de strategische agenda, hoofddoelen en het samenspel in de RvC en zich collectief laten begeleiden bij de thema's 'Biobased en prefab bouwen' en 'de nieuwe generatie ouderen'. Tevens hebben leden van de RvC zich verdiept in 'Cybersecurity, Privacy en Ethiek', de nieuwe (concept) 'Governance Code 2025', 'Financieel Beleid Woningcorporaties', actuele ontwikkelingen WSW, fiscaliteit en Prinsjesdag.

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 2024 hebben de toezichthouders de volgende PE punten behaald:

	Aantal behaalde PE-punten in 2024
De heer J. Gritter	9 *
Mevrouw C. Pinnars	10 *
De heer M. Ahlers	10 *
De heer H. Goorhuis	9 *
Mevrouw A. Visscher	7 *

*waarvan punten uit de overheveling van 2023

Alle leden hebben voldaan aan de gestelde verplichtingen.

Onafhankelijkheid

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

Geen van de leden van de RvC is of was in het verleden in dienst van Woningstichting Tubbergen of onderhoudt een directe- of indirecte zakelijke relatie met toeleveranciers en/of afnemers van de organisatie. Geen van de leden van de RvC verleent andere diensten dan die welke voortvloeien uit het lidmaatschap van de RvC of onderhoudt banden met Woningstichting Tubbergen, hetzij direct, hetzij indirect, buiten het lidmaatschap. Geen van de leden heeft beleggingen in vastgoed in het werkgebied van de Woningstichting Tubbergen. 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 2024 voldaan aan de bepalingen betreffende onafhankelijkheid.

In 2024 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. In 2024 zijn de voorbereidingen getroffen voor de werving van een nieuw RvC lid per 1-7-2025 in verband met het bereiken van de maximale termijn van een van onze leden.

De RvC werkt met een profielschets. Deze is gerelateerd aan de omvang, samenstelling en activiteiten en geeft de gewenste deskundigheid en achtergrond van de RvC aan. De RvC heeft in 2024 haar profielschets geëvalueerd en bijgesteld.

Ultimo 2024 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 Vliegwiël, onderdeel van Rotaryclub Achterhoek-Oost, Voorzitter bestuur Zie-Zo fonds Winterswijk, Penningmeester Stichting Stadsboerderij Grolle vanaf 1-1-2024.

Aandachtsveld: bestuur en governance

Mevrouw A. Visscher

Commissaris sinds: 1 juli 2022

Huidige zittingstermijn: 2022-2026

Functie: lid RvC en voorzitter auditcommissie

Beroep: Zelfstandig Professional/Ondernemer

Nevenfuncties: geen

Aandachtsveld: financieel

Mevrouw C. Pinnars

Commissaris sinds 1 juli 2018

Huidige zittingstermijn: 2022 - 2026

Functie: vice voorzitter RvC en voorzitter remuneratiecommissie

Beroep: Advies, Management, Bestuur & Toezicht.

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

Nevenfuncties: Directeur Autoprofs BV, Penningmeester Rotaryclub Ootmarsum

Aandachtsveld: sociaal/maatschappelijk/zorg/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 Hemm B.V. voor maatschappelijk vastgoed

Nevenfuncties: Voorzitter Volco Ommen

Aandachtsveld: vastgoedontwikkeling

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

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

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 2024 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. Door de remuneratiecommissie zijn het geactualiseerde profiel van de RvC en de selectieprocedure voor de vacature per 1-7-2025 van lid RvC op voordracht van de huurderscommissie voorbereid.

De auditcommissie heeft zich in 2024 beziggehouden met de interim rapportage accountant 2023, de jaarrekening en het accountantsverslag 2023, de kwartaalrapportages 2024, het jaarplan en de begroting 2025, het treasury- en beleggingsstatuut 2024 en de portefeuillekoers en wensportefeuille 2035.

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 2024 is het proces van herbenoeming directeur-bestuurder afgerond met een benoeming en bestuursopdracht voor de periode 2024-2028.

Integriteit en Governancecode

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

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%). Totale indexering in 2024 t.o.v. 2023 is 4,2%.

De honoreringen van de bestuurder en de leden van de RvC over 2024 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	107.179
	Vorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (in €)	16.692
	Totale uit publieke middelen gefinancierde bezoldiging en relevant voor de toepassing van de WNT	123.871
	Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	124.000
	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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

	J.G.P. Goorhuis	J.H.L. Gritter	M. Ahlers
Functie	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
	Lid remuneratie-commissie		
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Beloning	€ 14.880	€ 9.920	€ 9.920
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum WNT	€ 18.600	€ 12.400	€ 12.400

	C.A.M. Pinners	A.M. Visscher
Functie	Vice-voorzitter RvC	Lid
	Lid remuneratie-commissie	Lid audit commissie
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Beloning	€ 9.920	€ 9.920
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum WNT	€ 12.400	€ 12.400

Het bezoldigingsmaximum conform de beroepsregel VTW is in 2024 € 14.880 euro voor de voorzitter en € 9.920 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

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 in 2023 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 2024 heeft geen overleg plaatsgevonden over de prestatieafspraken. In 2025 zal dit wel weer aan de orde zijn in verband met de nieuwe afspraken voor de jaren erna.

Beschikbaarheid

Met de gemeente zijn wij in gesprek over locaties voor nieuwbouw, deze worden steeds meer concreet. Doorlooptijd is wel een probleem, we zien hierin vaak een wat optimistische inschatting. Wat de nieuwe jurisprudentie over stikstof betekent voor deze doorlooptijd, moet nog blijken. De toevoegingen die wij hebben opgenomen in onze wensportefeuille zijn onderdeel van de prestatieafspraken. De eerste 4 woningen worden gerealiseerd in 2025.

Woningkwaliteit en Duurzaamheid

Het bezit van Woningstichting Tubbergen is al relatief duurzaam. De verdere verduurzaming van ons bezit in de jaarschijf 2024 2025 is onderdeel van de prestatieafspraken en zal worden gehaald. In 2025 faseren wij de laatste E en F labels uit. 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 in 2024 af en toe stroever ging dan gewenst. Dit betrof de afstemming bij maatwerk en (multi) probleemsituaties. Hierover zijn gesprekken gevoerd en begin 2025 zijn nieuwe afspraken gemaakt. 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 is uiteindelijk begin 2025 vastgesteld.

3 VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG OVER 2024

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 2024 was dit € 47.699 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 beheerende 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. Fase 1, bestaande uit ongeveer 50 woningen en een deel van Fase 2 (23 woningen) zijn in 2024 opgeleverd.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

Planmatig onderhoud

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

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

Het planmatig onderhoud wordt uitgevoerd conform de meerjarenplanning. De kosten bedroegen in 2024 € 1.145.023. Begroot was een bedrag van € 1.979.000. De onderschrijving is grotendeels toe te wijzen aan twee zaken:

- 1 Bij aanbesteding van de werkzaamheden is geconcludeerd dat niet alle werkzaamheden nodig waren, deze zijn dan ook niet tot uitvoering gebracht.
- 2 Uit diverse projecten zijn werkzaamheden doorgeschoven naar 2025. Oorzaken van het doorschuiven van werkzaamheden zijn late aanbesteding of als gevolg van weersomstandigheden.

Om de kwaliteit te verbeteren van de Meerjarenonderhoudsbegroting heeft Woningstichting Tubbergen het actualiseren van de Meerjarenonderhoudsbegroting bij een externe partij uitbesteedt.

Onderhoud aan zonnepanelen

Voor 2024 was € 83.000 begroot ten behoeve van de heraansluiting van de zonnepanelen aan de Veldstegge. Deze werkzaamheden waren noodzakelijk om te voldoen aan de eisen van Scope 12. Dit project is in 2024 gerealiseerd voor € 77.000 en is daarmee binnen de begroting afgerond.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

Reparatieverzoeken en mutatie onderhoud

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

In 2024 zijn 1.038 (2023: 1.045) verzoeken tot reparatie afgehandeld. De totale kosten bedroegen € 348.644 (2023: € 749.219). Het begrote budget voor 2024 was € 208.000. De gemiddelde kosten bedroegen € 336 (2023: € 717) per reparatieverzoek. Hoewel in 2024 de kosten fors lager liggen dan in 2023 wordt ook in 2024 het begrote bedrag overschreden. Er zijn in 2024 geen woningen met exorbitante uitgaven in het reparatieonderhoud geweest.

Met ingang van 2025 is Woningstichting Tubbergen veranderd van installateur binnen het reparatieonderhoud als gevolg van de beëindiging van de werkzaamheden door Reparaad en wordt tegelijk het proces omtrent reparatieonderhoud herzien om zo extra grip te krijgen op de uitgaven.

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. 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 2024 hebben er 67 woningmutaties plaatsgevonden. De totale kosten bedroegen € 204.180. Gemiddeld is dit € 3.047 per woningmutatie, beduidend hoger dan in 2023 (€ 2.322). Het begrote budget voor mutatieonderhoud bedroeg in 2024 € 141.000 en wordt derhalve overschreden met € 63.000. In 2024 zijn vijf woningen geweest met kosten van € 10.000 of hoger. Dit zijn woningen die; ontruimd dienden te worden, waarvan de houten begane grond vloeren vervangen zijn of waar de woning al langere tijd werd bewoond en geen onderhoud had gehad.

Voor overig dagelijks onderhoud is € 10.183 uitgegeven (2023 € 14.928). 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 2024 hebben wij hier in de begroting rekening mee gehouden, maar dan nog zien we een verdere doorstijging. WS Tubbergen is voornemens om in 2025 een nieuwe marktconformiteitstoets uit te voeren. In 2025 wordt het proces omtrent reparatieonderhoud herzien in samenwerking met de nieuwe onderhoudspartner om zo meer grip te krijgen op de uitgaven.

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.

Verduurzaming

In de begroting 2024 was een bedrag opgenomen van € 6,5 mln. voor het vergaand isoleren en verduurzamen van 57 woningen volgens de Reimarkt methode (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 in 2023 enige vertraging opgelopen maar is in het vierde kwartaal van 2024 volledig tot afronding gekomen. De uiteindelijk gerealiseerde kosten zijn € 40.000 lager dan begroot.

Daarnaast is in 2024 gestart met fase 2 (93 woningen) waarvan één complex met 23 woningen al is opgeleverd. De rest van fase 2 zal in 2025 worden afgerond. Verwacht wordt dat ook voor fase 2 de uitgaven binnen de begroting zullen blijven.

Omdat (voor bijna alle) aan de criteria van een ingrijpende verbouwing wordt voldaan worden de uitgaven geactiveerd. De woningen die niet aan de eis voldoen (2) zijn voor rekening van het planmatig onderhoud gekomen.

In 2023 was 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 deden niet mee. De zonnepanelen zijn in 2023 geplaatst. De planning t.b.v. het plaatsen van de warmtepompen is uitgelopen door slechte weersomstandigheden, ziekte en onderbezetting bij de installateur. Het project is in 2024 afgerond. Voor het plaatsen van de warmtepompen is subsidie aangevraagd. De RVO heeft de subsidie ad. € 157.050 toegekend. Deze zullen we in 2025 ontvangen.

Ook voor 2024 stond een dergelijk project omtrent hybride warmtepompen op de planning, hiervoor was ca. € 84.000 begroot (15 woningen). Bij de warme opnames is geconstateerd dat de woningen niet geschikt waren voor een warmtepomp met een buitenunit. Derhalve is gekozen voor een kostbaardere optie: Hydrotops. Uiteindelijk zijn deze zogenaamde Hydrotops bij 11 woningen geplaatst tegen een bedrag van € 138.000. In 2025 verwachten we nog een subsidie ad. € 26.400 te ontvangen.

Er was voor 2024 € 257.500 begroot voor het pilotproject om vier woningen (bijna) CO₂- neutraal te maken volgens de 'Easy Switch' methode. Het project was in eerste instantie begroot voor 2023 maar kon helaas niet uitgevoerd worden omdat de bewoners niet akkoord waren met de verduurzaming. Omdat we nog steeds enthousiast waren over de 'Easy Switch' Methode en dit een mogelijkheid zou kunnen bieden om woningen voor een lagere prijs gasloos te maken, was de wens er om toch een pilot te draaien. In 2024 is Woningstichting Tubbergen tot de conclusie gekomen dat deze methode toch niet wordt vervolgd. Gezien de hoge tevredenheid over de Reimarkt methode is gekozen om individuele woningen volgens de Reimarkt methode te gaan verduurzamen. Hier zijn in 2024 al wat voorloopkosten gemaakt waarbij het project veelal in 2025 tot uitvoering zal komen.

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

Door het uitvoeren van verschillende energetische verbeteringen aan de bestaande woningvoorraad heeft Woningstichting Tubbergen in 2024 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 ertoe 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 wederom 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 voor 2024 een bedrag van € 25.000 begroot. Bestemd voor bijdragen aan leefbaarheidsinitiatieven die verbinden (ontmoeting) en verbeteren (fysiek). Het begrote bedrag is bestemd voor de Buurtwaardebon, voor projecten als Buurtbemiddeling, dorpsshuiskamer van de SWTD in de Kolenbranderhof en schoon-heel-veilig projecten.

Specifiek voor veilig is in 2024 aandacht besteed aan de brandveiligheid in de complexen met galerijwoningen en het vervangen voor ledlampen voor de buitenverlichting bij de complexen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

3.3 Toewijzen, verhuren en vervreemden van woongelegenheden

Woningtoewijzing

Woningstichting Tubbergen maakt bij de toewijzing van haar woningen al sinds jaren gebruik van het aanbodmodel. De vrijkomende woningen worden 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. Het inkomen wordt aangetoond aan de hand van een Inkomensverklaring van de Belastingdienst. In gevallen waar er sprake is van een inkomensverandering dient de kandidaat huurder andere bewijsstukken te overleggen.

Ook in 2024 heeft Woningstichting Tubbergen bij de toewijzing de richtlijnen met betrekking tot de Europese Regelgeving en de nieuwe Woningwet in acht genomen. In 2024 zijn er 71 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 is dit percentage verhoogd naar 15%. Woningstichting Tubbergen heeft 1 woning in 2024 vrij toegewezen.

Doelgroep	Norm %	Gerealiseerd aantal	%
Primair	85	65	95,6
Eenpersoonshuishoudens tot (47.699)		44	64,7
Meerpersoonshuishoudens tot (52.671)		21	30,9
Vrij toewijsbaar	15	3	4,4
Eenpersoonshuishoudens vanaf (47.699)		1	1,5
Meerpersoonshuishoudens vanaf (52.671)		2	2,9
Totaal volgens EU norm		68	100
Intermediaire verhuur		3	

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

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. We zien het afgelopen jaar dat de woningmarkt veranderd is van een markt waarin we moesten krimpen naar een markt waarin veel krapte heerst. Daarnaast zijn we als Woningstichting Tubbergen bezig met het grootschalig renoveren van onze woningen, welke leiden tot hogere puntenaantallen. In vergelijking tot andere corporaties hebben wij woningen in ons bezit welke een hoog puntenaantal hebben en die wij fors naar beneden moeten bijstellen om tot de 70% maximaal redelijke huur te komen.

Daarnaast bieden wij nu relatief veel eengezinswoningen aan op de 1e aftoppingsgrenzen, waardoor we relatief veel grote woningen aanbieden voor 1 à 2 persoonshuishoudens. Bij aanbieden van deze grote eengezinswoningengrond zien we dat er veel vraag is naar dit type woningen gezien de reactieaantallen van boven de 250. Daarom is besloten de streefhuren van een aantal woningen te herzien. In 2025 gaan we de streefhuren van de overige woningen beoordelen en eventueel aanpassen.

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 bedroeg de gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2024 4,35% (in 2023 was dit -1,09%) en zat daarmee ruim onder het maximale percentage van 5,8%.

De huurderving wegens reguliere leegstand bedroeg in het verslagjaar € 18.977 (2023 : € 25.248).

Dit is de optelsom van mutatieleegstand en aanbiedingsleegstand van woningen. De leegstand wegens verkoop van bestaand bezit bedroeg in 2024 € 1.917 (2023 : -). De leegstand is afgenomen t.o.v. 2023 dit komt doordat het mutatieproces beter is gestroomlijnd.

De huurderving wegens oninbaarheid bedraagt over 2024 € 28.052 (2023 : negatief € 7.059). Hieronder is ook de mutatie (afname) van de voorziening dubieuze huurdebiteuren opgenomen. De oninbare huurderving is hoger door een opzegging door overlijden zonder erfgenamen en de kosten voor ontruiming.

Huurincasso

De afgelopen jaren hebben wij onze incassoresultaten verbeterd 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 betalingsregelingen getroffen en er is vaker doorverwezen in het netwerk (budgetondersteuning en schulddienstverlening).

In 2024 zijn er op huurachterstand 8 deurwaardersdossiers gestart en geen ontruiming uitgevoerd. De totale huurachterstand van de zittende huurders per 31 december 2024 is € 16.359. Dit is 0,21% van de totale jaarhuur (in 2023 was dit 0,19%).

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 allerlei 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. Het woningaanbod publiceren wij, gezamenlijk met 13 andere corporaties in de regio, op Woninghuren.nl. Er is de laatste jaren ook ingezet op verbetering en uitbreiding van onze digitale 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 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 blijven 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 zijn wij vaker en zichtbaar in de wijk aanwezig, 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 over bejegening en/of dienstverlening 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 2024 is er één klacht ingediend bij de Klachtencommissie door huurders van Woningstichting Tubbergen.

3.5 Financieel beleid en beheer

Financiële continuïteit

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

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 2024 had Woningstichting Tubbergen geen risicodragende beleggingen. De komende jaren zullen deze evenmin een rol gaan spelen.

Liquide middelen zijn gedurende het gehele jaar 2024 in liquide vorm aangehouden op de bankrekeningen.

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 2024 € 123.743.370. Dit is een stijging van ruim € 12 mln. ten opzichte van 2023 (€ 111.500.255). Een stijging welke voor bijna € 0,6 miljoen wordt veroorzaakt door niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille. De solvabiliteit op basis van marktwaarde in verhuurde staat, komt eind 2024 uit op 74,47% (2023 : 71,35%).

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

Financiële sturing bij woningcorporaties is van belang om de financiële middelen zo doelmatig mogelijk in te zetten ten behoeve van de volkshuisvesting. In het kader van financiële sturing zetten wij ons presteren af tegenover de externe normen uit het beoordelingskader van het AW en WSW en de daarop gebaseerde (interne) streefnormen.

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	2024	2023	2022	2021	2020
ICR	> 1,4	2,4	2,8	2,8	2,1	2,3
Loan to Value (beleidswaarde)	< 85,0%	28,4	46,6	28,0	30,0	37,0
Solvabiliteit (beleidswaarde)	> 15,0%	62,4	24,8	67,0	66,0	60,0
Dekkingsratio (marktwaarde)	< 70,0%	21,5	17,5	17,0	22,0	28,0
Onderpandratio (WSW)	< 70,0%	21,7	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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

3.6 Oordelen externe toezichthouders

De Autoriteit woningcorporaties (AW), welke is ondergebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT), brengt jaarlijks twee brieven uit over het toezicht en de rechtmatigheid. De laatste toezichtbrief is van april 2024 en de conclusie van AW is dat de risico inschatting op alle onderdelen van het beoordelingskader Aw/WSW laag is. In februari 2025 heeft AW middels een brief over het verslagjaar 2023 aangegeven dat Woningstichting Tubbergen voldoet aan de bepalingen van passend toewijzen, de Wet Normering Topinkomens (WNT), de toetsing verlicht regime en de naleving van specifieke wettelijke bepalingen. Voor de huursomtoename over het verslagjaar 2023 voldoet Woningstichting Tubbergen niet aan de norm. Voor 2023 is de maximale huursomstijging 2,6%. Uit de verantwoording van de opgave dVi2023 volgt dat sprake is van een huursomstijging van 2,75%. AW stelt Woningstichting Tubbergen in de gelegenheid om de overschrijding (het gedeelte boven de norm) op de huursom in verslagjaar 2024/2025 te compenseren. De overschrijding is reeds in verslagjaar 2024 gecompenseerd.

Het WSW heeft in juli 2024 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 2024 tot en met 2026 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 2025-2034 wordt voldaan aan alle gestelde financiële normen van het WSW. Hiermee heeft Woningstichting Tubbergen de verwachting dat het borgingsplafond voor de jaren 2025-2026-2027, 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 2024 bedraagt de waardeverandering op de WOZ-waarden 2,9%. Hierdoor is per 31-12-2024 een opwaardering ontstaan ad € 78.146 waardeveranderingen van terugkoopverplichtingen. In 2024 is bij 1 Koopgarant-woning de terugkoopregeling afgekocht.

JAARREKENING

Balans per 31 december 2024
Winst-en-verliesrekening over 2024
Kasstroomoverzicht 2024
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling
Toelichting op de balans per 31 december 2024
Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2024
Toelichting op het kasstroomoverzicht 2024
Overige informatie
Gescheiden verantwoording Daeb / Niet-daeb
WNT-verantwoording 2024 Woningstichting Tubbergen

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **18/06/2025**.

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2024
(na resultaatbestemming)

		31 december 2024	31 december 2023
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	(1)		
DAEB vastgoed in exploitatie		156.079.741	144.496.267
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		1.120.187	1.295.317
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		6.263.275	6.315.569
		<u>163.463.203</u>	<u>152.107.153</u>
Materiële vaste activa	(2)	334.217	374.463
Financiële vaste activa	(3)		
Latente belastingvordering(en)		1.051.765	168.639
		<u>164.849.185</u>	<u>152.650.255</u>
Vlottende activa			
Vorderingen	(4)		
Huurdebiteuren		15.519	54.418
Belastingen en premies sociale verzekeringen		377.372	141.200
Overige vorderingen en overlopende activa		240.796	236.342
		<u>633.687</u>	<u>431.960</u>
Liquide middelen	(5)	687.283	3.186.513
		<u>1.320.970</u>	<u>3.618.473</u>
		<u>166.170.155</u>	<u>156.268.728</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

PASSIVA

Eigen vermogen

(6)

	31 december 2024	31 december 2023
	€	€
Geplaatst kapitaal	11.218	11.218
Herwaarderingsreserve	82.809.574	83.634.392
Overige reserves	40.922.578	27.854.645
	<u>123.743.370</u>	<u>111.500.255</u>

Voorzieningen

(7)

Onrendabele investeringen en herstructurerings	2.839.766	12.553.898
Latente belastingverplichtingen	1.824.430	2.020.076
Overige voorzieningen	25.241	16.421
	<u>4.689.437</u>	<u>14.590.395</u>

Langlopende schulden

(8)

Schulden aan kredietinstellingen	27.670.087	21.020.430
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.505.819	5.593.200
	<u>33.175.906</u>	<u>26.613.630</u>

Kortlopende schulden

(9)

Schulden aan kredietinstellingen	1.850.343	1.839.753
Schulden aan leveranciers	677.958	685.378
Belastingen en premies sociale verzekeringen	765.141	374.653
Overlopende passiva	1.268.000	664.664
	<u>4.561.442</u>	<u>3.564.448</u>

166.170.155	156.268.728
-------------	-------------

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

		2024	2023
		€	€
Huuropbrengsten	(10)	7.485.281	7.331.048
Opbrengsten servicecontracten	(11)	50.990	47.504
Lasten servicecontracten	(12)	-176.838	-147.734
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(13)	-560.154	-666.359
Lasten onderhoudsactiviteiten	(14)	-2.182.645	-2.754.288
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(15)	-637.427	-578.471
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		3.979.207	3.231.700
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(19)	678.000	-
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	(19)	-3.494	-500
Toegerekende organisatiekosten	(17)	-15.260	-13.896
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(18)	-468.089	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		191.157	-14.396
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	-773.220	-14.917.226
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	9.776.999	-14.294.816
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(22)	35.086	145.382
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		9.038.865	-29.066.660
Opbrengst overige activiteiten	(23)	110.351	102.333
Kosten overige activiteiten	(24)	-77.329	-24.330
Nettoresultaat overige activiteiten		33.022	78.003
Overige organisatiekosten	(25)	-932.044	-866.403
Leefbaarheid	(26)	-197.865	-133.018
Bedrijfsresultaat		12.112.342	-26.770.774
Financiële baten en lasten	(27)	-986.902	-942.872
Resultaat voor belastingen		11.125.440	-27.713.646
Belastingen	(28)	1.117.675	-443.293
Resultaat na belastingen		12.243.115	-28.156.939

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

3 KASSTROOMOVERZICHT 2024

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	Ref:	2024		2023	
		€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten					
<i>Operationele ontvangsten</i>					
Zelfstandige huurwoningen Daeb	12	7.080.773		6.909.422	
Zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige huurwoningen niet-Daeb		44.989		47.024	
Onzelfstandige overige wooneenheden Daeb		251.221		244.735	
Overige niet woongelegenheden Daeb		64.760		62.192	
Overige niet woongelegenheden niet-Daeb		46.348		46.484	
Vergoedingen		51.407		43.052	
Overige bedrijfsontvangsten		82.724		115.909	
Ontvangen interest		15.254		1.071	
Saldo ingaande kasstromen			7.637.476		7.469.889
<i>Operationele uitgaven</i>					
Erfpacht		-		-3.441	
Salarissen, sociale lasten en pensioenen		-989.842		-850.237	
Onderhoudsuitgaven		-2.276.082		-2.069.011	
Overige bedrijfsuitgaven		-1.804.463		-1.815.150	
Betaalde interest		-974.689		-999.995	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat		-12.230		-39.299	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden		-35.200		-72.034	
Vennootschapsbelasting		-197.269		190.785	
Saldo uitgaande kasstromen			-6.289.775		-5.658.382
Kasstroom uit operationele activiteiten			1.347.701		1.811.507
transporteren			1.347.701		1.811.507

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

	Ref:	2024	2023
		€	€
Transport		1.347.701	1.811.507
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
<i>MVA ingaande kasstroom</i>			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		425.700	-
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>			
Verbeteruitgaven	-10.743.682		-2.229.149
Aankoop grond	-154.917		-
Investerings overig	-30.233		-99.443
Externe kosten bij verkoop	-4.044		350
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-10.932.876	-2.328.242
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-10.507.176	-2.328.242
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-10.507.176	-2.328.242
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>			
Nieuwe te borgen leningen		8.500.000	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>			
Aflossing door WSW geborgde leningen		-1.839.753	-1.829.613
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		6.660.247	-1.829.613
		-2.499.228	-2.346.348
Liquide middelen			
Mutatie liquide middelen		-2.499.228	-2.346.348
Liquide middelen per 1 januari	3.186.512		5.532.860
Liquide middelen per 31 december	687.284		3.186.512
		-2.499.228	-2.346.348

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 18 juni 2025.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

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 2024 tot en met 31 december 2024 .

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

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

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

Continuïteit

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

Schattingswijzigingen

Nieuwe beleidswaardemethode

In het boekjaar 2024 heeft Woningstichting Tubbergen de nieuwe methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde gehanteerd conform voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat. De belangrijkste wijzigingen op hoofdlijnen zijn:

- 1 De disconteringsvoet is losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en conform het handboek ingerekend
- 2 In plaats van een 15 jaar looptijd met eindwaarde, wordt er nu een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde gehanteerd
- 3 Voor onderhoud is nu de meerjarenonderhoudsprognose gehanteerd op complexniveau. Hier zijn jaarlijks variërende onderhoudslasten nu in te rekenen in de beleidswaarde.
- 4 Indien er sprake is van een harde verplichting zijn noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het uitfasen van E-, F- en G-labels.

Aangezien hier sprake is van een wijziging van de schattingsmethode, en niet het gehele stelsel omtrent de beleidswaarde, is deze wijziging geclassificeerd als een schattingswijziging. Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op 2024 en de komende jaren.

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 waarderen marktwaarde").

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

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

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft nieuwe complexen (nieuwbouw) in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Beleidswaarde

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

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 gebaseerd op voortdurende exploitatie. De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk, zorg onroerend goed en parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. De basiskennmerken van de berekening zijn als volgt:

- 1 Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario en er wordt derhalve geen rekening gehouden met voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- 2 Inrekening van de intern bepaalde streefhuur, 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.
- 3 De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,70% voor het niet-DAEB bezit.
- 4 Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig (instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud), bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Woningstichting Tubbergen. Hierbij geldt:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de corporatie vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt;
 - de meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald;
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
- 5 Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten 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 exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

Het rekenmodel gebruikt een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genoemd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en contant worden gemaakt naar balansdatum. De in de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde uitgangspunten door Woningstichting Tubbergen zijn opgenomen in de toelichting op de balans.

Woningstichting Tubbergen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

#	Uitgangspunten	DAEB	Niet-DAEB
1	Gemiddelde streefhuur per maand	€ 676,10	€ 1.157,95
2	Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 3.096,24	€ 2.330,69
3	Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	€ 1.132,79	€ 1.122,30
4	Aantal verhuureenheden met EFG label	2	0
5	Achterstallig onderhoud (aantal verhuureenheden en omvang)	N.v.t.	N.v.t.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

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

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen. Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekeningen gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

Deze actieve belastinglatenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente (2,85%) bestaat uit de voor Woningstichting Tubbergen geldende rente voor langlopende leningen (3,84%) 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 en de latentie verliesverrekening.

Voor het overige bezit waarvan ultimo 2024 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

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 geubriceerd.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

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 ba-lanswaarderingen 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 loopbaan-ontwikkeling.

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

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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

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

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

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

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

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

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van 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-afrekbare kosten.

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

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

Toerekening baten en lasten

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

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

7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

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 2024	VHE 2023
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	2	2
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	3	4
Overig vastgoed in exploitatie (garages)	1	1

9 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2024

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2024	2023	2024	2023
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	68.336.253	65.841.685	1.671.090	1.671.090
Cumulatieve waardeveranderingen	76.160.015	92.686.048	-375.773	-243.663
Stand per 1 januari	144.496.268	158.527.733	1.295.317	1.427.427
<i>Mutaties</i>				
Investerings - initiële verkrijgingen	12.166.148	2.494.568	-	-
Onrendabele investeringen	-10.319.015	-2.363.329	-	-
Desinvesteringen	-	-	-215.789	-
Overige waardeveranderingen en terugnemingen	9.736.340	-14.162.705	40.659	-132.110
Totaal mutaties 2024	11.583.473	-14.031.466	-175.130	-132.110
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	80.502.401	68.336.253	1.443.407	1.671.090
Cumulatieve waardeveranderingen	75.577.340	76.160.014	-323.220	-375.773
	156.079.741	144.496.267	1.120.187	1.295.317

Per 31 december 2024 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 77.603.996.

Deze heeft voor € 77.595.488 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 8.507 op het niet-DAEB-vastgoed.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

Uitgangspunten marktwaarde

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

	2024	2023	Waarderings-variant
	€	€	
Eengezinswoningen	625	626	basis
Meergezinswoningen	321	322	basis
Standplaats + woonwagen	2	2	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	2	2	full
Maatschappelijk onroerend goed	11	11	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	77	76	full
Parkeergelegenheden	15	15	full
Totaal	1.053	1.054	

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 waarderings ultimo 2023 blijkt dat de basisversie 2023 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 2023 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2024 verwerkt.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

Bij het doorexploitatiescenario 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 doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid 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	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,2%	2,7%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Looninflatie	4,3%	3,8%	3,8%	3,8%	2,5%	2,5%
Bouwkostenstijging	4,3%	3,8%	3,8%	3,8%	2,5%	2,5%
Leegwaardestijging	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud per vhe gemiddeld - EGW (€)	1.062	1.062	1.062	1.062	1.062	1.062
Instandhoudingsonderhoud per vhe gemiddeld - MGW (€)	1.080	1.080	1.080	1.080	1.080	1.080
Beheerkosten per vhe - EGW (€)	542,49	542,49	542,49	542,49	542,49	542,49
Beheerkosten per vhe - MGW (€)	532,33	532,33	532,33	532,33	532,33	532,33
Juridische splitsingskosten per vhe (€)	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99
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)	0,0918%	0,0918%	0,0918%	0,0918%	0,0918%	0,0918%
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 doorexploiteren (gemiddeld):	8,08%	8,08%	8,08%	8,08%	8,08%	8,08%
Disconteringsvoet uitponden (gemiddeld):	9,05%	9,05%	9,05%	9,05%	9,05%	9,05%

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

Woningstichting Tubbergen

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² BVO excl. btw - BOG (€)	7,33	7,33	7,33	7,33	7,33	7,33
Instandhoudingsonderhoud per m ² BVO excl. btw - MOG (€)	8,91	8,91	8,91	8,91	8,91	8,91
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)	0,1464%	0,1464%	0,1464%	0,1464%	0,1464%	0,1464%
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	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Instandhoudingsonderhoud - garagebox (€)	227,82	227,82	227,82	227,82	227,82	227,82
Beheerkosten - garagebox (€)	46,24	46,24	46,24	46,24	46,24	46,24
Juridische splitsingskosten - garagebox (€)	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99
Verkoopkosten - garagebox (€)	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99
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	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² BVO excl. btw - (€)	11,84	11,84	11,84	11,84	11,84	11,84
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):	6,82%	6,82%	6,82%	6,82%	6,82%	6,82%

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

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 portefeulleniveau, 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%	9,75%	-0,25%	10,00%	12,70%	-2,70%
05765105	B. van Ommenstraat	6,50%	8,68%	-2,18%	7,00%	13,90%	-6,90%
05765106	B. van Ommenstraat	7,00%	8,03%	-1,03%	8,00%	16,98%	-8,98%
09765104	Timmerstraat	6,00%	10,58%	-4,58%	6,50%	55,98%	-49,48%
09765106	Timmerstraat	7,00%	8,03%	-1,03%	8,00%	14,04%	-6,04%
10765105	Schubertstraat	6,00%	9,51%	-3,51%	6,50%	19,89%	-13,39%
21765104	Triangel	8,00%	9,89%	-1,89%	9,00%	13,75%	-4,75%
21765105	Triangel	6,75%	8,82%	-2,07%	7,25%	13,96%	-6,71%
23765104	Schubertstraat	8,00%	10,58%	-2,58%	9,00%	12,86%	-3,86%
23765105	Schubertstraat	7,50%	9,51%	-2,01%	8,00%	13,49%	-5,49%
28765104	Borgstaete	9,00%	9,74%	-0,74%	10,00%	1,61%	8,39%
30765104	Veldleeuwerik	9,50%	9,74%	-0,24%	10,00%	13,34%	-3,34%
30765105	Veldleeuwerik	6,50%	8,67%	-2,17%	7,00%	13,58%	-6,58%
34767803	De Aanleg	9,50%	9,74%	-0,24%	10,00%	67,49%	-57,49%
36765104	Graspieper	9,50%	9,74%	-0,24%	10,00%	12,27%	-2,27%
36765105	Graspieper	6,50%	8,67%	-2,17%	7,50%	13,55%	-6,05%
43766504	Ringoven	9,50%	9,74%	-0,24%	10,00%	11,50%	-1,50%
43766505	Ringoven	6,50%	8,67%	-2,17%	7,50%	13,57%	-6,07%
50765104	Lodewijkstraat	8,00%	9,67%	-1,67%	9,00%	12,61%	-3,61%
50766504	De Weer	8,00%	9,67%	-1,67%	9,00%	14,92%	-5,92%
99765109	Verdistraat	6,50%	8,74%	-2,24%	7,00%	8,93%	-1,93%

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

De marktwaarde van het DAEB vastgoed bedraagt € 156.079.742. (2023 : € 144.496.269) en van het Niet-DAEB vastgoed € 1.120.187. (2023 : € 1.295.316). De totale marktwaarde ultimo 2024 bedraagt € 157.199.928 (2023 : € 145.791.585). 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:

Marktwaarde 2023	145.792	100,0%
Voorraadmutaties	-246	-0,2%
Verkoop / sloop / overig weg	-216	-0,1%
Wijziging waarderingsmodel - oude waarde	-111	-0,1%
Wijziging waarderingsmodel - nieuwe waarde	81	0,1%
Vastgoedgegevens	4.892	3,4%
Overige basisgegevens	261	0,2%
Contracthuur	2.426	1,7%
Leegstand	-157	-0,1%
Maximale huur	4	0,0%
Mutatiegraad doorexploiteren	-837	-0,6%
WOZ-waarde	2.942	2,0%
Erfpacht	-1	0,0%
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	191	0,1%
Complexdefinitie en verkooprestricties	63	0,0%
Methodische wijzigingen	393	0,3%
Toevoeging middenhuur	6	0,0%
Overdrachtskosten	387	0,3%
Validatie	-5.845	-4,0%
Validatie markthuur	-207	-0,1%
Validatie disconteringsvoet	-5.638	-3,9%
Marktontwikkelingen	12.214	8,4%
Macro-economische parameters	297	0,2%
Reguliere huurstijging	-271	-0,2%
Markthuur	162	0,1%
Historische leegwaardestijging	14.716	10,1%
Splitsingskosten	-32	0,0%
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-462	-0,3%
Beheerkosten	-237	-0,2%
Belastingen en verzekeringen	-7	0,0%
Disconteringsvoet	-1.951	-1,3%
Marktwaarde 2024	157.200	107,8%

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt per 1 januari 2024 (peildatum 01-01-2024) € 232.763.000 (2023: 229.427.812).

Verzekerde waarden

De verzekerde waarden van 1.053 verhuureenheden incl. bijgebouwen exclusief grond, bedragen per 1 januari 2025 € 215.816.456 (incl. dekking tegen onderverzekering).

De verzekerde waarde kantoorgebouw bedraagt per 1 januari 2025 € 1.000.000.

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt: € 103.954.580.

Woningstichting Tubbergen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

#	Uitgangspunten	DAEB	Niet-DAEB
1	Gemiddelde streefhuur per maand	€ 676,10	€ 1.157,95
2	Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 3.096,24	€ 2.330,69
3	Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	€ 1.132,79	€ 1.122,30
4	Aantal verhuureenheden met EFG label	2	0
5	Achterstallig onderhoud (aantal verhuureenheden en omvang)	N.v.t.	N.v.t.

Uitgangspunten beleidswaarde

1. Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Woningstichting Tubbergen is als volgt: Woningstichting Tubbergen heeft al haar bezit ingedeeld in zogenaamde verhuurcomplexen. Het verhuurcomplex bepaald vervolgens de streefhuur aan de hand van de volgende twee parameters:

- Percentage t.o.v. maximale huur (doorgaans 70%)
- Aftoppingsgrens

De streefhuur die geldt t.b.v. van woning is de laagste van de berekening o.b.v. percentage t.o.v. maximale huur of de toegewezen aftoppingsgrens.

2. Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Planmatig onderhoud
- Contractonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Reparatie- en klachtenonderhoud

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. De onderhoudsuitgaven betreffen 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 zijn (minimaal conditiescore 4).

Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Woningstichting Tubbergen conditiemetingen uit overeenkomstig NEN 2767. Woningstichting Tubbergen hanteert een periode actualisatie van de conditiemetingen: elk jaar wordt 1/3de deel van het bezit opgenomen zodat ieder complex eens in de 3 jaar wordt opgenomen.

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.

In de meerjarenonderhoudsbegroting wordt rekening gehouden met de volgende cycli:

Uitgangspunten	Periodiciteit (jaar)
Schilderwerk	6
Onderhoud aan installaties	18
Dak vervanging	42
Voegwerk	36
Kozijnvervanging hout	48
Kozijnvervanging kunststof	36
Keukens	20
Badkamers	25
Toiletten	25
Zonnepanelen	30
Omvormers	15

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

Contractonderhoud

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Mutatieonderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte kosten met betrekking tot mutatieonderhoud, reparatie en klachtenonderhoud is gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke zijn geïndexeerd met de bouwkostenindex.

De meerjarenonderhoudsbegroting is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwing, renovatie, sloop, nieuwbouw en verkoop. Voor de beleidswaarde dient de begroting gebaseerd te zijn op de langjarige onderhoudscyclus (60 jaar) van het object op basis van instandhouding. Als gevolg hiervan zijn de volgende correcties doorgevoerd:

- 1 Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten
- 2 Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwachting van instandhouding (minimaal conditiescore 4)
- 3 Ingrijpende verbouwing en renovatie is aangepast naar een situatie waarbij voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt
- 4 Levensduur van complexen is verlengd naar 60 jaar

De meerjarenonderhoudsbegroting kent een oneindige horizon.

3. Beheerlasten

De norm voor beheerlasten is gebaseerd op basis van de door het bestuur en raad van commissarissen goedgekeurde en vastgestelde meerjarenbegroting.

4. EFG-Label

Woningstichting Tubbergen heeft voor de 2 eenheden met een EFG label geen correctie doorgevoerd in de meerjarenonderhoudsbegroting. Deze eenheden worden in 2025 verduurzaamd. In de beleidswaarde krijgen deze al een waardevermindering.

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

Sensitiviteitsanalyse

In onderstaande tabellen 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
Gemiddelde streefhuur per maand	+ € 25,-	€ 7.027.892
Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	+ € 100,-	€ -3.836.811
Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	+ € 100,-	€ -3.836.811
Disconteringsvoet	+ 0,5%	€ -9.535.212

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2024	2023	2024	2023
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	4.381.050	4.381.050	-	-
Cumulatieve waardeveranderingen	1.934.519	1.574.297	-	-
Herrekende stand per 1 januari	6.315.569	5.955.347	-	-
<i>Mutaties</i>				
Investerings	-	-	168.338	-
Desinvesteringen	-184.009	-	-	-
Onrendabele investeringen	-	-	-168.338	-
Herwaarderingen	131.715	360.222	-	-
Totaal mutaties 2024	-52.294	360.222	-	-
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	4.197.041	4.381.050	-	-
Cumulatieve waardeveranderingen	2.066.234	1.934.519	-	-
	6.263.275	6.315.569	-	-

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 2024 heeft Woningstichting Tubbergen 29 woningen verkocht onder voorwaarden (ultimo 2023: 30 woningen). In 2024 is van 1 VOV woning de koopgarantregeling afgekocht.

2. Materiële vaste activa

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Bedrijfsgebouwen en terreinen	225.931	249.837
Vervoersmiddelen	29.600	34.184
Andere vaste bedrijfs-middelen	78.686	90.442
	334.217	374.463

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

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	62.747	532.184	1.171.561
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-326.793	-28.563	-441.742	-797.098
Herrekende stand per 1 januari	249.837	34.184	90.442	374.463
<i>Mutaties</i>				
Investerings	2.904	-	31.763	34.667
Afschrijvingen	-26.810	-4.584	-43.519	-74.913
Totaal mutaties 2024	-23.906	-4.584	-11.756	-40.246
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	579.534	62.747	563.947	1.206.228
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-353.603	-33.147	-485.261	-872.011
	225.931	29.600	78.686	334.217

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

3. Financiële vaste activa

Latente belastingvordering(en)

	2024	2023
	€	€
<i>Latente belastingvorderingen</i>		
Stand per 1 januari	168.639	200.357
Mutatie latente belastingvordering	883.126	-31.718
Stand per 31 december	<u>1.051.765</u>	<u>168.639</u>

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

Ultimo 2024 bedraagt het afschrijvingspotentieel (het verschil tussen de boekwaarde en de WOZ-waarde) op het vastgoed in exploitatie € 39.948.

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 2024 € 81.822.

Voor het verrekenbare verlies is een latentie gevormd. De contante waarde van deze latentie bedraagt ultimo 2024 € 929.994.

De latente belastingvorderingen zijn opgenomen tegen de contante waarde, de nominale waarde van deze latenties bedragen per ultimo 2024 € 1.121.810

VLOTTENDE ACTIVA

4. Vorderingen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Huurdebiteuren		
Vertrokken huurders	50.400	22.122
Zittende huurders	16.359	13.910
Overige debiteuren	-	43.610
	66.759	79.642
Voorziening wegens oninbaarheid	-51.240	-25.224
	15.519	54.418

	2024	2023
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	25.223	34.592
Dotatie	31.709	4.052
Onttrekking	-5.692	-13.420
Stand per 31 december	51.240	25.224

Terzake van oninbaarheid is een voorziening getroffen. De voorziening bedraagt per 31 december 2024, respectievelijk 2023 € 51.240 en € 25.224.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
<i>Vennootschapsbelasting</i>		
Vennootschapsbelasting dit jaar	338.469	141.200
Vennootschapsbelasting oudere jaren	38.903	-
	377.372	141.200

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Overige vorderingen en overlopende activa		
Overige vorderingen	221.597	221.248
Overlopende activa	19.199	15.094
	<u>240.796</u>	<u>236.342</u>
Overige vorderingen		
Nog te ontvangen ziekengelduitkering	3.292	7.973
Nog te ontvangen subsidies	183.450	157.050
Vooruitbetaalde kosten	27.973	-
Vooruitbetaalde verzekeringen	6.882	6.331
Terug te vorderen projectkosten	-	44.988
Nog te vorderen servicekosten	-	4.513
Overige vorderingen	-	393
	<u>221.597</u>	<u>221.248</u>
Overlopende activa		
Lopende rente baten	19.199	15.094
	<u>19.199</u>	<u>15.094</u>
5. Liquide middelen		
Rabobank rekening-courant	186.379	186.502
Rabobank spaarrekening	500.000	3.000.000
Kas	904	11
	<u>687.283</u>	<u>3.186.513</u>

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De per 31 december 2024 aanwezige liquide middelen staan ter vrije beschikking van Woningstichting Tubbergen.

PASSIVA

6. Eigen vermogen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Geplaatst kapitaal		
Stichtingskapitaal	11.218	11.218

Herwaarderingsreserve

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

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2023	94.870.230	33.503	4.685.610	99.589.343
Mutatie herwaardering	-16.500.905	-24.912	570.866	-15.954.951
Stand per 31 december 2023	78.369.325	8.591	5.256.476	83.634.392
Stand per 1 januari 2024	78.369.325	8.591	5.256.476	83.634.392
Mutatie	-	-	-	-
Realisatie uit hoofde van verkoop	-	-	-182.398	-182.398
Mutatie herwaardering	-773.836	-84	131.500	-642.420
Stand per 31 december 2024	77.595.489	8.507	5.205.578	82.809.574

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

	2024	2023
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	27.854.645	40.056.633
Resultaatbestemming boekjaar	12.243.115	-28.156.939
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	642.420	15.954.951
Realisatie uit hoofde van verkoop	182.398	-
Stand per 31 december	40.922.578	27.854.645

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 2024 ad. € 12.243.115 als volgt te bestemmen:

- Daarvan het niet-gerealiseerde resultaat ad. € -642.420 (bestaande uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie) ten laste van de herwaarderingsreserve te brengen. Het niet-gerealiseerde resultaat is onder te verdelen in € -773.920 niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en € 131.500 niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.
- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2024 ad. € 12.885.535 aan de overige reserves te onttrekken.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

In het eigen vermogen is ultimo 2024 een bedrag ad. € -642.420 (2023: € -15.954.951) aan ongerealiseerde waardestijging begrepen bestaande uit:

	2024	2023
	€	€
Ongerealiseerde waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	-773.836	-16.500.905
Ongerealiseerde waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-84	-24.912
Ongerealiseerde waardeverandering woningen verkocht onder voorwaarden	131.500	570.866
	<u>-642.420</u>	<u>-15.954.951</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 markthuur 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 waardestijging woningen verkocht onder voorwaarden betreft de positieve waardeverandering ultimo boekjaar ten opzichte van begin boekjaar.

7. Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructureringen

	2024	2023
	€	€
<i>Voorziening onrendabele investeringen</i>		
Stand per 1 januari	12.553.898	-
Dotatie	942.809	12.553.898
Onttrekking	-10.487.353	-
Vrijval	-169.588	-
Stand per 31 december	2.839.766	12.553.898

Latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen

Stand per 1 januari	2.020.076	1.593.944
Mutaties in boekjaar	-195.646	426.132
Stand per 31 december	1.824.430	2.020.076

Voor de tijdelijke verschillen in de waardering ten behoeve van de voorziening groot onderhoud is een latentie opgenomen ultimo 2024 van € 1.688.694. Ook is een latentie opgenomen inzake de verwachte verkopen van € 135.466. De latentie is hier opgenomen voor de contante waarde, de nominale waarde van de latentie per ultimo 2024 bedraagt € 2.118.785.

Overige voorzieningen

Loopbaanontwikkeling

Stand per 1 januari	12.146	16.666
Dotatie	10.442	5.900
Besteed in boekjaar	-1.200	-4.205
Vrijval	-	-6.216
Stand per 31 december	21.388	12.145

Verplichtingen voor jubileumuitkeringen

Stand per 1 januari	4.276	4.212
Dotatie	608	1.215
Onttrekking	-1.031	-1.151
Stand per 31 december	3.853	4.276

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

8. Langlopende schulden

	2024	2023
	€	€
<i>Leningen o/g kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	22.860.183	24.689.796
Bij: opgenomen gelden	8.500.000	-
Aflossingen regulier	-1.839.753	-1.829.613
Stand per 31 december	29.520.430	22.860.183
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.850.343	-1.839.753
Langlopend deel per 31 december	27.670.087	21.020.430

Deze leningen worden volledig geborgd door het WSW. De marktwaarde van de leningen kredietinstellingen bedraagt per 31 december 2024 € 33.319.516. (2023 : € 25.560.986) Het gemiddelde rentepercentage van de totale leningen over 2024 bedraagt: 3,84%. (2023 : 3,88%)

Het deel van de leningen met een looptijd langer dan vijf jaar bedraagt € 15.025.780.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Vervaardigingsprijzen	4.536.558	4.536.558
Herwaarderingen	1.056.641	841.803
Stand per 1 januari	5.593.199	5.378.361
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-165.526	-
Herwaarderingen	78.146	214.839
Vervaardigingsprijzen	4.371.032	4.536.558
Herwaarderingen	1.134.787	1.056.642
Langlopend deel per 31 december	5.505.819	5.593.200

In 2024 is bij één VOV woning de koopgarantregeling afgekocht. (2023 : 0). Balanswaarde VOV op moment van afkoop is € 165.526. Als gevolg van herkwalificaties en een gemiddelde waardeinstijging van de overgedragen onroerende zaken van 2,9%, neemt de terugkoopverplichting, rekening houdende met het kortingspercentage, in 2024 met € 78.146 toe.

9. Kortlopende schulden

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	1.850.343	1.839.753
Schulden aan leveranciers		
Planmatig onderhoud / investeringen	481.511	490.865
Dagelijks onderhoud inclusief voorraad	59.489	110.581
Algemeen beheer	136.958	83.932
	677.958	685.378
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	729.909	342.100
Loonheffing	35.232	32.553
	765.141	374.653
Overige schulden en overlopende passiva		
Overlopende passiva	1.268.000	664.664
Overlopende passiva		
Niet vervallen leningrente	540.572	511.207
Vakantiedagen	35.580	26.429
Accountantskosten	45.544	41.350
Rente- en bankkosten	294	324
Vooruitontvangen huur	32.727	43.810
Te betalen projectkosten	583.756	-
Reparatie- en onderhoudskosten	9.000	30.601
Te betalen servicekosten	588	-
Exploitatieresultaat VvE's	19.825	10.943
Overige overlopende posten	114	-
	1.268.000	664.664

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 € 595.000. 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 2024 bedraagt de bereidstellingsvergoeding € 1.312,91.

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.

Problematiek hybride warmtepompen

Van de 116 hybride warmtepompen van een bepaald type die zijn geïnstalleerd in de periode 2018 t/m 2021 functioneert ongeveer een kwart niet naar behoren. Deze zijn derhalve buiten gebruik gesteld. Er loopt nog een onderzoek hoe dit verder af te handelen.

Meerjarige financiële verplichtingen

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.

Investeringsverplichtingen

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor renovatie en verduurzaming van woningen voor een totaalbedrag van € 3,3 miljoen, zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

Onderhoudsverplichtingen

Woningstichting Tubbergen heeft voor een aantal complexen zijn contracten met derden afgesloten inzake onderhoud en service. De aangegane verplichting contractonderhoud per balansdatum bedraagt € 172.787. Woningstichting Tubbergen heeft een dotatie verplichting in aandeel 3-tal VVE's ad € 5.832 per maand.

Terugkoopverplichtingen

Woningstichting Tubbergen heeft op balansdatum 31-12-2024, een terugkoop verplichting op 29 woningen welke onder voorwaarden zijn verkocht.

Bij terugkoop is de verdeling van de waardeontwikkeling als volgt:

Koopgarant woningen (aantal 16 per 31-12-2024);

- Bij een korting van 20% bedraagt de waardeontwikkeling 40% voor WT (1 woning)
- Bij een korting van 20% bedraagt de waardeontwikkeling 30% voor WT (15 woningen)

MGE woningen (aantal 13 per 31-12-2024);

- 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)

Overige contracten

Per balansdatum bedraagt de verplichting van de overige contracten inzake kantoor, facilitair, personeel en treasury maandelijks € 4.340 incl. BTW

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 2025 bedraagt de jaarlijkse SLA kosten € 113.438 incl. BTW.

De verplichting van de overige automatisering bedraagt jaarlijks € 124.884 incl. BTW.

Personeelsrekening;

Het saldo van de bankrekening NL13RABO 0347 0734 84 ten name van de Personeelsvereniging Woningstichting Tubbergen bedraagt ultimo 2024 € 1.824,77.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

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/premiekortings.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129% (ultimo 2023: 128,7%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). 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 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort. Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2024 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2024 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 2,70% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2032 tot en met juli 2024) en is een toeslag verleend van 2,0%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,0% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2024) en is een toeslag verleend van 7,41%.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

10. Huuropbrengsten

	2024	2023
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	7.378.142	7.195.634
Onroerende zaken niet zijnde woningen	64.849	62.192
Huurderving wegens leegstand	-18.977	-25.248
Huurderving wegens oninbaarheid	-28.052	7.059
huurderving wegens verkoop woningen bestaand bezit	-1.917	-
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	7.394.045	7.239.637
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	44.989	47.024
Onroerende zaken niet zijnde woningen	46.247	44.387
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	91.236	91.411
Totaal huuropbrengsten	7.485.281	7.331.048

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2024 bedroeg 4,35% (1 juli 2023: -1,09%).

11. Opbrengsten servicecontracten

Servicekosten schoonmaak	18.352	16.425
Servicekosten leveringen en diensten	16.641	13.493
Servicekosten energie	16.088	18.103
Derving servicekosten	-91	-517
	50.990	47.504

12. Lasten servicecontracten

Servicekosten schoonmaak	60.020	56.388
Servicekosten leveringen en diensten	66.754	45.768
Servicekosten energie	45.719	41.287
Derving servicekosten	4.345	4.291
	176.838	147.734

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 rekening neemt en servicelasten die niet met huurders verrekend kunnen worden.



	2024	2023
	€	€
13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Informatie huurders	13.886	9.514
Kosten woonvindsysteem	11.786	10.420
Kosten vervoermiddelen	5.133	1.946
Afschrijving vervoermiddelen	4.584	764
Telefoon- en meldkamerkosten	4.874	-
Invorderingskosten	-403	105
Toerekening indirecte kosten	520.294	643.610
	<u>560.154</u>	<u>666.359</u>

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

Reparatieverzoeken	348.644	749.219
Mutatieonderhoud	204.180	188.107
Inkoop materialen	426	974
Overig dagelijks onderhoud	10.183	14.928
Planmatig onderhoud	1.145.023	1.304.118
Doorberekende kosten onderhoud VvE's	20.632	22.824
Doorberekende alg. kosten mbt onderhoud, woondiensten etc.	3.690	5.944
Kosten / uitkering schadegevallen	5.898	-255
Toerekening indirecte kosten	443.969	468.429
	<u>2.182.645</u>	<u>2.754.288</u>

De kosten van reparatieverzoeken zijn gedaald in 2024 t.o.v. 2023. De hoge piek in 2023 werd voornamelijk veroorzaakt door reparaties aan warmtepompen en vervanging van cv-ketels doordat installatietechnische zaken onvoeldoende deskundig waren gemonteerd of onderhouden.

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Onroerend zaakbelasting	212.990	202.454
Rioolheffing	221.202	190.585
Waterschapslasten	71.595	67.971
Verzekeringen verhuurd onroerend goed	93.509	84.764
Contributie Aedes	10.002	9.380
Heffing huurcommissie	4.309	6.026
Erfpacht	3.517	3.441
VvE bijdragen	14.950	12.945
Gas, water electra leegstand	5.353	905
	<u>637.427</u>	<u>578.471</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

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	378.000	-
Verkoopkosten huurwoningen	-1.483	-
Verkoop teruggekochte VOV woningen	300.000	-
Verkoopkosten teruggekochte VOV woningen	-2.011	-500
	<u>674.506</u>	<u>-500</u>

17. Toegerekende organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten huurwoningen	11.845	6.948
Toegerekende organisatiekosten teruggekocht	3.415	6.948
	<u>15.260</u>	<u>13.896</u>

18. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde huurwoningen	215.789	-
Boekwaarde teruggekocht	252.300	-
	<u>468.089</u>	<u>-</u>

19. Verkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

Verkoopopbrengst	378.000	-
Af: Verkoopkosten	-1.483	-
Af: Toegerekende organisatiekosten	-11.845	-6.948
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-215.789	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>148.883</u>	<u>-6.948</u>

In 2024 is 1 huurwoningen (niet-DAEB) verkocht (2023: 0 woning)

Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)

Verkoopopbrengst	300.000	-
Af: Verkoopkosten	-2.011	-500
Af: Toegerekende organisatiekosten	-3.415	-6.948
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	-252.300	-
Resultaat in winst-en-verliesrekening	<u>42.274</u>	<u>-7.448</u>

In 2024 is bij 1 woning de Koopgarantregeling afgekocht. (2023: 1 woning)

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2024	2023
	€	€
20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-481.123	-
Onrendabele investeringen ingrijpende verbouwingen	-461.685	-13.784.530
Onrendabele investeringen verduurzaming	169.588	-1.127.372
Afboeking project verduurzaming 'Easy Switch'	-	-5.324
	<u>-773.220</u>	<u>-14.917.226</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	40.659	-132.111
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie geclassificeerd als vastgoedbelegging	<u>9.736.340</u>	<u>-14.162.705</u>
	<u>9.776.999</u>	<u>-14.294.816</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	157.706	360.221
Waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden herwaardering van terugkoopverplichting per 31 december	<u>-122.620</u>	<u>-214.839</u>
	<u>35.086</u>	<u>145.382</u>

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

23. Opbrengst overige activiteiten

Vergoedingen zonnepanelen	106.136	77.264
Inschrijfgeld en administratiekosten	4.071	599
Subsidie project energiecoach	-	24.330
Overige vergoedingen	<u>144</u>	<u>140</u>
	<u>110.351</u>	<u>102.333</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

	2024	2023
	€	€
24. Kosten overige activiteiten		
Onderhoud zonnepanelen	77.329	-
Kosten project energiecoach	-	24.330
	<u>77.329</u>	<u>24.330</u>
25. Overige organisatiekosten		
Adviseurskosten	97.759	62.625
Externe controle	69.466	56.476
Treasurykosten	28.954	13.979
Heffing AW	5.441	5.154
Obligoheffing	6.789	34.145
Advies- en ontwikkelkosten	71.845	168.168
Communicatiekosten	14.381	32.565
Visitatiekosten	-	24.691
Kosten directeur bestuurder	14.108	2.643
Presentiegelden RvC	54.560	52.360
Werving RvC leden	5.445	100
Opleidingen RvC	1.668	5.346
Overige kosten RvC	12.270	18.427
Overige organisatiekosten (onvoorzien)	-	12.940
Toerekening indirecte kosten	549.358	376.784
	<u>932.044</u>	<u>866.403</u>
26. Leefbaarheid		
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	30.592	53.270
Mens gerelateerde leefbaarheid	14.674	10.271
Toerekening indirecte kosten	152.599	69.477
	<u>197.865</u>	<u>133.018</u>
27. Financiële baten en lasten		
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	19.359	16.144
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.006.261	-959.016
	<u>-986.902</u>	<u>-942.872</u>
<i>Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten</i>		
Rente overige vorderingen	<u>19.359</u>	<u>16.144</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

	2024	2023
	€	€
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rente leningen kredietinstellingen	-997.187	-945.866
Disagio WSW	-4.218	-5.443
Bereidstellingsprovisie WSW Obligolening	-1.313	-1.391
Bankkosten	-3.543	-3.584
Overige betaalde rente	-	-2.732
	<u>-1.006.261</u>	<u>-959.016</u>

28. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2024	2023
	€	€
Vennootschapsbelasting a.p.	38.903	14.557
Mutatie voorziening belastingen	195.646	-426.132
Mutatie actieve belastinglatentie	883.126	-31.718
	<u>1.117.675</u>	<u>-443.293</u>

De aansluiting tussen het commerciële resultaat en belastbare bedrag is als volgt:

Commercieel resultaat voor belasting	11.125.440
--------------------------------------	------------

Fiscale correctie winst- en verliesrekening

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed i.e.	773.220	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen VOV woningen	-35.086	
Overige waardeveranderingen vastgoed i.e.	-9.776.999	
Fiscaal lagere boekwinst verkopen	-6.211	
Fiscaal afschrijving vastgoed i.e.	-51.770	
Correctie afwaardering naar lagere WOZ-waarde	0	
Fiscaal lagere afschrijving kantoor	15.925	
Fiscaal hogere afschrijving kantoorautomatisering	1.487	
Dotatie onderhoudsvoorziening	1.126.520	
Vrijval (dis)agio	-53.074	
Onderhoudskosten	-6.794.633	
		-14.800.619

<i>Fiscaal resultaat</i>	-3.675.179
--------------------------	------------

Extra comptabel

KIA	-8.604	
dotatie HIR	-154.517	
Oort-kosten	2.907	
ATAD	39.976	
		-120.238

<i>Fiscaal resultaat voor verliesverrekening</i>	-3.795.417
--	------------

Verliesverrekening	0	
		0

Belastbare bedrag	-3.795.417

11 TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT 2024

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

	2024	2023
	€	€
Lonen en salarissen, sociale, pensioen- en personeelslasten		
Lonen en salarissen	680.227	629.037
Sociale lasten	87.187	85.842
Pensioenlasten	89.236	78.780
Overige personeelslasten	289.857	309.451
	<u>1.146.507</u>	<u>1.103.110</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2024 had de corporatie gemiddeld 12 werknemers in dienst (2023: 10). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

	2024	2023
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie	1	1
Woondiensten	5	3
Financiën	2	2
Vastgoed	3	3
Algemeen	1	1
	<u>12</u>	<u>10</u>

	2024	2023
	€	€
Afschrijvingen op materiële vaste activa		
Materiële vaste activa	<u>70.328</u>	<u>59.070</u>

Accountants honoraria

Controle van de jaarrekening	65.425	52.652
Andere controlewerkzaamheden	4.041	3.824
Fiscale advisering	12.247	11.243
	<u>81.713</u>	<u>67.719</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **18/06/2025**.

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	7.394.045	91.236	7.239.637	91.411
Opbrengsten servicecontracten	49.203	1.787	45.661	1.843
Lasten servicecontracten	-176.246	-592	-147.145	-589
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-553.828	-6.326	-658.431	-7.928
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.170.651	-11.994	-2.709.148	-45.140
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-623.308	-14.119	-563.818	-14.653
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.919.215	59.992	3.206.756	24.944
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	300.000	378.000	-	-
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	-1.711	-1.783	-500	-
Toegerekende organisatiekosten	-15.151	-109	-13.732	-164
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-252.300	-215.789	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	30.838	160.319	-14.232	-164
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-773.220	-	-14.917.226	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.736.340	40.659	-14.162.705	-132.111
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	614	34.472	53.854	91.528
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.963.734	75.131	-29.026.077	-40.583
Opbrengst overige activiteiten	110.304	47	102.034	299
Kosten overige activiteiten	-77.329	-	-24.031	-299
Nettoresultaat overige activiteiten	32.975	47	78.003	-

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

Overige organisatiekosten	-921.877	-10.167	-856.668	-9.735
Leefbaarheid	-195.980	-1.885	-131.757	-1.261
Bedrijfsresultaat	11.828.905	283.437	-26.743.975	-26.799
Financiële baten en lasten	-987.086	184	-942.979	108
Belastingen	1.104.598	13.077	-437.841	-5.452
Resultaat na belastingen	11.946.417	296.698	-28.124.795	-32.143



Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Zelfstandige huurwoningen Daeb	7.080.773	-	6.909.422	-
Zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige huurwoningen niet-Daeb	-	44.989	-	47.024
Onzelfstandige overige wooneenheden Daeb	251.221	-	244.735	-
Overige niet woongelegenheden Daeb	64.760	-	62.192	-
Overige niet woongelegenheden niet-Daeb	-	46.348	-	46.484
Vergoedingen	49.563	1.844	41.563	1.489
Overige bedrijfsontvangsten	82.677	47	115.604	305
Ontvangen interest	15.254	-	1.071	-
Saldo ingaande kasstromen	7.544.248	93.228	7.374.587	95.302
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	-	-	-	-3.441
Salarissen, sociale lasten en pensioenen	-978.261	-11.581	-839.778	-10.458
Onderhoudsuitgaven	-2.261.229	-14.853	-2.034.521	-34.490
Overige bedrijfsuitgaven	-1.783.344	-21.119	-1.791.588	-23.563
Betaalde interest	-974.689	-	-999.961	-34
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-12.167	-63	-39.235	-63
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-35.136	-65	-72.034	-
Vennootschapsbelasting	-194.961	-2.308	188.438	2.347
Saldo uitgaande kasstromen	-6.239.787	-49.989	-5.588.679	-69.702
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.304.461	43.239	1.785.908	25.600
transporteren	1.304.461	43.239	1.785.908	25.600

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

Woningstichting Tubbergen

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	1.304.461	43.239	1.785.908	25.600
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	47.700	378.000	-	-
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Verbeteruitgaven	-10.743.682	-	-2.229.149	-
Aankoop grond	-154.917	-	-	-
Investerings overig	-30.233	-	-99.443	-
Externe kosten bij verkoop	-2.261	-1.783	350	-
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-10.931.093	-1.783	-2.328.242	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-10.883.393	376.217	-2.328.242	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-10.883.393	376.217	-2.328.242	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	8.500.000	-	-	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-1.839.753	-	-1.829.613	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.660.247	-	-1.829.613	-
	-2.918.685	419.456	-2.371.947	25.600
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen	-2.918.685	419.456	2.371.946	25.600
Liquide middelen per 1 januari	274.548	2.911.964	2.646.496	2.886.364
Liquide middelen per 31 december	-2.644.136	3.331.420	274.548	2.911.964
	-2.918.685	419.456	-2.371.948	25.600

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

14 WNT-VERANTWOORDING 2024 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 2024 is als volgt:

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

Gegevens 2024

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

Functiegegevens

Bestuurder

Aanvang en einde functievervulling

1/1 - 31/12

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)

1,0

Dienstbetrekking?

ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

107.179

Beloningen betaalbaar op termijn

16.692

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

124.000

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

-

Bezoldiging

123.871

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

Gegevens 2023

Functiegegevens

Bestuurder

Aanvang en einde functievervulling

1/1 - 31/12

Omvang dienstverband 2023 (in fte)

1,0

Dienstbetrekking?

ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

102.773

Beloningen betaalbaar op termijn

16.069

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

119.000

Bezoldiging

118.842

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024

	J.G.P. Goorhuis	J.H.L. Gritter	M. Ahlers
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
	Lid remuneratiecommissie		
Aanvang en einde functieervulling	1/1 -31/12	1/1 - 31/12	1/1 -31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	14.880	9.920	9.920
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.600	12.400	12.400
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Bezoldiging	<u>14.880</u>	<u>9.920</u>	<u>9.920</u>

Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de

overschrijding al dan niet is toegestaan

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

N.v.t.

N.v.t.

N.v.t.

N.v.t.

N.v.t.

Gegevens 2023

	J.G.P. Goorhuis	J.H.L. Gritter	M. Ahlers
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
	Lid remuneratiecommissie		
Aanvang en einde functieervulling	1/1 -31/12	1/1 - 31/12	1/1 -31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	14.280	9.520	9.520
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.850	11.900	11.900

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

Gegevens 2024

	C.A.M. Pinners	M.A. Visscher
Functiegegevens	Vice-voorzitter RvC Lid remuneratiecommissie	Lid RvC
Aanvang en einde functieervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	9.920	9.920
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	12.400	12.400
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-
Bezoldiging	<u>9.920</u>	<u>9.920</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 2023

	C.A.M. Pinners	M.A. Visscher
Functiegegevens	Vice-voorzitter RvC Lid remuneratiecommissie	Lid RvC
Aanvang en einde functieervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	9.520	9.520
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.900	11.900

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 € 124.000. Dit maximum wordt niet overschreden door het bestuur.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 18.600 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 12.400. 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 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

Verklaring van Bestuur en RvC

Het Bestuur van Woningstichting Tubbergen heeft het volkshuisvestelijk jaarverslag 2024 op 18 juni 2025 vastgesteld.

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

Het Jaarverslag is door Verstegen, accountants en belastingadviseurs, gecontroleerd en goedgekeurd, zoals blijkt uit de controleverklaring die u op pagina 122 van dit verslag aantreft.

De RvC heeft het door het Bestuur opgestelde en vastgestelde Jaarverslag in haar vergadering van 18 juni 2025 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 2024.

Met vaststelling en goedkeuring van de jaarrekening 2024 van Woningstichting Tubbergen en de in de jaarrekening voorgestelde resultaatverdeling bedraagt het resultaat na belastingen over het verslagjaar € 12.243.115 en het eigen vermogen per 31 december 2024 € 123.743.370.

Ondertekening van de jaarrekening

Tubbergen, 18 juni 2025

Het bestuur

H.J.M. Rupert

Raad van commissarissen

J.G.P. Goorhuis

M. Ahlers

J.H.L. Gritter

C.A.M. Pinners

A.M. Visscher

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 18/06/2025.

OVERIGE GEGEVENS

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

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 2024 ad. € 12.243.115 als volgt te bestemmen:

- Daarvan het niet-gerealiseerde resultaat ad. € -642.420 (bestaande uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie) ten laste van de herwaarderingsreserve te brengen. Het niet-gerealiseerde resultaat is onder te verdelen in € -773.920 niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en € 131.500 niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.
- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2024 ad. € 12.885.535 aan de overige reserves te onttrekken.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

De jaarrekening 2023 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 12 juni 2024. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.



Aan de raad van commissarissen van Woningstichting Tubbergen

info@verstegenaccountants.nl
www.verstegenaccountants.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Woningstichting Tubbergen te Tubbergen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Tubbergen op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

Voor de inschatting van frauderisico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van Woningstichting Tubbergen en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft Woningstichting Tubbergen opgenomen in de paragraaf "Interne risicobeheersings- en controlesystemen" van het bestuursverslag. De door Woningstichting Tubbergen onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden en geëvalueerd.



Een frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het risico dat de jaarrekening materiële afwijkingen bevat doordat interne beheersingsmaatregelen worden doorbroken door het management van Woningstichting Tubbergen. Dit risico hebben wij specifiek toegespitst op de verwerking van materiële schattingsposten en memorialen. Op dit risico is ingespeeld door het uitvoeren van bevestigende vragenonderzoeken bij personen die betrokken zijn bij het proces van financiële verslaggeving, door schattingen in de jaarrekening te beoordelen op tendenties en door het onderzoeken van journaalboekingen en de interne beheersingsmaatregelen daaromtrent. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Een tweede frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het aangaan van (contractuele) verplichtingen tegen onzakelijke condities. Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Woningstichting Tubbergen, een spendanalyse uitgevoerd, aangegane (contractuele) verplichtingen gecontroleerd door middel van een deelwaarneming aan de hand van onderliggende documentatie en het toepassen van het vier-ogen-principe, de notulen van de vergaderingen van de raad van commissarissen doorgenomen, inlichtingen ingewonnen bij het bestuur en de onafhankelijke controller of zich in het afgelopen jaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot zijn gekomen. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Woningstichting Tubbergen bestaan de opbrengsten uit huuropbrengsten, opbrengsten servicecontracten, verkoopopbrengsten, opbrengsten overige activiteiten en rentebaten. Inherent bestaat het risico op het onvolledig verantwoorden van de opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Controleaanpak continuïteit

Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van Woningstichting Tubbergen en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft Woningstichting Tubbergen opgenomen in de paragraaf "Continuïteit" van het bestuursverslag. De verantwoordelijkheid van het bestuur voor het hanteren van de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening is toegelicht in onderstaande paragraaf 'Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening'.

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Woningstichting Tubbergen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

**Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

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

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening**

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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



Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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



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

Dordrecht,

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

Digitaal ondertekend door:

John Wisse
18 juni 2025 08:01 +02:00

ing. J.L. (John) Wisse RA