

Jaarverslag 2025



VOOR WAARMERKINGS
DOELEINDEN



Verstedend accountants
en advies B.V.

d.d. 17/06/2026.

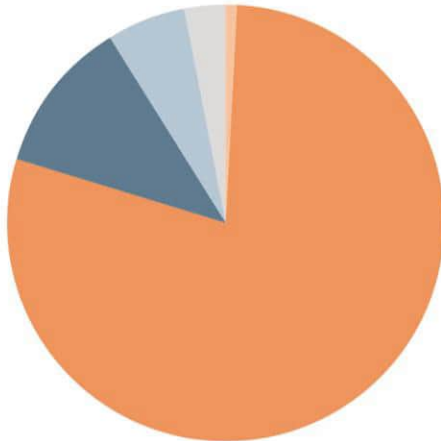
**Ons
Jaar
2025**

Aantal nieuwe
verhuringen
in 2025

64



Woningen in beheer in categorieën



Huur boven 900,07 euro	2
Lager dan 682,96 euro	812
Tussen 682,96 en 731,93 euro	118
Tussen 731,93 en 900,06 euro	60
Onzelfstandige	29
Totaal	1021

ICR

1.69



Totaal huuropbrengsten

€ 7.860.321



Resultaat na belasting

€ 2.210.332



Belastingen en heffingen

€ 533.991



Onderhoudsuitgaven uit kastroom

€ 2.901.526



Betaalde rente

€ 1.234.666



Uitgaven
nieuwbouw

€ 897.374



Uitgaven
verduurzaming

€ 5.233.043



Aantal FTE

11,50



AEDES Benchmark

Huurdersdeel: C
 Bedrijfslasten: C
 Duurzaamheid: B
 Onderhoud: B

Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
Voorwoord	4
1. Verslag van de bestuurder.....	5
1.2 Het jaar 2025	5
1.3 Terugblik 2025 (door de huurdersvereniging)	6
1.4 Koersplan	7
1.5 2025 in vogelvlucht	7
1.6 Marktwaarde en beleidswaarde	9
1.7 Permanente educatie	11
1.8 Bestuursverklaring	11
2. Verslag van de Raad van Commissarissen	12
2.1 Toezicht in 2025	13
2.2 Deskundigheid RvC.....	14
2.3 Samenstelling RvC	15
2.4 Honorering	16
3. Organisatie	19
3.2 Organisatiestructuur.....	19
3.3 Integriteit	20
3.4 Ondernemingsraad.....	20
3.5 Governance	21
3.6 Vastgoed (sturing & ontwikkeling).....	22
4 Dienstverlening	23
4.1 Beschikbaarheid.....	23
4.2 Betaalbaarheid	26
4.3 Leefbaarheid	26
4.4 Kwaliteit van ons vastgoed	27
4.5 Wonen met zorg.....	28
4.6 Maatschappelijke samenwerking	28
4.7 Prestatieafspraken.....	28
5 Financiën	30
5.1 Resultaat en vermogen.....	30
5.2 Liquiditeit.....	31
5.3 Treasury.....	31
5.4 Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds sociale woningbouw (WSW)	32
5.5 Risicomanagement.....	32
6 Jaarrekening	40



Voorwoord

Het jaar 2025 stond in het teken van stappen zetten. Stappen zetten richting meer betaalbare en beschikbare woningen, stappen zetten op het gebied van duurzaamheid en stappen zetten richting de toekomstbestendigheid van Woningstichting Tubbergen. Dat deden we samen met onze Ondernemingsraad, Huurdersvereniging en verschillende samenwerkingspartners. Directeur-bestuurder Hanneke de Rijter zette de stap richting WBO wonen en ik mocht de organisatie als interim-bestuurder onder mijn hoede nemen.

Op het gebied van meer betaalbare en beschikbare woningen zetten we een eerste stap met het nieuwbouwen van vier levensloopbestendige woningen in Vasse. Een beperkt aantal, maar een belangrijke eerste stap in het toevoegen van sociale huurwoningen in de gemeente Tubbergen. Het verduurzamen van ons bestaande bezit ging in 2025 in hoog tempo door. Vanaf 2023 t/m 2025 verduurzaamden we 149 woningen. Hiervan kreeg 60% het label A+++ . Een mooie verbetering die huurders gaan merken in comfort en geld. De woningen zijn voor de komende 50 jaar weer geschikt om te verhuren. Ondanks ontwikkelingen op het gebied van salderen, hebben we hier hybride warmtepompen en zonnepanelen aangeboden aan huurders.

De politieke ontwikkelingen hielden ons ook in 2025 bezig. De nieuwe Governancecode Woningcorporaties 2025, vastgesteld door Aedes en VTW, trad in werking. Deze code legt meer nadruk op maatschappelijke verantwoordelijkheid en transparantie. De huurtoeslag werd verruimd en meer huurders komen in aanmerking voor de toeslag. De regionale woondeals werden vanaf 2025 geactualiseerd met daarin afspraken over het woningbouwprogramma van de betreffende regio en de inzet van de middelen uit de realisatiestimulans.

Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting heeft in 2025 verschillende formele stappen doorlopen om te komen tot het aannemen van de wet. De Tweede Kamer nam de wet in juli 2025 aan. Het is nu aan de Eerste Kamer om de wet goed te keuren. Deze wet zorgt ervoor dat overheden kunnen sturen op hoeveel, waar en voor wie er gebouwd wordt. En de opgave is groot: ieder jaar moeten er 100.000 woningen worden gerealiseerd, waarvan twee derde betaalbaar en 30% sociale huurwoningen. Het Rijk, provincies en gemeenten krijgen met de wet het juiste wettelijke gereedschap in handen om met meer regie en meer tempo meer betaalbare woningen te bouwen. Overheden kunnen alle instrumenten van de Omgevingswet inzetten. Hierdoor kunnen Rijk en provincies met instructieregels en -besluiten juridische knopen doorhakken, bijvoorbeeld over woningbouwlocaties. Gerichte keuzes maken blijft een aandachtspunt om ook in de toekomst onze ratio's te halen. Het duurzaam bedrijfsmodel voor woningcorporaties staat onder druk, omdat de opgaven groter zijn dan de beschikbare middelen.

De koerswijziging van de gemeente waar het gaat om de nieuwbouw en het toevoegen van sociale huurwoningen, werd in 2025 zichtbaar met de start bouw van 4 levensloopbestendige woningen in Vasse. Ook andere locaties, aantallen en type woningen werden dat jaar concreter. Een mooie ontwikkeling voor woningzoekenden, de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen in de gemeente Tubbergen.

De toekomstbestendigheid van onze organisatie is kwetsbaar vanwege onze omvang. In 2025 deden we onderzoek naar welke mogelijkheden er zijn voor samenwerking om onze positie in de toekomst te versterken. Dit onderzoek rondden we in samenwerking met Van Nimwegen eind 2025 af. In dit onderzoek speelden ook de OR en Huurdersvereniging een belangrijke rol. De focus lag op of en op welke manier samenwerking met een collega-corporatie onze positie langdurig versterkt. De conclusie was dat intensieve samenwerking of fusie met de betreffende corporatie voor nu niet de best passende oplossing is. Daarmee is de vraag wat er nodig is voor een toekomstbestendige en minder kwetsbare organisatie niet van tafel. De adviezen om deze mogelijkheden verder te onderzoeken nemen we ter harte en dit krijgt in 2026 een vervolg. In 2026 is tevens het traject voor de werving en selectie van een nieuwe directeur-bestuurder doorlopen.

Het jaar 2025 was een jaar waarin veel stappen zijn gezet en waar we met een trots gevoel op terug mogen kijken. De organisatie is in beweging. Dat zorgt soms voor wat onrust, maar ook voor nieuwe energie en mogelijkheden.

Dank aan alle collega's en samenwerkingspartners voor hun betrokkenheid in 2025!

Harry Rupert
Directeur-bestuurder a.i.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

1. Verslag van de bestuurder

Woningstichting Tubbergen beheert ongeveer 1.050 woningen in de Gemeente Tubbergen en is de enige woningcorporatie die actief is in Tubbergen. Het bezit is verdeeld over de negen dorpen van de gemeente. Het meeste bezit vindt u 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. Hiervoor werken wij goed samen met onze Huurdersvereniging, de Gemeente Tubbergen en met maatschappelijke organisaties in onze gemeente. Samen zetten wij ons in voor goed wonen in Tubbergen voor iedereen.

1.2 Het jaar 2025

In 2025 gingen we verder met het verduurzamen van ons bezit en intensiverden we de contacten met de gemeente Tubbergen om te komen tot nieuwbouwlocaties voor sociale huurwoningen. We ronden de verduurzaming van 149 woningen af, vernieuwden keukens, badkamers en toiletten, herstelden metselwerk bij meerdere woningen, voerden schilderwerk uit, vervingen mechanische ventilatieboxen, startten met de nieuwbouw van 4 levensloopbestendige woningen in Vasse en hadden aandacht voor leefbaarheid in buurten. Bovendien sloten we resultaatgerichte samenwerkingen met schilders en schoonmaakbedrijven om de kwaliteit van het onderhoud nog beter te waarborgen.

Met het vertrek van Hanneke de Rijter als directeur-bestuurder kwam er een interim-directeur-bestuurder. Naast het besturen en toezien op het realiseren van de begrote plannen, lag er een onderzoeksvraag die uitgevoerd werd. Het ging daarbij om een verkennend onderzoek naar mogelijke samenwerkingsvormen, waaronder een fusie met Mijande Wonen. Dit onderzoek werd in opdracht van de directeur-bestuurder uitgevoerd met goedkeuring van de RvC. Het onderzoek bestond uit het verzamelen van data over beide organisaties en het voeren van gesprekken met medewerkers, bestuurders, gemeente, leden van de huurdersorganisaties en commissarissen.

Aanleiding voor het onderzoek is de beperkte omvang van Woningstichting Tubbergen en de grote volkshuisvestelijke opgaven die de komende jaren uitgevoerd moeten worden. Om hier pro-actief op in te spelen, is onderzocht of een vorm van samenwerking bijdraagt aan het uitvoeren van de opgaven en het minder kwetsbaar maken van Woningstichting Tubbergen als kleine corporatie. Kunnen Woningstichting Tubbergen en Mijande Wonen samen meer betekenen voor huurders? Die vraag stond centraal.

Eind 2025 waren de onderzoeksresultaten bekend. Het onderzoek wijst uit dat een vorm van samenwerking/fusie tussen deze twee corporaties op dit moment onvoldoende toegevoegde waarde heeft en niet direct veel voordelen oplevert voor huurders en woningzoekenden. Het onderzoek laat zien dat de corporaties samen niet veel meer, beter of sneller kunnen bouwen, verduurzamen of onderhouden. Bovendien zien we dat huurders al tevreden zijn: samenwerken of samengaan brengt geen significante verbetering in de (waardering van) dienstverlening. De bestuurders hebben in goed overleg besloten het advies/de conclusie over te nemen. De vraag hoe Woningstichting Tubbergen het beste om kan gaan met de kwetsbaarheid van de beperkte omvang, blijft bestaan. Hier gaan we in 2026 mee verder.

Bestuur

Woningstichting Tubbergen kent een eenhoofdig bestuur. De heer Harry Rupert is de interim-bestuurder sinds 1 juni 2025 met een aanstelling voor 1 jaar. Hij volgde Hanneke de Rijter op die vertrok naar WBO Wonen in Oldenzaal. 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.

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 een 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. Zij zorgen ook voor praktische en financiële ondersteuning. In 2025 voerde de Huurdersvereniging een huurdersonderzoek uit onder alle bewoners.

Overleg met de Ondernemingsraad

Ondanks de geringe omvang van onze organisatie, hebben wij een Ondernemingsraad. In het verslagjaar is door de bestuurder meerdere keren overleg gevoerd met de Ondernemingsraad. De samenstelling van de Ondernemingsraad bleef in 2025 onveranderd. Jaarlijks heeft de OR een gesprek met een vertegenwoordiging van de RvC.

De Huurdersvereniging heeft onderstaand verslag over 2025 opgesteld:

1.3 Terugblik 2025 (door de huurdersvereniging)

De huurdersvereniging van Woningstichting Tubbergen hield zich in 2025 met meerdere onderzoeken bezig. Ook investeerden we in onze eigen zichtbaarheid en bekendheid onder huurders. Zo verstuurdde wij een vragenlijst naar alle huurders van Woningstichting Tubbergen. Ruim 200 huurders vulden de vragenlijst in. Een paar resultaten:

- 930 verstuurdde vragenlijsten
- 233 ingevulde vragenlijsten (waarvan 25% digitaal ingevuld)
- 44% woont 15 jaar of langer in de woning
- 65,2% vindt het belangrijk dat de Huurdersvereniging de belangen van de huurders behartigt
- 68% is op de hoogte van het bestaan van de Huurdersvereniging
- 1 op de 5 huurders heeft behoefte aan meer informatie over de Huurdersvereniging
- 72,5% van de ondervraagden is tevreden over de woning
- 73,8% is tevreden over de woonomgeving
- Het contact met medewerkers van Woningstichting Tubbergen ervaart 36,5% als goed en 45,9% als voldoende.

Vervolg huurdersonderzoek

Uit de resultaten komen verschillende punten die de Huurdersvereniging, samen met Woningstichting Tubbergen, verder oppakt. Eén van de acties die ze uitvoerden was het contact opnemen met zo'n 40 huurders die aangaven graag contact te willen hebben met de Huurdersvereniging of Woningstichting Tubbergen. Deze huurders werden voor 1 december gebeld.

Tijdens de Algemene Ledenvergadering op 4 november 2025 presenteerden we de resultaten aan de aanwezige huurders. De resultaten zijn ook breed gedeeld via een nieuwsbericht op de website van Woningstichting Tubbergen.

Onderzoek samenwerking

Naast het huurdersonderzoek was er nog een onderzoek dat de Huurdersvereniging bezighield. Dat was het onderzoek naar mogelijke vormen van samenwerking met Mijande Wonen. Dit onderzoek werd uitgevoerd door een extern bureau in opdracht van de interim-directeur-bestuurder. Vertegenwoordigers van de Huurdersvereniging hebben meegewerkt aan het onderzoek door gesprekken te voeren. Daarnaast heeft de Huurdersvereniging een advies uitgebracht.



Bestuurswissel

In 2025 verliet Hanneke de Rijter Woningstichting Tubbergen. Zij ging naar WBO Wonen in Oldenzaal. Harry Rupert werd aangesteld als interim-directeur-bestuurder. In 2025 hadden we regelmatig overleg met Woningstichting Tubbergen. Onder meer spraken we over:

- Bestuurswissel
- Huurdersonderzoek
- Profilering Huurdersvereniging
- Jaarlijkse huuraanpassing
- Beschikbaarheid woningen
- Onderzoek samenwerking
- Vacature RvC
- Functieprofiel directeur-bestuurder

De relatie met de directie van Woningstichting is open en plezierig. Als huurdersvereniging denken we positief kritisch mee en behartigen we de belangen van onze achterban zo goed als mogelijk.

1.4 Koersplan

In november 2023 stelden we ons nieuwe koersdocument Welkom Thuis vast. In dit koersplan verschoven we de koers van krimp naar lichte groei van sociale huurwoningen. De verduurzaming van ons bezit is een ander focuspunt uit ons koersplan. In 2025 besteedden we veel aandacht aan deze punten. Zo verduurzaamden we (in fases) in totaal 148 woningen verdeeld over meerdere dorpen. Verder maakten we in 2025 concrete afspraken met de gemeente Tubbergen over nieuwbouwlocaties en het aantal nieuw te bouwen sociale huurwoningen de komende jaren. De start bouw van 4 sociale huurwoningen in Vasse eind 2025 is het begin van de bouw van 130 nieuwe sociale huurwoningen.

1.5 2025 in vogelvlucht

Een wooncrisis, oorlogen, een kabinet dat valt, meer ruimte voor middenhuur, een mogelijke huurbevrozing; in 2025 waren er verschillende ontwikkelingen die invloed hadden op hoe wij onze volkshuisvestelijke taak uitvoeren.

Landelijke politiek

Het kabinet Schoof viel na 377 dagen op 3 juni 2025. Voorgenomen beleidswijzigingen kwamen opnieuw ter discussie te staan en onzekerheden namen toe. Onzekerheid over het huurbeleid en investeringen bijvoorbeeld. Geplande maatregelen zoals wijzigingen in de huurtoeslag of huurbevrozingen vielen stil of gingen niet door. Het maken van een langetermijnplanning werd daardoor voor corporaties ingewikkeld. De geplande versnelling in woningbouw en het verminderen van regels liep vertraging op. Dit gold ook voor de verduurzamingsopgave; onduidelijkheid over investeringen en subsidies zorgden voor uitstel van werkzaamheden.

In 2025 kregen woningcorporaties te maken met aangescherpte regels rondom huurverhogingen, passend toewijzen en een verhoogde inzet op nieuwbouw. De 'Wet betaalbare huur' en de 'Wet woningcorporaties 2025' vormden de basis voor veel veranderingen.

De totale Vpb-last (vennootschapsbelasting) steeg in 2025 voor woningcorporaties fors. De verwachting is dat de toename van ruim € 700 miljoen in 2025 verder stijgt tot mogelijk € 1,5 miljard in 2029. Deze ontwikkeling, sterk beïnvloed door ATAD-maatregelen, beperkt de investeringsruimte voor nieuwbouw en verduurzaming. Dit zorgt voor hogere woonlasten voor huurders.

Regio en gemeente

In 2025 richtten de regionale woondeals zich op het versnellen van de bouw om een tekort van bijna 396.000 woningen aan te pakken. Met daarbij een sterke nadruk op betaalbaarheid. Ongeveer twee derde van de nieuwbouw moet betaalbaar zijn, waarbij in 2025 ongeveer 60.000 extra woningen aan de oorspronkelijke plannen tot 2030 werden toegevoegd, gericht op 35 regio's. Veel regio's, waaronder Twente, hebben hun woondeals in het voorjaar van 2025 geactualiseerd voor de periode 2025-2030. In de woondeals is er ruimte voor regionale verschillen. Terwijl sommige regio's focussen op grootschalige woningbouw, ligt de nadruk in andere gebieden op de leefbaarheid van kleine kernen en de aansluiting met mobiliteit.



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 was tot juni 2025 één van de twee bestuurlijke trekkers op het thema duurzaamheid. Voor Woningstichting Tubbergen is het samenwerkingsverband belangrijk voor het delen (halen én brengen) van kennis en het gezamenlijk behartigen van belangen.

In 2025 voerden we verdere verbeteringen door in ons gezamenlijke regionale woonvindsysteem WoningHuren.nl. Zo gingen we van 13 inkomenstabellen naar 3 inkomenstabellen. Dit zorgt voor meer eenduidigheid en duidelijkheid bij woningzoekenden.

Toekomstbestendigheid

De verschillende ontwikkelingen zorgen ervoor dat corporaties niet langer uit kunnen gaan van een duurzaam verdienmodel. Voor Woningstichting Tubbergen geldt dat de geringe omvang, gecombineerd met deze onzekerheden, aanleiding was voor het doen van onderzoek naar mogelijke vormen van samenwerking. Dit onderzoek werd in 2025 uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek was dat op dit moment een vergaande samenwerking niet oplevert wat nodig is en dat er meer/ander onderzoek nodig is om de toekomstbestendigheid van Woningstichting Tubbergen in kaart te brengen.

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.

In 2025 werd samengewerkt aan de prestatieafspraken tussen gemeente Tubbergen, Woningstichting Tubbergen en de Huurdersvereniging. De keuze om de bestaande, aangevulde afspraken nog één jaar aan te houden, maakten de partijen in goed onderling overleg. De organisaties willen 2026 gebruiken om een gezamenlijke woonagenda met een actieprogramma per jaar op te stellen. Een woonagenda brengt de ambities van de organisaties in beeld. Met een bijbehorend actieprogramma maken ze duidelijk wat ze concreet gaan doen om die ambities waar te maken.

Beschikbare en betaalbare woningen

Voor 2026 geldt dat alle partijen zich in blijven zetten voor voldoende beschikbare en betaalbare woningen. Waar eerder gekoerst werd op een lichte krimp, is duidelijk dat ook in de gemeente Tubbergen behoefte is aan meer sociale huurwoningen. En daar zet Woningstichting Tubbergen zich dan ook, samen met haar huurdersvereniging en de gemeente voor in.

+130 sociale huurwoningen

Dankzij de intensieve samenwerking in 2025 lukte het om tot afspraken te komen rondom bouwlocaties, aantallen te bouwen huurwoningen en meer. Zo is afgesproken dat Woningstichting Tubbergen de komende jaren 130 sociale huurwoningen bij gaat bouwen. Het gaat dan om 40 woningen in Tubbergen, 40 in Geesteren, 30 in Albergen en 20 in Harbrinkhoek-Mariaparochie.

Aedes benchmark

De Aedes Benchmark is in oktober 2025 bekendgemaakt. Hieronder de scores:

Huurdersoordeel:	C
Bedrijfslasten:	C
Duurzaamheid:	B
Onderhoud & Verbetering:	B

De Aedes-benchmark biedt corporaties sinds 2014 inzicht in hun prestaties en maakt deze onderling vergelijkbaar. Corporaties leren van elkaar en werken meer samen. Hiermee draagt de benchmark bij aan een efficiëntere corporatiesector die hard werkt aan haar maatschappelijke opgaven.

Sinds 2025 is Woningstichting Tubbergen actief gestart met het analyseren van de onderzoeksdata van huurderstevredenheidsonderzoeken om processen en dienstverlening te verbeteren.

1.6 Marktwaaarde en beleidswaaarde

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen, inherent aan de geldende verslaggevingsstandaarden. De waardebepaling (markt- en beleidswaarde) is de belangrijkste. De markt- en beleidswaardebepaling zijn gebaseerd op het handboek (versie 15 maart 2026) en de beleidsuitgangspunten van Woningstichting Tubbergen.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde

In 2025 zijn de huizenprijzen in Tubbergen met 10,5 procent gestegen. Dit is een forse stijging. Landelijk gingen de prijzen in een jaar tijd met 8,7 procent omhoog. De marktwaaarde in verhuurde staat van de totale portefeuille stijgt in 2025 van € 157,2 mln. naar € 163,6 mln., een toename van ongeveer 4,1%.

Ontwikkeling totaalbeeld

- Ultimo verslagjaar bedraagt de marktwaaarde € 163,6 mln. (2024: € 157,2 mln.).
- DAEB: € 162,5 mln. (2024: € 156,1 mln.)
- Niet-DAEB: € 1,0 mln. (2024: € 1,1 mln.)
- Woningen: € 154,3 mln. (2024: € 148,8 mln.)

De marktwaaarde van de woningen is berekend op basis van de basisversie van het waarderingshandboek. Bij het bepalen van de marktwaaarde van de woonwagens (woningen), het bedrijfstvastgoed, maatschappelijke vastgoed, garages en intramuraal zorgvastgoed is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd.

Analyse van de marktwaaarde

De marktwaaarde van de woningportefeuille stijgt in 2025 van € 148,8 mln. naar € 154,3 mln., een toename van ongeveer 3,7%. Deze groei wordt bepaald door portefeuillemutaties, aanpassing waarderingsparameters en marktontwikkelingen. Hieronder volgt een beleidsmatige duiding specifiek voor de woningen.

Voorraadmutaties

- In 2025 zijn vier woningen uit exploitatie genomen ten behoeve van verkoop. Dit leidt tot een daling van de marktwaaarde van € 844.427.

Mutatie vastgoedgegevens

De mutatie in de vastgoedgegevens zorgt voor een stijging van de marktwaaarde met € 4,4 mln.

- De gemiddelde contractuur van woonegelegenheden is gestegen van € 612,20 naar € 643,90 (5,18%). Dit veroorzaakt een stijging van de marktwaaarde met € 2,5 miljoen.
- De gemiddelde WOZ-waarde van woonegelegenheden is gestegen van € 224.942 naar € 230.553 (2,49%). Dit leidt tot hogere verkoopopbrengsten. De marktwaaarde stijgt hierdoor ruim € 2,9 miljoen.
- De gemiddelde mutatiegraad doorexpluiten van woonegelegenheden is gedaald van 7,75% naar 7,59% (-0,16%-punt). Dit leidt tot een daling in de marktwaaarde van € 1,4 miljoen.

Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek

De validatie van het handboek leidt tot een toename van € 2,55 mln. in de marktwaaarde.

- De gemiddelde disconteringsvoet doorexpluiten van woonegelegenheden is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van 8,05% naar 6,99%. De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woonegelegenheden is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van 9,02% naar 8,79%. Dit veroorzaakt een stijging van de marktwaaarde van € 2,56 miljoen.

Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen

Per saldo leveren de marktontwikkelingen een daling van € 0,6 mln. op voor de marktwaaarde.

- De historische en toekomstige leegwaardestijging veroorzaken een stijging van de marktwaaarde van € 3,3 mln.
- De gemiddelde reguliere huurstijging per jaar van woonegelegenheden is gedaald van 2,90% naar 2,81%. Dit resulteert in een daling van de marktwaaarde van ruim € 1,1 miljoen.
- De gemiddelde disconteringsvoet doorexpluiten van woonegelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van 6,99% naar 7,18%. De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woonegelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van 8,79% naar 8,99%. Dit veroorzaakt een daling in de marktwaaarde van bijna € 2,0 miljoen.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De beleidswaarde geeft de waarde van het vastgoed weer vanuit het perspectief van de volkshuisvestelijke functie. Hierbij gaan we ervanuit dat de woningen in bezit blijven en worden geëxploiteerd volgens het actuele corporatiebeleid, waarbij gebruik we gebruikmaken van een sociale disconteringsvoet. Dit maakt de beleidswaarde minder gevoelig voor marktvolatiliteit dan de marktwaarde, maar gevoelig voor beleidskeuzes, huren, onderhoudsnormen en overige parameters.

Zoals inherent is aan waarderingsvraagstukken in de jaarrekening, berust de beleidswaarde op schattingen door het bestuur. Deze schattingen hebben een materieel effect op de jaarrekening, gezien de omvang van het vastgoed in exploitatie.

Ontwikkeling totaalbeeld

- Ultimo verslagjaar bedraagt de beleidswaarde € 106,35 mln. (2024: € 103,95 mln.).
- DAEB: € 105,2 mln. (2024: € 102,7 mln.)
- Niet-DAEB: € 1,1 mln. (2024: € 1,3 mln.)
- Woningen: € 97,1 mln. (2024: € 95,6 mln.)

Analyse van de beleidswaarde

De beleidswaarde van de woningen is in 2025 gestegen met € 1,5 mln. Deze stijging komt voort uit een mix van huurontwikkelingen, wijzigingen in waarderingsparameters en aanpassingen in normen.

Voorraadmutaties

In 2025 zijn vier woningen uit exploitatie genomen ten behoeve van verkoop. Dit leidt tot een daling van de beleidswaarde van € 748.696.

Mutatie vastgoedgegevens woningen

De gemiddelde contractuur van woongelegenheden is gestegen van € 612,20 naar € 643,90 (5,18%).

Omdat hogere contracturen direct leiden tot hogere toekomstige exploitatiekasstromen, heeft dit een positief effect op de beleidswaarde van € 3,7 mln.

Wijzigingen waarderingsparameters marktontwikkelingen

De ontwikkeling van de macro-economische parameters laat een wisselend beeld zien. Het grootste marktwaarde effect is de stijging van de sociale disconteringsvoet DAEB van 4,17% naar 4,22%. De sociale disconteringsvoet van woongelegenheden met classificatie niet-DAEB is gestegen van 4,70% naar 4,76%. Dit heeft een negatief effect op de beleidswaarde van € 1 mln.

Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde

De aanpassingen van de streefhuren, onderhouds- en beheernorm heeft per saldo een effect op de beleidswaarde van € 0,5 mln., opgebouwd uit:

Stijging streefhuren → positief effect (+€ 13 mln.)

- DAEB: € 676,18 → € 722,39 (+6,83%)
- Niet-DAEB: € 1.157,95 → € 1.651,71 (+42,64%)

Dit leidt tot een aanzienlijk positief effect, omdat de streefhuur een belangrijke drijver is voor toekomstige inkomsten en daarmee voor de beleidswaarde.

Stijging onderhoudsnormen → negatief effect (-€ 5,4 mln.)

- DAEB: € 3.096,24 → € 3.284,37 (+5,94%)
- Niet-DAEB: € 2.330,69 → € 4.117,71 (+54,70%)

Hogere onderhoudsnormen verhogen de toekomstige kosten, waardoor de beleidswaarde daalt.

Stijging beheernormen → negatief effect (-€ 7,1 mln.)

- DAEB: € 1.132,79 → € 1.324,39 (+16,91%)
- Niet-DAEB: € 1.122,30 → € 1.314,31 (+17,11%) Net als bij onderhoud geldt dat hogere exploitatielasten leiden tot lagere toekomstige kasstromen en dus tot een lagere beleidswaarde.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

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 nemen we een gescheiden verantwoording op in de jaarrekening voor de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht.

1.7 Permanente educatie

De bestuurder dient zich regelmatig bij te scholen om de kennis up to date te houden. De bestuurder en RvC hebben samen afspraken gemaakt over de invulling van deze opleidingen. In het jaar 2025 heeft de bestuurder (Hanneke de Rijter) 18 PE-punten behaald (periode januari tot en met mei 2025). Vanaf juni was er sprake van een interim-directeur-bestuurder.

1.8 Bestuursverklaring

In dit jaarverslag verantwoorden we ons over de behaalde resultaten. We hebben daarvoor doelstellingen geformuleerd waarop we in de afgelopen beleidsperiode hebben gestuurd. In de volgende hoofdstukken leest u welke resultaten wij met elkaar hebben behaald. Het bestuur van Woningstichting Tubbergen verklaart tot slot dat alle beschikbare middelen in het verslagjaar uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Tubbergen, 17 juni 2026

Woningstichting Tubbergen

Harry Rupert
Directeur-bestuurder a.i.



2. Verslag van de Raad van Commissarissen

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. De raad staat verder 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 vanuit 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 (inclusief de Governancecode woningcorporaties 2025 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 haar 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 2025 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 haar 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 worden, 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 investeringsstatuut, als toetsingskader om het beleid en de voortgang te toetsen.

De RvC vormt haar 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 Huurdersvereniging 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.



2.1 Toezicht in 2025

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 6 keer voor een reguliere vergadering bijeengewest. Ook heeft de RvC deelgenomen aan 1 themabijeenkomst rondom fusie. Tijdens een gesprek van de Aw met de voorzitter en vicevoorzitter RvC is in 2025 over fusie en een aantal generieke aandachtspunten voor corporaties met de Aw gesproken.

Er heeft een afzonderlijk overleg plaatsgevonden tussen de Remuneratiecommissie en de Ondernemingsraad en tussen de RvC en de Controller. Ook heeft, volgens de voorschriften vanuit de overheid, in juni 2025 een vergadering plaatsgevonden zonder aanwezigheid van de bestuurder, waarin de financiële situatie van Woningstichting Tubbergen is besproken. Het normale jaarlijkse overleg met de Huurdersvereniging vond plaats in juni 2025. In november 2025 heeft een aantal leden van de RvC deelgenomen aan het interactieve programma van de Algemene Ledenvergadering (ALV) van de Huurdersvereniging waar de uitkomsten van de huurdersenquête zijn besproken.

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

- Vaststellen beoordeling 2024 en bezoldiging Bestuurder conform WNT over 2025.
- Volgen van de VTW-regeling met betrekking tot de reiskosten RvC.
- Vaststellen bezoldiging RvC over 2025 en 2026.
- Goedkeuring Termijnagenda 2025.
- Goedkeuring controle Jaarrekening 2024 door Verstegen Accountants.
- Goedkeuring wijzigingen begroting vanwege huurprijsaanpassing 2025.
- Benoeming Harry Rupert tot interim-directeur-bestuurder per 1 juni 2025.
- Benoeming Marieke Vos tot lid van de RvC (huurderscommissaris) per 1 juli 2025.
- Vaststelling Jaarrekening en goedkeuring van het jaarverslag 2024.
- Decharge Bestuurder (Hanneke de Rijter) m.b.t. het gevoerde beleid en de jaarrekening 2024.
- Decharge RvC m.b.t. het gevoerde beleid en de jaarrekening 2024 volgens artikel 25 lid 7 van de statuten.
- Decharge RvC-lid (Jeroen Gritter) met betrekking tot het gevoerde beleid t/m 30 juni 2025.
- Vaststelling rooster van aftreden.
- Goedkeuring onderzoek naar samenwerking met Mijande Wonen.
- Goedkeuring tijdelijke bijstelling duurzaamheidsbeleid.
- Vaststelling actualisatie volmacht WSW.
- Goedkeuring investeringsvoorstel woningen Geesteren.
- Voorgenomen besluit herbenoeming RvC leden (Anne Visscher en Hans Goorhuis) per 1-7-2026.
- Goedkeuring van het besluit tot vaststelling van het jaarplan 2025 [staat niet in besluitenlijst]
- Goedkeuring van het besluit tot vaststelling van de meerjarenbegroting 2026-2030.
- Goedkeuring Treasuryjaarplan 2026.
- Vaststelling invoering Tertiaalrapportages vanaf 2026.
- Goedkeuring prestatieafspraken met gemeente.
- Vaststelling procedure bezoldiging RvC.
- Vaststelling bezoldiging RvC over 2025.
- Vaststelling bezoldiging RvC over 2026.

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

- Toekomstvisie, Maatschappelijke waarde en verankering.
- Prestatieafspraken Gemeente Tubbergen.
- Woonzorgvisie gemeente Tubbergen.
- Samenwerking met stakeholders.
- Besturing en Organisatieontwikkeling.
- Maatschappelijke opgave (groei, duurzaamheid, kwaliteitsniveau) en haalbaarheid hiervan in relatie tot maatschappelijke capaciteit, financierbaarheid en betaalbaarheid.
- Toekomstbestendigheid, verkenning mogelijkheden voor samenwerking Woningstichting Tubbergen en Mijande Wonen.
- Aandachtspunten en rol RvC bij fusie.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

- Memorandum interimcontrole 2024.
- Accountantsverslag 2024.
- Intern controleplan.
- Kaderbrief begroting.
- Indicatieve bestedingsruimte Woningcorporaties 2025 (IBW 2025).
- Beleidswaarde, Borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyses.
- De (oordeels)brieven van het ministerie/AW, WSW.
- De resultaten uit de Aedes Benchmark 2025.
- Risico-inventarisatie
- Integriteitscode
- Statuten en reglementen
- Proces benoeming interim-directeur-bestuurder.
- Beoordeling interim-directeur-bestuurder.
- Omvang RvC.
- Ontwikkelagenda RvC.
- Kennisontwikkeling RvC: masterclass fusie.
- Governance, toezichtvisie, besturingsfilosofie en samenspel in de RvC.

2.2 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 Woningstichting Tubbergen 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 haar 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 haar 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 2025 heeft de jaarlijkse zelfevaluatie 2025 met externe begeleiding plaatsgevonden. De RvC werkt permanent aan haar eigen ontwikkeling als team en aan de ontwikkeling van de afzonderlijke leden. In 2025 heeft de RvC haar toezicht meer gericht op de strategische agenda, hoofddoelen en het samenspel in de RvC en zich collectief laten begeleiden bij het thema fusie. Ook hebben leden van de RvC zich verdiept in ‘Onverenigbare functies en schijn van belangenverstrengeling bij de G&B toetsing’, ‘Voorgenomen huurbevrozing 2025 en 2026’, ‘Duurzaam Prestatiemodel’, ‘Financieel beleid woningcorporaties’ en ‘actuele fiscale ontwikkelingen’.

De leden van de Raad van Commissarissen 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 2025 hebben de toezichthouders de volgende PE-punten behaald:

Naam	Aantal behaalde PE-punten in 2025
De heer J. Gritter	4
Mevrouw C. Pinders	7
De heer M. Ahlers	14
De heer H. Goorhuis	23
Mevrouw A. Visscher	11
Mevrouw M. Vos	12

Alle leden voldeden 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 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 2025 voldaan aan de bepalingen betreffende onafhankelijkheid. In 2025 is binnen Woningstichting Tubbergen geen gebruik gemaakt van de “Regeling Melding onregelmatigheden”.

2.3 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 2025 is een nieuw RvC lid benoemd per 1-7-2025 in verband met het bereiken van de maximale termijn van een van de RvC leden. In 2025 is een voorgenomen besluit genomen tot herbenoeming van twee RvC leden per 1-7-2026.

De RvC werkt met een profielschets. Deze is gerelateerd aan de omvang, samenstelling en activiteiten en geeft de gewenste deskundigheid en achtergrond van de RvC aan.

Ultimo 2025 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 Vliegwielen, 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: Bedrijfseconomie, financiën

Mevrouw C. Pinners

Commissaris sinds 1 juli 2018

Huidige zittingstermijn: 2022 - 2026

Functie: vice voorzitter RvC en voorzitter remuneratiecommissie

Beroep: Advies, Management, Bestuur & Toezicht.

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

Nevenfuncties: Directeur Autoprofs BV, Penningmeester Rotaryclub Ootmarsum

Aandachtsveld: Arbeidsverhoudingen, organisatieontwikkeling, management en management development, samenlevingsontwikkeling, zorg en welzijn.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

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 en -beheer, duurzaamheid, huurdersvraagstukken, huurdersparticipatie en samenlevingsontwikkeling

De heer M. Gritter

Commissaris sinds 1 juli 2017 tot 1 juli 2025

Huidige zittingstermijn: 2021 - 2025

Functie: lid RvC

Beroep: Jurist

Nevenfuncties: Directeur/eigenaar Gritter Juridisch Advies Rechtskundig adviesbureau,

Bestuurslid Stichting CVLEZ

Aandachtsveld: juridische zaken

Mevrouw M. Vos*

Commissaris sinds 1 juli 2025

Huidige zittingstermijn: 2025 - 2029

Functie: lid RvC

Beroep: Bedrijfskundig Manager Medisch Spectrum Twente

Nevenfuncties: Bestuurslid Tennisvereniging Losser, voorzitter scoutingvereniging Dr. Ariënsgroep Losser

Aandachtsveld: huurdersvraagstukken, huurdersparticipatie, samenlevingsontwikkeling, zorg en welzijn.

**Mevrouw M. Vos en de heer 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 2025 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. Ook heeft de remuneratiecommissie het jaarlijkse gesprek met de Ondernemingsraad gevoerd en de zelfevaluatiegesprekken voorbereid. De remuneratiecommissie heeft de wervings- en selectieprocedure voor de vacature per 1-6-2025 van interim-directeur-bestuurder en voor de vacature per 1-7-2025 van lid RvC op voordracht van de huurderscommissie voorbereid. De auditcommissie heeft zich in 2025 beziggehouden met de interim rapportage 2024 van de accountant, de jaarrekening en het accountantsverslag 2024, de kwartaalrapportages 2025, het jaarplan en de begroting 2026, het interne controle memorandum 2025, diverse investeringsvoorstellen en het treasury jaarplan 2026.

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 volgens 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 2025 is een interim-bestuurder benoemd naar aanleiding van een loopbaanstap van de directeur-bestuurder naar een andere corporatie. De bestuursopdracht voor de periode 2024-2028 is in 2025 niet gewijzigd.

2.4 Honorering

Met de invoering van de nieuwe adviesregeling VTW voor leden RvC per 2023 adviseert de VTW een gematigd beleid: 8% van de maximum bezoldiging voor bestuurders in de betreffende bezoldigingsklasse (WNT 10%).

Voor voorzitters is dit 12% (WNT 15%). Totale indexering in 2025 ten opzichte van 2024 is 5,65%.

De honoreringen van de bestuurders en de leden van de RvC over 2025 zijn als volgt (in €):

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

Honorering bestuur en commissarissen

Naam:	J.J.S. de Rijter-Küpers	
Functie:	Directeur-bestuurder	
Datum in dienst:	01-01-2025	
Datum uit dienst:	31-05-2025	
Nevenfunctie(s):	- Bestuur Stichting Beheer Bernardus - Bestuurslid Pioneering	
	Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen (in €)	46.786
	Vorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (in €)	7.336
	Totale uit publieke middelen gefinancierde bezoldiging en relevant voor de toepassing van de WNT	54.122
	Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	54.195
	Duur van het dienstverband in het boekjaar (in maanden)	5
	Omvang dienstverband	100 %
	Jaar waarin dienstverband is geëindigd	2025
	In het boekjaar verrichte uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband	n.v.t.
Naam:	H.J.M. Rupert	
Functie	Bestuurder a.i.	
Duur dienstverband	1/6 - 31/12	
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	7	
Omvang dienstverband in uren	555	
Bezoldiging		
Beloning	€ 83.288	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum WNT (o.b.v. uren)	€ 130.484	

Naam:	J.G.P. Goorhuis	J.H.L. Gritter	M. Ahlers
Functie	Voorzitter RVC Lid remuneratie- commissie	Lid RvC	Lid RvC Lid audit commissie
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 30/06	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Beloning	€ 15.720	€ 5.240	€ 10.480
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum WNT	€ 19.650	€ 6.496	€ 13.100

Naam:	C.A.M. Pinners	A.M. Visscher	M.B.J. Vos- klein Rot
Functie	Vice-voorzitter RvC Lid remuneratie- commissie	Lid Lid audit commissie	Lid
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/7 - 31/12
Bezoldiging			
Beloning	€ 10.480	€ 10.480	€ 5.283
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum WNT	€ 13.100	€ 13.100	€ 6.604

Het bezoldigingsmaximum volgens de beroepsregel VTW is in 2025 € 15.720 euro voor de voorzitter en € 10.480 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.

3. Organisatie

In 2025 gingen we volop verder met de gewijzigde koers; beperkte groei van sociale huurwoningen en verduurzaming. Daarnaast investeerden we veel tijd in het onderhouden van goede contacten met onze netwerkpartners. In al ons handelen nemen we onze visie, missie en kernwaarden mee.

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.

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 mensen zijn. Bijvoorbeeld jongeren die graag zelfstandig willen gaan wonen of (eenouder)gezinnen. Steeds vaker 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

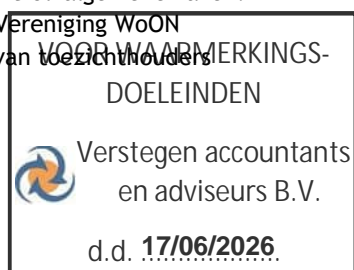
Ons werkgebied omvat de Gemeente Tubbergen in Twente in de woningmarktregio Oost-Nederland. Wij hebben bezit in 9 kernen van deze gemeente. Als lokale en enige corporatie zijn wij nauw betrokken bij wat speelt in deze gemeente. We werken graag en veel samen met onze lokale partners, zoals gemeente, zorg- 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. De grote volkshuisvestelijke opgave die er ligt, pakken we samen op.

3.2 Organisatiestructuur

Onze organisatie is compact, passend bij de omvang van ons bezit (13 medewerkers, 11 fte). De dagelijkse leiding is in handen van de (interim)directeur-bestuurder. Hij is statutair bestuurder en eindverantwoordelijk. Er is een MT, dat bestaat uit een coördinator Wonen, coördinator Financiën en Control, coördinator Vastgoed en de directeur-bestuurder. In het MT wordt gesproken over beleid en over de dagelijkse gang van zaken. Het MT vergadert tweewekelijks.

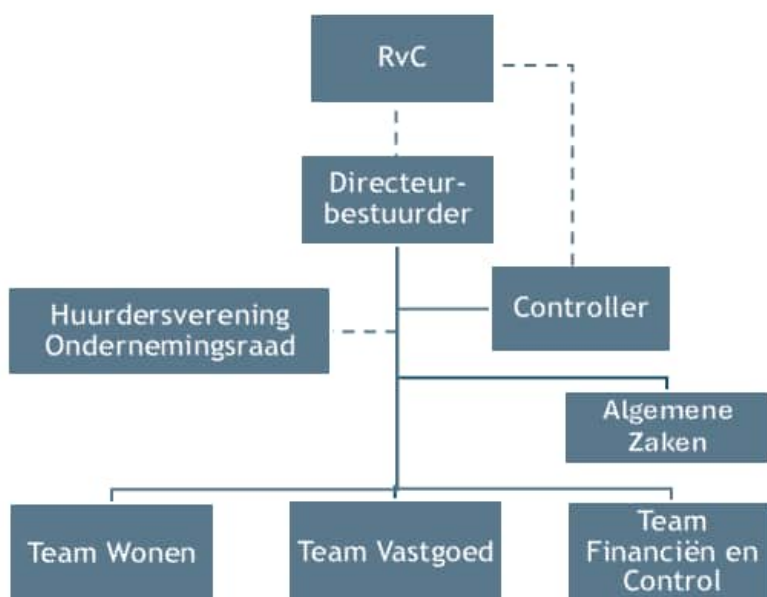
Eind 2025 zijn er 13 mensen werkzaam bij Woningstichting Tubbergen, in fte 11,50 (gemiddeld over 2025 11,69 fte). De medewerkers zijn verdeeld over drie teams; Wonen, Vastgoed en Financiën/Control/algemene zaken. Woningstichting Tubbergen is lid van Aedes, de landelijke koepelorganisatie en lid van Vereniging WoON Twente, een samenwerkingsverband van Twentse corporaties, van de VTW (vereniging van toezichthouders woningcorporaties) en MKW (een samenwerking van kleine en middelgrote corporaties).



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. De 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.

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.

Organogram



3.3 Integriteit

Minimaal een keer per jaar spreken we in algemene zin of naar aanleiding van een situatie over integriteit en governance. Voor alle medewerkers geldt een Integriteitscode. In de Integriteitscode staan bepalingen over de omgang met vertrouwelijke informatie. Ook is de Governancecode Woningcorporaties 2025 van toepassing. Naast de integriteitscode hebben we een meldregeling misstanden ('klokkenluidersregeling'). De integriteitscode is van toepassing op medewerkers, inleners en de RvC leden. Belangrijk is dat integriteit een wezenlijk onderdeel van de organisatie is waarbij het onderwerp van gesprek kan en moet zijn. In 2025 waren er geen transacties waarbij tegenstrijdige belangen van het bestuur en/of RvC speelden, die van materiële betekenis waren voor de corporatie, het bestuur en/of commissarissen.

3.4 Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad, verder te noemen de OR, heeft met 2025 een bewogen jaar achter de rug waarin het vertrek van de zittend directeur-bestuurder, de aanstelling van een interim-directeur-bestuurder en een verkennend onderzoek de hoofdrollen hadden. Een bijrol was er voor de vaststelling van de verplichte vrije dagen voor 2026.

Structuur van de OR

Met een OR, bestaande uit een voorzitter en twee leden, wordt voldaan aan artikel 11.3 van de cao-waardiensten, dat de werkgever in het belang van het goed functioneren van zijn onderneming een ondernemingsraad instelt, als bij de onderneming ten minste 10 werknemers werkzaam zijn.



Advies- en Instemmingsaanvragen

In 2025 heeft de OR enkel adviesaanvragen gehad op voorgenomen besluiten van de directeur-bestuurder en van de RvC.

- **Aanstelling interim-directeur-bestuurder**
Met het vertrek van de zittend directeur-bestuurder en de aanstelling van een interim-directeur-bestuurder heeft de OR, na een overlegvergadering met de RvC de eerste adviesaanvraag ontvangen, waarop positief is geadviseerd.
- **Verkennd onderzoek**
Kort voor het vertrek van de zittend directeur-bestuurder heeft de OR een adviesaanvraag ontvangen om te adviseren over een verkennend onderzoek tot mogelijke samenwerking/samengaan met Mijande Wonen.

Positie OR

Het eerste advies op het verkennend onderzoek heeft voor de OR heel wat voeten in de aarde gehad. Er is informatie opgehaald bij collega corporaties hoe om te gaan met adviesaanvragen, er is met de directe collega's overleg geweest en er is met de OR van Mijande Wonen gesproken.

Om de positie van de OR duidelijk(er) te kunnen plaatsen in het traject van het verkennend onderzoek is de gehele OR op cursus geweest. Dit alles heeft de OR doen besluiten een extern adviseur aan te trekken die de OR heeft begeleid in het uitbrengen van het eerste 'negatief, tenzij' advies.

Het advies van de OR heeft, na een overlegvergadering met de directeur-bestuurder a.i., geleid tot een, aangepaste, bredere formulering van de onderzoeksvraag gericht op drie mogelijke scenario's, meer betrokkenheid van collega's in het onderzoek en meer betrokkenheid van de OR in tussentijdse rapportages. Hierop heeft de OR een positief advies uitgebracht.

Het onderzoek is eind december 2025 afgerond en heeft vervolg gekregen in 2026.

Overleg met Directeur-Bestuurder en RvC

Er is 4 keer een overlegvergadering geweest met de directeur-bestuurder, naast meerdere bilaterale overleggen tussen de voorzitter van de OR en de directeur-bestuurder. Met de RvC is er een overlegvergadering geweest en het jaarlijkse overleg waarin de bestuurswissel binnen de RvC en lopende zaken zijn besproken.

Vooruitblik 2026

In 2026 houdt de OR-verkiezingen voor twee leden van de OR. Verder blijft de OR de opvolging van de aanbevelingen uit het rapport van het onderzoeksbureau volgen, gaat de OR zich verder professionaliseren door het volgen van trainingen/cursussen en blijft de OR scherp op organisatievraagstukken waarvoor advies of instemming van de OR nodig is.

3.5 Governance

De Governancecode woningcorporaties is herzien in 2025 en geeft richting aan de wijze waarop bestuur en Raad van Commissarissen (RvC) functioneren. Hierbij werken de principes en bepalingen van de code door 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:

- De woningcorporatie handelt volgens 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.
- De woningcorporatie gaat in dialoog met belanghebbende partijen.
- De woningcorporatie beheerst de risico's verbonden aan de activiteiten.

Woningstichting Tubbergen is lid van Aedes en hanteert de Governancecode en de daarin begrepen principes en bepalingen. Een belangrijke wijziging vergeleken met de vorige Governancecode is dat de nieuwe geldt voor alle medewerkers van de corporatie. Om die reden is de Governancecode 2025 nadrukkelijk intern gecommuniceerd. Ook risicobeheersing is concreet uitgewerkt als één van de vijf kernprincipes.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

3.6 Vastgoed (sturing & ontwikkeling)

Woningstichting Tubbergen is eigenaar van ongeveer 11,7% van alle woningen in de gemeente Tubbergen. Naast een groot deel koopwoningen, is er nog zo'n 16% particuliere huur. Uit woningmarktonderzoeken blijkt dat de bevolking van Tubbergen en het aantal huishoudens tot 2030 groeit en daarna, vooral vanaf 2035 afneemt. Het aantal 75-plussers stijgt en ook zien we dat mensen die zich van buiten de gemeente hier vestigen ouderen zijn. Dit versterkt de vergrijzing in onze gemeente. In Twente is Tubbergen de gemeente met het laagste percentage sociale huurwoningen. De grote opgave in huisvesting van statushouders en bijzondere doelgroepen zorgt er mede voor dat de vraag naar sociale huurwoningen in Tubbergen stijgt.

Om nu én in de toekomst te zorgen voor voldoende beschikbare, passende en betaalbare woningen, sturen we op een lichte toename van het aantal sociale huurwoningen in de gemeente Tubbergen. Daarnaast beoordelen we welke woningtypes waar nodig zijn en passen we waar mogelijk bestaande woningen aan om in te spelen op de (toekomstige) woonbehoeftes. Woningen die wij willen toevoegen moeten bij voorkeur levensloopbestendig en zoveel mogelijk zorggeschikt zijn. Wij willen deze woningen realiseren in de buurt van voorzieningen, zodat mensen hier zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Dit betekent dat wij deze toevoegingen met name doen in de grotere kernen binnen de gemeente Tubbergen. Bij het toevoegen van woningen richten wij ons op sociale (DAEB) huurwoningen. Mocht de vraag naar midden huurwoningen in Tubbergen urgent worden, dan herijken wij onze strategie.

Waar nodig verkopen we bezit om vervolgens te investeren in het bestaande bezit of in de nieuwbouw van woningen. In 2025 maakten we gerichte afspraken met de gemeente Tubbergen over nieuwbouwlocaties en aantal nieuw te bouwen woningen. De eerste nieuwbouw startte in 2025 en de komende jaren starten we met meer projecten waarbij we zo'n 130 nieuwe sociale huurwoningen toevoegen aan ons bezit.

Duurzaamheid

In 2025 is de renovatie en verduurzaming van ons oudste bezit van 149 woningen afgerond. Deze woningen zijn volledig (na-)geïsoleerd, de ventilatie verbeterd en voorzien van een hybride warmtepomp. Deze woningen hebben nu gemiddeld energielabel A++, A+++. De komende jaren verduurzamen we woningen met een energielabel C of lager. Dit past bij onze visie om ons gehele bezit te voorzien van een zo hoog mogelijk energielabel, om zo de betaalbaarheid van wonen en het wooncomfort te verbeteren. Gemiddeld moeten wij zo'n 40 woningen per jaar verduurzamen om in 2050 alle woningen op het gewenste niveau te hebben. Ons uitgangspunt is dan ook om in 2050 al ons bezit CO2 neutraal te hebben.



4 Dienstverlening

4.1 Beschikbaarheid

De druk op de woningmarkt, en daarmee samenhangend ook de vraag naar sociale huurwoningen, blijft onverminderd groot. In Tubbergen koersen wij in overleg met de gemeente Tubbergen en de provincie op een verdere toename van het aantal sociale huurwoningen. Deze toename is ten opzichte van vorig jaar al verhoogd van ongeveer 105 naar 130 nieuwe woningen voor de komende jaren. Vanuit de intensieve samenwerking met de gemeente Tubbergen, met als belangrijkste grondslag de Nationale Prestatieafspraken verrijkt naar lokale behoefte en wensen, merken wij dat de gemeente Tubbergen in ontwikkeling van woningbouw zorgdraagt voor een aandeel sociale huur binnen de woningbouwplannen.

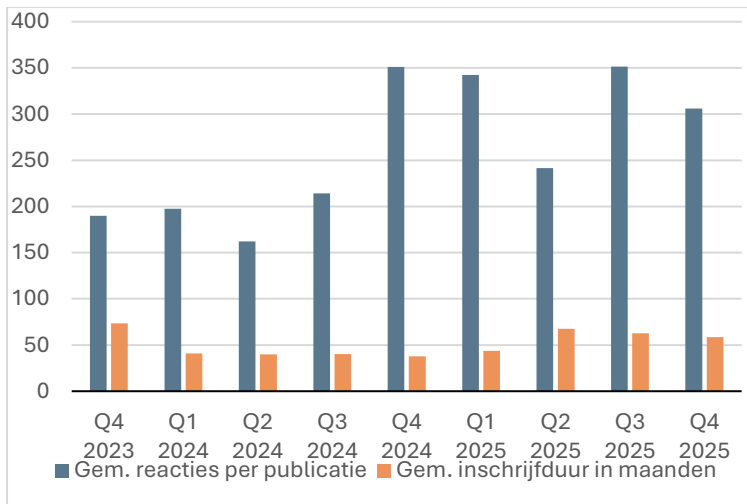
Er zijn ambitieuze plannen voor het realiseren van deze 130 woningen tot en met 2035. Wij zijn volop met de gemeente in gesprek over mogelijke locaties hiervoor en enkele plannen beginnen al concreet te worden. De nieuwbouw van 4 levensloopgeschikte woningen in Vasse zal in 2026 aan de nieuwe huurders worden opgeleverd. Het eerstvolgende plan is het bouwen van 6 levensloopgeschikte en 6 starterswoningen op het LTC (Ten Cate) terrein in Geesteren. De verwachting is dat de bouw in 2027 start.

Onze koers om de komende jaren bij voorkeur in de grotere kernen (Tubbergen, Albergen, Geesteren, Mariaparochie/Harbrinkhoek) woningen te bouwen blijft bestaan. Ook onze keuze om dit overwegend levensloopgeschikte woningen te laten zijn. Vanuit de maatschappelijke en sociale belangen en toekomstbestendigheid van zorg en welzijn vinden wij het uiterst belangrijk dat onze woningen in de buurt staan van voorzieningen.

De meeste huizen van de toekomst staan er al. Daarom zetten wij in op het toekomstbestendig maken van onze bestaande woningen, zodat ook deze de komende decennia beschikbaar blijven voor huurders. 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 verkooptijd. In 2025 hebben wij geen woningen verkocht. Wel zijn vier woningen uit complex De Aanleg uit exploitatie genomen met het doel deze te verkopen.

Regionaal wordt met 13 corporaties samengewerkt met een gezamenlijk woonvindsysteem (WoningHuren.nl), 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 in de hele regio. Daarnaast geeft het onder andere beter inzicht in de regionale woonvraag in relatie tot het aanbod. In de beginperiode leidde dit ertoe dat het aantal reacties op een woningaanbieding sterk was toegenomen, waarbij deze reacties niet altijd gericht waren/duidelijke keuze voor ons aanbod in Tubbergen. Hierop zijn maatregelen genomen, onder andere beperking van het aantal weigeringen en het toepassen van gemeentevorrang. Desondanks zien we nog altijd een grote vraagdruk door de wooncrisis en daarmee een stijgende lijn in het aantal reacties op het woningaanbod.





Aantal verhuringen

In 2025 zijn er 65 woningen verhuurd.

Regulier zijn er 54 woningen via WoningHuren.nl aangeboden. 10 woningen zijn direct bemiddeld (15,6%) en 1 verhuring betrof een garage. De 54 woningen zijn onder te verdelen in:

- 10 grondgebonden seniorenwoningen
- 25 eengezinswoningen
- 29 appartementen

Voorrangskennmerken van het woningaanbod op WoningHuren.nl:

- 17 woningen zijn gepubliceerd met voorrang voor 65 jaar en of ouder.
- 10 woningen zijn gepubliceerd met voorrang kleine kern (18,5%).
- 6 woningen zijn gepubliceerd met gemeente voorrang (11,1%).

Toewijzing verdeling inkomen verhuring appartement:

Inkomensgroep	Aantal
Tot € 28.375 of € 38.500	9
Vanaf € 38.501 en tot € 49.669 en € 54.847	19
Boven DAEB-grens	1

Toewijzing verdeling inkomen verhuring eengezinswoning:

Inkomensgroep	Aantal
Tot € 28.375 of € 38.500	12
Vanaf € 38.501 en tot € 49.669 en € 54.847	23
Boven DAEB-grens	0

Huurprijs indeling eengezinswoning:

Huurprijs	Aantal
Huur tot € 682,92	4
Huur tot € 731,93	11
Huur tot € 900,07	10
Grondgebonden seniorenwoning	10

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstege accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

Huurprijs indeling appartement:

Huurprijs	Aantal
Huur tot € 682,92	21
Huur tot € 731,93	5
Huur tot € 900,07	2
Zorgappartement	1

Gemiddelde inschrijftijd in jaren o.b.v. huurprijs indeling	
Huurprijs indeling	Aantal jaren
Eengezinswoningen	
Tot 1e aftoppingsgrens	3
Tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	8
Boven 2e aftoppingsgrens	7
Grondgebonden seniorenwoning	4
Appartementen	
Tot 1e aftoppingsgrens	5
Tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	4
Boven 2e aftoppingsgrens	8

Doelgroep	Norm	Gerealiseerd	
		Aantal	%
Primair	85	62	100,0
Eenpersoonshuishoudens tot (47.699)		42	67,7
Meerpersoonshuishoudens tot (52.671)		20	32,3
Vrij toewijsbaar	15	0	0,0
Eenpersoonshuishoudens vanaf (47.699)		0	0,0
Meerpersoonshuishoudens vanaf (52.671)		0	0,0
Totaal volgens EU-norm		62	100
Intermediaire verhuur		2	



4.2 Betaalbaarheid

Woningstichting Tubbergen stelt zich op als een sociale verhuurder en kiest in haar huurbeleid voor een huurprijsbeleid waarmee wij voldoende betaalbare woningen blijven aanbieden. Welke (sociale) huurwoning aan welk huishouden toegewezen mag worden is sterk omkleed met wet- en regelgeving, evenals de huurprijs die voor een woning gevraagd mag worden. Te denken aan de Nationale Prestatie Afspraken (NPA), de Wet Betaalbare huur en het sociaal huurakkoord. Wij blijven ons inspannen om voldoende woningen in de verschillende huurprijscategorieën aan te blijven bieden. Tegelijkertijd willen we onze huuropbrengsten vergroten om daarmee de ambities voor de komende jaren, zoals de nieuwbouwpoging, te kunnen bekostigen.

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%.

4.3 Leefbaarheid

Een prettige en fijne woonomgeving voor iedereen! Dat is waar wij blijvend aandacht voor hebben, vooral met de maatschappelijke ontwikkelingen waar we allemaal mee te doen hebben, zoals de polarisatie. Leefbaarheid behouden en vergroten is daarmee een continu proces waarbij het contact/overleg met externe partijen zoals gemeenten en zorginstanties van groot belang is, omdat onze huurwoningen bijna altijd vermengd staan in straten en buurten met 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 blijven volgen.

Wij blijven kijken naar hoe aantrekkelijk een straat, wijk of kern is om te wonen. Door maatschappelijke ontwikkelingen en wet- en regelgeving vanuit de overheid, is dit een blijvend en groeiend punt van aandacht. Onze ketenpartners worden hierin betrokken gezien ons 'verspreide' bezit in alle kernen van de gemeente. Wij ondersteunen initiatieven vanuit de buurtwaardebon. Hiermee is in 2025 de speeltuin aan de Pleystraat in Tubbergen, een initiatief van en voor bewoners, opgeleverd aan de bewoners. Het complex de Borgstaete krijgt begin 2026 aankleding op de (binnen)galerijen in de vorm van fotobehang. De foto's zijn uitgezocht door de bewonersvertegenwoordiging van de Borgstaete. Ook dit initiatief is bekostigd vanuit de buurtwaardebon.

In 2025 is meer ingezet op het onderhoud van tuinen door onze huurders. Een aantal huurders is hierop aangesproken. Dit is een blijvend punt van aandacht van de wijkbeheerder. Om inclusiviteit in de wijk te bevorderen is in 2025 een pilot gestart in een deel van de componistenwijk.

Hierbij zijn alle bewoners, niet alleen de huurders maar ook de 'kopers' uitgenodigd mee te denken en mee te organiseren om meer verbondenheid in de wijk te krijgen. Twee bewoners uit de wijk hebben zich opgeworpen om projecten op te starten om de inclusiviteit te bevorderen. Dit evalueren we begin 2026.

Klachten- en huurcommissie

In 2025 zijn bij de Klachtencommissie drie meldingen ingediend. Deze zijn alle drie niet-ontvankelijk verklaard en daarom niet in behandeling genomen. Bij de Huurcommissie zijn eveneens drie zaken gestart; deze procedures lopen door over de jaarwisseling heen en zijn in 2025 nog niet afgerond.

Ontbinding huurovereenkomst

In 2025 zijn vier huurovereenkomsten ontbonden. In één geval was sprake van een huurachterstand. In een ander geval bleek dat de huurovereenkomst tot stand was gekomen door niet-integer handelen van de huurder bij de woningtoewijzing. Na een gesprek is de huurovereenkomst beëindigd en is inmiddels de volledige huurachterstand voldaan. Daarnaast zijn twee huurovereenkomsten ontbonden, omdat de huurders (zonder zelf actief de huur op te zeggen) zijn teruggekeerd naar het land van herkomst.



4.4 Kwaliteit van ons vastgoed

De basiskwaliteit van de woningen van Woningstichting Tubbergen is goed en de aandacht gaat de komende jaren voornamelijk uit naar de verduurzaming van het bezit. Wij blijven investeren in het verbeteren en verduurzamen van ons woningbezit, met blijvende aandacht voor betaalbaarheid. Inmiddels is ongeveer 15% van ons bezit verduurzaamd. Na afronding van de verduurzamingsprojecten in 2025 heeft Woningstichting Tubbergen geen woningen meer met een energielabel E, F of G. Ook de komende jaren geven wij hier verder invulling aan. Door onze woningen te verduurzamen dragen wij bij aan lagere woonlasten en een hoger wooncomfort voor onze huurders. Daarnaast leveren wij hiermee een bijdrage aan de klimaatopgave.

Reparatie- en mutatieonderhoud

In 2025 gingen we een aantal nieuwe samenwerkingen aan om het proces voor reparaties en mutatieonderhoud efficiënter te maken. We werken nu met een landelijke bouwkundige- en installatiepartner waarbij onze huurders sneller en efficiënter worden geholpen.

Onze opzichters werken met een nieuwe applicatie waarmee zij tijdens het mutatieproces direct foto's en informatie over de staat van het onderhoud/de woning noteren. Hierdoor zijn we beter in staat om een actueel en volledig dossier van (de staat van) de woning op te bouwen en is het mutatieonderhoud direct en volledig in beeld.

Om beter te sturen op het reparatieonderhoud is dit jaar het reparatieonderhoud opgesplitst in diverse werksoorten. Hierdoor halen we betere informatie uit ons systeem, waardoor we beter kunnen anticiperen op toekomstige onderhoudsbehoeften en trends in meldingen.

We zijn in 2025 ook begonnen om beter inzicht te krijgen in het planmatig onderhoud. Allereerst wordt ieder jaar een derde van ons bezit beoordeeld om de NEN2767 conditiemetingen te actualiseren. Daarnaast maken we intern een betere splitsing van de verschillende onderdelen van klachtenonderhoud. Op deze manier kunnen we beter sturen op deze specifieke data en houden we beter inzicht in de verwachte kosten voor nu en in de toekomst.

Nieuwe samenwerkingen

Voor het uitvoeren van het klachten- en mutatieonderhoud gingen we een samenwerking aan met Coen Hagedoorn uit Almelo. Voor het opstellen en bijhouden van de MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP) zijn we een samenwerking aangegaan met Raderadvies. Zij doen ook de NEN2767 conditiemetingen. Jaarlijks bekijken zij een derde van het bezit. Dit betekent dat het gehele bezit om de 3 jaar in beeld is gebracht. In 2025 hebben we een nieuwe mutatie-app van Bright Answers aangeschaft, waar we in 2026 mee gaan werken.

Onderhoud aan woningen

In 2025 vervingen we 42 keukens, 11 badkamers en toiletten. We vervingen de intercominstallatie bij Borgstaete, vervingen dakpannen bij de Galmerij en herstelden het voeg- en metselwerk bij 78 eengezinswoningen. Ook vervingen we 12 cv-installaties, 8 mechanische ventilatieboxen en schilderden we 143 woningen van de buitenkant.

Om de toegang van de algemene ruimten te verbeteren zijn twee appartementencomplexen als pilot voorzien van elektronische deurbeslagen en -cilinders. 2026 gebruiken we om ervaringen op te halen. Wanneer deze positief zijn dan voorzien we de overige appartementencomplexen (geen VvE's) ook van dit deurbeslag.

Toegankelijkheid

Bij groot onderhoud van woningen, onderzoeken we of er mogelijkheden zijn om woningen voor een bredere groep bewoners toegankelijk te maken. Denk bijvoorbeeld aan het geschikt maken van seniorenwoningen naar levensloopbestendige woningen. Woningen die voor meerdere groepen mensen geschikt zijn, passen bij onze visie op toegankelijkheid, beschikbaarheid en ook leefbaarheid.



4.5 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, specifiek voor ouderen. 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 betrekken zorg- en welzijnspartijen bij de benutting hiervan. Ook in de prestatieafspraken spreken we samen af hoe we invulling geven aan wonen met zorg en de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

In Tubbergen hebben wij meerdere locaties die wij verhuren, waar intramurale 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 behouden en de bewoners zo in hun vertrouwde omgeving te laten blijven.

4.6 Maatschappelijke samenwerking

De stakeholders van Woningstichting Tubbergen zijn met name de Huurders(vereniging), de bewonersvertegenwoordigingen, 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 overleggen we met SWTD en zorgpartijen waarmee wij samenwerken. Hierbij richten we ons 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 en met een goede regelmatige afstemming 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 2025 heeft een ALV van de Huurdersvereniging plaatsgevonden, waar een redelijk aantal huurders aanwezig waren. Vanuit Woningstichting Tubbergen waren de bestuurder, de RvC-leden en vrijwel alle medewerkers aanwezig. Tijdens deze avond zijn door de voorzitter van de Huurdersvereniging de uitkomsten van de enquête die zij onder alle huurders had uitgezet gepresenteerd en besproken. Ook was er ruimte voor diverse vragen.

In samenwerking met Stichting Welzijn Dinkelland Tubbergen is Buurtbemiddeling actief voor onze huurders. Bij onenigheid met de burens kan men gebruikmaken van de vrijwillige buurtbemiddelaars, die ondersteund worden vanuit de SWDT. In 2023 is ook de Gemeente Tubbergen hierbij aangehaakt.

4.7 Prestatieafspraken

In 2025 werkten de gemeente Tubbergen, onze Huurdersvereniging en Woningstichting Tubbergen aan het verrijken van de bestaande prestatieafspraken. De keuze om de huidige, aangevulde afspraken nog één jaar aan te houden, maakten de partijen in goed onderling overleg. We willen 2026 namelijk gebruiken om een gezamenlijke woonagenda voor meerdere jaren op te stellen.

Beschikbare en betaalbare woningen

Voor 2026 geldt dat alle partijen zich in blijven zetten voor voldoende beschikbare en betaalbare woningen. Waar eerder gekoerst werd op een lichte krimp, is duidelijk dat ook in de gemeente Tubbergen behoefte is aan meer sociale huurwoningen. En daar zet Woningstichting Tubbergen zich dan ook, samen met haar huurdersvereniging en de gemeente voor in.

+130 sociale huurwoningen

Dankzij de intensieve samenwerking lukte het om in 2025 tot afspraken te komen rondom bouwlocaties, aantallen te bouwen huurwoningen en meer. Zo is afgesproken dat Woningstichting Tubbergen de komende jaren 130 sociale huurwoningen bij gaat bouwen. Het gaat dan om 40 woningen in Tubbergen, 40 in Oesterkerk, 30 in Albergen en 20 in Harbrinkhoek-Mariaparochie.

Woonagenda

Een woonagenda brengt de ambities van de organisaties in beeld. Met een bijbehorend actieprogramma maken ze duidelijk wat ze concreet gaan doen om die ambities waar te maken. In de woonagenda leggen we onze ambities voor de komende jaren vast. Deze ambities vormen de basis voor de acties die we ieder jaar uitvoeren om die ambities waar te maken. Regelmatig evalueren we de prestatieafspraken en straks de woonagenda met het actieprogramma. Zo houden we elkaar scherp en op koers. Waar nodig stellen we acties bij, omdat de wereld om ons heen continue verandert. Snel bijsturen, waar mogelijk, is dan gewenst.

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 is volgens planning uitgevoerd. In 2025 hebben wij de laatste E en F labels verduurzaamd naar gemiddeld A++. In 2026 verduurzamen we 26 woningen met energielabel B en C. Dit past binnen de afspraken die we met de gemeente en de Huurdersvereniging hebben gemaakt.

Sociaal maatschappelijke opgaven en zorg

Er wordt op verschillende manieren en met diverse partners en stakeholders nauw samengewerkt in het sociaal domein. De nieuwe afspraken die in 2025 zijn gemaakt over afstemming bij maatwerk en (multi) problematiek hebben ervoor gezorgd dat deze samenwerking weer structureel en soepel verloopt. Onze partners weten ons te vinden en omgekeerd, zodat we snel en met korte lijnen tot afstemming kunnen komen.

De inzet van Woningstichting Tubbergen op het gebied van leefbaarheid is elders in dit verslag uitgewerkt. De Woonzorgvisie is in 2025 vastgesteld door de Gemeente Tubbergen. Wij zijn als stakeholder vertegenwoordigd geweest bij de verschillende overleggen bij de totstandkoming van deze visie, waarbij ook zorg- en welzijnspartijen aanwezig waren. Een belangrijke conclusie is dat er in principe genoeg passende woningen voor ouderen zijn in de gemeente, maar dat deze gerichter kunnen worden ingezet. Met zorgpartijen zullen wij in 2026 door middel van een schouw de zorggeschiktheid van onze ouderencomplexen beoordelen en indien nodig verbeteren.



5 Financiën

5.1 Resultaat en vermogen

Financiële sturing

Effectieve financiële sturing is noodzakelijk om de beschikbare middelen maximaal in te zetten voor de volkshuisvesting. Wij vergelijken onze prestaties met de externe normen van het AW en het WSW, aangevuld met interne streefnormen die hierop zijn gebaseerd. Deze toetsing helpt ons om bij te sturen waar nodig.

Financiële positie

Onze financiële kaders zijn grotendeels gebaseerd op de beoordelingssystematiek van het WSW en het AW. De financiële positie wordt beoordeeld aan de hand van vijf kernratio's:

- **ICR (liquiditeit):** geeft aan of wij op korte en middellange termijn voldoende operationele kasstromen hebben om renteverplichtingen na te komen.
- **LTV (vermogen):** toont of de waarde van de vastgoedportefeuille op lange termijn opweegt tegen de schuldpositie, op basis van beleidswaarde.
- **Solvabiliteit (vermogen):** laat zien in welke mate wij op lange termijn aan onze financiële verplichtingen kunnen voldoen, eveneens op beleidswaarde.
- **Dekkingsratio (onderpand):** beoordeelt of in geval van discontinuïteit de marktwaarde van het onderpand voldoende is om de totale schuld af te lossen.
- **Onderpandratio (WSW):** beoordeelt of de marktwaarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed (waarop WSW hypotheek heeft) voldoende is om de geborgde schuld af te lossen.

Ratio	Norm	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ICR	> 1,4	2,4	1,7	2,6	2,3	2,5	1,9	1,6
Loan to Value (beleidswaarde)	< 85,0%	28,4	32,7	28,1	29,5	33,5	37,2	40,9
Solvabiliteit (beleidswaarde)	> 15,0%	62,4	58,7	65,4	63,1	59,5	56,3	54,0
Dekkingsratio (marktwaarde)	< 70,0%	21,5	23,4	23,5	24,2	27,3	30,1	32,9
Onderpandratio (WSW)	< 70,0%	21,7	23,4	23,5	24,2	27,3	30,1	32,9

Financiële continuïteit

Om onze ambities ook in de toekomst te kunnen realiseren, is het behouden van een gezonde financiële positie essentieel. Woningstichting Tubbergen bewaakt actief de ontwikkeling van kasstromen, het vermogen en de resultaten. Als maatschappelijk ondernemer zetten wij onze middelen zo doelmatig mogelijk in: elke euro kan maar één keer worden besteed. Daarom werken we efficiënt en beoordelen we risico's zorgvuldig, met als doel het maatschappelijk rendement te optimaliseren.

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. De nadruk ligt hierbij op de kasstromen. De Interest Coverage Ratio (ICR) vormt daarbij een essentiële en transparante indicator. Voor andere ratio's, zoals solvabiliteit en loan-to-value, speelt de waardering van het vastgoed een belangrijke rol. Op basis van de daarbij behorende kengetallen kan worden geconcludeerd dat de continuïteit van Woningstichting Tubbergen voor de komende jaren is gewaarborgd.

Investerings- en huurbeleid

Onze investeringen ten behoeve van maatschappelijk rendement zijn onderverdeeld in vijf categorieën: nieuwbouw, kwaliteit, milieubeleid, leefbaarheid en overige investeringen. Het beleid wordt afgestemd op de Woonvisie van de gemeente Tubbergen, waarbij Woningstichting Tubbergen nauw betrokken is.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

Daarnaast worden de jaarlijkse prestatieafspraken gezamenlijk besproken en afgestemd. Hierin worden onder meer afspraken gemaakt over beschikbaarheid, betaalbaarheid, woningkwaliteit, duurzaamheid en rollen binnen het sociaal domein.

De vermogenspositie

De solvabiliteit geeft inzicht in de mate waarin wij op lange termijn aan onze verplichtingen kunnen voldoen. De solvabiliteit wordt weergegeven als kengetal door het eigen vermogen uit te drukken in een percentage van het balanstotaal. De solvabiliteit geeft inzicht in de mate waarin wij op lange termijn aan onze verplichtingen kunnen voldoen. Het eigen vermogen op basis van marktwaarde in verhuurde staat bedraagt ultimo 2025 € 125.953.703, een stijging van ruim € 2,2 miljoen ten opzichte van 2024 (€ 123.743.370). Hiervan wordt ongeveer € 7,8 miljoen veroorzaakt door niet-gerealiseerde waardestijgingen van de vastgoedportefeuille. De solvabiliteit op marktwaarde in verhuurde staat komt eind 2025 uit op 58,74% (2024: 74,32%).

5.2 Liquiditeit

Wij moeten onze financiële verplichtingen onder alle omstandigheden kunnen nakomen. Dit vereist een positief werkkapitaal en een positief resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening, exclusief verkoopopbrengsten van bestaand bezit en exclusief afboekingen op onrendabele investeringen. Ter bewaking van de liquiditeitspositie wordt maandelijks een liquiditeitsplanning opgesteld, waarin de mutaties in de geldmiddelen worden geanalyseerd en gerapporteerd.

Woningstichting Tubbergen beschikt daarnaast over een roll-overlening van € 3 miljoen. Indien tijdelijk onvoldoende werkkapitaal beschikbaar is, kan op deze faciliteit worden opgenomen. Bij overliquiditeit kan worden gestort, zodat de liquiditeitspositie continu op peil blijft. Per 31-12-2025 is € 1.600.000 opgenomen van de variabele hoofdsomlening.

5.3 Treasury

Treasury is een ondersteunende functie binnen het financiële beleid van Woningstichting Tubbergen. In het treasurystatuut zijn onder meer de volgende doelstellingen vastgelegd: het borgen van blijvende toegang tot de kapitaalmarkt, het reduceren van renterisico's en het realiseren van passende financieringslasten.

Om voor borging door het WSW in aanmerking te blijven komen, en daarmee de toegang tot de kapitaalmarkt te waarborgen, moet Woningstichting Tubbergen te allen tijde voldoen aan de door het WSW en de Autoriteit woningcorporaties vastgestelde normen voor de financiële ratio's (ICR, LTV, solvabiliteit, dekkingsratio en onderpandratio). Daarnaast hanteert de corporatie eigen interne signaleringsnormen die fungeren als 'remweg' en tijdig inzicht geven in mogelijke ontwikkelingen.

Woningstichting Tubbergen werkt met een treasurycommissie, waarin ook externe deskundigen zitting hebben. Daarnaast beschikt de corporatie over een treasurystatuut en een jaarlijks treasuryjaarplan. Het jaarplan beschrijft de voorgenomen treasuryactiviteiten voor het komende jaar en vormt de basis voor de uitvoering en controle van de treasurywerkzaamheden.

In het treasuryjaarplan 2025 is aan de Raad van Commissarissen mandaat gevraagd om tot 30 juni 2026 voor € 9,4 miljoen aan WSW-geborgde financiering aan te trekken. Dit volume bestaat uit een financieringsbehoefte van € 6,2 miljoen, een terugplaatsmogelijkheid op de roll-overlening van € 2,4 miljoen en een werkkapitaalbehoefte van € 0,8 miljoen. In 2025 zijn tot op heden de volgende financieringen aangetrokken:

Datum	Tegenpartij	Type lening	Hoofdsom	Einde looptijd	Rente
13-1-2025	NBW Bank	Fixe	€ 3 mln.	1-7-2055	2,938%
17-3-2025	NBW Bank	Fixe	€ 2 mln.	1-11-2058	3,055%
29-4-2025	Energiefonds Overijssel	Fixe	€ 3 mln.	31-12-2044	3,050%

Gedurende 2025 had Woningstichting Tubbergen geen risicodragende beleggingen. De komende jaren spelen deze evenmin een rol. Liquide middelen zijn gedurende het gehele jaar 2025 in liquide vorm aangehouden op de bankrekeningen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

5.4 Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds sociale woningbouw (WSW)

De Autoriteit woningcorporaties (AW), die 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 november 2025 heeft AW met een brief over het verslagjaar 2024 aangegeven dat Woningstichting Tubbergen voldoet aan de bepalingen van passend toewijzen, huursombenadering, de Wet Normering Topinkomens (WNT), de toetsing verlicht regime, overcompensatie en de naleving van specifieke wettelijke bepalingen. Ten aanzien van de te beoordelen onderdelen heeft de Aw geen onrechtmatigheden geconstateerd.

Het WSW is het onafhankelijke instituut dat optimale financiering van vastgoed in de publieke sector mogelijk maakt. De woningcorporaties die deelnemen aan het WSW staan garant voor elkaar via een obligoverplichting. Om niet alleen nu, maar ook in de toekomst een robuust borgstelsel te garanderen, startte het WSW enkele jaren geleden het Strategisch programma.

In augustus 2025 hebben de directeur-bestuurder a.i., de controller en de coördinator financiën van Woningstichting Tubbergen een constructief en prettig overleg gevoerd met de contactpersoon van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) over het concept borgingsplafond. Het WSW heeft in september 2025 aan Woningstichting Tubbergen een borgbaarheidsverklaring afgegeven, die inhoudt dat Woningstichting Tubbergen gebruik kan maken van de faciliteiten van het WSW. Ook heeft het WSW het borgingsplafond voor de jaren 2025 tot en met 2027 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 ook de financieringsbehoefte voor deze jaren veiliggesteld. Volgens de financiële meerjarenplanning 2026-2035 wordt voldaan aan alle gestelde financiële normen van het WSW. Hiermee heeft Woningstichting Tubbergen de verwachting dat het borgingsplafond voor de jaren 2026-2027-2028, inclusief de gewenste financieringsbehoefte, onvoorwaardelijk zal worden toegekend door het WSW.

5.5 Risicomanagement

Risicomanagement is een verplicht onderdeel van de Governancecode woningcorporaties (principe 5). Risico wordt gedefinieerd als de kans dat een gebeurtenis zich voordoet vermenigvuldigd met de gevolgen die eraan verbonden zijn (risico = kans x gevolg).

Toprisico's Woningstichting Tubbergen

Om haar volkshuisvestelijke doelen te bereiken heeft Woningstichting Tubbergen in een gezamenlijke sessie met de coördinatoren de actuele toprisiko's benoemt. De toprisiko's die Woningstichting Tubbergen heeft benoemd zijn:

- Politieke risico's
- Kwetsbaarheid personele organisatie als gevolg van de omvang
- Informatiebeveiliging
- Opdrachtverstrekkingen vastgoed
- Naleving wet- en regelgeving
- Frauderisico's

In de sessie zijn ook de beheersmaatregelen besproken die Woningstichting Tubbergen heeft genomen of gaat nemen om deze risico's te beperken. De top-risico's worden grafisch geplot in een risicokaart. Over de voortgang van de beheersmaatregelen wordt periodiek gerapporteerd in de kwartaalrapportage, voor het eerst in Q4-2025. De controller coördineert daarbij de rapportages en kwantificeert de voortgang inclusief de mutatie ten opzichte van de vorige periode.



Rol directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving, het behalen van de bedrijfsdoelstellingen, het beheersen en actief managen van alle risico's die aan onze activiteiten verbonden zijn en het rapporteren ontwikkelingen aan de RvC. Samen met de coördinatoren vormt de directeur-bestuurder het managementteam, waarin zij risico's en maatregelen bespreken. De directeur-bestuurder laat zich inhoudelijk ondersteunen door de controller. De controller rapporteert en brengt specifieke aandachtspunten onder de aandacht bij zowel de directeur-bestuurder als de RvC.

Planning- & controlcyclus

Wij werken met een vaste planning- & control cyclus (hierna: P&C cyclus). Jaarlijks wordt de begroting opgesteld in combinatie met een jaarplan. Ieder kwartaal stellen we een kwartaalrapportage op waarin we de voortgang monitoren. 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 voor beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, kwaliteit en leefbaarheid.

Na afloop van het kalenderjaar stellen we de jaarstukken op. Ieder najaar vindt een interim-controle plaats door de accountant. De actiepunten die hieruit voortvloeien verwerken we in de kwartaalrapportages. De P&C cyclus is beschreven en vastgelegd in een planning met taken en verantwoordelijkheden. Aan de hand van deze planning stellen we de jaarrekening, periodieke rapportage en begroting op. Hierna gaan we eerst in op de strategische en financiële risico's en aansluitend op de intern benoemde 6 top risico's.

Strategische risico's

Beschikbaarheid

Voor de korte termijn voorzien we op dit moment geen directe risico's, al blijft de vraag naar sociale huurwoningen onverminderd hoog. Daarbij merken we op 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.

Om de lokale beschikbaarheid te garanderen is in het gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem van de 13 regionale corporaties (en een aanbieder van zorgvastgoed) via WoningHuren.nl afgesproken maximaal 25% van de vrijkomende woningen met voorrang te verhuren aan lokaal woningzoekenden.

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 nieuwbouwwoningen zijn inmiddels gerealiseerd.

Betaalbaarheid

De betaalbaarheid wordt mede bepaald door de afspraken gemaakt in het sociaal huurakkoord en de Nationale Prestatieafspraken (NPA). In 2025 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.

Duurzaamheid

De grootste uitdaging voor de corporaties in Nederland is de verduurzaming (CO2-neutraal in 2050). Woningstichting Tubbergen heeft de CO2-routekaart van Aedes gebruikt om een beeld te krijgen van de kosten en de werkzaamheden voor de komende jaren. Vooralsnog gaan we uit van gemiddeld lapet A voor ons bezit en doen we de investering in duurzaamheid zoveel mogelijk op basis van de no-regret gedachte.

Een belangrijke tegenvaller in duurzaamheidsinvesteringen betreft de ondeugdelijk gebleken installatie van warmtepompen bij een deel van ons bezit. We onderzoeken op welke wijze deze problematiek zo goed mogelijk kan worden opgelost. Vooralsnog lijkt de vervanging van alle ondeugdelijk geïnstalleerde warmtepompen te leiden tot forse kosten (€ 1,5 tot € 2,0 miljoen).

Kwaliteit

De basiskwaliteit van de woningen van Woningstichting Tubbergen is goed en de aandacht gaat de komende jaren voornamelijk uit 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. Onze huurwoningen staan namelijk bijna altijd vermengd in straten en buurten met 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 blijven houden voor deze kloof tussen koop en huur in zowel sociale als fysieke kwaliteit en volgen dit de komende jaren op kernniveau goed.

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.

Financiële risico's

De financiële middelen van woningcorporaties staan onder druk door wet- en regelgeving en door belastingen (met name de vennootschapsbelasting). Dit beperkt de mogelijkheden om te investeren in nieuwbouw en verduurzaming. Als gevolg van politieke ontwikkelingen (bijvoorbeeld VS, Midden-Oosten, Oekraïne) moeten corporaties rekening houden met de gevolgen daarvan. Om die reden is in de begroting van 2026 en verder 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.

De financiële risico's zijn in dat opzicht beperkt voor Woningstichting Tubbergen. Voor de verduurzaming van ons bezit zijn er 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.

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

Politieke risico's

Doordat corporaties publieke organisaties zijn, hebben ze bovengemiddeld te maken met doorlopend wijzigingen in politieke besluitvorming. Verwezen wordt onder meer naar de vennootschapsbelasting (inclusief de onevenredig zwaar drukkende ATAD-regeling), de verhuurderheffing (inmiddels weer verdwenen), de wisselende systematiek van maximalisatie van de jaarlijkse huurverhoging, de Nationale Prestatieafspraken enz. De invloed die Woningstichting Tubbergen individueel hierop kan uitoefenen is beperkt. Om die reden zijn we lid van brancheorganisatie Aedes die aan tafel zit bij relevante gremia.



Maatregelen die Woningstichting Tubbergen zelf neemt zijn het doorrekenen van diverse scenario's om de gevolgen van politieke besluitvorming te kunnen overzien en zo nodig tijdig aanvullende of bijsturende maatregelen te kunnen nemen (bijvoorbeeld op het gebied van investeringen). Ook het hanteren van een zogeheten 'remweg' in de Aw/WSW-ratio's helpt daarbij. Met de gemeente maakt Woningstichting Tubbergen afspraken die worden vastgelegd in prestatieafspraken. Ook zit ze aan tafel bij diverse partijen en in diverse overlegstructuren.

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 bijvoorbeeld 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 maken we op regionaal niveau afspraken, als onderdeel van de Nationale Prestatieafspraken.

Kwetsbaarheid personele organisatie

Woningstichting Tubbergen is een relatief kleine organisatie. Daardoor zijn we kwetsbaar bij ziekte en/of vertrek van medewerkers. Om de risico's door deze kwetsbaarheid te beperken nemen we onder meer maatregelen op het gebied van opleidingen/studie, contacten met andere corporaties, uitwisselbaarheid van functies, contacten met interim-aanbieders, etc. In 2025 is onderzocht of verregaande samenwerking dan wel fusie met Mijande Wonen, naast andere voordelen, voor deze kwetsbaarheid een oplossing zou bieden. Uiteindelijk is geconstateerd dat een samenwerking/fusie onvoldoende meerwaarde oplevert. De vraag hoe om te gaan met de kwetsbaarheid van een beperkte organisatieomvang blijft staan en pakken we in 2026 verder op.

Informatiebeveiliging

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

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

Het informatiebeveiligingsbeleid van Woningstichting Tubbergen is in concept gereed en stellen we naar verwachting in de loop van 2026 vast.

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 volgens de instructies van de leveranciers en er is een (externe) privacy-officer die alle processen beoordeelt op AVG-aspecten. NIS-2: hoewel corporaties niet onder de NIS-2 richtlijn vallen kunnen deze indirect wel gevolgen hebben voor de partijen waarmee we samenwerken.



In 2025 heeft Woningstichting Tubbergen een risicoanalyse cybersecurity uitgevoerd. In navolgende tabel is aangegeven wat de bedreigingen zijn voor cybersecurity en de in dat kader door Woningstichting Tubbergen getroffen maatregelen.

Te beschermen belang	Bedreiging	Kans	Impact	Risicoklasse	Maatregelen
Persoonsgegevens huurders en woningzoekenden	Datalek door phishing of malware	Middel	Hoog	Hoog	MFA, awareness-training, DLP, encryptie, logging & monitoring
Continuïteit van dienstverlening	Ransomware-aanval op ERP of klantportaal	Hoog	Hoog	Zeer hoog	Back-ups, segmentatie, incident response plan, pentests
Financiële integriteit	Fraude of phishing	Middel	Hoog	Hoog	Betaalautorisatie, awareness, logging
Vertrouwen van huurders en stakeholders	Reputatieschade na datalek	Middel	Hoog	Hoog	AVG-compliance, transparantiebeleid
Naleving wet- en regelgeving (AVG, NIS2)	Niet voldoen aan wettelijke eisen	Laag	Hoog	Middel	Intern assessment o.b.v. VVT ISO27001, DPIA's, register verwerkingen, privacy-officer
Beschikbaarheid van systemen en data	DDOS-aanval of systeemuitval	Middel	Middel	Middel	Redundantie, monitoring, cloudbeveiliging, SLA's met leveranciers
Governance en risicobeheersing	Onvoldoende inzicht in risico's	Hoog	Middel	Hoog	Periodieke risicoanalyses, board awareness

Daarnaast maakt Woningstichting Tubbergen in thuiswerksituaties voor het primaire ERP-systeem gebruik van VPN-verbindingen. De softwareleveranciers van Woningstichting Tubbergen beschikken over de vereiste certificeringen.

Opdrachtverstrekkingen vastgoed

Opdrachtverstrekkingen voor vastgoed vormen procedureel en financieel een belangrijk onderdeel van de bedrijfsvoering van Woningstichting Tubbergen. Voor de wijze van opdrachtverstrekkingen kent Woningstichting Tubbergen een inkoopbeleid en een aanbestedingsbeleid. Deze actualiseren we in 2026. Opdrachtverstrekkingen zijn standaard onderworpen aan de geldende procuratieregeling en het vier-ogenprincipe. Indien nodig vindt er een marktconformiteitstoets plaats om doelmatige inkoop te waarborgen. Woningstichting Tubbergen handelt overeenkomstig haar eigen inkoopvoorwaarden en zo nodig vindt er juridische toetsing plaats om risico's te beperken. Ter waarborging van integriteit bij opdrachtverstrekkingen kent Woningstichting Tubbergen een integriteitscode en een meldregeling misstanden ('klokkenluidersregeling'). De inkoopvoorwaarden, integriteitscode en meldregeling misstanden zijn gepubliceerd op de website van Woningstichting Tubbergen.

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. Daarnaast is de financiële positie van Woningstichting Tubbergen dusdanig dat de huidige bouwkosten geen 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 woningen klimaatbestendig te maken.



Naleving wet- en regelgeving

Hier wordt met name bedoeld op naleving van de Woningwet, de BTIV, AVG, WNT en fiscale wetgeving. Om naleving hiervan te garanderen zijn onder meer de volgende beheersmaatregelen genomen:

- Afstemming statuten en reglementen met de Woningwet
- Verspreiden vakstudie
- Aansluiting bij netwerken en vakgroepen
- Inhuur fiscalist
- Controles (vier-ogen)
- Studie en opleiding
- Nieuwsberichten derden (Aedes, accountants, fiscalist, etc.)
- Aanstelling privacy-officer

In 2025 zijn ook de contracten van de inleenkrachten getoetst aan de regels van de wet DBA.

Fraude-risico's

Om als woningcorporatie de doelstellingen te 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 over het land, is er de afgelopen jaren sprake van toegenomen aandacht voor beheersing van frauderisico's. Zo zijn bijvoorbeeld accountants verplicht om 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, die we jaarlijks actualiseren. De frauderisicoanalyse beoogt een opsomming te geven van de belangrijkste frauderisico's bij Woningstichting Tubbergen en de maatregelen die zijn genomen om de risico's 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, maatschappelijk, dan wel beide is. Kwantificering heeft plaatsgevonden door de kwalificatie hoog, middel en laag. Per risico zijn adequate maatregelen genomen.



De tabel vermeldt de belangrijkste beheersmaatregelen.

Omschrijving risico	Beheersmaatregelen
<i>Vastgoedprojecten</i>	
Omkoop of gunning aan bevriende partij	Procedures (investeringsstatuut) en bevoegdheden (procuratieregeling), aanbestedingsbeleid
Fraude bij/door contractpartij (met mogelijk fiscale gevolgen)	Screening contractpartij, gebruik van G-rekening, toepassing van BTW-verleggingsregeling, indien nodig verklaring belastingdienst
<i>Huurinkomsten</i>	
Niet alle huurinkomsten worden verantwoord	Maandelijkse aansluiting prolongatie met financiële administratie
Medewerker verantwoordt woning in administratie als 'leegstand' en verhuurt deze vervolgens voor eigen rekening	Controle op leegstand (steekproef)
Woning wordt verhuurd tegen onjuiste huurprijs	Controle huurprijs bij toewijzing door afdeling Financiën
<i>Betalingen</i>	
Betaling voor niet geleverde prestatie	Begroting en opdrachtbon in combinatie met 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 het frauderisico beperken. Maatregelen van Administratieve Organisatie en Interne Beheersing (AO/IB):

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

Gedrag bevorderende maatregelen:

- Het vaststellen, vastleggen en aanvaarden van normen en waarden: gedragscode, huisregels, klokkenluidersregeling.
- Het hanteren van gedragsregels voor leveranciers: integriteitscode van Woningstichting Tubbergen staat op de website en geldt ook voor zakelijke relaties.
- Een open cultuur bevorderen waarbij fraude bespreekbaar is.
- Voorbeeldfunctie van directie en coördinatoren.
- Diverse interne controlemaatregelen (bijvoorbeeld 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 hebben meegedaan aan de 'Phising' cursus waar informatiebeveiliging en mogelijke manieren van oplichting uitgebreid aan de orde komen. Periodiek wordt er een pentest uitgevoerd en 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 2025 Aw

De jaarlijkse handreiking integriteit van de Aw stond in 2025 in het teken van het thema fraude bij woningtoewijzing. Woningstichting Tubbergen volgt in meer of mindere mate al de aanbevelingen uit deze handreiking. In dat kader wordt opgemerkt dat Woningstichting Tubbergen haar woningen verhuurd met behulp van het regionale woonruimteverdeelsysteem 'WoningHuren.nl'.

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 te veel 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.

Conflict tussen Iran en de Verenigde Staten/ Israël

Eind februari 2026 is het conflict tussen Iran en de Verenigde Staten/ Israël ontstaan. De gevolgen hiervan worden ondertussen merkbaar en zichtbaar in onder andere hoge brandstofkosten. Het is nog onduidelijk wat de gevolgen zullen zijn op termijn voor de financiële risico's van onze woningcorporatie. Bij het langdurig aanblijven van het conflict is het goed mogelijk dat andere prijzen ook (fors) stijgen. Daarbij kan gedacht worden aan een hogere bouwkosteninflatie of het tussentijds verhogen van prijzen voor diensten en werken die wij afnemen. Indien hier sprake van is, is het goed mogelijk dat deze prijsstijgingen doorwerken in de ICR en de meerjarenonderhoudsbegroting. Als woningcorporatie zullen we de ontwikkeling met aandacht volgen en indien nodig de financiële gevolgen doorrekenen in onze verwachtingen op het moment dat we goede inschattingen hiervan kunnen maken.



6 Jaarrekening

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **17/06/2026**.

INHOUDSOPGAVE

	Pagina
1 Kengetallen	42
1 Balans per 31 december 2025	45
2 Winst-en-verliesrekening over 2025	47
3 Kasstroomoverzicht 2025	48
4 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	50
5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	52
6 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	63
7 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	67
8 Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	68
9 Toelichting op de balans per 31 december 2025	69
10 Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2025	92
11 Toelichting op het kasstroomoverzicht 2025	99
12 Overige informatie	100
13 Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	101
14 WNT-Verantwoording 2025 Woningstichting Tubbergen	106

JAARREKENING

OVERIGE GEGEVENS

111

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **17/06/2026**

Woningstichting Tubbergen

1 KENGETALLEN

1.1 Woningbezit

	2025	2024	2023
Woningen DAEB	942	945	946
Woningen niet-DAEB	2	3	4
Zorgintramuraal (zelfstandige eenheden)	48	48	47
Zorgintramuraal (onzelfstandige eenheden)	29	29	29
BedrijfsOnroerendGoed	2	2	2
MaatschappelijkOnroerendGoed	11	11	11
Garages	15	15	15
	<u>1.049</u>	<u>1.053</u>	<u>1.054</u>

1.2 Mutaties in woningbezit

	2025	2024	2023
Aantal woningen verkocht	-	-1	-
Aantal voorraad bestemd voor verkoop	-4	-	-

1.3 Huurklasse (aantal VHE's)

	2025	2024	2023
Lager dan 1e aftoppingsgrens	812	820	860
Tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	118	114	91
Tussen 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	60	59	42
Boven liberalisatiegrens	2	3	4
Onzelfstandige wooneenheden	29	29	29

1.4 Kwaliteit

	2025	2024	2023
Kosten planmatig onderhoud per woning	2.114	1.116	1.271
Kosten klachtenonderhoud per reparatieverzoek	373	336	716
Kosten mutatie onderhoud per mutatie	4.742	3.047	2.322

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Versteegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

1.5 Financiële continuïteit

	2025	2024	2023
Solvabiliteit (beleidswaarde) %	58,70	62,40	24,77
Liquiditeit (current ratio)	0,54	0,29	1,02
Rentedekkingsratio (ICR)	1,69	2,37	2,81
Rentabiliteit eigen vermogen	1,77	10,41	-22,42
Rentabiliteit vreemd vermogen	3,44	3,34	3,45
Rentabiliteit totaal vermogen	2,02	8,21	-16,56

De current ratio van Woningstichting Tubbergen bedraagt 0,54 en ligt daarmee onder de norm van 1,0. De liquiteitspositie wordt actief gemonitord, met het oog op een optimaal moment voor financiering. In januari 2026 is hierin voorzien door € 500 K te storten van de variabele roll-over lening.

De kortlopende schulden kennen een looptijd van maximaal één jaar. Hiervan vervallen de crediteuren, belastingen, samen € 412 K, binnen één maand. Deze verplichtingen worden volledig gedekt door de storting van de roll-over lening in januari 2026.

Verder beschikt Woningstichting Tubbergen op balansdatum nog over € 1,4 mln. ruimte op een bestaande roll-over lening.

1.6 Personele bezetting

	2025	2024	2023
Aantal fte gesplitst naar afdeling einde boekjaar;	11,50	12,39	11,44
Directie	-	1,00	1,00
Wonen	4,50	4,50	4,28
Financiën	2,22	2,22	2,50
Vastgoed	4,00	4,00	3,00
Algemeen	0,78	0,67	0,67

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

JAARREKENING

Balans per 31 december 2025
Winst-en-verliesrekening over 2025
Kasstroomoverzicht 2025
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling
Toelichting op de balans per 31 december 2025
Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2025
Toelichting op het kasstroomoverzicht 2025
Overige informatie
Gescheiden verantwoording Daeb / Niet-daeb
WNT-verantwoording 2025 Woningstichting Tubbergen

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **17/06/2026**

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2025
(na resultaatbestemming)

		31 december 2025	31 december 2024
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	(1)		
DAEB vastgoed in exploitatie		162.549.657	156.079.741
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		1.043.647	1.120.187
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		6.622.086	6.263.275
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		788.807	-
		<u>171.004.197</u>	<u>163.463.203</u>
Materiële vaste activa	(2)	553.369	334.216
Financiële vaste activa	(3)		
Latente belastingvordering(en)		919.584	1.051.765
		<u>172.477.150</u>	<u>164.849.184</u>
Vlottende activa			
Voorraden	(4)	844.426	-
Vorderingen	(5)		
Huurdebiteuren		16.176	15.519
Belastingen en premies sociale verzekeringen		337.507	377.372
Overige vorderingen en overlopende activa		63.989	240.796
		<u>417.672</u>	<u>633.687</u>
Liquide middelen	(6)	466.734	687.283
		<u>1.728.832</u>	<u>1.320.970</u>
		<u><u>174.205.982</u></u>	<u><u>166.170.154</u></u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

	31 december 2025	31 december 2024
	€	€
PASSIVA		
Eigen vermogen		
	(7)	
Geplaatst kapitaal	11.218	11.218
Herwaarderingsreserve	86.444.440	82.809.574
Overige reserves	39.498.044	40.922.578
	<u>125.953.702</u>	<u>123.743.370</u>
Voorzieningen		
	(8)	
Onrendabele investeringen en herstructureringen	4.256.011	2.839.766
Latente belastingverplichtingen	2.155.890	1.824.430
Overige voorzieningen	27.862	25.241
	<u>6.439.763</u>	<u>4.689.437</u>
Langlopende schulden		
	(9)	
Schulden aan kredietinstellingen	32.908.685	27.670.087
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.718.700	5.505.819
	<u>38.627.385</u>	<u>33.175.906</u>
Kortlopende schulden		
	(10)	
Schulden aan kredietinstellingen	1.861.402	1.850.343
Schulden aan leveranciers	152.775	677.957
Belastingen en premies sociale verzekeringen	259.367	765.141
Overlopende passiva	911.588	1.268.000
	<u>3.185.132</u>	<u>4.561.441</u>
	<u><u>174.205.982</u></u>	<u><u>166.170.154</u></u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

		2025	2024
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	7.860.321	7.485.281
Opbrengsten servicecontracten	(12)	59.249	50.990
Lasten servicecontracten	(13)	-197.984	-176.838
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-612.317	-560.154
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-3.287.044	-2.182.645
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-678.516	-637.427
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		3.143.709	3.979.207
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(20)	115.000	678.000
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	(20)	-2.860	-3.494
Toegerekende organisatiekosten	(18)	-16.966	-15.260
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(19)	-	-468.089
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		95.174	191.157
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	-5.860.865	-773.220
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(22)	7.583.927	9.776.999
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(23)	145.929	35.086
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		1.868.991	9.038.865
Opbrengst overige activiteiten	(24)	185.228	110.351
Kosten overige activiteiten	(25)	-1.190	-77.329
Nettoresultaat overige activiteiten		184.038	33.022
Overige organisatiekosten	(26)	-1.116.363	-932.044
Leefbaarheid	(27)	-274.681	-197.865
Bedrijfsresultaat		3.900.868	12.112.342
Financiële baten en lasten	(28)	-1.226.895	-986.902
Resultaat voor belastingen		2.673.973	11.125.440
Belastingen	(29)	-463.641	1.117.675
Resultaat na belastingen		2.210.332	12.243.115

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

3 KASSTROOMOVERZICHT 2025

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	Ref:	2025		2024	
		€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten					
<i>Operationele ontvangsten</i>					
Zelfstandige huurwoningen Daeb	12	7.445.497		7.080.773	
Zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige huurwoningen niet-Daeb		37.587		44.989	
Onzelfstandige overige wooneenheden Daeb		263.504		251.221	
Overige niet woongelegenheden Daeb		67.924		64.760	
Overige niet woongelegenheden niet-Daeb		48.371		46.348	
Vergoedingen		73.913		51.407	
Overige bedrijfsontvangsten		171.951		82.724	
Ontvangen interest		19.751		15.254	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>			8.128.498		7.637.476
<i>Operationele uitgaven</i>					
Erfpacht		7.158		-	
Salarissen, sociale lasten en pensioenen		1.007.794		989.842	
Onderhoudsuitgaven		2.901.526		2.276.082	
Overige bedrijfsuitgaven		2.215.606		1.804.463	
Betaalde interest		1.129.408		974.689	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat		14.922		12.230	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden		91.056		35.200	
Vennootschapsbelasting		-39.870		197.269	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>			-7.327.600		-6.289.775
Kasstroom uit operationele activiteiten			800.898		1.347.701
transporteren			800.898		1.347.701

Woningstichting Tubbergen

	Ref:	2025		2024	
		€	€	€	€
Transport			800.898		1.347.701
Kasstroom uit investeringsactiviteiten					
<i>MVA ingaande kasstroom</i>					
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		-		425.700	
Verkoopontvangsten grond		115.000		-	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>			115.000		425.700
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>					
Nieuwbouw huur		897.374		-	
Verbeteruitgaven		5.233.043		10.743.682	
Aankoop grond		-		154.917	
Investerings overig		252.824		30.233	
Externe kosten bij verkoop		2.860		4.044	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>			-6.386.101		-10.932.876
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>			-6.271.101		-10.507.176
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			-6.271.101		-10.507.176
Kasstroom uit financieringsactiviteiten					
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>					
Nieuwe te borgen leningen			7.100.000		8.500.000
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>					
Aflossing door WSW geborgde leningen			1.850.343		1.839.753
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			5.249.657		6.660.247
			-220.546		-2.499.228
Liquide middelen					
Mutatie liquide middelen			-220.546		-2.499.228
Liquide middelen per 1 januari		687.284		3.186.512	
Liquide middelen per 31 december		466.738		687.284	
			-220.546		-2.499.228

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE TOELICHTING

Activiteiten

De activiteiten van Woningstichting Tubbergen (geregistreerd onder KvK-nummer 06032887), statutair gevestigd te Tubbergen, zijn uitsluitend gericht op het gebied van de volkshuisvesting.

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 17 juni 2026.

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 maart 2024.

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. 17/06/2026

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 2025 tot en met 31 december 2025 .

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

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

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

Continuïteit

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



5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

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

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

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarden marktwaarde").

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstege accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

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

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Versteegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

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

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

Ingrijpende verbouwing

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

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

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

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

Herwaarderingsreserve

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

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

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

Afschrijvingen

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstege accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoeten voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Woningstichting Tubbergen. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingsonzekerheden in zich heeft.

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

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2025 bedraagt 4,22% voor het DAEB bezit en 4,76% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploiteer-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Woningstichting Tubbergen vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
 - 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 2025 .
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

Woningstichting Tubbergen heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

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.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

Materiële vaste activa

Andere vaste bedrijfs-middelen

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De afschrijvingen andere vaste bedrijfsmiddelen worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

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

- de terreinen worden niet afgeschreven;
- de bedrijfsgebouwen over twintig jaar;
- inventaris over vijf jaar;
- automatisering over drie jaar;
- bedrijfauto's over vijf 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 (2,71%) bestaat uit de voor Woningstichting Tubbergen geldende rente voor langlopende leningen (3,65%) 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 2025 geen besluiten zijn genomen met betrekking tot verkoop dan wel sloop of te wel van het bezit waarvan niet is aan te duiden wat de bestemming zal zijn, is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd. Bezit waarvan nog geen beleid vaststaat, vormt geen latentie omdat het commercieel/ fiscaal niet op een aan te wijzen moment tot afwikkeling zal komen.

Vorderingen

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

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Hieronder is verder begrepen het vastgoed in exploitatie, geherclassificeerd als vastgoed bestemd voor verkoop. Bij eerste verwerking (i.c. moment van herclassificatie) en na eerste verwerking is de waardering tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderv verliezen als gevolg van de lagere reële waarde (i.c. geschatte marktwaarde).

Vlottende vorderingen

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

Liquide middelen

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

Kapitaal

Het kapitaal is het oprichtingsvermogen van de stichting.

Overige reserve

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

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen.

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Voorziening pensioenen

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

Voorziening latente belastingen

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

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

De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De passieve latentie is gewaardeerd tegen contante waarde. Waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Woningstichting Tubbergen geldende rente voor langlopende leningen (4,08%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%).

De opgenomen passieve latentie heeft betrekking op het opwaarderingspotentieel, verwachte verkopen, (dis)agio leningen en onderhoudsvoorziening.

Voor het overige bezit waarvan ultimo 2025 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.

Overige voorzieningen

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

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

Langlopende schulden

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

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Versteegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

Kortlopende schulden

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

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



6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

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

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

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

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten bestaan uit:

- overige verzekeringen;
- huisvestingskosten;
- algemene kosten.

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord.

Hierbij kan worden gedacht aan:

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

Personeel

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

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

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

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

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

Rentebaten en rentelasten

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen over de winst of het verlies

Acute belasting

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

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

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.



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:

	Aantal VHE 2025	Aantal VHE 2024
Niet-DAEB activiteiten		
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	2	2
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	2	3
Overig vastgoed in exploitatie (garages)	1	1

9 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2025

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	80.502.401	68.336.253	1.443.407	1.671.090
Cumulatieve waardeveranderingen	75.577.340	76.160.015	-323.220	-375.773
Stand per 1 januari	<u>156.079.741</u>	<u>144.496.268</u>	<u>1.120.187</u>	<u>1.295.317</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen - initiële verkrijgingen	3.847.380	12.166.148	-	-
Onrendabele investeringen	-3.550.105	-10.319.015	-	-
Desinvesteringen	-	-	-	-215.789
Overige waardeveranderingen en terugnemingen	7.425.096	9.736.340	158.830	40.659
Overboekingen naar voorraden	-609.056	-	-235.370	-
Overige mutaties	-643.400	-	-	-
Totaal mutaties 2025	<u>6.469.915</u>	<u>11.583.473</u>	<u>-76.540</u>	<u>-175.130</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	83.224.849	80.502.401	1.072.754	1.443.407
Cumulatieve waardeveranderingen	79.324.808	75.577.340	-29.107	-323.220
	<u>162.549.657</u>	<u>156.079.741</u>	<u>1.043.647</u>	<u>1.120.187</u>

Per 31 december 2025 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 80.880.462.

Deze heeft voor € 80.853.800 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 26.662 op het niet-DAEB-vastgoed.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

Uitgangspunten marktwaarde

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

	2025	2024	Waarderings-variant
	€	€	
Eengezinswoningen	625	625	basis
Meergezinswoningen	317	321	basis
Standplaats + woonwagen	2	2	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	2	2	full
Maatschappelijk onroerend goed	11	11	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	77	77	full
Parkeergelegenheden	15	15	full
Totaal	<u>1.049</u>	<u>1.053</u>	

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het "Handboek modelmatig waarderen 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 waarderen 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 waarderen van de woongelegenheden. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisvariant leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full variant leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balans datum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie rapport met betrekking tot de waarderungen ultimo 2024 blijkt dat de basisversie 2024 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 2024 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2025 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. 17/06/2026

Woningstichting Tubbergen

Bij het doorexpluatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexpluatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

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

Parameters woongelegenheden	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Prijsinflatie	2,6%	2,2%	2,2%	2,2%	2,0%	2,0%
Looninflatie	4,2%	3,3%	3,3%	3,3%	2,5%	2,5%
Bouwkostenstijging	4,2%	3,3%	3,3%	3,3%	2,5%	2,5%
Leegwaardestijging	4,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud per vhe gemiddeld - EGW (€)	1.187	1.187	1.187	1.187	1.187	1.187
Instandhoudingsonderhoud per vhe gemiddeld - MGW (€)	1.185	1.185	1.185	1.185	1.185	1.185
Beheerkosten per vhe - EGW (€)	569,07	569,07	569,07	569,07	569,07	569,07
Beheerkosten per vhe - MGW (€)	558,41	558,41	558,41	558,41	558,41	558,41
Juridische splitsingskosten per vhe (€)	675,55	675,55	675,55	675,55	675,55	675,55
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)	0,0940%	0,0940%	0,0940%	0,0940%	0,0940%	0,0940%
Huurstijging boven prijsinflatie - gereguleerde woningen	3,63%	3,10%	3,01%	2,94%	2,91%	2,66%
Huurstijging boven prijsinflatie - geliberaliseerde woningen	4,20%	3,60%	3,20%	2,20%	2,20%	2,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Disconteringsvoet doorexpluatieren (gemiddeld):	7,18%	7,18%	7,18%	7,18%	7,18%	7,18%
Disconteringsvoet uitponden (gemiddeld):	8,99%	8,99%	8,99%	8,99%	8,99%	8,99%

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

Woningstichting Tubbergen

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² BVO excl. btw - BOG (€)	7,69	7,69	7,69	7,69	7,69	7,69
Instandhoudingsonderhoud per m ² BVO excl. btw - MOG (€)	9,35	9,35	9,35	9,35	9,35	9,35
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)	0,2390%	0,2390%	0,2390%	0,2390%	0,2390%	0,2390%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%
Disconteringsvoet BOG (gemiddeld):	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,5%	8,5%
Disconteringsvoet MOG (gemiddeld):	8,45%	8,45%	8,45%	8,45%	8,5%	8,5%

Parameters parkeergelegenheden	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Instandhoudingsonderhoud - garagebox (€)	238,98	238,98	238,98	238,98	238,98	238,98
Beheerkosten - garagebox (€)	48,51	48,51	48,51	48,51	48,51	48,51
Juridische splitsingskosten - garagebox (€)	675,55	675,55	675,55	675,55	675,55	675,55
Verkoopkosten - garagebox (€)	675,55	675,55	675,55	675,55	675,55	675,55
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):	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² BVO excl. btw - (€)	12,42	12,42	12,42	12,42	12,42	12,42
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):	5,90%	5,90%	5,90%	5,90%	5,90%	5,90%

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

Woningstichting Tubbergen

Inschakeling taxateur

Eens in de drie jaar worden het bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed, intramuraal zorgvastgoed en parkeergelegenheden in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een taxatie-update verstrekt door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woningstichting Tubbergen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Woningstichting Tubbergen heeft voor een gedeelte van haar vastgoedbezit (bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, garages en intramuraal zorgvastgoed) verplicht de full versie van het Handboek toegepast. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

Ten slotte wordt hier opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document "Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde", dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

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

Waarderings- complex	Straatnaam	Discontovoet Full waardering	Discontovoet Basis waardering	Afwijking	Exit Yield Full waardering	Exit Yield Basis waardering	Afwijking
05765104	B. van Ommenstraat	9,00%	10,07%	-1,07%	10,00%	10,00%	0,00%
05765105	B. van Ommenstraat	6,00%	9,00%	-3,00%	7,00%	7,00%	0,00%
05765106	B. van Ommenstraat	6,00%	8,35%	-2,35%	6,00%	8,34%	-2,34%
09765104	Timmerstraat	6,00%	10,90%	-4,90%	6,50%	6,50%	0,00%
09765106	Timmerstraat	6,00%	8,35%	-2,35%	6,00%	15,26%	-9,26%
10765105	Schubertstraat	5,00%	9,83%	-4,83%	6,00%	6,00%	0,00%
21765104	Triangel	7,50%	10,21%	-2,71%	8,00%	8,00%	0,00%
21765105	Triangel	6,00%	9,14%	-3,14%	7,00%	7,00%	0,00%
23765104	Schubertstraat	8,00%	10,90%	-2,90%	9,00%	9,00%	0,00%
23765105	Schubertstraat	6,50%	9,83%	-3,33%	7,50%	7,50%	0,00%
28765104	Borgstaete	9,00%	10,06%	-1,06%	10,00%	10,00%	0,00%
30765104	Veldleeuwrik	9,00%	10,06%	-1,06%	9,50%	9,50%	0,00%
30765105	Veldleeuwrik	5,50%	8,99%	-3,49%	6,50%	13,85%	-7,35%
34767803	De Aanleg	9,50%	10,06%	-0,56%	10,00%	96,44%	-86,44%
36765104	Graspieper	9,00%	10,06%	-1,06%	9,50%	13,22%	-3,72%
36765105	Graspieper	5,50%	8,99%	-3,49%	6,50%	14,85%	-8,35%
43766504	Ringoven	8,00%	10,06%	-2,06%	9,00%	12,28%	-3,28%
43766505	Ringoven	5,50%	8,99%	-3,49%	6,50%	14,19%	-7,69%
50765104	Lodewijkstraat	8,50%	9,99%	-1,49%	9,00%	10,75%	-1,75%
50766504	De Weer	8,50%	9,99%	-1,49%	9,00%	12,28%	-3,28%
99765109	Verdistraat	7,00%	8,88%	-1,88%	7,00%	9,11%	-2,11%

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

Woningstichting Tubbergen

Ontwikkeling marktwaarde

De marktwaarde van het DAEB vastgoed bedraagt € 162.549.657. (2024 : € 156.079.742) en van het Niet-DAEB vastgoed € 1.043.647. (2024 : € 1.120.187). De totale marktwaarde ultimo 2025 bedraagt € 163.593.304 (2024 : € 157.199.928). 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 2024	157.200	100,0%
Voorraadmutaties	-844	-0,5%
Verkoop / sloop / overig weg	-844	-0,5%
Vastgoedgegevens	4.411	2,8%
Oppervlakte	101	0,1%
Overige basisgegevens	233	0,1%
Contractuur	2.490	1,6%
Leegstand	97	0,1%
Maximale huur	12	0,0%
Mutatiegraad doorexpluiten	-1.444	-0,9%
WOZ-waarde	2.850	1,8%
Erfpacht	2	0,0%
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-128	-0,1%
Complexdefinitie en verkooprestricties	164	0,1%
Validatie	2.557	1,6%
Validatie markthuur	3	0,0%
Validatie disconteringsvoet	2.554	1,6%
Marktontwikkelingen	304	0,2%
Macro-economische parameters	108	0,1%
Reguliere huurstijging	-1.134	-0,7%
Markthuur	318	0,2%
Historische leegwaardestijging	1.181	0,8%
Leegwaardestijging	2.104	1,3%
Splitsingskosten	-14	0,0%
Verkoopkosten	0	0,0%
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-894	-0,6%
Beheerkosten	-176	-0,1%
Belastingen en verzekeringen	-36	0,0%
Disconteringsvoet	-1.463	-0,9%
Exit yield	310	0,2%
Marktwaarde 2025	163.593	104,1%

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

WOZ-informatie

De totale WOZ-waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per op peildatum 01-01-2025 € 249.593.000 (2024: 232.763.000).

Verzekerde waarden

De verzekerde waarden van 1.053 verhuureenheden incl. bijgebouwen exclusief grond, bedragen per 1 januari 2026 € 219.215.660 (incl. dekking tegen onderverzekering). De verzekerde waarde kantoorgebouw bedraagt per 1 januari 2026 € 1.000.000.

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt € 106.345.441 (2024: € 103.954.580).

Het verloop in de beleidswaarde ziet er als volgt uit:

Verloopoverzicht totaal (x € 1.000)	DAEB	niet-DAEB	Totaal	Effect
Beleidswaarde 2024	102.692	1.263	103.955	100,0%
Voorraadmutaties	-428	-320	-749	-0,7%
Vastgoedgegevens	3.567	120	3.687	3,5%
Marktontwikkelingen	255	21	276	0,3%
Parameters beleidswaarde	-888	64	-824	-0,8%
Beleidswaarde 2025	105.197	1.148	106.345	102,3%

Het gunstige effect op de beleidswaarde van de vastgoedgegevens wordt veroorzaakt door het aanpassen van de uitgangspunten voor streefhuur, onderhoudsnorm en beheernorm. Deze aangepaste parameters zijn weergegeven in onderstaande tabel en sluiten aan op het verloopoverzicht hierboven.

Uitgangspunten	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand	€ 722	€ 1.652	€ 676	€ 1.158
Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 3.284	€ 4.117	€ 3.096	€ 2.331
Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	€ 1.324	€ 1.314	€ 1.133	€ 1.122

Uitgangspunten beleidswaarde

Woningstichting Tubbergen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

#	Uitgangspunten	DAEB	Niet-DAEB
1	Gemiddelde streefhuur per maand	€ 722,39	€ 1.651,71
2	Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 3.226,60	€ 4.078,71
3	Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	€ 1.324,39	€ 1.314,31
4	Aantal verhuureenheden met EFG label	2	0
5	Achterstallig onderhoud (aantal verhuureenheden en omvang)	N.v.t.	N.v.t.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

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.

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

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

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten inzake Reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatie onderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

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

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) van Woningstichting Tubbergen. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. 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 een derde deel van het bezit opgenomen zodat ieder complex eens in de 3 jaar wordt opgenomen.

Bij het opstellen van de MJOB houdt Woningstichting Tubbergen rekening met actuele prijspeil data gebaseerd op het prijzenboek van RaderAdvies.

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kunststof 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.

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60 jaar prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatige onderhoud als geheel tendert derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

In de MJOB houdt Woningstichting Tubbergen rekening met de volgende cycli:

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

Uitgangspunten	Periodiciteit (jaar)
Schilderwerk	6 / 7
Onderhoud aan installaties	18
Dak vervanging (Lood/Beton dakpannen/ keramisch)	30 / 42 / 54
Voegwerk	36
Kozijnvervanging kunststof	36
Keukens	20
Badkamers	25
Toiletten	25
Zonnepanelen	30
Omvormers	15

De MJOB is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwingen, renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop. Ten behoeve van de beleidswaarde die gebaseerd dient te worden een 60 jaren doorlopende exploitatieperiode zijn de volgende correcties doorgevoerd op de MJOB:

- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten
- Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van het behouden van een minimale conditiescore van 4.
- Ingrijpende verbouwingen en renovaties zijn aangepast naar een situatie waarbij regulier instandhoudingsonderhoud plaats zou vinden
- Levensduur van complexen is verlengd naar 60 jaar

De meerjarenonderhoudsbegroting kent een oneindige horizon.

Instandhouding houten kozijnen

Woningstichting Tubbergen hanteert een prudent onderhoudsbeleid voor de instandhouding van houten kozijnen: door middel van RGS contracten met schildersbedrijven wordt geborgd dat de kozijnen structureel in goede tot uitstekende staat blijven, waarmee volledige vervanging kan worden voorkomen. Wel zijn deelvervanging, houtrotherstel en preventief onderhoud opgenomen en financieel vertaald in de RGS MJOP. Volledige kozijnvervanging is om die reden niet in de meerjarenonderhoudsplaning (MJOP) opgenomen. Deze aanpak draagt bij aan een doelmatige inzet van middelen en aan het behoud van kwaliteit op de lange termijn.

EFG labels

Per einde boekjaar beschikte Woningstichting Tubbergen nog over twee eenheden met een EFG-label. Voor deze eenheden is in de MJOB geen correctie verwerkt, aangezien zij in 2025 zijn verduurzaamd. Begin 2026 worden deze woningen opnieuw voorzien van een actueel energielabel.

Beheerlasten

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

Sensitiviteitsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaand tabel wordt aangegeven welke effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2025:

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

Woningstichting Tubbergen

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Gemiddelde streefhuur per maand	+ € 25,-	€ 6.625.866	- € 25,-	€ -6.698.463
Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	+ € 100,-	€ -3.720.679	- € 100,-	€ 3.720.679
Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	+ € 100,-	€ -3.720.679	- € 100,-	€ 3.720.679
Disconteringsvoet	+ 0,5%	€ -9.805.054	- 0,5%	€ 11.500.965

Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	4.197.042	4.381.050	168.338	-
Cumulatieve waardeveranderingen	2.066.234	1.934.519	-	-
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-	-168.338	-
Herrekende stand per 1 januari	<u>6.263.276</u>	<u>6.315.569</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	-	-	1.039.921	168.338
Desinvesteringen	-	-184.009	-	-
Herwaarderingen	358.810	131.715	-	-
Onrendabele investeringen	-	-	-251.114	-168.338
Totaal mutaties 2025	<u>358.810</u>	<u>-52.294</u>	<u>788.807</u>	<u>-</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	4.197.042	4.197.041	1.208.259	168.338
Cumulatieve waardeveranderingen	2.425.044	2.066.234	-	-
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-	-419.452	-168.338
	<u>6.622.086</u>	<u>6.263.275</u>	<u>788.807</u>	<u>-</u>

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Bij de contracten gebaseerd op het "Koopgarant"- principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 7,5% en 20%. Daarnaast heeft Woningstichting Tubbergen een terugkoopverplichting. Het aandeel van Woningstichting Tubbergen in de waardeontwikkeling van de woning varieert van 30% tot 50%. Ultimo 2025 heeft Woningstichting Tubbergen 29 woningen verkocht onder voorwaarden (ultimo 2024: 29 woningen). In 2025 zijn geen VOV woningen teruggekocht of regelingen afgekocht.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

2. Materiële vaste activa

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Bedrijfsgebouwen en terreinen	417.871	225.930
Vervoersmiddelen	25.015	29.600
Andere vaste bedrijfs-middelen	110.483	78.686
	<u>553.369</u>	<u>334.216</u>

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			
	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Vervoers- middelen	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	579.534	62.746	563.946	1.206.226
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-353.603	-33.147	-485.261	-872.011
Herrekenende stand per 1 januari	<u>225.931</u>	<u>29.599</u>	<u>78.685</u>	<u>334.215</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	207.394	-	78.520	285.914
Afschrijvingen	-15.454	-4.584	-46.722	-66.760
Totaal mutaties 2025	<u>191.940</u>	<u>-4.584</u>	<u>31.798</u>	<u>219.154</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	786.928	62.746	642.466	1.492.140
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-369.057	-37.731	-531.983	-938.771
	<u>417.871</u>	<u>25.015</u>	<u>110.483</u>	<u>553.369</u>

Afschrijvingen

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

- bedrijfsterreinen: geen afschrijving;
- automatisering: 3 jaar;
- bedrijfsauto's: 5 jaar;
- inventaris kantoor: 5 jaar;
- kantoorgebouw: 20 jaar;
- casco: 50 jaar;
- verwarmingsinstallaties: 20 jaar.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

3. Financiële vaste activa

Latente belastingvordering(en)

	2025	2024
	€	€
<i>Latente belastingvorderingen</i>		
Stand per 1 januari	1.051.765	168.639
Mutatie latente belastingvordering	-132.181	883.126
Stand per 31 december	<u>919.584</u>	<u>1.051.765</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 2025 bedraagt het afschrijvingspotentieel (het verschil tussen de boekwaarde en de WOZ-waarde) op het vastgoed in exploitatie € 31.100.

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 2025 € 70.873.

Voor het verrekenbare verlies is een latentie gevormd. De contante waarde van deze latentie bedraagt ultimo 2025 € 817.610.

De latente belastingvorderingen zijn opgenomen tegen de contante waarde, de nominale waarde van deze latenties bedragen per ultimo 2025 € 963.489.

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
4. Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	<u>844.426</u>	-
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
De Aanleg 102	240.736	-
De Aanleg 107	184.160	-
De Aanleg 203	184.160	-
De Aanleg 303	235.370	-

VASTGOED AANMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

5. Vorderingen

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Huurdebiteuren		
Vertrokken huurders	70.217	50.400
Zittende huurders	18.888	16.359
	89.105	66.759
Voorziening wegens oninbaarheid	-72.929	-51.240
	<u>16.176</u>	<u>15.519</u>
	2025	2024
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	51.240	25.223
Dotatie	27.207	31.709
Onttrekking	-5.518	-5.692
Stand per 31 december	<u>72.929</u>	<u>51.240</u>

Terzake van oninbaarheid is een voorziening getroffen. De voorziening bedraagt per 31 december 2025, respectievelijk 2024 € 72.929 en € 51.240.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<i>Vennootschapsbelasting</i>		
Vennootschapsbelasting dit jaar	337.507	338.469
Vennootschapsbelasting oudere jaren	-	38.903
	<u>337.507</u>	<u>377.372</u>
Overige vorderingen en overlopende activa		
Overige vorderingen	45.215	221.597
Overlopende activa	18.774	19.199
	<u>63.989</u>	<u>240.796</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

Woningstichting Tubbergen

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Overige vorderingen		
Nog te ontvangen ziekingelduitkering	-	3.292
Nog te ontvangen subsidies	3.850	183.450
Vooruitbetaalde kosten	30.201	27.973
Vooruitbetaalde verzekeringen	7.317	6.882
Exploitatieresultaat VVE's	3.847	-
	<u>45.215</u>	<u>221.597</u>
Overlopende activa		
Lopende rente baten	<u>18.774</u>	<u>19.199</u>
6. Liquide middelen		
Rabobank rekening-courant	216.441	186.379
Rabobank spaarrekening	250.000	500.000
Kas	293	904
	<u>466.734</u>	<u>687.283</u>

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De per 31 december 2025 aanwezige liquide middelen staan ter vrije beschikking van Woningstichting Tubbergen.

PASSIVA

7. Eigen vermogen

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
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 2024	78.369.325	8.591	5.256.476	83.634.392
Realisatie uit hoofde van verkoop	-	-	-182.398	-182.398
Mutatie herwaardering	-773.836	-84	131.500	-642.420
Stand per 31 december 2024	<u>77.595.489</u>	<u>8.507</u>	<u>5.205.578</u>	<u>82.809.574</u>
Stand per 1 januari 2025	77.595.489	8.507	5.205.578	82.809.574
Mutatie herwaardering	3.258.311	18.155	358.400	3.634.866
Stand per 31 december 2025	<u>80.853.800</u>	<u>26.662</u>	<u>5.563.978</u>	<u>86.444.440</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

	2025	2024
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	40.922.578	27.854.645
Resultaatbestemming boekjaar	2.210.332	12.243.115
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	-3.634.866	642.420
Realisatie uit hoofde van verkoop	-	182.398
Stand per 31 december	<u>39.498.044</u>	<u>40.922.578</u>

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

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over boekjaar 2025 ad. € 2.210.332 als volgt te bestemmen:

- Daarvan het niet-gerealiseerde resultaat ad. € 3.634.866 (bestaande uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie) ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen. Het niet-gerealiseerde resultaat is onder te verdelen in € 3.276.466 niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en € 358.400 niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.
- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2025 ad. € -1.424.534 aan de overige reserves te onttrekken.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

In het eigen vermogen is ultimo 2025 een bedrag ad. € 3.634.866 (2024: € -642.420) aan ongerealiseerde waardeinstijging begrepen bestaande uit:

	2025	2024
	€	€
Ongerealiseerde waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	3.258.311	-773.836
Ongerealiseerde waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	18.155	-84
Ongerealiseerde waardeverandering woningen verkocht onder voorwaarden	358.400	131.500
	<u>3.634.866</u>	<u>-642.420</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 waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 57,2 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woningstichting Tubbergen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen.

Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

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

8. Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructureringen

	2025	2024
	€	€
<i>Voorziening onrendabele investeringen</i>		
Stand per 1 januari	2.839.765	12.553.898
Dotatie	5.279.135	942.809
Onttrekking	-3.801.218	-10.487.353
Vrijval	-61.671	-169.588
Stand per 31 december	<u>4.256.011</u>	<u>2.839.766</u>

Latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen

Stand per 1 januari	1.824.430	2.020.076
Mutaties in boekjaar	331.460	-195.646
Stand per 31 december	<u>2.155.890</u>	<u>1.824.430</u>

Voor de tijdelijke verschillen in de waardering ten behoeve van de voorziening groot onderhoud is een latentie opgenomen ultimo 2025 van € 2.008.129. Ook is een latentie opgenomen inzake de verwachte verkopen van € 147.761. De latentie is hier opgenomen voor de contante waarde, de nominale waarde van de latentie per ultimo 2025 bedraagt € 2.464.101.

Overige voorzieningen

Loopbaanontwikkeling

Stand per 1 januari	21.389	12.146
Dotatie	10.092	10.442
Besteed in boekjaar	-8.766	-1.200
Stand per 31 december	<u>22.715</u>	<u>21.388</u>

Verplichtingen voor jubileumuitkeringen

Stand per 1 januari	3.853	4.276
Dotatie	1.294	608
Onttrekking	-	-1.031
Stand per 31 december	<u>5.147</u>	<u>3.853</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

9. Langlopende schulden

	2025	2024
	€	€
<i>Leningen o/g kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	29.520.430	22.860.183
Bij: opgenomen gelden	7.100.000	8.500.000
Aflossingen regulier	-1.850.343	-1.839.753
Stand per 31 december	34.770.087	29.520.430
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.861.402	-1.850.343
Langlopend deel per 31 december	<u>32.908.685</u>	<u>27.670.087</u>

Deze leningen worden volledig geborgd door het WSW. De marktwaarde van de leningen kredietinstellingen bedraagt per 31 december 2025 € 36.912.396. (2024 : € 33.319.516) Het gemiddelde rentepercentage van de totale leningen over 2025 bedraagt: 3,65%. (2024 : 3,84%)

Het deel van de leningen met een looptijd langer dan vijf jaar bedraagt € 26.094.336.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Vervaardigingsprijzen	4.371.031	4.536.558
Herwaarderingen	1.134.788	1.056.641
Stand per 1 januari	<u>5.505.819</u>	<u>5.593.199</u>
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-165.526
Herwaarderingen	212.881	78.146
Vervaardigingsprijzen	4.371.031	4.371.032
Herwaarderingen	1.347.669	1.134.787
Langlopend deel per 31 december	<u>5.718.700</u>	<u>5.505.819</u>

In 2025 zijn geen VOV woningen teruggekocht of regelingen afgekocht. (2024 : 1). Als gevolg van herkwalificaties en een gemiddelde waardeinstijging van de overgedragen onroerende zaken van 7,9%, neemt de terugkoopverplichting, rekening houdende met het kortingspercentage, in 2025 met € 212.881 toe.

10. Kortlopende schulden

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	1.861.402	1.850.343
Schulden aan leveranciers		
Planmatig onderhoud / investeringen	46.476	481.510
Dagelijks onderhoud inclusief voorraad	29.842	59.489
Algemeen beheer	76.457	136.958
	<u>152.775</u>	<u>677.957</u>
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	226.757	729.909
Loonheffing	32.610	35.232
	<u>259.367</u>	<u>765.141</u>
Overige schulden en overlopende passiva		
Overlopende passiva	911.588	1.268.000
Overlopende passiva		
Niet vervallen leningrente	653.982	540.572
Vakantiedagen	43.097	35.580
Accountantskosten	64.574	45.544
Rente- en bankkosten	301	294
Vooruitontvangen huur	31.442	32.727
Te betalen projectkosten	84.729	583.756
Reparatie- en onderhoudskosten	-	9.000
Te betalen servicekosten	4.676	588
Exploitatieresultaat VvE's	-	19.825
Overige overlopende posten	28.787	114
	<u>911.588</u>	<u>1.268.000</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

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

Wanneer de jaarlijkse obligoheffing onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen, wordt er beroep gedaan op het gecommiteerd obligo door middel van een obligolening. Dit laatste wordt zeker gesteld door middel van een door Woningstichting Tubbergen af te sluiten obligolening ad € 859.000. Dit betreft een lening met een variabele hoofdsom, afgesloten bij bank met een triple A rating. Woningstichting Tubbergen betaalt jaarlijks een bereidstellingsvergoeding (0,23%) over het niet opgenomen deel van de obligolening. Over 2025 bedraagt de bereidstellingsvergoeding € 1.451,04.

Wet Keten Aansprakelijkheid

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

Meerjarige financiële verplichtingen

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 per 31-12-2025 geen sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor renovatie en verduurzaming van woningen.

Onderhoudsverplichtingen

Woningstichting Tubbergen heeft voor een aantal complexen zijn contracten met derden afgesloten inzake onderhoud en service. De aangegane verplichting contractonderhoud per balansdatum bedraagt € 107.878. Woningstichting Tubbergen heeft een dotatie verplichting in aandeel 3-tal VVE's ad € 7.973 per maand.

Terugkoopverplichtingen

Woningstichting Tubbergen heeft op balansdatum 31-12-2025, een terugkoop verplichting op 29 woningen welke onder voorwaarden zijn verkocht.

Bij terugkoop is de verdeling van de waardeontwikkeling als volgt:

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstege accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

Woningstichting Tubbergen

Koopgarant woningen (aantal 16 per 31-12-2025);

- 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 31-12-2025);

- 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 € 4.336 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 2026 bedraagt de jaarlijkse SLA kosten € 113.913 incl. BTW. De verplichting van de overige automatisering bedraagt jaarlijks € 108.146 incl. BTW.

Personeelsrekening;

Het saldo van de bankrekening NL13RABO 0347 0734 84 ten name van de Personeelsvereniging Woningstichting Tubbergen bedraagt ultimo 2025 € 2.165,71.



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:

- 1 Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
- 2 De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- 3 Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024 130,3%). 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.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

11. Huuropbrengsten

	2025	2024
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	7.734.981	7.353.939
Onroerende zaken niet zijnde woningen	92.225	89.052
Huurderving wegens leegstand	-10.894	-18.977
Huurderving wegens oninbaarheid	-31.681	-28.052
Huurderving wegens verkoop woningen bestaand bezit	-10.404	-1.917
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>7.774.227</u>	<u>7.394.045</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	39.205	44.989
Onroerende zaken niet zijnde woningen	48.506	46.247
Huurderving wegens verkoop woningen bestaand bezit	-1.617	-
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>86.094</u>	<u>91.236</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>7.860.321</u>	<u>7.485.281</u>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2025 bedroeg 4,22% (1 juli 2024: 4,35%).

12. Opbrengsten servicecontracten

Servicekosten schoonmaak	21.928	18.352
Servicekosten leveringen en diensten	22.117	16.641
Servicekosten energie	15.807	16.088
Derving servicekosten	-603	-91
	<u>59.249</u>	<u>50.990</u>

13. Lasten servicecontracten

Servicekosten schoonmaak	72.907	60.020
Servicekosten leveringen en diensten	75.416	66.754
Servicekosten energie	45.654	45.719
Derving servicekosten	4.007	4.345
	<u>197.984</u>	<u>176.838</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Deze bedragen worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders. Onder deze post zijn ook de servicelasten opgenomen die betrekking hebben op leegstaande woningen, servicelasten die de woningcorporatie voor eigen reken neemt en servicelasten die niet met huurders verrekend kunnen worden.

	2025	2024
	€	€
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Informatie huurders	23.036	13.886
Kosten woonvindsysteem	13.027	11.786
Kosten vervoermiddelen	4.265	5.133
Afschrijving vervoermiddelen	4.584	4.584
Telefoon- en meldkamerkosten	6.887	4.874
Invorderingskosten	648	-403
Toerekening indirecte kosten	559.870	520.294
	<u>612.317</u>	<u>560.154</u>
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Reparatieverzoeken	306.281	348.644
Mutatieonderhoud	331.940	204.180
Inkoop materialen	2.068	426
Overig dagelijks onderhoud	16.927	10.183
Planmatig onderhoud	2.158.897	1.145.023
Doorberekende kosten onderhoud VvE's	29.499	20.632
Doorberekende alg. kosten mbt onderhoud, woondiensten etc.	-201	3.690
Kosten / uitkering schadegevallen	523	5.898
Toerekening indirecte kosten	441.110	443.969
	<u>3.287.044</u>	<u>2.182.645</u>
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Onroerend zaakbelasting	219.894	212.990
Rioolheffing	235.776	221.202
Waterschapslasten	78.321	71.595
Verzekeringen verhuurd onroerend goed	102.787	93.509
Contributie Aedes	10.228	10.002
Heffing huurcommissie	5.658	4.309
Erfpacht	3.641	3.517
VvE bijdragen	18.328	14.950
Gas, water electra leegstand	3.883	5.353
	<u>678.516</u>	<u>637.427</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

Verkoop huurwoningen	-	378.000
Verkoopkosten huurwoningen	-2.860	-1.483
Verkoop grondpositie	115.000	-
Verkoop teruggekochte VOV woningen	-	300.000
Verkoopkosten teruggekochte VOV woningen	-	-2.011
	<u>112.140</u>	<u>674.506</u>

18. Toegerekende organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten huurwoningen	16.966	11.845
Toegerekende organisatiekosten teruggekocht	-	3.415
	<u>16.966</u>	<u>15.260</u>

19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

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

20. Verkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

Verkoopopbrengst	-	378.000
Af: Verkoopkosten	-2.860	-1.483
Af: Toegerekende organisatiekosten	-16.966	-11.845
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-215.789
Verkoop grondpositie	115.000	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>95.174</u>	<u>148.883</u>

In 2025 zijn geen huurwoningen verkocht (2024: 1 woning)

Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)

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

In 2025 zijn geen VOV woningen teruggekocht en/of verkocht. (2024: 1 woning)

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Versteegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2025	2024
	€	€
21. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	61.671	-481.123
Onrendabele investeringen ingrijpende verbouwingen	-3.740.136	-461.685
Onrendabele investeringen verduurzaming	-2.182.400	169.588
	<u>-5.860.865</u>	<u>-773.220</u>

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

22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	158.830	40.659
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie geclassificeerd als vastgoedbelegging	7.425.097	9.736.340
	<u>7.583.927</u>	<u>9.776.999</u>

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

23. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden herwaardering activa per 31 december	358.810	157.706
Waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden herwaardering van terugkoopverplichting per 31 december	-212.881	-122.620
	<u>145.929</u>	<u>35.086</u>

TOTAAL VAN WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

<u>1.868.991</u>	<u>9.038.865</u>
------------------	------------------

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

24. Opbrengst overige activiteiten

Vergoedingen zonnepanelen	177.421	106.136
Inschrijfgeld en administratiekosten	7.654	4.071
Overige vergoedingen	153	144

<u>185.228</u>	<u>110.351</u>
DOELEINDEN	



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

	2025	2024
	€	€
25. Kosten overige activiteiten		
Onderhoud zonnepanelen	1.190	77.329
26. Overige organisatiekosten		
Adviseurskosten	132.170	97.759
Externe controle	73.143	69.466
Treasurykosten	27.845	28.954
Heffing AW	6.040	5.441
Obligoheffing	8.883	6.789
Advies- en ontwikkelkosten	137.076	71.845
Communicatiekosten	34.914	14.381
Kosten directeur bestuurder	103.616	14.108
Wervingskosten directeur bestuurder	39	-
Presentiegelden RvC	57.683	54.560
Werving RvC leden	12.275	5.445
Opleidingen RvC	12.314	1.668
Overige kosten RvC	18.358	12.270
Toerekening indirecte kosten	492.007	549.358
	<u>1.116.363</u>	<u>932.044</u>
27. Leefbaarheid		
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	70.955	30.592
Mens gerelateerde leefbaarheid	17.103	14.674
Toerekening indirecte kosten	186.623	152.599
	<u>274.681</u>	<u>197.865</u>
28. Financiële baten en lasten		
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	19.326	19.359
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.246.221	-1.006.261
	<u>-1.226.895</u>	<u>-986.902</u>
<i>Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten</i>		
Rente overige vorderingen	<u>19.326</u>	<u>19.359</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

Woningstichting Tubbergen

	2025	2024
	€	€
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rente leningen kredietinstellingen	-1.234.666	-997.187
Disagio WSW	-6.484	-4.218
Bereidstellingsprovisie WSW Obligolening	-1.451	-1.313
Bankkosten	-3.620	-3.543
	<u>-1.246.221</u>	<u>-1.006.261</u>

29. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2025	2024
	€	€
Vennootschapsbelasting a.p.	-	38.903
Mutatie voorziening belastingen	-331.460	195.646
Mutatie actieve belastinglatentie	-132.181	883.126
	<u>-463.641</u>	<u>1.117.675</u>

Woningstichting Tubbergen

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

Commercieel resultaat voor belasting		2.673.974
<i>Fiscale correctie winst- en verliesrekening</i>		
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed i.e.	5.860.865	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen VOV woningen	-145.931	
Overige waardeveranderingen vastgoed i.e.	-7.583.928	
Fiscaal afschrijving vastgoed i.e.	-21.874	
Fiscaal lagere afschrijving kantoor	4.766	
Fiscaal hogere afschrijving kantoorautomatisering	1.103	
Dotatie onderhoudsvoorziening	-1.194.429	
Rente in ontwikkeling	5.307	
Vrijval (dis)agio	-53.074	
Onderhoudskosten	701.948	
		<hr/>
		-2.425.247
<i>Fiscaal resultaat</i>		<i>248.727</i>
<i>Extra comptabel</i>		
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-19.769	
Dotatie herinvesteringsreserve	0	
Beperkt aftrekbare kosten	2.930	
Generieke renteaftrekbeperking (ATAD)	279.969	
		<hr/>
		263.129
<i>Fiscaal resultaat voor verliesverrekening</i>		<i>511.856</i>
Verliesverrekening	-511.856	
		<hr/>
		-511.856
Belastbaar bedrag		<hr/> <hr/> 0

11 TOELICHTING OP HET KASTROOMOVERZICHT 2025

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

	2025	2024
	€	€
Lonen en salarissen, sociale, pensioen- en personeelslasten		
Lonen en salarissen	681.466	680.227
Sociale lasten	97.948	87.187
Pensioenlasten	92.111	89.236
Overige personeelslasten	244.778	289.857
	<u>1.116.303</u>	<u>1.146.507</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2025 had de corporatie gemiddeld 12 werknemers in dienst (2024: 12). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

	2025	2024
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie	1	1
Woondiensten	4	5
Financiën	2	2
Vastgoed	4	3
Algemeen	1	1
	<u>12</u>	<u>12</u>

	2025	2024
	€	€
Afschrijvingen op materiële vaste activa		
Materiële vaste activa	<u>62.176</u>	<u>70.328</u>

Accountants honoraria

Controle van de jaarrekening	68.933	65.425
Andere controlewerkzaamheden	4.211	4.041
Fiscale advisering	10.722	12.247
	<u>83.866</u>	<u>81.713</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **17/06/2026**.

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	7.774.227	86.094	7.394.045	91.236
Opbrengsten servicecontracten	57.053	2.196	49.203	1.787
Lasten servicecontracten	-197.415	-569	-176.246	-592
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-605.951	-6.366	-553.828	-6.326
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.276.617	-10.427	-2.170.651	-11.994
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-664.613	-13.903	-623.308	-14.119
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.086.684	57.025	3.919.215	59.992
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	115.000	-	300.000	378.000
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	-2.860	-	-1.711	-1.783
Toegerekende organisatiekosten	-16.791	-175	-15.151	-109
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-	-252.300	-215.789
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	95.349	-175	30.838	160.319
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.860.865	-	-773.220	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.425.097	158.830	9.736.340	40.659
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	52.024	93.905	614	34.472
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.616.256	252.735	8.963.734	75.131
Opbrengst overige activiteiten	185.143	85	110.304	47
Kosten overige activiteiten	-1.190	-	-77.329	-
Nettoresultaat overige activiteiten	183.953	85	32.975	47

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Versteegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

Woningstichting Tubbergen

Overige organisatiekosten	-1.101.889	-14.474	-921.877	-10.167
Leefbaarheid	-272.702	-1.979	-195.980	-1.885
Bedrijfsresultaat	<u>3.607.651</u>	<u>293.217</u>	<u>11.828.905</u>	<u>283.437</u>
Financiële baten en lasten	-1.227.062	168	-987.086	184
Belastingen	-458.495	-5.146	1.104.598	13.077
Resultaat na belastingen	<u><u>1.922.094</u></u>	<u><u>288.239</u></u>	<u><u>11.946.417</u></u>	<u><u>296.698</u></u>



Woningstichting Tubbergen

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Zelfstandige huurwoningen Daeb	7.445.497	-	7.080.773	-
Zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige huurwoningen niet-Daeb	-	37.587	-	44.989
Onzelfstandige overige wooneenheden Daeb	263.504	-	251.221	-
Overige niet woongelegenheden Daeb	67.924	-	64.760	-
Overige niet woongelegenheden niet-Daeb	-	48.371	-	46.348
Vergoedingen	71.717	2.196	49.563	1.844
Overige bedrijfsontvangsten	171.866	85	82.677	47
Ontvangen interest	19.751	-	15.254	-
Saldo ingaande kasstromen	8.040.259	88.239	7.544.248	93.228
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	-	-7.158	-	-
Salarissen, sociale lasten en pensioenen	-996.607	-11.187	-978.261	-11.581
Onderhoudsuitgaven	-2.895.457	-6.069	-2.261.229	-14.853
Overige bedrijfsuitgaven	-2.189.150	-26.456	-1.783.344	-21.119
Betaalde interest	-1.129.408	-	-974.689	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-14.855	-67	-12.167	-63
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-91.002	-54	-35.136	-65
Vennootschapsbelasting	39.427	443	-194.961	-2.308
Saldo uitgaande kasstromen	-7.277.053	-50.548	-6.239.787	-49.989
Kasstroom uit operationele activiteiten	763.207	37.691	1.304.461	43.239
transporteren	763.207	37.691	1.304.461	43.239

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Versteegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

Woningstichting Tubbergen

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	763.207	37.691	1.304.461	43.239
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	-	-	47.700	378.000
Verkoopontvangsten grond	115.000	-	-	-
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	115.000	-	47.700	378.000
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	897.374	-	-	-
Verbeteruitgaven	5.233.043	-	10.743.682	-
Aankoop grond	-	-	154.917	-
Investerings overig	252.823	-	30.233	-
Externe kosten bij verkoop	2.860	-	2.261	1.783
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-6.386.101	-	-10.931.093	-1.783
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-6.271.101	-	-10.883.393	376.217
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-6.271.101	-	-10.883.393	376.217
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	7.100.000	-	8.500.000	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	1.850.343	-	1.839.753	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	5.249.657	-	6.660.247	-
	<u>-258.237</u>	<u>37.691</u>	<u>-2.918.685</u>	<u>419.456</u>
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen	<u>-258.237</u>	<u>37.691</u>	<u>-2.918.685</u>	<u>419.456</u>
Liquide middelen per 1 januari	-2.644.136	3.331.420	274.548	2.911.964
Liquide middelen per 31 december	<u>-2.902.374</u>	<u>3.369.111</u>	<u>-2.644.136</u>	<u>3.331.420</u>
	<u>-258.237</u>	<u>37.691</u>	<u>-2.918.685</u>	<u>419.456</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

14 WNT-VERANTWOORDING 2025 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 2025 is als volgt:

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

Gegevens 2025

Bedragen x € 1	J.J.S. de Rijter-Kupers
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	1/1 - 31/05
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	46.786
Beloningen betaalbaar op termijn	7.336
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	54.195
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
Bezoldiging	<u>54.122</u>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2024

Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2024 (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	107.179
Beloningen betaalbaar op termijn	16.692
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	124.000
Bezoldiging	<u>123.871</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

Gegevens 2025

Bedragen x € 1

H.J.M. Rupert

Functiegegevens

Bestuurder a.i.

Kalenderjaar

2025

2024

Periode functievervulling in het

01/06

01/01

kalenderjaar (aanvang - einde)

31/12

31/12

Aantal kalendermaanden waarin functievervulling in het kalenderjaar

7

0

Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar

555

0

Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum

Maximum uurtarief dat geldt voor het kalenderjaar

175

175

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

130.484

-

Individueel toepasselijk maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12

130.484

Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)

Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?

Ja

Bezoldiging in de betreffende periode

83.288

-

Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12

83.288

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

-

Bezoldiging

83.288

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

N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

Voor elke hierboven vermelde onverschuldigde betaling is een vordering ingesteld die is inbegrepen in de post 'Overige vorderingen'.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025

Bedragen x € 1	J.G.P. Goorhuis	J.H.L. Gritter	M. Ahlers
Functiegegevens	Voorzitter RvC Lid remuneratiecommissie	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling	1/1 -31/12	1/1 - 30/06	1/1 -31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	15.720	5.240	10.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.650	6.496	13.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Bezoldiging	<u>15.720</u>	<u>5.240</u>	<u>10.480</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 2024

Bedragen x € 1	J.G.P. Goorhuis	J.H.L. Gritter	M. Ahlers
Functiegegevens	Voorzitter RvC Lid remuneratiecommissie	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling	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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

Woningstichting Tubbergen

Gegevens 2025

Bedragen x € 1	C.A.M. Pinners	M.A. Visscher	M.B.J. Vos- klein Rot
Functiegegevens	Vice-voorzitter RvC Lid remuneratiecommissie	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/7 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	10.480	10.480	5.283
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.100	13.100	6.604
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Bezoldiging	<u>10.480</u>	<u>10.480</u>	<u>5.283</u>
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2024

Bedragen x € 1	C.A.M. Pinners	M.A. Visscher	M.B.J. Vos- klein Rot
Functiegegevens	Vice-voorzitter RvC Lid remuneratiecommissie	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/7 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	9.920	9.920	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	12.400	12.400	12.400

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 € 131.000. Dit maximum wordt niet overschreden door het bestuur.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 19.650 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 13.100. Deze maxima worden niet overschreden.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

Verklaring van Bestuur en Raad van Commissarissen

Het Bestuur van Woningstichting Tubbergen heeft het jaarverslag en de jaarrekening 2025 opgesteld. Het bestuur verklaart dat de stichting haar middelen (batige saldi daaronder begrepen) uitsluitend heeft bestemd voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting en dat het een adequate invulling heeft gegeven aan het uitgangspunt uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

Het jaarverslag en de jaarrekening 2025 zijn door Verstegen, accountants en belastingadviseurs, gecontroleerd en goedgekeurd, zoals blijkt uit de controleverklaring op pagina 112 van dit verslag.

De Raad van Commissarissen van Woningstichting Tubbergen stelt, na kennis te hebben genomen van de bevindingen van Verstegen accountants en adviseurs d.d. 17 juni 2026, het door de bestuurder opgestelde jaarverslag 2025 en de jaarrekening 2025 vast.

Ondertekening van de jaarrekening

Tubbergen, 17 juni 2026

Directeur-bestuurder

H.J.M. Rupert

Raad van commissarissen

J.G.P. Goorhuis

M. Ahlers

C.A.M. Panners

A.M. Visscher

M.B.J. Vos-klein Rot

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

OVERIGE GEGEVENS

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2025

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 2025 ad. € 2.210.332 als volgt te bestemmen:

- Daarvan het niet-gerealiseerde resultaat ad. € 3.634.866 (bestaande uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie) ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen. Het niet-gerealiseerde resultaat is onder te verdelen in € 3.276.466 niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en € 358.400 niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.
- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2025 ad. € -1.424.534 aan de overige reserves te onttrekken.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

De jaarrekening 2024 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 18 juni 2025. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.



Aan de raad van commissarissen van Woningstichting Tubbergen

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 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 2025 en van het resultaat over 2025 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 2025;
2. de winst- en verliesrekening over 2025; 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 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

Voor de inschatting van frauderisico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van Woningstichting Tubbergen en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft Woningstichting Tubbergen opgenomen in hoofdstuk 6.5 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 memorialen. Wij hebben de opzet en het bestaan van de maatregelen van interne beheersing geëvalueerd. 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.

Een derde frauderisico is het risico op onrechtmatige uitstroom van middelen als gevolg van onvoldoende controletechnische functiescheiding bij het muteren van crediteuren stamgegevens, wijzigingsbeheer in de bankomgeving en de betaalbevoegdheden in de bank. Wij hebben de opzet en het bestaan van de maatregelen van interne beheersing geëvalueerd, wijzigingen door middel van logging gecontroleerd, wijzigingen in stamgegevens en betalingen geselecteerd op basis van kwalitatieve en kwantitatieve risicocriteria. Deze hebben wij gecontroleerd met onderliggende documentatie en goedkeuringen. 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 hoofdstuk 6.2 en 6.2 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, brieven van de autoriteit woningcorporaties en waarborgfonds sociale woningbouw 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 (waarderingsgrondslagen). 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 2025 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.

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd.

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen in Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

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 2025, 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
17 juni 2026 16:30 +02:00

ing. J.L. (John) Wisse RA