

Jaarverslag 2021

Meer
voor
elkaar

tbv wonen
ruimte voor mensen

Inhoudsopgave

Deel I Bestuursverslag	4	Deel II Verslag RvC	72
Voorwoord	4		
1. Wie zijn we?	7	6. Verantwoording Raad van Commissarissen	76
2. Onze prestaties: 'Wat doen we en hoe doen we dat?'	10	6.1 Rol RvC	77
2.1 Betaalbaarheid	11	6.2 Samenstelling RvC	79
2.2 Beschikbaarheid	16	6.3 Bij deze zaken is de RvC betrokken	85
2.3 Duurzaamheid	21	7. Verklaring bestede middelen	88
2.4 Zorgzaamheid	27		
2.5 Leefbaarheid	29	Bijlage I	
2.6 Betrokkenheid	32	Nieuwbouw en Renovaties	90
2.7 Aanwezigheid	34		
2.8 Slagvaardigheid	36	Deel III Jaarrekening 2021	92
2.9 Dienstverlening en de tevredenheid van onze huurders	36		
3. Eigen organisatie	42		
3.1 Organisatieontwikkeling (leren & verbeteren)	44		
3.2 Integriteit	46		
3.3 Omgang met Privacy (AVG)	46		
4. Financiële continuïteit	48		
4.1 Inleiding	49		
4.2 Financiële continuïteit	49		
4.3 Ontwikkelingen	50		
4.5 Financieel resultaat	50		
4.6 Waardering bezit	55		
4.7 Kasstromen en Financiering	56		
4.8 Overige werkzaamheden en deelnemingen	54		
5. Goed bestuur	58		
5.1 Omgaan met risico's	60		
5.2 Risicoparagraaf	63		
5.3 Permanente educatie Raad van Commissarissen en Bestuur	67		
5.4 Functioneren accountant	69		
5.5 Interimcontrole	69		
5.6 Visitatie	69		
5.7 Bestuursbesluiten	69		
5.8 Onbetaalde nevenfuncties van de directeur-bestuurder	70		



Voorwoord: Samen goed op koers

Het verslagjaar 2021, het tweede coronajaar, was voor TBV Wonen het tweede jaar dat we uitvoering gaven aan ons Ondernemingsplan 2020-2023 'Thuis in wijk en dorp'. Deze titel is tweeledig. In de eerste plaats zegt het iets over wat we willen waarmaken voor onze bewoners: hen een fijn thuis bieden. Maar het zegt ook iets over hoe wij hieraan willen werken: door aanwezig te zijn te midden van onze bewoners en samen met hen aan de slag te gaan. Uit dit jaarverslag blijkt dat we goed op schema liggen bij het halen van de doelstellingen uit het Ondernemingsplan. Ik belicht in dit voorwoord enkele prestaties die typerend zijn voor onze maatschappelijke prestaties.

Forse investeringen

We hebben 300 huishoudens blij gemaakt met een nieuwbouwhuurwoning. De start van het project High Lane zorgt bij oplevering in 2023 voor nog eens 152 nieuwe huurappartementen. Voor de periode na 2023 hebben we diverse studies en ontwerpen voor nieuwbouw in gang gezet. Ik noem met name het project Koningswei in hartje Centrum, waar de gemeenteraad van Tilburg unaniem mee instemde. Ondanks de hoge woningproductie zien we dat de zoektijd voor een sociale huurwoning toeneemt en de slaagkans, vooral bij jongeren, afneemt. Reden voor TBV Wonen om de komende jaren vol te blijven investeren in meer huurwoningen. Investeren doen we ook door bestaande woningen te verduurzamen. Met de aanpak van 200 woningen per jaar liggen we op koers voor een gemiddeld label A voor 2030. We zien dat de belangstelling voor zonnepanelen met de formule '1 + 1 gratis' groeit. Deze stappen zijn hard nodig om de sterk stijgende energielasten voor onze bewoners te dempen. Het is ons gelukt het investeringsvolume in de wijken en dorpen in drie jaar te verdrievoudigen. Een prestatie om trots op te zijn.

Samen bereiken we méér

Om onze bewoners zich echt thuis te laten voelen is meer nodig dan woningen aanbieden en goed onderhouden. Het gaat ook om de omgeving: een leefbare wijk met onderlinge verbondenheid. In Quilt aan de Ringbaan-Zuid geven we dat dankzij de subsidie van de gemeente Tilburg samen met Prins Heerlijk en De Wever vorm door gemeenschappelijke activiteiten van jong en oud te stimuleren. We hopen hiermee een bijdrage te leveren aan gezond ouder worden en de bestrijding van eenzaamheid.

Bij TBV Wonen staan we voor goede dienstverlening. Ondanks coronamaatregelen zagen we op diverse fronten onze klantwaardering tot boven de 8,0 stijgen. We zijn onder de titel Straatpraat met de bewoners van de Schubertstraat in gesprek gegaan over de sterke en zwakke punten van de flats waarin ze wonen. Zij gaven ons waardevolle informatie voor het aanstaande groot onderhoud van de flats. Door persoonlijke gesprekken hebben we senioren in de pilot doorstroming aan een gelijkvloerse woning kunnen helpen, een mooie opmaat om in 2022 te komen tot een gezamenlijk doorstromingsbeleid in Tilburg. Waardevol om zo met onze bewoners in gesprek te zijn en met hen samen te werken. Samen met onze partners gemeente Tilburg, Sterk Huijs en Traverse hebben we afspraken gemaakt en ons ingespannen voor de huisvesting van daklozen, stathouders en ex-AMV'ers. Het doet mij genoegen dat wij zo een bijdrage konden leveren in deze gezamenlijke opgave. Onze missie om een thuis te bieden aan degenen die dat niet op eigen kracht kunnen, komt hiermee goed tot uitdrukking.

Zo heeft ook 2021 weer onderstreept: samen bereiken we méér!

Paul Kouijzer
Directeur-bestuurder TBV Wonen



1. Wie zijn we?



Onze identiteit en overtuiging; realisatie van onze nieuwe koers 'Thuis in Wijk en Dorp'

In 2020 hebben we ons Ondernemingsplan 'Thuis in Wijk en Dorp' – 2020-2023 vastgesteld. Daarbij hadden we oog voor zowel interne als externe ontwikkelingen en hebben we de ambities van de fusieorganisatie bepaald voor de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, zorgzaamheid en leefbaarheid. In 2021 hebben we hard gewerkt aan de realisatie van de ambities uit het Ondernemingsplan. Op een breed front hebben we in 2021 onze plannen concreet gemaakt in projecten, activiteiten in de wijken en gezamenlijk optreden met partners.

We hebben niet alleen een nieuw Ondernemingsplan opgesteld, we hebben we ook onze visie, missie en kernwaarden opnieuw geijkt.

Onze missie: hier staan we voor

Wij hebben hart voor onze bewoners en bieden hen een thuis. In het bijzonder aan bewoners die daar niet op eigen kracht in kunnen voorzien.

Wij zorgen voor betaalbare, duurzame en kwalitatief goede woningen voor huidige en toekomstige bewoners.

Wij maken wonen met zorg mogelijk, met name voor de senioren.

We ervaren dat het voor steeds meer bewoners moeilijk wordt om mee te komen in de maatschappij. Daarom zijn we actief in wijk en dorp en zien we wat er speelt achter de voordeur.

Wij zetten samen met onze partners en bewoners in op een omgeving waarin onze bewoners zich thuis voelen.

Onze visie: hier gaan we voor

Met een klantgerichte, degelijke en betrouwbare organisatie werken wij eraan dat onze bewoners zich thuis voelen.

Onze kernwaarden: zo werken we

We zijn betrokken

Omdat we ons verbonden voelen met onze bewoners. Zij staan centraal bij alles wat we doen.

We zijn gedreven

Omdat we een fijn thuis voor onze bewoners voor ogen hebben. Iedereen heeft recht op zijn eigen thuis, een plek om trots op te zijn. Wij op onze beurt zijn er trots op dat we deze basisbehoefte kunnen bieden. We leveren goede woningen en werken samen met onze partners en bewoners aan leefbare wijken en dorpen.

We zijn in beweging

Omdat de wereld om ons heen verandert. Dit raakt onze bewoners. Wij bewegen mee om blijvend te kunnen inspelen op de veranderingen, zodat we onze bewoners nu en in de toekomst kunnen voorzien van een passende woning.

Kerncijfers TBV Wonen 2021	2021	2020
Aantal woningen	7.755	7.449
Aantal eenheden in zorgvastgoed	672	672
Aantal verhuureenheden	9.558	9.092
Aantal medewerkers	105 fte	95 fte
Aantal verhuureenheden per fte	91	96
Aantal onderhoudsorders	21.524	16.922
Gemiddelde huurprijs	€ 581	€ 589
Huurderving als % van huur	1,6%	1,5%
Mutatiegraad	10,6%	10,3%



Coupé Oost en West: 78 appartementen met het station op loopafstand.

2. Onze prestaties:

Wat doen we en hoe doen we dat?



In dit hoofdstuk staan we stil bij onze maatschappelijke prestaties; dat wat we in 2021 hebben gedaan voor onze bewoners, in de stad en de dorpen. Zoals eerder vermeld is In het Ondernemingsplan onze koers bepaald en geven we daarin richting aan onze ambities. Daarom hanteren we in dit verslagjaar de speerpunten uit ons Ondernemingsplan als kapstok voor onze prestaties en geven we per thema aan in hoeverre we op koers liggen om onze doelstellingen uit het Ondernemingsplan te halen.



2.1 Betaalbaarheid

Als sociaal huisvester willen we onze bewoners, nu en in de toekomst, voorzien van een betaalbare woning. Ook de woonlasten willen we betaalbaar houden. Zodra we betalingsproblemen signaleren, gaan we proactief het gesprek aan. We zoeken samen met de bewoner naar een oplossing en waar mogelijk passen we maatwerk toe om wonen betaalbaar te maken.

De woningvoorraad gecategoriseerd aan de hand van huurprijscategorie, variërend van goedkoop tot duur, geeft voor 2021 het onderstaande overzicht.

Huurbeleid

Betaalbaarheid is verankerd in ons huurbeleid. Belangrijke uitgangspunten zijn dat het begrijpelijk, uitlegbaar en rechtvaardig moet zijn. Uit onderzoek blijkt dat onze bewoners een groot percentage van hun inkomen kwijt zijn aan huurlasten. In het verleden hebben we huurverhogingen doorgevoerd die hoger waren dan de inflatie. Ons uitgangspunt is om dat in deze beleidsperiode (looptijd Ondernemingsplan: 2021-2023) niet meer te doen. We verhogen alleen om de inflatie op te vangen.

Huurverhoging

Normaal gesproken verhogen we elk jaar de huren van ons bezit. Daarbij hanteren we de uitgangspunten uit ons huurbeleid (o.a. huurharmonisatie, differentiatie huurverhoging op basis van de prijs/kwaliteit van de woning). Uiteraard volgen we hierbij de richtlijnen uit het sociaal huurakkoord en de huursom-benadering. In februari 2021 is de motie Beckerman aangenomen door de Tweede Kamer. Minister Ollongren heeft uitvoering gegeven aan deze motie door het maximale

Overzicht van onze woningen naar netto huurprijs

Goedkoop-duur	Huurprijscategorie 2021	Aantal woningen 2021
Goedkoop	<€ 442,46	1.218
Betaalbaar	€ 442,46 - € 678,66	5.269
Duur tot huurtoeslaggrens	€ 678,66 - € 752,33	684
Duur boven huurtoeslaggrens	> € 752,33	549
Totaal		7.720



huurverhogingspercentage voor de gereguleerde huursector op 0% te zetten. Dat geldt ook voor kamers. TBV Wonen heeft haar huren voor het DAEB-segment bevroren en de Inkomens Afhankelijke Huurverhoging (IAH) ook niet toegepast, conform de ministeriële regeling. De huurbevrozing geldt ook voor onze studentenvoorraad. We hebben ervoor gekozen ook de huren van onze parkeerplaatsen en garages te bevroren omdat die vaak gekoppeld zijn aan een DAEB-woning.

Sinds 1 mei 2021 geldt ook in de vrije sector een maximum voor de huurverhoging. De huren in deze sector mogen de komende jaren alleen met inflatie + 1% verhoogd worden. In de praktijk betekent het dat in 2021 een huurverhoging van 2,4% toegestaan was (bron: ministerie van Binnenlandse zaken). TBV Wonen heeft

Maatwerkregelingen

• Woonlastencompensatie

Een Tilburgse regeling voor bewoners met te hoge woonlasten. De woonlastencompensatie is geen recht of voorliggende voorziening, maar een faciliteit. De onafhankelijke toetsingscommissie van het Tilburgs Ondersteuningsfonds (TOF) beslist over toekenning van de compensatie.

• Eenmalige huurverlaging

In 2021 gold de Wet Eenmalige Huurverlaging Huurders met een Lager Inkomen. Huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens hadden hierdoor eenmalig recht op huurverlaging naar de voor hen geldende aftoppingsgrens. Dit gold alleen voor woningen (niet voor onzelfstandige woonruimte) van corpora-

Huishoudens die na 2019 een inkomensdaling hebben gehad en/of waarbij de huurprijs boven de aftoppingsgrens is gekomen en daardoor ook in aanmerking komen voor huurverlaging, konden zelf een verzoek indienen bij TBV Wonen. Voor 16 bewoners is de huur op basis hiervan verlaagd.

• Maatwerk bij niet-DAEB

We bieden maatwerkoplossingen bij bewoners, met een in verhouding laag inkomen ten opzichte van de woonlasten. Dat is altijd maatwerk en de invulling verschilt per situatie. Een voorbeeld is de huur van de woning tijdelijk verlagen tot de liberalisatiegrens of enkele maanden huur kwijtschelden.

Passend toewijzen

Sinds 1 januari 2016 moeten woningcorporaties 'passend' huisvesten. Dat betekent dat we aan minimaal 95% van de huishoudens met een inkomen tot aan de inkomensgrens voor de huurtoeslag alleen een woning mogen toewijzen met een huur op of onder de aftoppingsgrenzen. De overige 5% kunnen we gebruiken voor maatwerk. De overheid heeft deze norm in de Woningwet opgenomen om te voorkomen dat huishoudens met een laag inkomen in een te dure huurwoning terecht komen. Doel is om de woonlasten voor deze huishoudens betaalbaar te houden. Daarnaast is het voor de overheid ook een instrument om de kosten van de huurtoeslag binnen de perken te houden. TBV Wonen heeft ruim 99% van deze DAEB-woningen passend toegewezen en voldoet hiermee aan de wetgeving.

Staatssteunregeling

Een landelijke toewijzingsregel uit de Woningwet waar woningcorporaties mee

te maken hebben is de 80-10-10 regeling. De regeling geeft aan dat woningcorporaties minimaal 80% van hun vrijkomende sociale woningvoorraad – woningen met een huurprijs tot € 752,33 (prijsspeil 2021) – moeten verhuren aan de sociale doelgroep. Dat zijn de huishoudens met een gezamenlijk jaarinkomen tot € 40.024 (prijsspeil 2021). Tot 2021 kunnen corporaties 10% van de vrijkomende sociale woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 40.024 en € 44.655 (prijsspeil 2021), aangeduid als de 10% voor de lage middeninkomens. Daarnaast mogen corporaties 10% van de woningen toewijzen aan huurders met een hoger inkomen, aangeduid als de 10% vrije ruimte. Bij die laatste categorie gelden bepaalde regels; huishoudens met problemen op het gebied van gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten krijgen voorrang.

Vorig jaar hebben we een aantal keer huurders met een iets hoger inkomen toch een woning met een lagere huurprijs toegewezen. We hebben in 8 situaties (afgerond 1%) gebruik gemaakt van de 10% overige/vrije ruimte en in 20 situaties (afgerond 2%) van de 10% middeninkomens. De overige toewijzingen (afgerond 97%) vallen allemaal binnen de Europese Staatsteunregeling die voorschrijft dat we minimaal 80% van de sociale huurwoningen moeten toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot maximaal € 40.024.

Sociaal Verantwoord Incasseren

We zetten in op een incassobeleid waarbij we oog hebben voor de bewoner: meer contact, betere informatie en duurzame afspraken. Al in 2018 introduceerden we binnen TBV Wonen het Sociaal Verantwoord Incasseren. Het accent ligt daarbij

Overzicht huurverhoging woningen, kamers en garages in 2021

Type huurverhoging	Percentage	Aantal
Jaarlijkse huurverhoging (inflatievolgend)	0%	7.402
Inkomensafhankelijke huurverhoging	0%	0
Geliberiseerd	1,4%	318
Aantal woningen		7.720
Garages	0%	610
Kamers	0%	281
Overig vastgoed		734
Totaal aantal		9.345

ervoor gekozen om volgens begroting de huren voor deze bewoners enkel met inflatie, dus 1,4%, te verhogen.

ties met een gereguleerd huurcontract (DAEB). TBV Wonen heeft op grond hiervan 693 eenmalige huurverlagingen toegekend (conform Wet Eenmalige Huurverlaging 2021).



De 42 nieuwbouwwoningen in Den Bogerd in Udenhout bieden betaalbaar wonen in een groene, kindvriendelijke buurt. [Meer hierover in ons bewonersblad.](#)



op preventieve voorlichting, begeleiding en ondersteuning bij schulden. In het verslagjaar hebben we dit vernieuwende incasso-beleid verder uitgerold, met als doel de betalingsproblematiek proactief samen met partners zoals de gemeente en Bureau Schuldhulpverlening op te pakken.

De nieuwe aanpak houdt in dat we in een vroeg stadium in contact komen met huurders met een huurachterstand. Wanneer de huur niet conform huurovereenkomst op de 1e van de maand ontvangen is, benaderen we de huurder telefonisch al rond de 3e van de maand. De insteek van dit gesprek is een betalingsregeling treffen. Is de situatie problematisch, dan zoeken we samen naar een passende oplossing, bijvoorbeeld met een doorverwijzing naar Bureau Schuldhulpverlening. De huurachterstand wordt dan tijdelijk gearceerd. Deze aanpak zorgt ervoor dat huurachterstanden in een vroegtijdig stadium worden beperkt en huisuitzetting zo veel mogelijk wordt voorkomen.

Bij elke toewijzing kan de verhuurmedewerker gebruikmaken van de woonlastentool, een calculator die de verwachte woonlasten uitrekent zodat de bewoner weet wat hem te wachten staat. De woonlastentool staat in de advertentie op de website van Woning in Zicht.

Helaas is het niet altijd te voorkomen dat woningen ontruimd moeten worden vanwege langdurige huurachterstand. Toch constateren we over de afgelopen jaren een sterke daling in het aantal ontruiming. In 2021 was dit 2 keer nodig. Deze huurders wilden geen hulp aanvaarden. Het sterk dalende aantal ontruiming en huurachterstanden onderstreept de kracht van deze nieuwe aanpak en sterkt ons in

de overtuiging dat een sociaal incasso-beleid daadwerkelijk bijdraagt aan het belang van onze huurders.

Realisatie doelstelling Ondernemingsplan Door de huurbevrozing, de uitvoering van de Wet eenmalige Huurverlaging Huurders met een Lager Inkomen en het maatwerk zijn de huren per saldo gedaald. De huren zijn daarmee in 2021 lager dan voorgenomen in het Ondernemingsplan.



2.2 Beschikbaarheid

We willen voor iedereen een thuis bieden. Dat betekent dat we inzetten op een toereikend en divers aanbod (verschillende woningtypen) van kwalitatief goede en betaalbare woningen. Dit doen we uiteraard door het toevoegen van nieuwe woningen, maar ook door woningruil mogelijk te maken en doorstroming te bevorderen, in het bijzonder voor ouderen. Hiermee willen we eraan bijdragen dat onze bewoners naar wens wonen, in een huis dat bij ze past.

Onderstaand een weergave van de samenstelling van onze woningvoorraad.

Bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro's.

De mutaties in de voorraad verhuureenheden bestaan uit de oplevering van 273 nieuwbouwwoningen, de terugkoop van 4 Koopgarantwoningen en de verkoop van 15 woningen. Daarnaast zijn 3 losse

kamers samengevoegd tot één woning en zijn 6 parkeerplaatsen getransformeerd naar scootmobielplaatsen. Die tellen we niet mee.

Nieuwbouw – projecten in ontwikkeling

Er is een grote krapte op de woningmarkt, ook in de regio Hart van Brabant. TBV Wonen heeft als doelstelling 500 nieuwbouwwoningen toe te voegen aan de voorraad. We zijn trots dat we in 2021 maar liefst vijf nieuwbouwprojecten met in totaal 273 nieuwe woningen hebben opgeleverd aan de stad en aan nieuwe bewoners.

De nieuw opgeleverde complexen in 2021 zijn:

- Vincent (Tobias Asserlaan in Tilburg): 31 appartementen. Het laatste nieuwbouwcomplex op rij, na Tobias en Bernard, in de wijk 't Zand. Ruime, energiezuinige appartementen waar volop is ingezet op leefbaarheid.
- Coupé Oost en Coupé West (Reeshof in Tilburg): 78 appartementen.

Een complex bestaande uit twee appartementenblokken nabij station Reeshof. Energiezuinig en aansluitend bij de behoefte uit de wijk.

- Den Bogerd (Udenhout): 42 eengezinswoningen.

Ruime eengezinswoningen in jaren '30 stijl die zijn toegewezen aan gezinnen met kinderen. Daarmee ontstaat een levendige wijk.

- Quilt (Kruisvaarderstraat in Tilburg): 82 appartementen.

Het sluitstuk van de herontwikkeling van het St. Jozefziekenhuis. Na de nieuwbouw van Brokaat, gericht op senioren, en de renovatie van Denim (jongeren) sluiten we met deze nieuwbouw, en vooral met het leefbaarheidsconcept KwilT, hierop aan en leggen we de verbinding. Dat doen we samen met onze maatschappelijke partners De Wever en Sterk Huis. In het complex is ruimte voor jongeren en ouderen en is iedereen bijzonder.

- Koningsoord (Berkel-Enschot): 40 eengezinswoningen. Zelden komt het voor dat woningen

eerder worden opgeleverd. Deze ruime eengezinswoningen stonden aanvankelijk gepland voor verhuur in Q1 2022 maar zijn al in november opgeleverd aan onze huurders. Extra bijzonder dus.

Daarmee hebben we dit jaar een ongekend hoog aantal nieuwbouwwoningen opgeleverd en leveren we een belangrijke bijdrage aan de prestatieafspraken en aan Tilburg. Daar zijn we natuurlijk ontzettend trots op.

Ook kijken we naar de toekomst. De bouw van High Lane is in oktober 2021 gestart, de oplevering staat gepland voor medio 2023. Diverse andere nieuwbouwprojecten, waaronder 234 woningen in het plan Koningswei, zijn in voorbereiding.

Aantal verhuringen

In 2021 heeft TBV Wonen in totaal 1.355 verhuringen gerealiseerd, inclusief de zogeheten intermediaire verhuringen. Dat zijn verhuringen aan zorg-/welzijnspartners en aan Alvast die voor ons complexen zoals Koningsvoorde Oud beheert en tijdelijk verhuurt en de woningen die SSH

Samenstelling voorraad verhuureenheden 2021

Verloop aantal verhuureenheden DAEB en niet DAEB	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
<i>Aantal verhuureenheden per 31-12-2020</i>	8.150	942	9.092
Overheveling vastgoed van DAEB naar niet-DAEB in 2021	-9	9	0
Opgeleverde eengezins- en meergezinswoningen in 2021	273	0	273
Terugkoop koopgarantwoningen en verhuur in 2021		4	0 4
Verkocht in 2021	-12	-3	-15
Uit exploitatie door sloop	0	0	0
Overige mutaties o.a. splitsing	-3	-6	-9
Uit beheer door gebruik wijkkantoor	0	0	0
<i>Aantal verhuureenheden per 31-12-2021</i>	8.403	942	9.345

Aantal verhuringen in 2021

Reguliere verhuringen	
(= inclusief Bedrijfs- en Maatschappelijk Onroerend Goed)	798
Intermediaire verhuringen	
(= verhuringen aan zorg-/welzijnspartners en Alvast die complexen beheert en tijdelijk verhuurt en SSH die woningen in TalentSquare verhuurt)	557
Totaal aantal verhuringen (= exclusief garages en parkeerplaatsen)	1.355

(Stichting Studenten Huisvesting) voor ons heeft verhuurd in TalentSquare. Onder deze verhuringen vallen ook de verhuringen in het BOG (Bedrijfs Onroerend Goed), MOG (Maatschappelijk Onroerend Goed) en ZOG (Zorg Onroerend Goed).

Genoemd aantal verhuringen is exclusief de parkeerplaatsen en garages die wij verhuren.

In 2021 komt de mutatiegraad, het aantal reguliere woningen dat van bewoner is gewisseld, ten opzichte van het totaal aantal woningen, op 13,63%. Het leegstandspercentage, het percentage van leegstaande woningen (inclusief BOG en exclusief TalentSquare) ten opzichte van ons totale bezit (inclusief BOG en exclusief TalentSquare) bedraagt in het verslagjaar 1,66%.

Bijzondere doelgroepen

Als sociaal huisvester zijn we er juist voor de mensen die zelf niet in hun eigen huisvesting kunnen voorzien. Steeds meer bijzondere en kwetsbare doelgroepen op zoek naar een woning dienen zich aan. In 2021 hebben we van alle verhuringen er 77 toegewezen aan bijzondere doelgroepen. Op basis van het totaal aantal verhuringen van 1.351, komt dit neer op 5,70%. Onderstaand is dit gespecificeerd:

Samenwerkingsovereenkomst 'Weer Thuis!'

Steeds meer kwetsbare mensen verhuizen van een locatie voor begeleid wonen of de maatschappelijke opvang naar een woning in de wijk. Daar kunnen ze zo zelfstandig mogelijk wonen en naar vermogen meedoen in hun wijk of dorp. Om deze groeiende ontwikkeling goed te laten verlopen, sloot TBV Wonen zich

Verhuringen aan bijzondere doelgroepen in 2021

Reden bemiddeling	Verhuringen totaal
Contingent kandidaat	31
Statushouder	35
Urgentiecommissie	11
Eindtotaal	77

samen met andere corporaties, de gemeenten en maatschappelijke instellingen in regio Hart van Brabant in 2020 aan bij het landelijk Actieprogramma 'Weer Thuis!'. In 2021 is de verwachte uitstroom geïnventariseerd en zijn de verschillende opgaven in beeld gebracht. Op bestuurlijk niveau zijn afspraken gemaakt om de instroom te beperken en de uitstroom uit de opvang te bevorderen en te stroomlijnen. 2021 is het 'ingroei-jaar' waarin verdere uitwerking is gegeven aan de opgaven:

1. Oprichten van een matchingspunt om de uitstroom uit beschermd woonvormen regionaal te organiseren;
2. Verbeteren van (de inzichten vanuit) de uitstroommonitor en toewerken naar afspraken over regionale spreiding;
3. Onderzoeken wat nodig is om te komen tot een passend palet aan voorzieningen in de regio Hart van Brabant, om uitstroom uit beschermd wonen en opvanglocaties naar Beschermd Thuis, beter te laten verlopen.

In 2022 starten we met de uitvoering van het actieprogramma 'Weer Thuis'.

Naast de huisvesting van mensen die uitstromen uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen, werkten we in het verslagjaar – doorgaans samen met gemeente, collega-corporaties en zorg-/welzijnsinstellingen – aan de huisvesting van doelgroepen zoals dak- en thuislozen, spoedzoekers en jonge asielzoekers.

De 50 van 013

In 2020 is met de 'Call to action – 50 van 013' een oproep gedaan aan de corporaties, om met spoed een huisvestingsoplossing te vinden voor 50 dak- en thuislozen.

Zij hadden als gevolg van de sluiting van de tijdelijke opvang in de Willem II-kazerne dringend een dak boven het hoofd nodig. Op verschillende fronten is creatief nagedacht. Corporaties zien samen mogelijkheden in preventie, extra plekken en beter passende zorg. Deze extra opgave is met succes behaald in 2021.

Spoedzoekers

In het Convenant Wonen 2021-2025 is afgesproken om in 2021 een voorstel uit te werken voor het bedienen van spoedzoekers. Dat is een diverse doelgroep van woningzoekenden die met weinig inschrijftijd na een ingrijpende levensgebeurtenis in een situatie komen waarin ze met spoed een woning nodig hebben. Daarmee willen we snel aan de slag, ook om dakloosheid te voorkomen en de druk op de maatschappelijke opvang te verlichten. Om dat te bereiken hebben we ingezet op vormen van tijdelijke huisvesting. In Koningsvoorde Oud blijven we de beschikking houden over woonruimte voor deze doelgroep in combinatie met andere doelgroepen. We noemen dat de Magic Mix; 10 huishoudens bijzondere doelgroepen, 15 spoedzoekers en ongeveer 30 studenten. Een eerste evaluatie eind 2020 leverde op dat we tevreden zijn over de samenwerking met Alvast, gemeente en partners van de Hotspot (o.a. Traverse, IMW, Prisma). Omdat het gebouw niet eerder dan in 2024 gesloopt wordt, is besloten om het complex ook in de periode 2021-2023 in te zetten voor spoedzoekers. De Magic Mix is verrijkt met een stijging van 10 naar 15 huishoudens uit de bijzondere doelgroepen.

De pilots van de Tilburgse corporaties zijn in 2021 gezamenlijk geëvalueerd om lessen uit te trekken en om hier verder een

vervolg aan te geven. TBV Wonen heeft op basis hiervan besloten om in het vervolg spoedzoekers te blijven huisvesten op tijdelijke woonlocaties en in slooppanden.

Ex-AMV

Sinds 2016 wordt met alle betrokken partners in Tilburg samengewerkt aan een sluitende aanpak voor (on)zelfstandige huisvesting ex-Alleenstaande Minderjarige Vreemdelingen (ex-AMV). In 2020 werd het afsprakenkader voor deze kwetsbare jongeren tussen 18 en 23 jaar herzien in het kader van de integrale aanpak ex-AMV. De afspraken zijn geborgd in een overeenkomst tussen gemeente, corporaties en Sterk Huis dat door bestuurders eind 2020 is bekrachtigd en in 2021 is ondertekend. De corporaties spannen zich in voor versnelde huisvesting van deze doelgroep en hebben in het eerste kwartaal van 2021 een inhaalslag gemaakt. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt om betere spreiding in de regio te realiseren en zo de instroom in Tilburg te beperken. TBV Wonen huisvestte in 2021 7 ex-AMV'ers.

Prikkelarm wonen

In 2020 hebben de corporaties een plan van aanpak voorbereid voor de ontwikkeling 'Prikkelarm wonen'. WonenBurg neemt hierin de rol van ontwikkelende partij op zich. De woonvoorziening is bedoeld voor kwetsbare mensen die in een normale woonomgeving te veel prikkels ervaren en daardoor overlastgevend gedrag gaan vertonen. Zij krijgen een meer passende woonomgeving en daarmee wordt de bestaande woonomgeving ontlast. In 2021 zijn we begonnen met zoeken naar een geschikte locatie. Er is een werkgroep opgericht waarin zorgpartijen, gemeente en corporaties een ge-

schikt woonconcept opstellen. Samen met de architect geeft die invulling aan het plan van eisen.

Convenant Wonen en de Taskforce Betaalbaar wonen

De Tilburgse corporaties hebben in 2020 samen met gemeente Tilburg en het Stedelijk Bewonersoverleg Tilburg (SBOT) een Convenant Wonen 2020-2025 vastgesteld. Het Convenant Wonen fungeert als een richtinggevend koersdocument waarin op hoofdlijnen afspraken zijn gemaakt voor de komende jaren op volkshuisvestelijk gebied in Tilburg. De afspraken gaan over de volgende hoofdthema's:

- Betaalbaar & Beschikbaar: o.a. de ontwikkeling van voldoende betaalbare woningen en evenwichtige samenstelling van sociale voorraad,
- Zelfredzaam & Leefbaar: o.a. de huisvesting van ouderen en bijzondere doelgroepen, leefbaarheid en veiligheid,
- Duurzaam: o.a. de energietransitie, CO2-neutraal wonen en verduurzaming.

Het convenant dient als grondslag bij de uitwerking van concrete acties en ambities in jaarlijkse gezamenlijke prestatieafspraken. Na afloop van elke jaarschijf monitoren we de voortgang. De inzet van het nieuwe Convenant Wonen sluit goed aan op onze ambities uit het nieuwe Ondernemingsplan 2020-2023.

Op basis van woningmarktonderzoek en relevante ontwikkelingen kijken we hoe vraag en aanbod zich verhouden en wat dat voor ons betekent. Uitgangspunt is dat de corporaties naar rato woningen toevoegen en hun verantwoordelijkheid nemen voor de huisvesting van de verschillende doelgroepen in Tilburg stad en dorp. Om hier goed op in te kunnen spelen is de Taskforce Betaalbaar Wonen ingesteld.

Die zorgt voor voldoende woningen en stemt de kwaliteit van nieuwbouw en transformatie af op de vraag vanuit de diverse doelgroepen.

Middeninkomens – niet DAEB-segment

We zien dat de druk op de woningmarkt in Tilburg en omgeving hoog is. Een betaalbare woning vinden is lastig. Ons uitgangspunt is dat we er vooral willen zijn voor de doelgroep van beleid, voor hen die niet op eigen kracht aan een betaalbaar thuis kunnen komen, onze sociale doelgroep. Maar er is ook een actuele vraag is in Tilburg van middeninkomens. In onze Portefeuillestrategie hebben we opgenomen dat we de vrijesectorwoningen voor de lage tot hogere middeninkomens behouden met een streefhuur tot € 950. De lage middeninkomens kunnen daarnaast ook terecht in (bestaande en nieuw opgeleverde) DAEB-woningen vanuit de 10% ruimte die we kunnen gebruiken binnen passend toewijzen (de 80%-10%-10%-regeling). Dat is ook overeenkomstig het Ondernemingsplan 2020-2023.

Verkoop

TBV Wonen is een gezonde woningcorporatie met voldoende middelen voor de voorgenomen investeringen. Verkopen zijn erop gericht versnipperd bezit te beperken, VvE's af te bouwen en losstaand BOG af te stoten. In gebied Oost stoten we wel grotere eengezinswoningen (tweekappers) af omdat die niet binnen de portefeuille passen. Daarnaast hebben we nog een aantal Koopgarantwoningen in gebied Oost. Op basis van voorgaande uitgangspunten is ons verkoopbeleid eind 2020 geactualiseerd en in januari 2021 vastgesteld.

In 2021 hebben we in totaal 14 woningen verkocht. Daarnaast hebben we 9 wonin-

gen teruggekocht vanuit de regeling Koopgarant waarvan er weer 5 verkocht zijn in de vrije verkoop. 3 woningen zijn na terugkoop in verhuur genomen. De 9e woning komt in het eerste kwartaal van 2022 terug in exploitatie. Daarnaast heeft de koper bij 1 woning de erfpacht afgekocht.

In 2021 hebben we overeenstemming bereikt over de verkoop van het Deprezgebouw aan de Lange Nieuwstraat (Spoorzone) en over de verkoop van het zuidelijk perceel van voormalig klooster Mariahof aan de Bredaseweg. Beiden worden in 2022 aan koper geleverd.

Realisatie doelstelling Ondernemingsplan Met de oplevering van 237 nieuwbouwwoningen, de start van het project High Lane met 152 woningen en de projecten die we in de pijplijn hebben zitten, liggen we goed op koers voor de doelstelling van 500 nieuwe woningen voor 2025 in het Ondernemingsplan.



2.3 Duurzaamheid

We staan als corporatie midden in de samenleving, een samenleving die op termijn (in 2050) vrijwel volledig duurzaam moet zijn. We willen graag bijdragen aan deze enorme opgave en kiezen daarbij voor een no-regret-beleid; we passen alleen maatregelen en technieken toe die hun waarde hebben bewezen en die optimaal bijdragen aan onze duurzaamheidsdoelstellingen.



Duurzaamheidsvisie

In de duurzaamheidsvisie van TBV Wonen staat de betaalbaarheid van het wonen centraal. We onderscheiden 5 thema's:

- **De bewoner**

In 2021 lag de focus vooral op het in kaart brengen van de totale woonlasten, die niet alleen bestaan uit de huurlasten, maar ook uit de energielasten. De resultaten van deze analyse moeten leiden tot een nieuw beleid over woonlasten. Dat kan zijn uitwerking krijgen in de prioritering van verduurzamingsprojecten.

Uiteraard gingen we ook in 2021 volop door met verduurzamingsprojecten die vooral gericht zijn op betaalbare woonlasten, comfort en gebruiksgemak. We helpen onze bewoners om meer grip te krijgen op het energieverbruik en bijbehorende kosten. De pilot met energiecoaches die in 2020 startte, is bedoeld om bewoners voorlichting en inzicht te geven in energieverbruik. De pilot bleek succesvol en kreeg in 2021 een vervolg voor meerdere jaren.

- **De energietransitie**

Voor het aardgasloos maken van onze woningen hebben we in 2021 vervolg gegeven aan de in 2020 ingeslagen weg

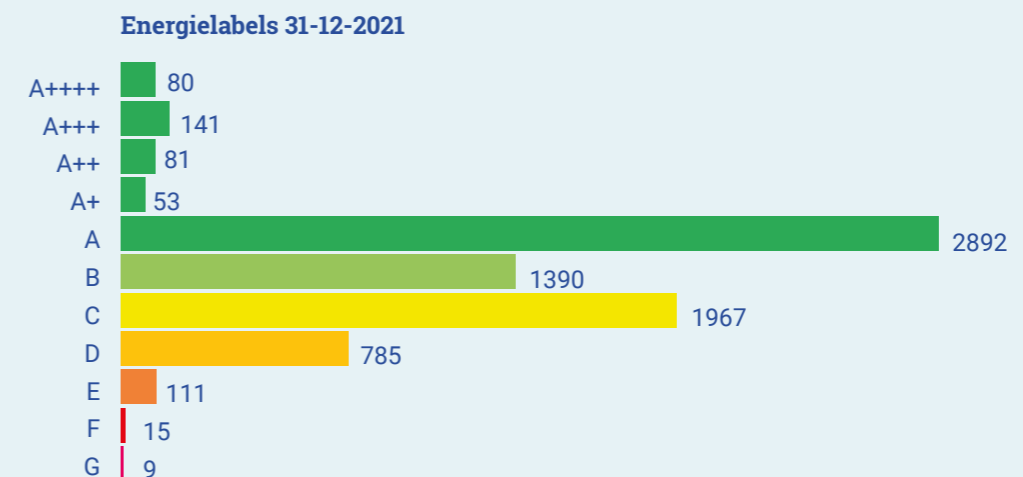
met voldoende projectleiders (3 vast, 1 interim) en 3 sociaal projectbegeleiders. Zij werken samen met de projectleider Energietransitie aan het behalen van deze maatregelen en afspraken:

- a. **Gemiddeld label B in 2021**

In 2012 is afgesproken dat de portefeuille in 2021 gemiddeld energielabel B moet hebben. Dat doel is behaald. Op 1 januari 2021 is een nieuwe labelsystematiek ingevoerd, die een hele andere benadering heeft en energielabels veel minder relevant maakt. De labels bestaan nog wel, maar zijn niet meer te vergelijken met de oude systematiek. Hoewel de focus waarschijnlijk zal verschuiven van labels naar warmtevraag (in kWh/m²), spreekt men in de politiek en in de volksmond nog steeds het meest over energielabels.

We leggen onze focus op het behalen en continu monitoren van labeldoelstellingen en richten ons nu op het volgende labeldoel: geen E/F/G-labels meer in 2025. Naar verwachting komen we medio 2026 uit op een gemiddeld label A.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de energetische prestatie van onze woningen per 2021:



We hebben in totaal 7.720 zelfstandige woonegelegenheden. Het aantal gelabelde zelfstandige woningen in bovenstaande tabel komt op 7.524. Daaruit volgt dat op dit moment voor 196 eenheden (7.720 - 7.524) het label nog wordt geactualiseerd, bijvoorbeeld na renovatie.

b. Aardgasloos op termijn

Bestaande woningen:

Om op termijn aardgasloos te zijn, brengen we energetische verbeteringen aan in bestaande woningen. In 2021 zijn 186 woningen gerenoveerd: Kwendelhof, Goudsbloem en er is een start gemaakt met Wandelbos. Dat project loopt door in 2022. We hebben een gevulde projectenpijplijn voor renovatieprojecten die is opgenomen in de Meerjaren Investerings Raming (MIR). We werken veelal samen met een vaste poule aannemers.

Bij TBV Wonen zijn twee proefwoningen voorzien van een hybride warmtepomp. Deze proeven zijn gemonitord en goed bevonden om in 2021 verder uit te rollen in complex Merode. Deelname is vrijwillig. Van de 186 woningen hebben 44 woningen een hybride warmtepomp gekregen. Dit is een zogenaamd PO+ project: geen volledige uitgebreide renovatie, maar op basis van Planmatig Onderhoud gericht op aardgasloos of aardgasloos-ready.

Nieuwbouwwoningen:

In 2021 zijn 273 nieuwbouwwoningen opgeleverd: Koningsoord, Campenhoef, tweede deel Tobias II, Quilt en Den Bogerd. Verder werden in 2021 3 klaslokalen getransformeerd naar 3 schoolwoningen (Perweide).

c. Routekaart CO2-neutraal

De maatregelen om onze duurzaamheids-

doelen te halen zijn vastgelegd in het investeringsprogramma. Daarmee leveren we onze bijdrage Tilburg CO2-neutraal. Daarnaast halen we onze woningen in fases van het gas af en maken ze met name kookgasloos.

d. Duurzame energie-infrastructuur

We zijn partner in een strategische samenwerking van AWLT3 en Ennatuurlijk. De corporaties Alwel, Wonen Breburg, Laurentius, Tiwos, TBV Wonen en sinds kort ook Thuisvester (AWLT3) zijn in Breda, Tilburg en Oosterhout/Geertruidenberg aangesloten op de stadsverwarming van Ennatuurlijk. AWLT3 is in overleg met Ennatuurlijk over de uitbreiding van het netwerk waardoor mogelijk tussen de 12.000 en 18.000 woningen aangesloten kunnen worden op de stadsverwarming. De kosten voor het aansluiten van projecten zijn hoog. Onafhankelijk adviesbureau Fakton heeft de businesscase van Ennatuurlijk voor ons onderzocht en een rekentool gemaakt waarmee uitbreidingsscenario's gegenereerd kunnen worden. Omdat de kosten onveranderd hoog blijven en Ennatuurlijk steeds meer de houding aanneemt van een monopolist, is in 2021 afgesproken eerst de Transitie Visie Warmte (TVW) van de gemeente af te wachten, voordat verdere afspraken gemaakt worden. Verder is een lobbytraject richting de landelijke politiek gestart om obstakels voor de uitrol van warmtenetten weg te nemen.

e. Zonnepanelen

Ons beleid ten aanzien van zonnepanelen wordt regelmatig herzien als gevolg van nieuwe ontwikkelingen. In 2021 hebben we dat gedaan naar aanleiding van de pilot in de wijk Kasteel. Daar hebben we zonnepanelen complexmatig aangeboden

zonder dat ze gekoppeld waren aan een renovatieproject.

Het deelnamepercentage lag lager dan gehoopt. De lessen uit de evaluatie van de pilot passen we toe in de verdere uitrol. Die is een stuk succesvoller dan de pilot, dus dat is bemoedigend.

Zonnepanelen worden ook bij nieuwbouw en renovatie toegepast.

In 2021 zijn in totaal 3.714 zonnepanelen aangebracht:

- Pilot Kasteel: 260 panelen (43 woningen), loopt nog door in 2022,
- Vervolg complexgericht aanbod: 256 panelen (32 woningen), loopt uiteraard door in 2022,
- PO+ Merode: 264 panelen (44 woningen),
- Renovaties: 1.024 panelen (128 woningen),
- Nieuwbouw: 1.656 panelen (160 woningen), plus 254 panelen voor collectieve voorzieningen.

• Circulair bouwen

We kiezen voor een volgende rol en we volgen de ontwikkelingen in de bouwsector en bij andere corporaties. In het nieuwe Convenant Wonen dat is vastgesteld in 2021, is opgenomen dat in 2021 een verkenning plaatsvindt. Dat is doorgeschoven. Het is onduidelijk wat het einddoel is bij circulair bouwen en hoe de weg naar 100% circulair in 2050 ingevuld moet worden.

• Klimaatadaptatie

Ook bij dit onderwerp kiezen we ervoor volgend te zijn. In 2021 heeft de gemeente een eerste aanzet gemaakt met beleidsrichtlijnen. De corporaties willen graag aan

tafel met de gemeente om te inventariseren waar zij haar prioriteiten heeft liggen en welke rol de corporaties kunnen vervullen en om een plan van aanpak te maken. De gemeente heeft medio 2021 onverwachts beleidsrichtlijnen toegevoegd inzake natuurinclusief bouwen en biodiversiteit. In 2022 moet dit verder besproken worden.

In 2021 heeft een interne werkgroep de duurzaamheidsambitie van onze eigen organisatie verder opgepakt. De werkgroep neem onder ander het eigen kantoorpand en het wagenpark onder de loep. Er is onderzocht welke alternatieven er zijn voor elektrisch rijden, en er zijn elektrische bedrijfsauto's aangeschaft. Verder is een start gemaakt met De Groene Voorhoede, een groep medewerkers die interesse hebben in installaties en duurzaamheid en daarin opgeleid gaan worden. Zij zullen optreden als interne en externe ambassadeurs en zo de kennis bij zowel bewoners als medewerkers vergroten.

Kengetallen Onderhoud

Onderstaand een overzicht van de onderhoudsuitgaven in 2021, afgezet tegen vorig verslagjaar.

Onderhoudsuitgaven 2021 (in € 1.000,-)		
	Realisatie 2021	Realisatie 2020
Reparatieonderhoud	3.130	1.475
Mutatieonderhoud	2.724	1.673
Totaal Niet Planmatig onderhoud	5.854	3.148
Totaal Planmatig onderhoud	6.104	6.229
Doorbelasting onderhoud	-659	-253
Totaal Exploitatie-onderhoud	11.299	9.124
Onderhoudsdeel VVE kosten	260	436
Toegerekende organisatiekosten	3.251	4.198
Totaal onderhoud	14.810	13.697
Onderhoudsorders (reparatieverzoeken) TBV	21.524	
Gewogen aantal VHE'S ultimo 2021	8.683	
	2021	2020
Aantal reparatieverzoeken en mutatieonderh. per vhe	2,48	1,99
Kosten niet-planmatig onderhoud per vhe	674	371
Kosten planmatig onderhoud per vhe	703	734
Totaal kosten onderhoud	1.377	1.105

Relatie met doelstelling Ondernemingsplan

Met de verduurzaming van 186 woningen, de start van de verduurzaming in Wandelbos en de uitrol van zonnepanelen liggen we voor op het schema naar een woningvoorraad met gemiddeld label A in 2030, ons doel in het Ondernemingsplan. De huidige prognose is gemiddeld label A in 2026.



2.4 Zorgzaamheid

Op het gebied van zorgzaamheid zijn we vooral bezig geweest met een aantal thema's:

Verbeteren accountmanagement met zorgpartijen

Er is in 2021 volop ingezet op de verbetering van de relatie met de zorgpartijen. We zijn op inhoud de gesprekken met hen aangegaan. In plaats van een zakelijke verhuurder-huursituatie, willen we nu samen de verantwoordelijkheid nemen voor onze gezamenlijke eindgebruikers. De samenwerking in het project KwilT die in 2021 vorm heeft gekregen is hier een goed voorbeeld van:

Het project KwilT is een samenwerking van TBV Wonen met Prins Heerlijk en De Wever gericht op de samenredzaamheid in en om het buurtje Jozefpark (Quilt, Kruisvaardersstraat en de Wethouderslaan- en Laantjes). Gangmakers, speciaal geworven huurders-vrijwilligers, organiseren met het team van Prins Heerlijk samenkomsten van bewoners. Bewoners steunen elkaar en maken mogelijk dat je langer thuis kan blijven wonen ook als je ouder en hulpbehoevender wordt. Er start in 2022 een buurtverbinder die de talenten & wensen van bewoners gaat koppelen. Het project Samen Tuinieren is gestart. Daarin krijgt samen met groenbeheerder Van Helvoirt en Prins Heerlijk zowel een leerproject als vrijwillig samen tuinieren vorm. Al bij al een vernieuwende samenwerking die naar meer smaakt.

Ontwikkelen van een eigen visie op wonen zorg en welzijn

Naar aanleiding van de laatste visitatie hebben we besloten ons eigen verhaal

over wonen, zorg en welzijn te schrijven. Zorgpartijen hebben daar min of meer om gevraagd. Het zal aansluiten bij ons Ondernemingsplan en bij het convenant Wonen dat op stedelijk niveau een belangrijk kader voor handelen is. Er is daarnaast een belangrijk regionaal kader waar we rekening mee houden: de regionale visie op wonen en zorg die in opdracht van de gemeenten, in afstemming met de corporaties, tot stand zal komen in het eerste halfjaar van 2022. Die visie brengt de omvang van de opgave in beeld met een steeds verder vergrijzende bevolking. Kwalitatief zullen we zelf onze pijlers vaststellen die vorm geven aan de opgave voor zowel senioren als uitstromers uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen en overige bijzondere doelgroepen. Aan het eind van het eerste kwartaal 2022 wordt deze visie op wonen, zorg en welzijn bestuurlijk vastgesteld.

Doorstroombeleid

In 2021 hebben de 3 woningcorporaties besloten om een gezamenlijk doorstromingsbeleid in Tilburg op te stellen en uit te voeren. Daarbij maken we gebruik van de evaluatie van de pilot van TBV Wonen in Wandelbos. Doel is senioren te laten doorstromen naar een woonoplossing die beter bij hun situatie past en daarmee een eengezinshuurwoning vrij te krijgen.

Aanbesteding zorg ingezet door gemeente Tilburg

De aanbesteding van de zorg gaat de gemeente Tilburg anders aanpakken. In plaats van financiering per individu/per beschikking voor vele honderden zorgpartijen komt er een lumpsumfinanciering voor een beperkt aantal samenwerkende zorgpartijen. Dat biedt kansen om de zorg meer integraal en gebiedsgericht in te



Met de oplevering van Quilt voltooiden we de herontwikkeling van zorglocatie St. Jozef. Quilt staat voor prettig samenwonen met onderlinge verbondenheid en draagt bij aan levensloopbestendig wonen. [Meer hierover in ons bewonersblad.](#)



richten in de wijken. RIBW, Traverse, Prisma en Amarant wilden graag dat we als corporaties meedachten over ontschotting en de vormgeving van deze nieuwe manier van werken om zo meer kans te maken bij de komende inschrijving (2022). Uiteraard hebben we daaraan gevolg gegeven. We hebben met name ingezet op wijkgericht werken door de zorgaanbieders.

Uitstroom bijzondere doelgroepen

Zowel landelijk als in Brabant is er over 2021 te weinig uitstroom van statushouders naar regulier wonen. De instroom in de AZC's maakt de situatie des te nijpend. Tilburg haalt samen met de samenwerkende Tilburgse woningcorporaties goed zijn taakstellingen, de omliggende gemeenten doen het minder. Dat geldt ook voor de uitstroom uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen, ondanks de regionale samenwerkingsovereenkomst van december 2020.

De werkwijze regionaal matchingspunt maatschappelijke opvang en beschermd wonen, die het proces uit uitstroom op regionale schaal moet gaan verbeteren, is wel unaniem goedgekeurd door de gezamenlijke wethouders. Deze overgangsfase naar echte regionale samenwerking en verdeling van de uitstromers op basis van inwoneraantal zal helaas nog wel enkele jaren duren.

Gemengd Wonen projecten

We zijn als TBV Wonen begonnen met het zorgvuldig mengen van kwetsbare doelgroepen met zogenaamde dragende huurders in een aantal van onze (nieuwbouw)complexen. In Nederland noemen we dat Gemengd Wonen. We doen dat nu voor ons nieuwbouwcomplex High Lane en geven het verder vorm in 2022 en 2023 wanneer dit gebouw opgeleverd wordt. Achtergrond is dat kwetsbare mensen

baat hebben bij het geclusterd zelfstandig wonen waarbij er relatief veel ambulante zorg geleverd moet worden. In MOMverband is er veel steun voor het idee om kennis en ervaring met concepten van gemengd wonen te delen, om doen te ondersteunen met leren en meten van maatschappelijke effecten.

Relatie met de doelstelling Ondernemingsplan

De start van de pilot doorstroming is een uitwerking van onze doelstelling in het Ondernemingsplan. Als TBV Wonen halen we onze taakstelling voor de huisvesting van statushouders en de uitstroom uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang. De ontwikkeling van vormen van gemengd wonen in Quilt en High Lane geeft uitwerking aan onze ambitie om intensiever samen te werken met de zorgpartners in de stad. Onze eigen visie op wonen en zorg is nog in ontwikkeling.



2.5 Leefbaarheid

Met een kerntaak op het gebied van leefbaarheid willen we van toegevoegde waarde zijn in buurt en wijk. We zijn immers niet alleen betrokken bij de stenen (huisvesting) maar ook bij de woonomgeving. We onderhouden persoonlijk contact, faciliteren buurtactiviteiten, zijn aanwezig in de wijken en bespreken met bewoners en belanghouders wat er speelt. Daarbij werken we samen met zorg- en welzijnspartners met wie we een passende oplossing bieden voor sociale en maatschappelijke uitdagingen als armoede, kwetsbaarheid en veiligheid van bewoners.

Onze medewerkers zijn de ogen en oren in de wijk en verwijzen waar gewenst door.

Leefbaarheidsactiviteiten en inspanningen

Onderstaand een greep uit de leefbaarheidsactiviteiten en inspanningen van onze gebiedsteams, al dan niet in samenwerking met anderen:

- Uitvoeringsplan veilige scootmobielplaatsen. Dit beleid rond scootmobielen (regels, beschikbaarheid, prijs) is vastgesteld in een foldertekst en tijdens bewonersmiddagen toegelicht. Er is ook een start gemaakt met het creëren van scootmobiel-plekken in diverse complexen.
- Start van zonnepanelen-actie in de wijk Kasteel. Collega's zijn de wijk in gegaan om bewoners te enthousiasmeren voor de aanschaf van zonnepanelen.
- Keuken vernieuwd en uitgebouwd in de ontmoetingsruimte aan de Van Mierlostraat. De bewonerscommissie en de bewoners waardeerden dit zeer.
- Een woning in de wijk Wandelbos, waar we groot onderhoud gaan plegen, hebben we tijdelijk ingezet als wijkkantoor. Onder het motto 'we zijn aanwezig in de wijk waar het gebeurt' houden leefbaarheidsconsulent, wijk- en complexbeheerder er spreekuur. Aanvankelijk zouden hier ook de sociaal projectleiders intrekken maar er is uiteindelijk gekozen voor een andere woning waar ook de collega's van WonenBurg en de medewerkers van de aannemer in deze wijk werken. Hiermee willen we laagdrempelig zijn voor bewoners die gedurende het project ergens tegenaan lopen of vragen hebben.
- Tijdens de corona-periode in 2021, zijn diverse acties uitgezet in samenwerking met anderen, zowel binnen als buiten de organisatie.
- In samenwerking met de wijkraad Goirke, Hasselt, Bouwmeesterbuurt werden boodschappenpakketten rondgebracht

aan onder meer huurders die dit goed konden gebruiken.

- In samenwerking met de bewonerscommissie Bijsterhof brachten we kerststollen bij bewoners.

Investeren in samenwerking

We zetten ons in voor een leefbare woonomgeving en besteden gerichte aandacht aan leefbaarheid in wijk en dorp. Daartoe werken we samen met partners in de wijk, zoals gemeente Tilburg, politie, welzijnsinstellingen en collega-corporaties.

MOM-partner

We participeerden ook in 2021 in MOM-verband (onze samenwerking met de Maatschappelijke Ontwikkelingsmaatschappij). Samen met andere corporaties en maatschappelijke Tilburgse organisaties stonden we in 2021 nadrukkelijk stil bij de uitstroom uit maatschappelijke opvang en landing in wijken en werkten we aan creatieve oplossingen voor de '50 voor 013' (zie ook onder paragraaf 2.2. Beschikbaarheid - Bijzondere doelgroepen).

Buurtregie en Buurtbemiddeling

In het kader van fysieke en sociale leefbaarheid, werkten we in het verslagjaar samen met verschillende partners. Zo is er de samenwerking met gemeente en andere partijen in het netwerkoverleg Buurtregie. Met ContourdeTwern werken we samen op het gebied van Buurtbemiddeling, waarbij het zelfoplossend vermogen van bewoner(s) steeds het uitgangspunt is.

Intensieve samenwerking op leefbaarheid

Ondermijning speelt in bepaalde wijken in Tilburg een steeds grotere rol. Corporaties, gemeente en politie trekken gezamenlijk op in een intensieve leefbaarheidsaanpak. TBV Wonen is in dat kader als organisatie in 2021 betrokken bij de WBMGP (Wet Bijzondere Maatregelen Grootstedelijke



In 2021 maakten de bewoners van nieuwbouwwijk Den Bogerd in Udenhout een nieuwe start met een écht thuisgevoel. [Meer hierover in ons bewonersblad.](#)





Problematiek) in Groenewoud. De gemeente zet deze maatregel in om grip te krijgen op de toewijzing van woningen, om zo een betere mix te creëren in de wijk. De toepassing van deze wet is onderdeel van een bredere Intensieve Leefbaarheidsaanpak in Groenewoud en Noord, waarin TBV Wonen participeert.

Ontruimingen als gevolg van overlast

Hoewel aantasting van de leefbaarheid in wijken steeds vaker voorkomt en complexere vormen aanneemt, zijn er maar 5 ontruimingen geweest door overlast. Drie ervan betroffen thuisprostitutie en vermeende mensenhandel die hiermee gepaard zou gaan. Maar het aantal van 5 geeft een vertekend beeld van de werkelijkheid. Navraag leert dat er minstens 20 casussen geweest zijn waarbij de huurder op dringend advies van TBV Wonen uiteindelijk zelf de huuropzegging getekend heeft om een rechtszaak en de bijkomende kosten te voorkomen. Het ging hier onder andere om zaken als hennep-teelt en in toenemende mate thuisprostitutie.

Relatie met doelstelling Ondernemingsplan

De doelstelling in het Ondernemingsplan om ons intensiever in te zetten voor leefbaarheid krijgt invulling door onze extra inzet in de Intensieve Leefbaarheidsaanpak in Groenewoud en Noord en een reeks van activiteiten.

2.6 Betrokkenheid

Betrokkenheid door verbinding en participatie. Als dienstverlenende en ondersteunende organisatie zoeken we proactief de verbinding met onze bewoners. We zijn betrokken bij hen en betrekken hen bij ons werk. We werken met hen samen, vooral door goed naar hen te luisteren. Door te weten wat bij onze bewoners speelt, wat hun wensen, behoeften en ideeën zijn, kunnen we hen nog beter van dienst zijn en hen ook actief betrekken. Zo wordt betrokkenheid wederzijds.

Sociale projectbegeleiding

Bij betrokkenheid hoort ook dat we zoeken naar een passende oplossing voor bewoners van complexen waar groot onderhouds-, sloop-, nieuwbouw-, of duurzaamheidsprojecten worden uitgevoerd. Onze sociaal projectleiders en -begeleiders begeleiden bewoners in deze vaak ingrijpende situaties. Ze zijn regelmatig in complexen en buurten aanwezig en bieden zo een luisterend oor.

De sociaal projectbegeleiders hebben vooral een rol in de uitvoering en bij het procesmatige deel van de werkzaamheden zoals het organiseren van bewonersbetrokkenheid en bewonersavonden. Ze hebben doorlopend contact met bewoners, bijvoorbeeld in het kader van herstructurering. Ze zijn het vaste aanspreekpunt waar bewoners met vragen terecht kunnen tijdens inloopsprekken of bij huisbezoeken. Ook krijgen ze zo een beeld van de hulp die eventueel nodig is voor en tijdens de uitvoering. In 2021 zetten we ons in op zowel begeleiding van bewoners als op participatie, bij nieuwbouw en bij groot onderhoud/renovatie.

Projectgebonden participatie Nieuwbouw

Het nieuwbouwproject Tobias Asserlaan, waar in 2021 ook de sociaal projectleider een rol had, is een bijzonder voorbeeld van bewonersbetrokkenheid. Uniek aan dit project is dat de bewoners vanaf de tekentafel al betrokken zijn geweest bij de realisatie van hun nieuwe appartement. Vanaf het begin konden zij meedenken en meebeslissen over de bouw, de omgeving en de indeling van hun appartement. De ideeën van bewoners zijn zoveel mogelijk meegenomen in het ontwerp. Samen met de architect hebben zij de plattegrond uitgewerkt en een keuze voor metselwerk gemaakt. Ze hebben elkaar mede door deze betrokkenheid al in een vroeg stadium leren kennen en er is een hechte gemeenschap ontstaan.

Groot onderhoud en herstructurering

De sociaal projectbegeleiders speelden ook een rol in de renovatieprojecten Kwendelhof en Wandelbos. Er zijn minihuisjes/Tiny Houses voor de oudere bewoners geplaatst waar zij zich tijdens de renovatie van het complex konden terugtrekken om tot rust te komen en afstand te houden van alle bouwvakkers.

In 2021 werd in de wijk Wandelbos gestart met het project 'Geef smaak aan de Kruidenbuurt', een groot onderhoudsproject waarbij renovatie en duurzaamheid hand in hand gaan. Een grote groep bewoners liet weten interesse te hebben en in 2021 gingen we met een afvaardiging rond de tafel. We bespraken met hen onze plannen en ideeën en toetsten of deze aansloten bij de bewoners. De sociaal projectleiders zetten zich daarbij ook speciaal in voor herhuisvesting van ouderen: bemiddelen naar een gelijkvloer-

se woning (pilot doorstroming ouderen). Voor het herstructureringsproject Piusstaete (wooncomplex in de Piusstraat) is in het kader van maatwerk bijzondere aandacht geweest voor de doelgroep ouderen die vanwege de herstructurering moet verhuizen. De sociaal projectbegeleiders zijn erin geslaagd om ondanks corona en de beperkte persoonlijke contacten ruim 20 bewoners te herhuisvesten.

Belangenvertegenwoordiging van en door onze bewoners

Onze bewoners, vertegenwoordigd door de huurderbelangenorganisaties, willen we aan de voorkant betrekken bij wat we doen zodat zij een stem krijgen in beleid en activiteit. We vinden participatie en zeggenschap belangrijk en hechten waarde aan een representatieve vertegenwoordiging van onze huurders, een spreekbuis die namens de huurders meedenkt en meepraat over diverse zaken. Daardoor kunnen we ook draagvlak creëren voor wat we ondernemen.

Vorming nieuwe HBO TBV Wonen Samen

Bij TBV Wonen waren sinds de fusie in 2019 twee huurderbelangenorganisaties actief die de belangen van huurders in wijken en dorpen vertegenwoordigden: HBO TBV Wonen - Tilburg Stad en HBO TBV Wonen - Kleine kernen. Intensief overleg met de twee HBO's leidde begin 2021 tot de conclusie dat een nieuwe start nodig was om te komen tot één krachtige vertegenwoordiging van alle huurders van TBV Wonen. Dat heeft geleid tot de vorming van de HBO TBV Wonen Samen die het gehele werkgebied van TBV Wonen bestrijkt.

TBV Wonen en de HBO TBV Wonen Samen hebben in 2021 7 keer met elkaar een (fysiek) inhoudelijk overleg gevoerd. Over de volgende besproken onderwerpen hebben we de HBO ook om advies gevraagd:

- Modellenboek huurcontracten
- Eenmalige huurverlaging huurverhoging 2021
- Toewijzingsbeleid niet DAEB-woningen
- Basiskwaliteit vrijesectorwoningen
- Jaarplan en (meerjaren)begroting 2022 (27 oktober)

Daarnaast is de HBO ruim geïnformeerd over de lopende investeringsprojecten, het onderzoek naar hoe de woningzoekende de regels voor woningtoewijzing beleeft en waardeert en de ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid.

Overleg met stakeholders

Om ons werk goed te kunnen doen staan we midden in de samenleving en zijn we voortdurend in contact met onze stakeholders, belanghebbenden: in de eerste plaats uiteraard onze bewoners, maar niet in het minst met collega's en samenwerkingspartners. We betrekken deze vertegenwoordigers van de samenleving op veel manieren, op verschillende niveaus (van invloed en participatie) en om veel redenen. We staan structureel in verbinding met onze belanghebbenden. Ook in 2021 onderhielden we veelvuldig contact. Zo voerden we periodiek overleg met de zorgpartijen die vastgoed van ons huren en met en voor wie we ontwikkelen. We stonden open voor initiatieven en zaten we regelmatig om tafel in verschillende verbanden: Overleg Tilburgse Corporatiebestuurders, MOM-overleg waarin de corporaties en partners uit het sociaal domein (gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties) elkaar ontmoeten. In 2021 is met veel partijen gewerkt aan de Transitie Visie Warmte, waarin onder regie van de gemeente Tilburg gewerkt is aan een strate-

gische koers voor het gasloos maken van de woningvoorraad in Tilburg. Nieuw was het overleg over het programma Gelukkig en Gezond Oud met ouderenbonden en zorgpartijen over het ouderenbeleid in Tilburg.

Relatie met doelstelling Ondernemingsplan

We zijn blij met de vorming van de HBO TBV Wonen Samen als gesprekspartner. In diverse projecten hebben we intensief, vaak één-op-één, gesproken met onze bewoners over de wensen en noden bij de aanpak van de woning en woonomgeving. De realisatie van een digitaal klantenpanel hebben we door drukke werkzaamheden niet gehaald in 2021.



2.7 Aanwezigheid

Aanwezigheid zit in goede dienstverlening, persoonlijke service en aandacht. We zijn aanspreekbaar en bereikbaar op een laagdrempelige manier. Ook in 2021 waren we ondanks de welbekende beperkende maatregelen present in wijk en dorp, dicht bij de bewoner. Onze 4 wijkteams zorgden voor een herkenbaar en vertrouwd gezicht in de buurt.

Naast de belondjes ten tijde van corona, lieten we ons in 2021 ook op andere manieren zien.

• Huis van de Wijk

Het Huis van de Wijk, een huiskamersetting waarin buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten onder het genot van een gratis kopje koffie of thee, opende begin 2021 officieel haar deuren. Het doel is om vooral mensen met een beperkt sociaal netwerk achter hun eigen voordeur vandaan te krijgen en aansluiting te laten maken in de

wijk. De pilot is mogelijk door een samenwerking van Thebe Wijkverpleging, Wijkraad Goirke-Hasselt-Bouwmeesterbuurt, Politie, ContourdeTwern, gemeente Tilburg en TBV Wonen. Ondanks de corona-perikelen bouwden we het concept in 2021 verder uit en spannen we ons verder in om meer bewoners naar het Huis van de Wijk te krijgen.

• Week van het Huren

In de Week van het Huren gingen we vanuit verschillende afdelingen corona-proof op pad. We kwamen weliswaar niet achter de voordeur maar zochten met een bakfiets vol lekkers onze bewoners in wijk en dorp op en gingen met hen in gesprek om te horen wat hen bezighoudt.

• Twee extra wijkkantoren

In 2021 zijn zowel het wijkkantoor in Zuid als in de Schubertstraat opgeleverd. Dit betekent dat de teamleden van Oud-Noord en Zuid ook regelmatig vandaaruit werken en dus zichtbaar aanwezig zijn in de wijk. Intussen weten huurders hen ook steeds beter te vinden.

• Schilderactie Team Noord

Team Noord heeft gezamenlijk de ontmoetingsruimte bij de Hoffmannflat geschilderd.

• Opruimacties

Er zijn opruimacties geweest in de wijken Noord, West en Zuid, samen met andere partijen en professionals die er werkzaam zijn.

• Kerstgeschenk

Team Zuid en Noord zijn met een kleine kerst attentie, zoals een kerstbrood, langs bepaalde complexen gegaan om deze persoonlijk aan onze huurders te overhandigen.

• Soep

In Zuid is er samen met de professionals die in de wijk werken soep uitgedeeld, een groot en gezellig succes.

• Kleine acties

Verder zijn er kleine succesvolle acties geweest om bewoners te bedanken voor hun inzet, zoals in Oost voor een bijzondere, geheel vrijwillige inzet.

• Vrijwilligersbedankdag

Ieder jaar organiseert TBV Wonen een vrijwilligersdag waarin we huurders die zich inzetten voor hun wijk of complex willen bedanken. Door corona kon die helaas al twee jaar niet doorgaan. We wilden in het voorjaar van 2021 juist iets extra's te doen. Uiteindelijk is ervoor gekozen om deze mensen een cadeaubon aan te bieden als blijk van waardering. Deze actie is goed ontvangen.

• Ontmoetingsruimte B-buurt

Een koffiepoint voor een kleine groep bewoners in de B-buurt is nu een ontmoetingsruimte voor de hele buurt geworden, uiteraard met inachtneming coronaregels.

• Speelgoedopslagruimte

Speelgoed dat ter beschikking is gesteld voor buurtkinderen kan opgeslagen worden in een garage.

• Dichtbij-teams

We nemen deel aan de Dichtbij-teams met samenwerkende partners in de wijken.

Relatie met doelstelling Ondernemingsplan

Met het Huis van de Wijk en de nieuwe wijkkantoren in Zuid en Noord hebben we de aanwezigheid in de wijken versterkt. Het is door de volle ICT-agenda niet gelukt de website in 2021 te vernieuwen.



2.8 Slagvaardigheid

Ondanks de coronapandemie en de daarmee verbonden maatregelen, is in het verslagjaar slagvaardig te werk gegaan. Dit uitte zich onder meer in de wendbaarheid van de organisatie en medewerkers, zowel in activiteiten als in processen.

- Het plaats- en tijdonafhankelijk werken is het afgelopen jaar versneld ingevoerd en uitgerold binnen onze organisatie. Er werden snelle stappen gezet in de automatisering. Thuiswerken hebben we op verschillende manieren mogelijk gemaakt. De implementatie van Microsoft 365 werd voorbereid.
- We hebben veiligheidsmaatregelen getroffen zodat medewerkers in het veld op het moment dat dit mogelijk was op een verantwoorde manier hun werk konden uitvoeren.
- Met een andere bezetting en met minder mensen kon het werk toch doorgaan.
- Ondanks afstand en beperkende omstandigheden, zorgden we toch voor onze aanwezigheid en verbinding met bewoners. We deden belondjes en voerden gesprekken vanachter het raam.

Portefeuillestrategie

De portefeuillestrategie van TBV Wonen dateerde van 2016. De gewijzigde omstandigheden en de fusie met Woonstichting 't Heem (2020) waren aanleiding om de portefeuillestrategie te actualiseren. Zo willen we ervoor zorgen dat we onze toekomstige bewoners nu en in de toekomst van betaalbare, duurzame en kwalitatief goede woningen kunnen voorzien. De portefeuillestrategie biedt inzicht in de strategische keuzes die we maken bij de inzet van ons vastgoed voor de komende 10 jaar. Onze missie, onze ambities en de ontwikkelingen (ondernemingsplan) die we voorzien dienen als basis.

In het eerste halfjaar van 2021 hebben we de wensportefeuille, de gewenste samenstelling van onze vastgoedportefeuille op enig moment in de toekomst, bepaald. In de huidige aanpak voor 2025, met een doorkijk naar 2030. De wensportefeuille betreft het gehele bezit: zowel reguliere woningen als onzelfstandige eenheden en het bedrijfs-, maatschappelijk- en zorg-onroerend goed. In het 3e kwartaal is de discrepantie-analyse tussen de huidige portefeuille en de wensportefeuille uitgevoerd en de financiële haalbaarheid van de geactualiseerd portefeuillestrategie getoetst. In het 1e kwartaal van 2021 is de portefeuillestrategie vastgesteld en goedgekeurd.

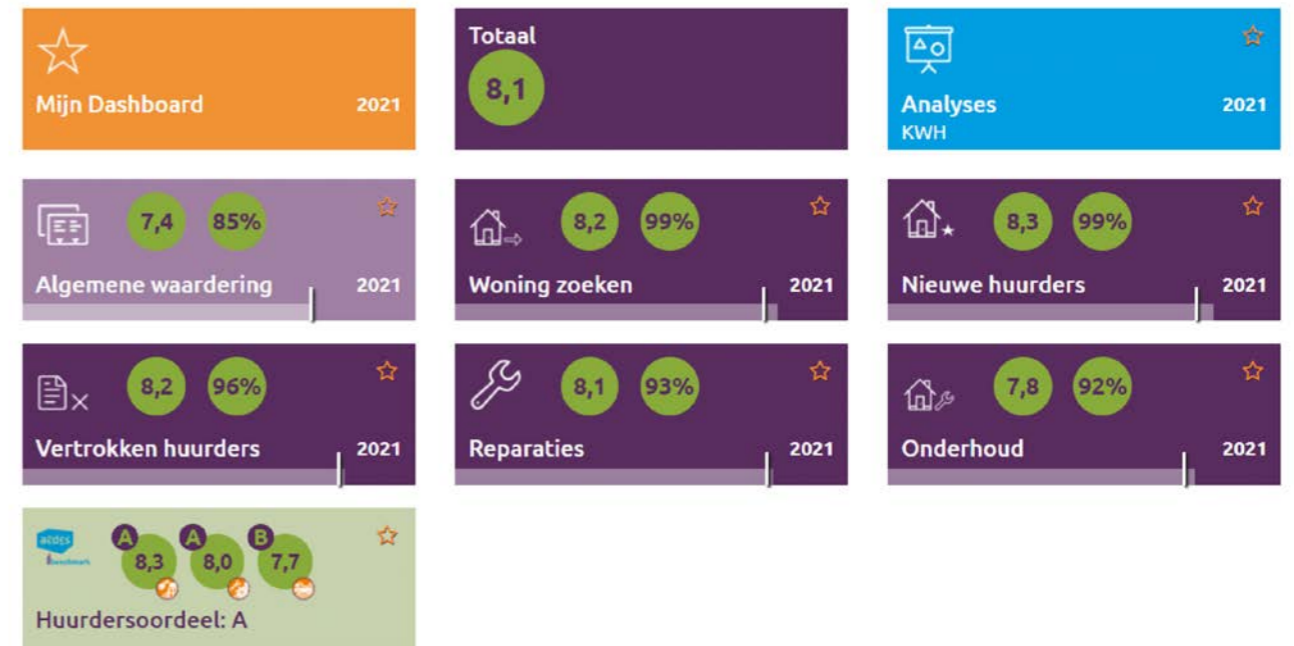
Relatie met doelstelling Ondernemingsplan

In lijn met het voornemen in het Ondernemingsplan hebben we een portefeuillestrategie.

2.9 Dienstverlening en de tevredenheid van onze huurders

Met persoonlijke aandacht, goede service en dienstverlening zetten we in op tevreden huurders. We meten continu de waardering van onze klanten over de dienstverlening.

Huurdersoordeel KWH: oordeel en waardering van onze bewoners in beeld. De metingen die Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) doet, zijn voor ons een goed middel om inzicht te krijgen in de klantbeoordeling over onze diensten. Ze laten ook zien waar we kunnen verbeteren.



Bovenstaand het Huurdersoordeel 2021, gemeten door KWH.

Het huurdersoordeel is opgebouwd uit bovenstaande deelscores, die representatief zijn voor de belangrijkste contactmomenten met bewoners. Ondanks dat we als gevolg van de coronamaatregelen ook in 2021 onze dienstverlening hebben aangepast, zijn we erin geslaagd om de kwaliteit van onze dienstverlening op een hoger niveau te brengen. KWH heeft voortdurend de aandacht binnen de teams.

Onze totale KWH-score is in 2021 met een 8,1 op een hoger niveau dan in 2019 (8,0) en 2020 (7,8). Afgelopen jaar hebben we op alle deelprocessen even goed of beter gepresteerd in vergelijking met 2020. De verbeteracties die we intern ingezet hebben, hebben dus hun vruchten afgeworpen. Dit hebben we gedaan:

- De normen voor klantcontacten en de registratie daarvan herijkt en gecommuniceerd,

- Technische problemen met het centrale telefoniesysteem opgelost,
- De kanalen voor reparatieverzoeken weer opengezet. Ze waren deels dicht in het kader van de coronamaatregelen.

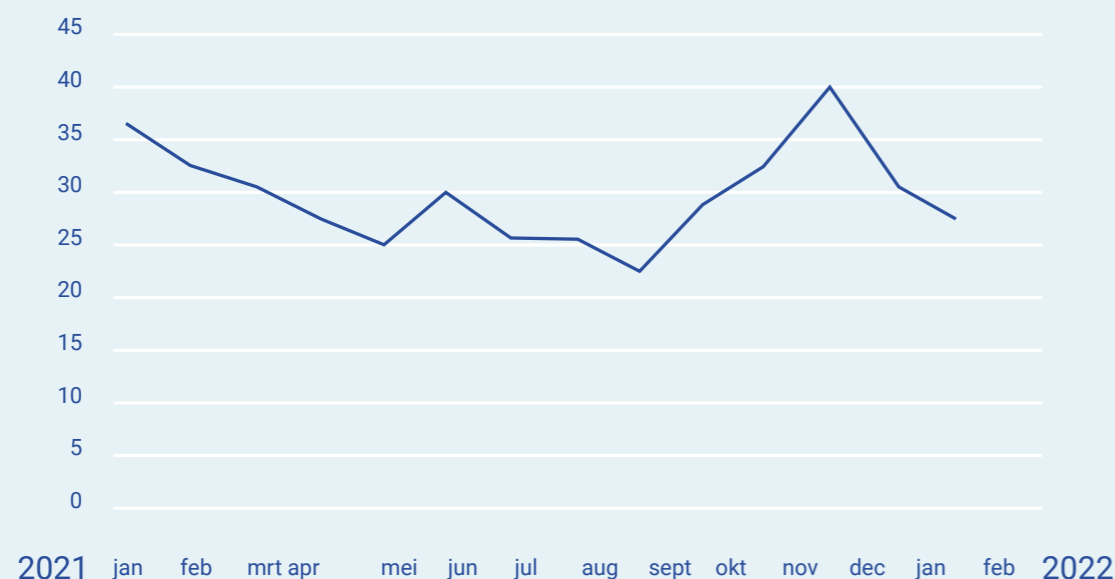
Klacht als kans voor verbetering

Van uitingen van ontevredenheid kan TBV Wonen veel leren. Ze leveren ons belangrijke informatie voor de optimalisatie van onze dienstverlening.

Met betrekking tot klachten zijn er twee tegengestelde trends zichtbaar:

1. Het aantal klachten is flink toegenomen. Het is TBV Wonen dus minder goed gelukt om klachten te voorkomen.
2. De manier waarop we klachten behandelen is sterk verbeterd. In KWH-scores zit TBV Wonen bijna op het landelijk gemiddeld, terwijl we het jaar daarvoor nog onderaan de lijst stonden.

Aantal klachten per maand



Het verloop van het aantal klachten is in bovenstaande grafiek in kaart gebracht:

In de loop van 2021 daalde het aantal klachten aanvankelijk, maar aan het eind van het jaar ontstond een stevige piek. Een combinatie van interne factoren heeft ertoe geleid dat huurders langer op een reactie moesten wachten. Het aantal klachten groeide daardoor sterk. Klanten klaagden erover, dienden opnieuw een klacht in als reactie uitbleef en gebruikten het kanaal voor klachten ook om problemen van andere aard te melden (zoals reparatieverzoeken). De oorzaken zijn bekend. Hierop worden in 2022 intensieve audits gedaan. Verder start in 2022 in dit kader een samenwerking met TIWOS en WonenBreburch, onder meer om definities van klachten te vergelijken en zo mogelijk te standaardiseren.

Begin 2022 is gelukkig alweer een daling te zien in het aantal klachten.



TBV Wonen

Aard van de geschillen & uitspraak:

- 1 geschil gaat over gebreken aan de woning. Niet ontvankelijk.
- 1 geschil gaat over de overlast van burens. Ongegrond.
- 1 geschil gaat over de eindafrekening van woning. Gegrond.
- 1 geschil over de weigering van verzoek om scootmobiel. Niet in behandeling.
- 1 geschil over de betaling van schade aan woning en sleutels. Deels gegrond, deels ongegrond verklaard.

Onafhankelijke Geschillencommissie

TBV Wonen houdt zich bij de klachtbehandeling aan haar eigen klachtenreglement. Bewoners of woningzoekenden die ontevreden zijn met het antwoord of de oplossing van TBV Wonen, kunnen terecht bij de onafhankelijke Geschillencommissie¹. Leden van de Geschillencommissie werken niet bij de aangesloten corporaties en hebben geen hoofd- of nevenfuncties die hiermee strijdig kunnen zijn. De Geschillencommissie beoordeelt de klacht van een woningzoekende of huurder en koppelt die terug aan klager, Urgentiecommissie, betreffende corporatie of Woning in Zicht. Het grootste deel van de klachten in 2021 betreft een afwijzing van urgentie. Dit correspondeert met eerdere jaren. Het aantal klachten is in totaal gestegen van 3 in 2020 naar 5 in 2021.

Aedes Benchmark: legitimatie en inzicht in verbetermogelijkheden

De Aedes Benchmark laat ons zien hoe wij op verschillende deelgebieden presteren in relatie tot andere, vergelijkbare corporaties. In deze benchmark zijn onze prestaties vergeleken op de thema's Huurdersoordeel, Bedrijfslasten, Duurzaamheid, Onderhoud en verbetering en Beschikbaarheid en betaalbaarheid (geen letter). Het is het bewijs dat we een maatschappelijk betrokken organisatie zijn en het helpt het ons te focussen op zaken waarmee we beter kunnen presteren of gericht kunnen werken.

In 2021 hebben we de score ABAB behaald, een mooie score.

¹ Het secretariaat van de onafhankelijke Geschillencommissie wordt gevoerd vanuit Woning in Zicht (WiZ)

Totaaloverzicht Aedes benchmark TBV Wonen 2021



Relatie met doelstelling Ondernemingsplan

Het huurderoordeel KWH van totaal 8,1 komt hoger uit dan de doelstelling in het Ondernemingsplan van 8,0. Verbeteracties hebben geleid tot een hogere score dan 2020. De score B voor bedrijfslasten komt overeen met de doelstelling in het Ondernemingsplan.

Onze bewoners vinden het belangrijk dat wij aanwezig zijn in de buurten. Zo zijn onze leefbaarheidsconsulenten veel op pad in de wijk en aanwezig op onze wijkkantoren. Meer hierover in ons bewonersblad.



3. Eigen organisatie



TBV Wonen per 1 juli 2021



* Gebiedsgericht werken krijgt optimaal vorm in de samenwerking tussen 2 afdelingen:

1. Woonservice, waaronder de vier gebiedsteams met medewerkers voor leefbaarheid, verhuur en beheer.
2. Omgeving & Sturing, met vier gebiedsontwikkelaars die nauw samenwerken met de gebiedsteams

** We werken met een eigen onderhoudsdienst om laagdrempelig te zijn en dicht bij onze bewoners te staan. Dat past bij de waarden die we belangrijk vinden: aanwezigheid, betrokkenheid en slagvaardigheid

Foto links: Slagvaardigheid betekent onder andere: blijven ontwikkelen. Een opleiding elektrotechniek voor onze vakmannen maakt hun kwaliteiten nog veelzijdiger, met nog meer service voor onze bewoners als resultaat. Meer hierover in ons bewonersblad.



3.1 Organisatieontwikkeling (leren & verbeteren)

Onze collega's: onze trots

Ook 2021 stond voornamelijk in het teken van corona. De flexibiliteit waar we in 2020 zo om geprezen zijn, toonden onze collega's in 2021 ook. HRM heeft de corona-coördinatie en de interne communicatie vormgegeven. De organisatie beschikte daardoor steeds over de actuele informatie.

Het corona-overleg dat in 2020 werd gestart kreeg een vervolg in het wekelijks MT-plus overleg. In dit overleg met een korte en krachtige structuur worden actuele zaken afgestemd met het MT en een aantal andere disciplines.

In de begroting voor 2021 waren 8 nieuwe vacatures opgenomen. Een aantal collega's heeft zich verder kunnen ontwikkelen en daardoor stroomden 9 collega's binnen de organisatie door. Een mooi voorbeeld van duurzame inzetbaarheid bij TBV Wonen. In totaal vulden we, mede door de doorstroom en extra uitbreiding, 30 vacatures in.

Naar aanleiding van een signaal vanuit het onderhoudsbedrijf hebben we medio 2021 een ontwikkeling ingezet naar een nieuwe vorm van samenwerking binnen het onderhoudsbedrijf. Deze ontwikkeling wordt als positief ervaren en krijgt een vervolg in 2022.

De verplichte Strategische Personeelsplanning (SPP) kreeg zijn vervolg in de formatie-uitbreiding in de begroting 2021 e.v., persoonlijke ontwikkeltrajecten en uitvoering van de leerplanner. Tenslotte zijn er

een aantal nieuwe regelingen ontwikkeld, waaronder de HRM-gesprekscyclus, introductie nieuwe medewerker, werving & selectie en BHV.

Eind 2021 zijn de resultaten van het RI&E-onderzoek en de Psycho Sociale Arbeidsbelasting (PSA) met de OR besproken. De maatregelen krijgen in 2022 een vervolg in de vorm van het opstellen van een Plan van Aanpak RI&E.

Leren en verbeteren

De in 2020 opgelopen vertraging in de leerplanner (de basisbehoefte per functie) is in 2021 ingehaald. Daar bovenop hebben we, ook om uitval te voorkomen, meerdere collega's laten ondersteunen met coaching en begeleiding. Als gevolg van de SPP ontvingen we een bovengemiddeld aantal opleidingsaanvragen.

Hybride werken heeft een vaste plek gekregen in onze dagelijkse bedrijfsvoering. Onze collega's van automatisering hebben ons met workshops daarbij goed ondersteund. Dat alles heeft geleid tot een overschrijding van het opleidingsbudget.

Besturing

In 2021 bestond het Managementteam van TBV Wonen uit:

- De heer ir. drs. P.P.A. Kouijzer, directeur-bestuurder
- De heer drs. L.T.A.M. Cleijne, manager Bedrijfsvoering tot 1 november 2021
- De heer drs. F.H.J. Hensgens RA, manager Bedrijfsvoering vanaf 1 november 2021
- Mevrouw J.E.A.M. Scheffers, manager Woonservice
- De heer ir. F.J.J. Metsemakers, manager Vastgoed-service

- De heer drs. S.D.F. Putters, manager Omgeving & Sturing tot 1 juni 2021

Medewerkers

Onze medewerkers, 'ons gereedschap', in cijfers:

- De heer Berny de Bruijn, OR-lid (Onderhoudsdienst)
- Mevrouw Caroline Doggen, vice-voorzitter OR (O&S)

De OR is samengesteld uit een diverse

Cijfers interne organisatie per 31-12-2021

Totaal aantal mensen in dienst:	116 (105 fte)
Aantal mensen in dienst getreden:	17
Aantal mensen uit dienst getreden:	7
Aantal interne doorstroom:	9
Aantal leerlingen in het onderhoudsbedrijf:	2
Aantal stages:	6
Aantal mannen:	68
Aantal vrouwen:	48
Gemiddelde duur dienstverband:	12
Gemiddelde leeftijd:	48
Ziekteverzuim exclusief zwangerschap:	7,14%
12,5-jarig jubileum:	5
25-jarig jubileum:	-

Bron: *Visma Talent & Salaris*

Ondernemingsraad

Sinds 30 maart 2021 is er een nieuwe Ondernemingsraad (OR) actief. De nieuwe OR bestaat uit de volgende leden:

- Mevrouw Christa Berndt, voorzitter OR (Woonservice)
- De heer Joris van de Pol, secretaris OR (AIR)
- De heer Stefan Wiljouw, OR-lid (Woonservice) tot 1 juli 2021
- Mevrouw Hedwig Schellekens (Bedrijfsvoering) vanaf 1 november 2021
- Mevrouw Marielle van den Broek, OR-lid (Woonservice)
- De heer Mathijs Metsaars, OR-lid (Onderhoudsdienst)

groep medewerkers, met een brede vertegenwoordiging vanuit verschillende afdelingen. Sinds dit voorjaar heeft de OR inhoudelijk meerdere onderwerpen besproken en adviezen uitgebracht. Zo is een aantal nieuwe HR-regelingen besproken tijdens constructieve overleggen met de directeur-bestuurder. Daarnaast zijn andere onderwerpen de revue gepasseerd.

Visie op de huisvesting van ons kantoor

Versillende ontwikkelingen gaven aanleiding om de huisvesting van ons kantoor kritisch onder de loep te nemen: de organisatieverandering (okt 2018); de

Fusie met Woonstichting 't Heem (juli 2019); andere manieren van (samen) werken én andere dienstverlening aan onze klant (nabijheid).

In 2020 is de huisvestingsvisie vastgesteld en in 2021 uitgewerkt in een ontwerp. Daarbij is besloten om de locatie Spoorlaan 430 te behouden als (hoofd)kantoor van TBV Wonen en Spoorlaan 426 en 428 af te stoten. Eind 2021 is het investeringsbesluit genomen. De start van de verbouwing staat op de planning voor het tweede kwartaal van 2022.

3.2 Integriteit

Integriteit is binnen TBV Wonen een permanent aandachtspunt. Onze integriteitscode beschrijft hoe wij er invulling aan geven. Maar papier is geduldig. Wat mag wel en wat te doen in een concrete situatie? In 2021 hebben we hier nadrukkelijk bij stilgestaan volgens de formules van De Achterkant van het Gelijk waarbij we een aantal concrete situaties hebben besproken met alle medewerkers. Uit de gehouden bijeenkomsten kwam naar voren dat medewerkers open het gesprek over integriteit aangaan, de achterliggende belangen scherp op het netvlies hebben staan, eigen voorbeelden inbrengen en waarde hechten aan het concreet maken van afwegingen.

3.3 Omgang met Privacy (AVG)

Ook in 2021 stond het onderwerp 'Privacy en de Algemene Verordening Gegevensbescherming' hoog op de agenda bij TBV Wonen. We hebben een werkgroep die elke maand bijeenkomt en die we zo nodig om

externe expertise vragen. Binnen TBV Wonen is uiteraard ook een privacy-officer aangesteld, die bij afwezigheid wordt waargenomen door de bestuurscontroller.

TBV Wonen heeft een jaarplan 2021 opgesteld voor het privacyprogramma met als doel het vastgestelde privacybeleid waar te maken. Het jaarplan is gericht op een themagewijze invulling van het programma en bevat periodieke controles met als uitgangspunt te voldoen aan de AVG. Door de veranderende omstandigheden en andere prioriteiten zijn niet alle punten uit het jaarplan gerealiseerd. Een belangrijke aanpassing in het jaarplan is de toevoeging van het thema Thuiswerken en Privacy.

De werkgroep is in 2021 10 keer bij elkaar gekomen om de voortgang van het jaarplan 2021 en lopende zaken te bespreken en om scholing te volgen.

Actie uit het jaarplan 2021 die uitgevoerd zijn:

- Bewustwordingsacties om medewerkers (nog) meer bewust te maken van privacyvraagstukken;
- Inhoudelijke gesprekken met individuele medewerkers om specifieke thema's te bespreken;
- De uitvoering een IT-audit;
- Verdere inrichting en uitwerking van het thema informatiebeveiliging;

Bewustwording bij collega's was een belangrijk speerpunt in 2021. In juli is gestart met de e-learningcursussen over informatiebeveiliging (Beveiligmij). Iedere medewerker is uitgenodigd om deze training (digitaal) te volgen. Maandelijks was er een module van ongeveer 15 minuten beschikbaar waarin de medewerker meer kennis en inzicht krijgt in infor-

matiebeveiliging en veilig gebruik van internet, zowel zakelijk als privé. In oktober heeft Audittrail mystery calling gedaan om inzicht te krijgen in hoeverre TBV Wonen de gegevens van haar huurders en medewerkers beschermt. In vijf telefoon-gesprekken heeft Audittrail geprobeerd om toegang te krijgen tot gevoelige gegevens van huurders en medewerkers. De mystery calling is met goed resultaat afgesloten, er zijn geen privacygevoelige gegevens gedeeld met de mystery caller.

Bijzonderheden 2021

In 2021 zijn twee privacyklachten van huurders ontvangen. Eén privacyklacht was een daadwerkelijk datalek. Dat heeft geleid tot melding bij de AP. De andere privacyklacht is geen datalek. Beide privacyklachten zijn tot tevredenheid van de melders opgelost. Ze hebben ook geleid tot detailwijzigingen in het interne werkproces. Bij de privacy-officer is daarnaast een aantal incidenten gemeld. Die heeft ze beoordeeld en opgenomen in het interne meldingsregister van TBV Wonen.

4. Financiële continuïteit

4.1 Inleiding

Over het boekjaar 2021 stellen we een eenvoudige jaarrekening op. Het resultaat en het vermogen van de DAEB-tak en niet-DAEB-tak van TBV Wonen zijn opgenomen in de jaarrekening. Dit hoofdstuk beschrijft de financiële positie en de ontwikkelingen in 2021.

4.2 Financiële continuïteit

Financiële continuïteit is voor TBV Wonen een belangrijk uitgangspunt. We stellen onze financiële gezondheid voorop om zo onze maatschappelijke rol op lange termijn te kunnen blijven uitoefenen. We opereren binnen de vastgestelde financiële kaders en leggen intern en extern verantwoording af over onze financiële prestaties.

TBV Wonen streeft naar een duurzame financieringsstrategie. De financieringsstrategie geeft het beleid weer met betrekking

tot de financiering van TBV Wonen op langere termijn. Belangrijke onderdelen in de financieringsstrategie zijn de relatie met de portefeuillestrategie, de vermogensstructuur en de financiële ratio's van het WSW, de leningenportefeuille en het renterisico en de modaliteiten van het aantrekken van financiering. De verwachting is dat we het duurzame financieringsmodel stapsgewijs gaan introduceren. In 2021 heeft TBV Wonen met een significante investeringskasstroom in nieuwbouw, verduurzaming en groot onderhoud méér geïnvesteerd dan de financieringsstrategie toelaat. De financiële positie is echter ruimschoots binnen de financiële ratio's door Aw en WSW en om die reden heeft TBV Wonen stevig geïnvesteerd in de wijken en dorpen van gemeente Tilburg.

De financiële continuïteit van TBV Wonen wordt door AW en WSW beoordeeld op basis van onderstaande vier financiële ratio's.

(jaar 2021)		Norm WSW	TBV Wonen
Solvabiliteit op beleidswaarde	de mate waarin we in staat zijn om op lange termijn aan de verplichtingen te voldoen	>20%	41%
Loan to value op beleidswaarde	de mate waarin vastgoed gefinancierd is met vreemd vermogen	<85%	49%
Dekkingsratio	omvang van het vreemd vermogen afgezet tegen de WOZ waarde	<50%	27%
Interest coverage ratio	de mate waarin men in staat is de rente-uitgaven van het vreemd vermogen te voldoen uit operationele activiteiten	>1,4	2,2

De financiële ratio's WSW-model zijn berekend op basis van de jaarrekening 2020. Hieruit blijkt dat TBV Wonen aan alle financiële ratio's voldoet.

4.3 Verantwoording

Intern toezicht

Verantwoordelijk voor het interne toezicht is de Raad van Commissarissen (RvC). Die wordt hierbij ondersteund door onze externe accountant, EY. De RvC geeft jaarlijks opdracht aan de accountant voor het controleren van de jaarrekening van stichting TBV en onderzoek op grond van het accountantsprotocol en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Voor de verantwoording in de jaarrekening zijn de richtlijnen voor de jaarverslaggeving bepalend. TBV Wonen stelt de jaarrekening op als toegelaten instelling op basis van BW2 Titel 9 en de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 645. Deel II bevat het jaarverslag van de RvC.

Extern toezicht

De belangrijkste externe toezichthouders van TBV Wonen zijn, naast gemeente Tilburg en de huurderbelangenorganisaties, de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), aan wie wij wettelijk verplicht zijn te verantwoorden. De Aw en het WSW beschikken over gestandaardiseerde informatie van TBV Wonen om hun toezichtstaak goed te kunnen uitvoeren. Via SBR (Standard Business Reporting) Wonen, worden jaarlijkse prognose- en verantwoordingsgegevens bij corporaties opgevraagd, bestaande uit:

- Bestuursverslag en jaarrekening
- Volkshuisvestingsverslag
- De prognosegegevens zoals opgenomen in de dPi
- Verantwoordingsinformatie in dVi
- De voorgeschreven accountantsverklaring, -mededelingen en -rapportages, zoals aangegeven in artikel 37 Woningwet.

Deze stukken moeten jaarlijks voor 15 december en 1 juli ontvangen zijn door SBR.

We hebben voldaan aan bovengenoemde data.

Naast de Aw speelt ook het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een belangrijke rol bij het externe toezicht en verantwoording. Het WSW is 'hoeder van de borg'. De kerntaak van het WSW is zorgdragen voor een optimale financiering van de volkshuisvesting door objectief risicomanagement.

4.4 Financieel resultaat

Resultaten 2021

De jaarrekening 2021 is conform de Richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving opgesteld.

Het resultaat over 2021 bedraagt €112,3 miljoen. Dit is € 46,2 miljoen hoger dan het jaarresultaat over 2020 (€ 66,1 miljoen).

De belangrijkste afwijkingen zijn hiernaast weergegeven:

De meest significante afwijkingen in het resultaat betreffen de "papieren" waardemutaties naar aanleiding van de toename van de marktwaarde verhuurde staat (+ € 58,1 miljoen) en afwaardering door onrendabele investeringen (- € 12,8 miljoen).

4.5 Waardering bezit

We beschikken over een groot vermogen. Dat vermogen staat niet op de bank, maar is geïnvesteerd in stenen (hoofdzakelijk sociale huurwoningen). Het bezit wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat (hierna: marktwaarde). De marktwaarde van ons bezit bedroeg eind 2021 ongeveer € 1.290 miljoen (ultimo 2020: € 1.114 miljoen). De marktwaarde biedt waardevolle extra informatie over

Specificatie afwijkingen resultaat

Oorzaak afwijking	Afwijking (* € 1000,-)
Hoger exploitatieresultaat vastgoedportefeuille	+ 4.528
Hoger resultaat verkoop vastgoedportefeuille	+ 321
Lager resultaat door hogere afwaardering onrendabele investeringen	-12.808
Hoger resultaat niet-gerealiseerde waardeverandering	+ 58.080
Lager resultaat overige activiteiten	-6
Lager resultaat door hogere overige organisatiekosten	-5.089
Lager resultaat door hogere kosten leefbaarheid	- 450
Hoger financieringsresultaat (lagere rentelasten)	+ 329
Lagere (latente) belastingen	+ 754
Lager resultaat deelnemingen	-24

de verdien capaciteit van de corporatie. Door al ons vastgoed te verkopen, zouden we in theorie deze marktwaarde kunnen omzetten in geld. Na aflossing van onze leningen zou er dan veel geld overblijven. Maar we hebben een maatschappelijk beleid: we verkopen niet al onze woningen, maar willen voldoende woningen verhuren tegen een betaalbare huurprijs. Dat heeft tot gevolg dat onze woningen veel minder opleveren dan de marktwaarde bedraagt. We noemen dit de beleidswaarde.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt voor een deel beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. In de beleidswaarde wordt aansluiting

gezocht bij het beleid van de corporatie op beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer in plaats van de uitgangspunten in de markt.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen, vooral bij de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Het is de grootste schattingspost voor de jaarrekening. Met deze toelichting geven we nadere duiding aan het deel van de waarde van het vastgoed, en dus van het corresponderende deel van het vermogen, dat als gevolg van het beleid van TBV Wonen niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Van marktwaarde naar beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed van de

corporatie betreft de waardering van het vastgoed conform de marktwaardemethodiek, rekening houdend met het eigen beleid van de corporatie. De beleidswaarde wordt berekend voor vastgoedeenheden die de typering woning (zelfstandig en onzelfstandig) hebben en geldt niet voor intramuraal zorgvastgoed, BOG-panden en parkeervoorzieningen. Voor de categorieën vastgoed waarvoor geen beleidswaarde wordt bepaald, blijft de marktwaarde gehandhaafd.

Om van de marktwaarde naar de beleidswaarde te komen zijn 4 stappen nodig:

Stap 1: Beschikbaarheid

Waar de marktwaarde verhuurde staat uitgaat van het meest gunstige scenario: uitpanden of door-exploiteren. De beleidswaarde gaat alleen uit van door-exploiteren. Daarnaast wordt de eindwaardemethodiek van het Handboek gevolgd.

Stap 2: Betaalbaarheid

In de marktwaardeberekening wordt uitgegaan van markthuren na mutatie, bij de beleidswaarde wordt de streefhuur ingerekend. Dit heeft 2 effecten: (1) de huurprijzen zijn veelal lager en (2) de lasten voor verhuurderheffing stijgen omdat de streefhuren veelal lager zijn dan de liberalisatiegrens in tegenstelling tot de markthuren.

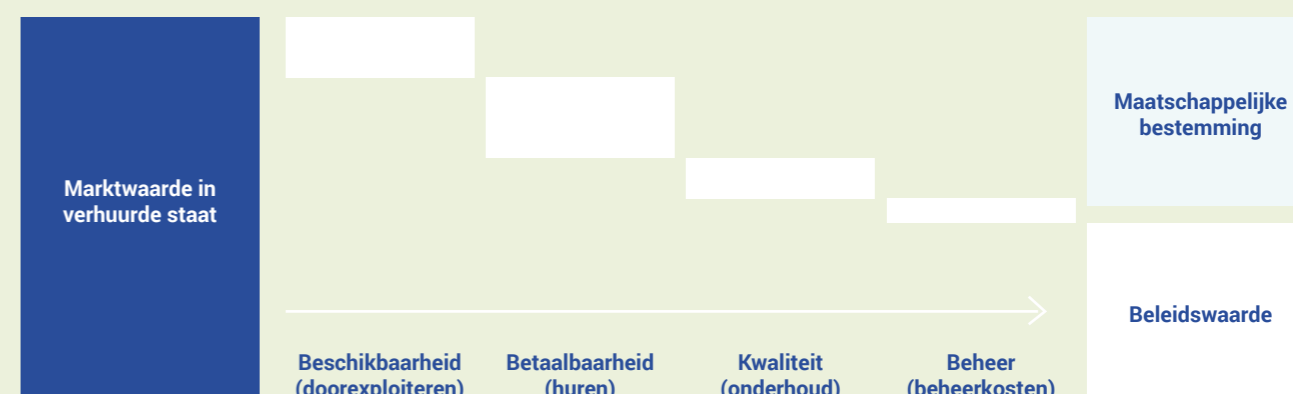
Stap 3: Kwaliteit

In plaats van instandhoudingsonderhoud dat in de marktwaarde wordt meegenomen, wordt in de beleidswaarde de eigen onderhoudsnorm ingerekend. Voor de onderhoudsnorm zijn we verplicht om naar de meerjarenbegroting te kijken. De onderhoudsnorm is daarom gebaseerd op de gemiddelde onderhoudsuitgaven (op complexniveau), ingerekend in de meest recente meerjarenbegroting (2022-2026).

Stap 4: Beheer

De (marktconforme) beheerkosten en zakelijke kosten (belastingen en verzekeringen) uit de marktwaarde verhuurde staat worden vervangen door de beleidsnorm voor beheer. We verstaan hieronder de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten en overige directe operationele lasten zoals opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten' in de winst- en verliesrekening uit de jaarrekening 2021.

Tabel van Marktwaarde naar Beleidswaarde



Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde bestaat uit de volgende onderdelen:

Stap	2021		2020	
	Effect op marktwaarde x € 1.000	In % van de reële waarde	Effect op marktwaarde x € 1.000	In % van de reële waarde
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat	1.290.797	100%	1.114.704	100%
Stap 1: beschikbaarheid	(89.139)	(-7)%	(25.300)	(2)%
Stap 2: betaalbaarheid	(406.244)	(32)%	(259.047)	(23)%
Stap 3: kwaliteit	(135.188)	(11)%	(63.029)	(6)%
Stap 4: beheer	(7.616)	(1)%	(34.231)	(3)%
Beleidswaarde	830.888	64%	733.096	66%

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. De toename in marktwaarde wordt deels (5%) veroorzaakt door de oplevering van nieuwbouw (273 woningen). De marktwaarde is autonoom met circa 11% toegenomen door de marktontwikkelingen.

De beleidswaarde ultimo 2021 is met € 831 miljoen (op een marktwaarde verhuurde staat van € 1.291 miljoen) in verhouding 64,4 % en dat is iets lager dan de beleidswaarde ultimo 2020 (65,8% van de marktwaarde verhuurde staat).

Op het niveau van de onderlinge afslagen zijn echter beduidende wijzigingen tussen 2021 en 2020. Daar gaan we hieronder op in.

1. Beschikbaarheid

De afwijking heeft met name te maken met de stijging van de overdrachtskosten (van 3% naar 9%). De 9% netto contante waarde wordt in de beleidswaarde niet ingerekend, waardoor een (ruime) opslag op de beleidswaarde ontstaat.

2. Betaalbaarheid

De afslag betaalbaarheid (streefhuur i.p.v. markthuur) is hoger in vergelijking met voorgaand jaar. Het streefhuurpercentage is procentueel lager dan in de beleidswaarde 2020. De hogere afslag wordt veroorzaakt door de sterk stijgende markthuren, terwijl de streefhuren relatief minder sterk zijn meegestegen vanwege de prestatieafspraken en het behouden van betaalbare huurwoningen in de huurklassen. De lagere verhuurderheffing t.o.v. de jaarrekening 2020 dempt de afslag op betaalbaarheid.

3. Kwaliteit

De onderhoudsnorm is bepaald op basis van de goedgekeurde meerjarenbegroting 2022-2026. De gemiddelde onderhoudsnorm (15-jaars gemiddelde van de onderhoudsbegroting) ligt met € 1.853 beduidend hoger dan de onderhoudsbegroting 2021 (€ 1.592). De afslag op kwaliteit (onderhoud) is daardoor met € 135 miljoen beduidend hoger dan voorgaand jaar (€ 63 miljoen). De onderhoudsuitgaven zijn sterk stijgend door de inflatie en daarnaast zijn meer overheadkosten (zoals personele inzet) toegerekend aan onderhoudskosten vanuit de lasten verhuur-en beheeractiviteiten.

4. Beheer

De afslag op beheerkosten in 2021 is beduidend lager dan in 2020. De oorzaak is het feit dat de beheerkosten in 2021 per woning lager zijn dan in 2020. Dat komt door de toename van bezit (273 nieuwbouwwoningen), een hogere toerekening van personeels-en overheadkosten aan onderhoud en deels lagere uitgaven (minder ICT, afschrijvingen en inhuur in 2021).

Per 31 december 2021 is in totaal € 499,1 miljoen (2020: € 499,1 miljoen) aan onge-realiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen, zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs.

De solvabiliteit bedraagt op beleidswaarde 45% (2020: 46%). Dit is lager dan de solvabiliteit op marktwaarde verhuurde staat van 64% (2020: 61%), als gevolg van de afslag van marktwaarde verhuurde staat naar beleidswaarde.

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

Zoals hierboven is toegelicht hangt de realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering sterk af van het te voeren beleid van TBV Wonen. Hierbij wordt TBV Wonen sterk beperkt door wettelijke maatregelen en (maatschappelijke) ontwikkelingen als demografie, betaalbaarheid en duurzaamheid.

4.6 Kasstromen en Financiering

TBV Wonen wil ook de komende jaren blijven investeren. Daarvoor willen we permanente toegang tot de kapitaalmarkt hebben. Treasury heeft in 2021 dan ook weer bijzondere aandacht gekregen. In ons financieringsbeleid willen we de gemiddelde financieringsrente van het totaal aan leningen zo laag mogelijk houden. Verder willen we jaarlijks over niet meer dan 15% van de leningenportefeuille renterisico lopen.

De leningenportefeuille per 31 december 2021 bedraagt € 403,1 miljoen (2020: € 367,4 miljoen) met een gemiddelde rentevoet van 2,33% (2020: 2,65%).

De kaders van ons treasurybeleid zijn vastgelegd in het treasurystatuut en het reglement financieel beleid en beheer. Dit reglement is voorgelegd aan de Autoriteit Woningcorporaties en zij heeft het reglement goedgekeurd. Alle besluiten over activiteiten op het gebied van financiering, beleggingen en rentemanagement worden genomen binnen de daarvoor vastgestelde kaders.

TBV Wonen heeft een treasurycommissie. Zij stelt jaarlijks een treasuryjaarplan op. Aan de basis hiervan ligt de goedgekeurde meerjarenbegroting 2022-2026. Het treasuryjaarplan wordt vastgesteld en goedgekeurd door de bestuurder en RvC van TBV Wonen. Het jaarplan vormt het mandaat waarbinnen in het desbetreffende jaar treasury-activiteiten kunnen plaatsvinden. TBV Wonen heeft in 2021 gehandeld binnen de kaders van dit treasuryjaarplan. In 2021 is voor € 55,2 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken. Alle aangetrokken leningen zijn door WSW geborgd.

Kasstromen

De kasstromen worden gesplitst in 1) operationele kasstromen, 2) investeringskasstromen en 3) financieringskasstromen.

De operationele kasstroom is in 2021 € 2,2 miljoen hoger dan in 2020. Dit wordt o.a. veroorzaakt door de hogere huuropbrengsten (+ € 1,5 miljoen) en lagere afdracht verhuurdersheffing in verband met kortingen voor het realiseren van nieuwbouwwoningen (-/- € 3,2 miljoen). Daar tegenover staan hogere onderhoudskosten (+ € 1,8 miljoen) en hogere afdracht

Tabel Kasstroomoverzicht

(* € 1.000)	Realisatie 2021	Realisatie 2020
Saldo operationele kasstromen	11.372	9.180
Saldo (des) investeringskasstroom	-50.407	-31.903
Saldo financieringskasstroom	35.761	20.647
Mutatie liquide middelen	-3.274	-2.076
Liquide middelen per 1 januari	5.845	7.921
Liquide middelen per 31 december	2.571	5.845

vennootschapsbelasting (+ € 1,6 miljoen) ten opzichte van voorgaand jaar.

De investeringskasstroom ligt in 2021 € 18,5 miljoen hoger (meer uitgaven) dan in 2020 door hogere investeringsuitgaven (+ € 16,4 miljoen) in combinatie met hogere verkoopopbrengsten (+2,2 miljoen).

Aangezien de investeringen als gevolg van de toenemende belastingen en heffingen niet volledig uit operationele kasstromen gefinancierd kunnen worden, is de financieringskasstroom toegenomen met € 15,1 miljoen ten opzichte van 2020.

4.7 Overige werkzaamheden en deelnemingen

Naast het huisvesten van haar primaire doelgroep heeft TBV Wonen ook de ambitie om samen met haar partners invulling te geven aan de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente Tilburg. Daarom maken we deel uit van deelnemingen en andere samenwerkingsverbanden. De belangrijkste deelnemingen en samenwerkingsverbanden in 2021 zijn:

TBV Holding BV

Opgericht in 1999 en de moedermaatschappij van TBV Triborgh Bouwontwikkeling BV. De vennootschap voert geen zelfstandige activiteiten uit.

TBV Triborgh Bouwontwikkeling BV

Deze BV is opgericht op 30 december 1999 en heeft als doel om te participeren in VOF Triborgh Piushaven, Udenhout & Koolhoven en Triborgh Koolhoven BV. Tevens is TBV Triborgh Bouwontwikkeling BV is voor 1/8 deel eigenaar van Triborgh Vastgoed BV. Ook is TBV Triborgh Bouwontwikkeling BV voor 1/7 deel eigenaar van de Gezamenlijke Participatie Triborgh BV.

VOF Triborgh Piushaven, Udenhout & Koolhoven

De doelstelling van de VOF is gezamenlijk een projectontwikkelingsbedrijf in de gemeente Tilburg drijven. In de VOF zijn naast TBV Triborgh Bouwontwikkeling BV nog 7 andere participanten. De VOF heeft voor 100% een deelneming in Triborgh Koolhoven BV en participeert daarnaast ook in Grondexploitatie maatschappij Koolhoven Beheer BV.

Triborgh Koolhoven BV

Heeft als doel optreden van een commanditair vennoot (CV) in de Grondexploitatie maatschappij Koolhoven CV. Deze CV is een consortium van grondeigenaren voor de geplande bouw van nieuwbouwwoningen in Tilburg.

Grondexploitatie maatschappij Koolhoven CV

Een consortium van grondeigenaren voor de geplande bouw van ongeveer 2.000 nieuwbouwwoningen. Naast Triborgh Koolhoven BV zijn er nog drie andere participanten. Grondexploitatie maatschappij Koolhoven Beheer BV treedt op als beheerend vennoot van deze CV.

Stichting Woning in Zicht

Sinds 1997 werken de vier Tilburgse woningcorporaties samen in deze stichting Woning in Zicht, het gezamenlijke woonruimteverdelingssysteem. In 2017 zijn een aantal andere woningcorporaties uit de regio ook gaan deelnemen in Woning in Zicht. Woning in Zicht maakt het met haar systeem mogelijk om verschillende manieren van woonruimteverdeling in te zetten, zoals woningruil en doorstroming.

Overig

Verder is TBV Wonen lid van 16 Verenigingen van Eigenaren.

In 2021 zijn de samenwerkingsverbanden heroverwogen. Het beleidsstandpunt voor Stichting Woning in Zicht is dat we de huidige samenwerking voortzetten. Voor Triborgh is besloten om de nieuwbouwprojecten in de huidige plangebieden af te wikkelen.

Tijdens het groot onderhoud aan Goudsbloem in Udenhout werden onder andere de gevels geïsoleerd. Bewoners konden als dat nodig was verblijven in een logeerwoning. Meer hierover in ons [bewonersblad](#).



5. Goed bestuur



Rechtsvorm, bestuur en Raad van Commissarissen

TBV Wonen is een stichting (Stichting TBV) met een RvC die in principe bestaat uit vijf personen. Per eind 2021 bestaat de Raad van Commissarissen uit vijf mensen, waarvan twee vrouwen (40%) en drie mannen (60%). Het bestuur van de organisatie bestaat in 2021 uit één man.

Werkgebied

TBV Wonen is een Tilburgse woningcorporatie met bezit voornamelijk in Tilburg. Na de fusie met Woonstichting 't Heem in 2019 zijn we ook werkzaam in de dorpen Udenhout, Berkel-Enschot en Biezenmortel binnen de gemeente Tilburg. Daarnaast is het werkgebied uitgebreid buiten de gemeente Tilburg, met woningen in de dorpen Haaren en Helvoirt. Deze dorpskernen vallen na de gemeentelijke herindeling per 1 januari 2021 onder respectievelijk de gemeente Oisterwijk en gemeente Vught. Dit betekent dat TBV Wonen in 2021 werkzaam is in twee woningmarktregio's: Midden-West-Brabant en Noordoost-Brabant. In 2021 is het bezit in Oosterhout verkocht aan Thuisvester. Het bezit in de kern Helvoirt (woningmarktregio Noordoost Brabant) heeft in de portefeuillestrategie het label afstoten naar een collega-corporatie.

Compliance

TBV Wonen heeft als corporatie te maken met een breed palet aan wet- en regelgeving waaraan zij moet voldoen (Woningwet, het beoordelingskader Aw/WSW, bouwrecht, verslaglegging, fiscale en privacywetgeving). Compliance is een veelomvattend begrip. Het gaat enerzijds om de implementatie, handhaving en naleving van externe wet- en regelgeving, brancheregelingen, en (presta-

tie)afspraken met overheden en andere stakeholders. Anderzijds gaat het over de naleving van interne (governance)-regelingen en -besluiten om de reputatie, integriteit en betrouwbaarheid van de corporatie te waarborgen.

In de RvC vergadering van 16 april 2020 is besloten om het huidige Compliancestatuut per 1 mei 2020 in te trekken en de compliance-werkzaamheden op te nemen in het interne controle- en auditplan van de bestuurscontroller. De compliance-functie is als deeltaak belegd bij de bestuurscontroller en heeft een sterk coördinerend karakter. Jaarlijks stelt de bestuurscontroller een intern controle- en auditplan op, waarin de compliance-werkzaamheden worden uitgewerkt. In 2021 heeft de controller een risicogerichte compliancetoets opgesteld en besproken met de Raad van Commissarissen.

Statuten, reglementen en documenten

Na de fusie zijn de governance-documenten door de Raad van Commissarissen en Bestuur geactualiseerd.

Overzicht vastgestelde statuten, reglementen en documenten in 2021

- Treasuryjaarplan 2021 (februari 2021)
- Beleidsstandpunt Triborgh – n.a.v. de Governance-inspectie 2020 (februari 2021)
- Portefeuillestrategie TBV Wonen 2020-2030 (maart 2021)
- Inkoop- en aanbestedingsbeleid (maart 2021)
- Verklaring deelname leningruil Vestia (maart 2021)
- Volkshuisvestelijke biedingen aan gemeenten Vught en Oisterwijk

- Waarneming bij belet of ontstentenis van de gehele RvC 2022 (november 2021)
- Leningruil Vestia november 2021)

In het kader van verantwoording en transparantie zijn de reglementen en statuten op de website van de organisatie in te zien.

Governance

De maatschappelijke taak van de woningcorporaties is te zorgen voor een goede woning in een leefbare buurt voor mensen met een bescheiden inkomen en voor kwetsbare groepen (VTW).

Hoe zij hier invulling aan geven en waar ze op aan te spreken zijn, is vastgelegd in de Governancecode woningcorporaties 2020 (hierna: de Governancecode). Met governance bedoelen we alle activiteiten van sturen, beheersen, toezichhouden en verantwoorden in hun onderlinge samenhang. TBV Wonen hecht grote waarde aan goed ondernemingsbestuur; het handelen van het bestuur, het algemeen belang en goed toezichhouden. De organisatie onderschrijft in dit kader de Governancecode Woningcorporaties 2020, die per 1 januari 2020 in werking trad.

Conform de Governancecode verantwoorden bestuur en RvC zich in dit jaarverslag over de wijze waarop de Governancecode is toegepast. In paragraaf 5.6 wordt verslag gedaan van de verplichte vierjaarlijkse visitatie.

Goede governance helpt problemen te voorkomen, daarom inspecteert de Aw periodiek woningcorporaties. In de toezichtbrief 2021 komt de Aw tot de conclusie dat de risico-inschatting op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW voor TBV Wonen laag is. Verder is de Aw van

mening dat de aandachtspunten uit de governance inspectie uit 2019 voldoende zijn afgehandeld.

Om de besluitvorming over en samenhang in relevante onderwerpen inzichtelijk te maken, hebben we in 2021 een integrale jaarplanning voor beleidsonderwerpen en investeringsbesluiten opgesteld.

Bij maatschappelijke ondernemingen zijn het de belanghouders die de acceptatie en de uitvoering van de strategie beoordelen. Om belanghouders een belangrijke stem te geven, wordt periodiek een belanghoudersbijeenkomst georganiseerd. Zo zijn in 2019 vooruitlopend op het nieuwe ondernemingsplan diverse belanghoudersbijeenkomsten georganiseerd om onze belanghebbenden te betrekken bij de totstandkoming van ons Ondernemingsplan 2020-2023. In 2020 en 2021 zijn geen grootschalige belanghoudersbijeenkomsten georganiseerd, mede door de beperkende overheidsmaatregelen als gevolg van corona. In 2022 bespreken we onze maatschappelijke prestaties met onze belanghebbenden.

5.1 Omgaan met risico's

Net als elke organisatie wordt TBV Wonen geconfronteerd met risico's als gevolg van externe en interne ontwikkelingen. In de Governancecode Woningcorporaties 2020 staat dat het bestuur de risico's die verband houden met de activiteiten van de woningcorporatie in kaart brengt, een inzichtelijk beleid voor het beheersen van risico's hanteert en hierover periodiek verantwoording aflegt. Risicomanagement heeft in 2021 nadrukkelijke aandacht gehad. In juni 2021 is de doorontwikkeling en doorleving risicomanagement besproken met de RvC.

Risicomanagement maakt bij TBV Wonen een vast onderdeel uit van de jaarlijkse planning- en controlcyclus. Risicomanagement is onlosmakelijk verbonden met onze lange termijndoelstellingen, zoals opgenomen in het Ondernemingsplan 2020-2023. Risicomanagement maakt onderdeel uit van de besluitvorming en is geïntegreerd in de bedrijfsprocessen. Het moet onderdeel zijn van de cultuur van onze organisatie. TBV Wonen wil proactief met risico's omgaan. Omdat voorkomen beter is dan genezen, willen we vooraf de risico's inzichtelijk hebben en passende beheermaatregelen treffen. TBV Wonen heeft een sterk risicomijdende houding en we beperken ons tot risico's die passend zijn bij onze doelstellingen.

Risicobeleid

Jaarlijks beoordeelt het MT, aangevuld met de bestuurscontroller, integraal de belangrijkste operationele, tactische, strategische en financiële risico's. Hierbij wordt bepaald of de bestaande risicostrategieën met bijbehorende beheermaatregelen nog voldoende zijn of dat ze moeten worden aangepast. Het streven is om continu te voldoen aan veranderende wetgeving en de principes van de Governancecode.

Risicobereidheid

In de ontwikkeling van beleid voor risicobereidheid zijn in 2021 enkele stappen gezet om beleid, risico's en prestaties meer te verbinden. Voor de risicobereidheid wordt uitgegaan van risicobewust handelen (cultuuraspect) en beleidsrealisme. Om inzicht te krijgen in de risico's en de risicobereidheid vullen we jaarlijks een risicomanagementmodel in. Kans en impact worden gescoord op het bruto-risico. Een beheerstrategie en beheersmaatregelen bepalen we per risico. Dat geeft inzicht in het netto-risico.

Risicomanagementmodel

De organisatie van het risicomanagement is gebaseerd op het 'Three lines model'. Dit houdt in dat de interne beheersmaatregelen zoveel mogelijk in de eerste lijn zijn geborgd. Naast een structuur geeft het model ook handvatten voor continue verbetering van het interne beheersingsraamwerk, het risicobewustzijn en het risicobewust handelen.

Binnen TBV Wonen maken we gebruik van een risicomanagementmodel waarmee we de risico's identificeren, analyseren en beoordelen. In dit model spelen de risicomatrix en risicokaart een belangrijke rol. Iedere manager beoordeelt hoe groot impact en waarschijnlijkheid van een bepaalde gebeurtenis zijn. Deze beoordelingen bespreken ze vervolgens gezamenlijk en zetten ze in volgorde van belangrijkheid.

Afhankelijk van de impact en gevolgen van risico's worden risicostrategieën vastgesteld en passende beheermaatregelen genomen. We monitoren deze risico's continu. De bestuurscontroller neemt de belangrijkste onderwerpen op in het interne controle- en auditplan dat ter goedkeuring aan de RvC is voorgelegd.

In september 2020 zijn de strategische risico's herijkt. Hierover is gerapporteerd in de kwartaalrapportage. In de vergaderingen van de auditcommissie en de RvC in juni 2021 is het plan van aanpak en uitwerking van het (strategische) risicomanagement gepresenteerd. De RvC heeft aangegeven de voorkeur te hebben voor de dialogische variant van risicobeheersing emet oog voor de systeemwereld tegenover de leefwereld en de verbinding van deze twee werelden. Uiteindelijk gaat het erom dat verantwoordelijk met de beschikbare middelen wordt

omgegaan. De raad onderstreept het belang van goede soft controls. De raad heeft ook de voorkeur om de koppeling van strategische risico's naar tactische risico's te bespreken in combinatie met de risicobereidheid. Zoals voor strategische risico's een top-9 is bepaald, wil ze ook voor de tactische risico's de hoogste risico's bepalen en hierover rapporteren.

In 2021 en 2022 worden soft controls, risicobereidheid, risicobewustzijn, de opstelling van een top-10 van operationele en tactische risico's en de ontwikkeling van een XL-aanpak voor projectrisico's voor de echt grote nieuwbouwprojecten verder uitgewerkt.

Risicobeoordeling

In 2021 zijn er de nodige externe en interne ontwikkelingen geweest die invloed hadden op de ontwikkeling van risicomanagement en de risico's:

- Verdere integratie na de fusie met Woonstichting 't Heem
- Organisatieontwikkeling
- De coronapandemie

Met een integrale aanpak blijft het risicomangementmodel van TBV Wonen aansluiten bij de strategie, het ondernemingsplan en de interne en externe ontwikkelingen.

In 2021 hebben we elk kwartaal gerapporteerd over de ontwikkelingen in de strategische risico-top 9. We hebben de risico's herijkt en verder uitgewerkt op basis van externe en interne risico's voor TBV Wonen met bijbehorende beheersmaatregelen en actiepunten. Onderstaand zijn deze risico's in volgorde van belangrijkheid weergegeven.

Tabel met strategische risico-top 9 in 2021, op volgorde van belangrijkste risico's:

Strategische risico's (september 2021)	Kans	Impact
1 Politieke onvoorspelbaarheid en wijzigende wet- en regelgeving	Hoog	Hoog
2 Financiële haalbaarheid van beleid door Opgaven en Middelen woningcorporaties	Hoog	Hoog
3 Toenemende kwetsbaarheid huurders	Hoog	Middel
4 Grote ICT-afhankelijkheid	Middel	Hoog
5 Onvoldoende tempo nieuwbouw en renovatie Niet realiseren van maatschappelijke opgave	Middel	Middel - Hoog
6 Woningmarkt	Middel	Middel
7 Overbelaste medewerkers in oververhitte arbeidsmarkt op specifieke vak- en kennisgebieden (ICT, Techniek en Financiën)	Middel	Laag
8 Te weinig grip en zicht op samenwerkingsverbanden en coördinatie van inkoop en aanbesteding	Laag	Middel
9 Te weinig innovatief vermogen (tactisch risico)	Middel	Laag

Voor een deel zijn deze strategische risico's beïnvloedbaar. Voor het andere deel zal de organisatie zich flexibel en innovatief moeten opstellen om met de risico's om te gaan en erop te anticiperen met effectieve beheersmaatregelen.

In het verslagjaar hebben zich geen grote risico's voorgedaan die een materiele impact op de organisatie of op de bedrijfsvoering hebben gehad.

5.2 Risicoparagraaf

5.2.1 Strategische risico's

Bij strategische risico's krijgen interne besluitvormingsprocessen veel aandacht. Zijn de verschillende risico-elementen meegenomen? Is er tegenspraak georganiseerd? Hoe is de kwaliteit van de governance? In de risicostrategie worden de doelstellingen en de kritieke succesfactoren gekoppeld aan de belangrijkste risico's. In deze risicoparagraaf zijn de belangrijkste beïnvloedbare strategische risico's beschreven uitgewerkt.

Van de 9 in 2020 vastgestelde strategische risico's zijn in deze paragraaf de belangrijkste toegelicht. Er is een duidelijke ontwikkeling in de beheersing van het strategisch risico te zien.

Strategisch risico 2: Financiële haalbaarheid van beleid door Opgaven en Middelen woningcorporaties

De corporatiesector kan de stapeling van maatschappelijke opgaven onder de huidige investeringscondities niet volledig oppakken. Ongeveer een kwart van de investeringen in duurzame en betaalbare woningen zijn tot 2035 niet op te pakken.

Beheersmaatregelen:

- **Duurzame financieringsstrategie**
In juli 2021 heeft TBV Wonen haar financieringsstrategie herijkt en vanaf 2022 streven we naar een duurzame financieringsstrategie met toepassing van de financierings-/investeringsratio. Bij de begroting 2021 is een doorrekening gemaakt met de huidige ambities tot 2035. Conclusie is dat TBV Wonen met een duurzame financieringsstrategie aan haar maatschappelijke opgave kan voldoen.

- Borgbaarheid leningen WSW

De borgbaarheid van alle investeringen door het WSW blijft een aandachtspunt. Onomkeerbare verplichtingen aangaan bij de investeringen moet worden afgestemd op de vrijgave van het borgingsplafond door WSW. In aanneemovereenkomsten voor nieuwbouw en renovatie moet in het vervolg de voorwaarde van borgbaarheid van de benodigde financiering opgenomen zijn.

- Financiële ratio's Aw/WSW

TBV Wonen voldoet aan de financiële ratio's van het WSW en Aw, ook op langere termijn, met behoud van investierend vermogen en voldoende buffer om in te spelen op strategische risico's. Als bovenop de eigen ambities van TBV Wonen nog verandering van rijksbeleid volgt, kunnen de ratio's alsnog onder druk komen te komen.

- Rentegevoeligheid en bouwkostenstijging

TBV Wonen is een kapitaalintensieve organisatie en daardoor gevoelig voor rentestijgingen. De bouwkosten stijgen mogelijk meer dan begroot volgens de parameters van de Aw. De begroting

2022 hebben we getoetst op de gevoeligheid voor macro-economische ontwikkelingen op het gebied van rente, bouwkosten en prijsinflatie. De conclusie is dat TBV Wonen macro-economische schokken kan opvangen binnen de ratio's.

Op dit moment heeft TBV Wonen voldoende beheermaatregelen getroffen en de geplande ambities zijn financieel haalbaar.

Strategisch risico 3: Kwetsbaarheid huurders neemt toe

Inkomensonzekerheid, extramuralisering zonder begeleiding, vergrijzing, afbrokkeling van het sociaal netwerk wat tot uiting komt in vereenzaming, verwaarlozing, huurachterstanden, overlast in de complexen en buurten, sociale onrust bij plaatsing bijzondere doelgroepen, groeiende intolerantie, bedreigingen medewerkers. Ondermijning in onze wijken. In het 3e kwartaal is al duidelijk geworden dat de energieprijzen fors stijgen, waardoor voor onze huurders energiearmoede dreigt.

Beheermaatregelen:

Wettelijke maatregelen hebben de huren voor dit jaar bevroren en er is eenmalig huurverlaging doorgevoerd voor huishoudens met een laag inkomen. De energiearmoede door sterk stijgende energieprijzen maken de noodzaak om de vastgoedportefeuille te verduurzamen met de juiste no-regretmaatregelen nog groter. De overheid komt burgers tegemoet met een extra korting van 400 euro op de energiebelasting in 2022.

- Leefbaarheid

In onze wijken en dorpen is door corona meer aandacht nodig voor de leefbaarheid voor met name onze oudere en kwetsbare

bewoners (eenzaamheid, beperkte zelfredzaamheid, weinig sociaal netwerk). De spanningen in de wijken nemen toe en dat geeft meer werkdruk voor de leefbaarheidsconsulenten en wijkbeheerders. De formatie van de leefbaarheidsconsulenten is daarom uitgebreid.

- Renovaties

De lopende renovaties in bewoonde staat zijn vooral in complexen met veelal oudere en kwetsbare bewoners. De renovaties vinden zoveel mogelijk contactloos plaats. Hiervoor zijn extra voorzieningen getroffen zoals extra sociale begeleiding en extra wisselwoningen. In 2021 zijn twee PO+-projecten in uitvoering genomen waarbij met beperkte financiële middelen een labelsprong wordt gerealiseerd. Deze projecten zijn voor bewoners minder ingrijpend bij de uitvoering.

- Intensieve leefbaarheidsaanpak

In Tilburg-Zuid loopt vanaf 2020 een project met intensieve leefbaarheidsaanpak om onder andere ondermijning tegen te gaan. In 2021 is dit uitgebreid naar Tilburg-Noord. Bij de begroting 2021 is de formatie voor de leefbaarheidsconsulenten uitgebreid met 1,8 fte.

- Wet eenmalige huurverlaging voor huurders met een laag inkomen, is uitgevoerd per 1 april 2021.
- Huurbevrozing 2021 voor de sociale huursector, is uitgevoerd per 1 juli 2021.
- Verduurzamingsopgave is actueler dan ooit. Huur en energielasten vormen samen de woonlasten voor onze huurders. Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad (isolatie, zonnepanelen, hybride installaties) maakt het verwachte energieverbruik lager. Hierdoor zijn de woonlasten beter betaalbaar en voorkomen we energiearmoede bij onze huurders.

Op dit moment heeft TBV Wonen extra beheermaatregelen getroffen om de leefbaarheid in de wijken zo goed mogelijk op peil te houden. In de wijk is de inzet intensiever. De wettelijke maatregelen voor de huren zijn uitgevoerd. De verduurzamingsopgave is naar behoren opgepakt.

Strategisch risico 5: Onvoldoende tempo nieuwbouw en renovatie. Niet realiseren van maatschappelijke opgave

Door het geringe tempo van investeringen sluiten we als organisatie niet aan bij ontwikkelingen in de stad en voor de doelgroep. Er zijn onvoldoende grondposities. Stijgende bouwkosten belemmeren nieuwbouw en renovatie. Keuzes voor verduurzaming van vastgoed zijn complex en zijn bijna volledig financieel onrendabel. De agenda is te ambitieus door duurzaamheids- en convenantafspraken.

Beheermaatregelen:

- Vastgoedsturing en portefeuillestrategie

Belangrijk voor vastgoedsturing is de uitwerking van de portefeuillestrategie met de wensportefeuille. De portefeuillestrategie geeft inzicht in de voorspelbaarheid en stabiliteit van (lange termijn) financiële resultaten, waarmee we het risico voor borging, het risico op weglekken van maatschappelijk vermogen of niet doelmatige besteding van middelen beperken. De RvC heeft de portefeuillestrategie in het 1e kwartaal goedgekeurd. Daarmee beschikt TBV Wonen over een vastgestelde portefeuillestrategie.

- Realisatiegraad investeringen

De realisatiegraad van de begrote investeringen in nieuwbouw en renovatie in 2021 is bijna 100%. Hiermee is het tempo in de investeringen volgens planning gerealiseerd.

Elk kwartaal bespreken we de begrote investeringen en stellen ze bij aan de hand van een actuele planning.

De getroffen beheermaatregelen hebben geleid tot een aanzienlijk beter tempo in het realiseren van de maatschappelijke opgave.

Strategisch risico 6: Woningmarkt

De woningmarkt had te lijden onder macro-economische ontwikkelingen, daling van de netto-inkomens, stijging van bouwkosten, een tekort aan bouwlocaties, tekort aan personeel en averechtse effecten van overheidsingrijpen in middeldure huur en verduurzaming. Als gevolg daarvan daalde de doorstroming en mutatiegraad, de slaagkans van onze doelgroep en nam de concurrentie tussen segmenten binnen onze voornaamste doelgroep toe.

Beheermaatregelen:

- In Tilburg zijn de convenantafspraken in oktober 2020 verstevigd met hogere nieuwbouwopgaves voor de corporaties. De afspraak is ook dat in grote nieuwbouwprojecten minimaal 20% sociale huurwoningen en 10% middeldure huurwoningen moeten worden gerealiseerd. Dit omdat de forse stijging van de kooprijzen van woningen de mogelijkheid voor huishoudens met een middeninkomen om aan een koopwoning te komen beperkt of onmogelijk maakt. De vraag naar huurwoningen zal daardoor verder toenemen.
- Een woonzorgvisie en nieuwe woonzorgconcepten zijn in Tilburg in ontwikkeling om oplossingen te vinden voor de dubbele vergrijzing. De woonzorgvisie start met een analyse van de huidige situatie.
- Aanstelling van een consultant doorstroming in 2021 om de bereidheid van huurders om te verhuizen naar een meer

passende woning te bevorderen (HuisHoppen).

- De toewijzingsregels voor 2022 zijn gewijzigd. Er zijn hogere inkomensgrenzen voor de doelgroep. Zo komt er meer ruimte voor de primaire en secundaire doelgroep (van 90% naar 92,5% van de toewijzingen). De vrije toewijzingsruimte gaat van 10% naar 7,5%.
- Vrijstelling overdrachtsbelasting voor terugkoop Koopgarantwoningen vanaf 2022. Sinds 2021 geldt 8% overdrachtsbelasting voor woningcorporaties. Deze vrijstelling vanaf 1 januari 2022 geeft een aanzienlijke vermindering van de terugkoopkosten van Koopgarantwoningen.
- De aftoppingsgrenzen zijn voor 2022 niet geïndexeerd door de huurbefriezing in 2021. De liberalisatiegrens is geïndexeerd met de inflatie, van € 752,33 naar € 763,47. De streefhuren zijn afgetoet op de aftoppingsgrenzen, waardoor deze niet gaan stijgen in 2022. De financiële gevolgen zijn verwerkt in de begroting 2022.

Op dit moment heeft TBV Wonen voldoende beheermaatregelen getroffen om binnen haar mogelijkheden de woningmarktproblematiek aan te pakken.

5.2.2. Operationele activiteiten

Bij de operationele activiteiten ligt de focus op het voorkomen van risico's in de (kern) processen. Hierbij is het van belang dat de organisatie deze processen en risicobeheersing zo betrouwbaar mogelijk maakt. In 2020 zijn we gestart met het maken van procesbeschrijvingen. In 2021 heeft dit een vervolg gekregen met het in kaart brengen van de risico's per proces. Daarbij zijn we risicogericht te werk gegaan en hebben we de belangrijkste processen en risico's als eerste aan elkaar verbonden en inzichtelijk

gemaakt. De beheersmaatregelen die we getroffen hebben zijn zo smart mogelijk beschreven. Regelmatig zijn er audits op de processen om vast te stellen of de processen nog steeds voldoen aan de eisen.

Het MT heeft de operationele risicomatrix besproken en voorzien van beheermaatregelen. Bij deze risico's is een onderscheid gemaakt tussen beïnvloedbare risico's en beheersbare risico's. Bij beheersbare risico's is het van belang om ontwikkelingen goed te volgen en ons beleid, koers en organisatie hierop aan te passen. De organisatie moet zich voldoende kunnen aanpassen. Andere risico's zijn wel meer beheersbaar. De beheersing van de omvangrijke projectenportefeuille, de ICT-omgeving en de aansturing van de organisatie vragen extra aandacht.

5.2.3. Financiële positie

Het financiële beleid op korte en lange termijn is gericht op een solide financiële positie. Daarvoor hanteert TBV Wonen de financiële kaders van WSW en Aw. TBV wonen voldeed in 2021 steeds aan de normen van de financiële ratio's van WSW en Aw.

De toenemende belastingdruk (oplopende verhuurderheffing, stijgende uitgaven aan vennootschapsbelasting door wegvallen van compensabele verliezen en rente-aftrekbeperking) in combinatie met uitdagingen op het gebied van nieuwbouw (de explosief stijgende bouwkosten), renovatie en duurzaamheid én de betaalbaarheid voor de huurder, noodzaken ons om kritisch te zijn op het investeringsprogramma en operationele uitgaven.

De investeringsruimte willen we zo maximaal mogelijk benutten voor onze volkshuis-

vestelijke doelen. In november 2021 heeft de Raad van Commissarissen de Meerjaren Investerings Raming (MIR) 2022-2026 vastgesteld. De invulling van de volkshuisvestelijke opgave en duurzaamheidseisen heeft een intensiever investeringsprogramma tot gevolg. Daarvoor moeten we kunnen beschikken over voldoende geborgde financiering. Vooralsnog is die er voldoende om het investeringsprogramma te kunnen realiseren.

Om een meer langjarig begrotingsperspectief te krijgen, is de begroting aanvullend voor 10 jaar doorgerekend met alle projecten zoals opgenomen in de MIR (inclusief zachte projecten). Als we voldoende spreiding aanbrenge in de nieuwbouw- en verduurzamingsopgave blijven de financiële ratio's binnen de externe gestelde normen van het WSW en binnen onze eigen signaalwaarden.

5.2.4 Financiële verslaggeving en wet- en regelgeving

Woningcorporaties opereren in een sterk gereguleerde omgeving met veel en complexe regelgeving. De regelgeving is de afgelopen jaren ook vaak gewijzigd. Denk bijvoorbeeld aan de inkomensvoetsing, passend toewijzen, huursombenadering, AVG of de nieuwe Woningwet. Al die veranderingen verhogen het risico op het niet tijdig naleven van actuele wet- en regelgeving. Met mogelijk boetes als gevolg. We volgen daarom voortdurend de wijzigingen in wet- en regelgeving. Dat vergt steeds meer tijd en aandacht. In het verslagjaar deden zich geen bijzondere risico's op het gebied van financiële verslaggeving of wet- en regelgeving voor.

5.2.5. Coronacrisis

Sinds maart 2021 zijn we als samenleving weer terechtgekomen in een crisissituatie

veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19), met de nodige impact op onze bewoners en op onze organisatie. Het RIVM en de Rijksoverheid hebben richtlijnen en maatregelen afgegeven. Daar hebben we onze bedrijfsprocessen op aangepast en afgestemd. Met deze maatregelen willen we de gezondheid van onze medewerkers, bewoners en relaties beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze bewoners voortzetten. We volgen en monitoren continu de ontwikkelingen. Duidelijk is wel dat de financiële continuïteit van TBV Wonen niet in het geding komt door corona.

Ons bedrijfsmodel kent een aantal sterke pijlers, die door een coronacrisis niet onder druk komen te staan:

- De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid
- De vraag naar sociale huurwoningen is onverminderd hoog
- Het onroerend goed is courant en waardevast
- Financiële ratio's zijn goed en hebben voldoende veiligheidsbuffers

De enige situatie die TBV Wonen moeilijk op kan vangen is als er geen geborgde financiering beschikbaar komt. De kans dat dit scenario zich voordoet zien wij als beperkt. Vooralsnog schatten wij de impact van de coronapandemie op de financiële continuïteit van onze corporatie als (zeer) beperkt in. Dat betekent dat er geen sprake is van een materiële onzekerheid over de continuïteit van TBV Wonen.

5.3 Permanente educatie Raad van Commissarissen en Bestuur

De RvC-leden en de bestuurder van TBV Wonen investeren continu in het actueel houden van hun kennis en vaardigheden.

Deskundigheidsbevordering – Permanente educatie Raad van Commissarissen en Bestuur

In de Governance Code Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd 108 PE-punten dienen te behalen (2020-2021-2022). Dit is gebaseerd op 108 studiebelastingsuren. Intern toezichthouders van corporaties die lid zijn van de Vereniging van Toezichthou-

ders in Woningcorporaties (VTW) dienen in twee jaar tijd 10 PE- dienen te behalen, gebaseerd op 10 studiebelastingsuren. De RvC stemt opleidingen en trainingen intern af.

De directeur-bestuurder en de leden van de Raad van Commissarissen van TBV Wonen behaalden in 2021 het volgende aantal PE-punten:

Tabel PE-punten bestuurder

Totaal 108 punten te behalen in 2020-2021-2022	Aantal behaalde PE-punten over 2021	Aantal behaalde PE-punten over 2020	Minimaal aantal te behalen punten in 2022
Naam bestuurder			
De heer ir. drs. P.P.A. Kouijzer Bestuurder per 1 maart 2019	37,5	29,30	41,20

Tabel PE-punten leden Raad van Commissarissen

Totaal 10 punten te behalen in 2020-2021	Aantal behaalde PE-punten over 2021	Aantal behaalde PE-punten over 2020	Minimaal aantal te behalen punten in 2022
Naam commissaris			
Mevrouw drs. C.P.M. Doms Voorzitter RvC vanaf 1-9-2021 Lid Remuneratiecommissie	6	-	4
De heer drs. J.N.M. Verhoeven Vicevoorzitter vanaf 1-6-2021 Huurderscommissaris Lid Audit- en Vastgoed-commissie	-	13	5
De heer drs. E.A.A. van Mansum Lid RvC Waarnemend voorzitter van 1-6-2021 tot 1-9-2021 Voorzitter remuneratiecommissie vanaf 1-9-2021	6	5	-
De heer drs. A.J.J. Jooren RC, MFE Huurderscommissaris Voorzitter Audit- en Vastgoed-commissie	40	40	-
Mevrouw mr. G.H.J. Loos Lid vanaf 1-9-2021 Lid remuneratiecommissie	12	-	-

5.4 Functioneren accountant

De RvC benoemt de accountant, stelt het accountants-honorarium vast en ziet toe op de controlewerkzaamheden van de accountant. TBV Wonen maakt sinds 2014 voor de accountantscontrole en –werkzaamheden, gebruik van de diensten van EY accountants LLP. Jaarlijks evalueren RvC, het bestuur, de bestuurscontroller en het management de werkzaamheden van de accountant. Een grondige evaluatie over de afgelopen vier boekjaren vond in 2020 plaats. De samenwerking tussen de organisatie van TBV Wonen en het team van EY verloopt goed, de interactie is goed. EY is kritisch op inhoud en houdt ons scherp. TBV Wonen groeit ook mee in de steeds hogere eisen die worden gesteld. EY is hierin een professionele partner. De keuze voor accountant EY en de opdracht tot de jaarrekeningcontrole wordt jaarlijks opnieuw verstrekt. EY mag maximaal voor de periode tot en met boekjaar 2022 de jaarrekeningcontrole blijven uitvoeren. In 2022 doorlopen we het proces om tot een nieuwe accountant te komen voor de controle van de jaarrekening 2023 en verder. Vanaf 2021 is TBV Wonen een organisatie van openbaar belang, waardoor strengere eisen gelden voor de gunning van de accountantsopdracht.

5.5 Interimcontrole

De accountant voert jaarlijks in het vierde kwartaal een interimcontrole uit en rapporteert hierover aan het bestuur en de RvC middels de managementletter. Daarin staan de bevindingen op het gebied van onze administratieve organisatie en interne beheersing. De werkwijze van de externe accountant kent een risicogerichte controle-aanpak. Over de opvolging van de aanbeve-

lingen in de managementletter wordt in de kwartaalrapportages verslag gedaan.

5.6 Visitatie

Op grond van de Woningwet is elke toegelaten instelling verplicht om elke vier jaar een visitatie te laten uitvoeren. TBV Wonen is in 2021 voor de vierde keer gevisiteerd. De visitatie is uitgevoerd door het bureau Ecorys. De RvC was medeopdrachtgever en daarom nauw betrokken bij de selectie van en uitvoering van de visitatie. De visitatiecommissie geeft TBV Wonen voor het thema Presteren naar Opgaven en Ambitie een rapportcijfer van 7,5, voor Presteren naar Vermogen 8,0, voor Governance van Maatschappelijk Presteren 7,3 en Presteren volgens Belanghebbenden een 7,8. Mooie resultaten waar we trots op zijn. De resultaten van de visitatie en de reactie van de bestuurder en RvC op het visitatierapport zijn gepubliceerd op de website. Bestuurder en RvC zien het herkenbare rapport en de aanbevelingen van de visitatiecommissie als een aanmoediging om de koers uit het Ondernemingsplan 2020-2023 'Thuis in wijk en dorp' verder uit te werken en te verdiepen.

5.7 Bestuursbesluiten

De directeur-bestuurder is belast met het besturen van de onderneming in de zin der wet. De principes van goed ondernemingsbestuur zijn daarbij leidend. Het bestuur zorgt ervoor dat de onderneming volgens deze principes kan handelen. Dat wil zeggen dat wet- en regelgeving worden nageleefd, de RvC adequaat wordt geïnformeerd en dat de risicobeheersing goed is ingeregeld. Tweewekelijks vergadert het MT om diverse onderwerpen en beleidsmatige ontwikkelingen te bespreken. In 2021 was er daarnaast een breder wekelijks overleg om de operatio-

nele zaken te bespreken, waaronder hoe als organisatie om te gaan met de coronasituatie.

Omdat TBV Wonen één bestuurder heeft, worden bestuursbesluiten altijd genomen in aanwezigheid van de MT-leden. Specifieke bestuursbesluiten hebben vooraf goedkeuring nodig van de RvC. Dat is vastgelegd in de Woningwet en de Statuten van TBV Wonen (Stichtingsstatuten, artikel 7, lid 4).

5.8 Onbetaalde nevenfuncties van de directeur-bestuurder

De heer P.P.A. Kouijzer trad per 1 maart 2019 in functie als directeur-bestuurder van TBV Wonen.

Uit hoofde van zijn functie is de heer Kouijzer tevens lid van het bestuur van respectievelijk: TBV Holding BV; TBV Triborgh Bouwontwikkeling, BV; Triborgh Bouwontwikkeling VOF; Triborgh Koolhoven BV, bestuurder van Gezamenlijke Participatie Triborgh B.V. en bestuurder van de MOM (Maatschappelijke Ontwikkelings Maatschappij).





Interview Karin Doms

De Raad van Commissarissen, hoeder van waarden

Zoals iedere woningcorporatie hebben we een Raad van Commissarissen (RvC); een team van vijf mensen dat erop toeziet dat TBV Wonen goed bestuurd wordt. Ook voor onze RvC was 2021 een ongewoon jaar. Halverwege het jaar verlieten de voorzitter en een commissaris de Raad omdat ze ergens anders een functie kregen. Gelukkig hebben we de RvC weer op volle sterkte kunnen krijgen. Sinds 1 september hebben we een nieuwe commissaris, Geneviève Loos en een nieuwe voorzitter, Karin Doms. We stelden haar een paar vragen.

Wie is Karin Doms?

"53 jaar, getrouwd, vier jongvolwassen kinderen. Ik heb veel ervaring als toezichthouder, commissaris en visitator en ik ken de woningbouwsector heel goed. Van beroep ben ik boardroomconsultant; in die functie begeleid ik RvC's, besturen en directies in strategie en governance maar ook in hun persoonlijke ontwikkeling. Dat sluit aan bij het opgestelde profiel van de nieuwe voorzitter; ik ben iemand die het team en het governance-proces in goede banen kan leiden. Mijn vakachtergrond is taalkunde en psychologie, dus ik kijk en luister ook goed naar de dynamiek tussen management, bestuur en de Raad. Ik woon zelf al heel lang in hartje Tilburg. Dat maakt het commissaris zijn nóg interessanter. Ik zie al die projecten, ik ken de plekken en ik ondervind aan den lijve wat volkshuisvesting in Tilburg inhoudt en wat het effect is van de inspanningen van TBV Wonen."

Karin, wat doet een Raad van Commissarissen eigenlijk?

"De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het reilen en zeilen van TBV Wonen. Voor het bestuur, in ons geval directeur-bestuurder Paul Kouijzer, zijn we de kritische vriend. Hij is eindverantwoordelijk voor de organisatie, hij neemt de besluiten. De RvC is zijn werkgever en beoordeelt hem. Mochten er gekke dingen gebeuren, dan moet de Raad ingrijpen. De RvC heeft ook een formele rol als toetsers van de investeringen en besluiten die de bestuurder neemt. Die hebben veel impact in de stad en daarom zijn ze pas rechtsgeldig als wij ze goedkeuren. We kijken zorgvuldig mee; zitten er nog gekke dingen in, zijn er blinde vlekken? We denken ook mee met de bestuurder over de positie van TBV Wonen in het maatschappelijke veld en over actuele vraagstukken. Dat vraagt van ons dat we weten wat er speelt in de wijken en buurten en dat we daar gevoel bij hebben. En dat we de moed hebben om het goede gesprek te voeren, óók over dingen die niet in Excel-vakjes passen."

Hoe doet de Raad van Commissarissen dat?

"Vijf of zes keer per jaar komen we bij elkaar om te vergaderen, te sparren en besluiten goed te keuren. Betrokken op afstand noem ik dat. Dat moet ook wel want als we te ver weg staan, zien we niet hoe het echt gaat met TBV Wonen. Aan de andere kant: als we er te dicht op zitten, kunnen we niet meer kritisch kijken of alles nog wel klopt. Natuurlijk volgen we wel wat TBV Wonen allemaal doet in de stad en houden we voeling met de interne organisatie. We komen bijvoorbeeld ook op personeelsborrels."

Waar let je dan op?

"In 2020 is er een nieuw ondernemingsplan opgesteld. Dat geeft antwoord op de vraag waar TBV Wonen mee aan de slag wil in haar werkgebied. Voor ons vormt dit de basis van het toetsingskader. Bij ieder nieuw initiatief of project kijken we hoe het daarin past. Natuurlijk letten we ook op de kosten en baten. Ook externe toezichthouders als de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds beoordelen dit, maar de RvC is de eerste die er wat over te zeggen heeft. We kijken bijvoorbeeld of een project financieel haalbaar is, maar ook of het past bij wat we willen bereiken en of we het kunnen uitleggen aan huurders, omgeving en stakeholders. En als er dan iets afwijkt, zoals in deze tijd dat de bouwkosten hoger worden en personeel schaars is, wat doe je dan? Wanneer zeg je tot hier en niet verder? Zulk soort kritische vragen stellen we."

Maar het gaat toch niet alleen over geld en stenen?

"Zeker niet. Leefbaarheid heeft een veel prominentere plek gekregen in het Ondernemingsplan. Maar wat is dan leefbaarheid en hoe maak je dat waar? In toenemende mate kijkt de RvC mee naar wat we 'de zachte kant' noemen. De cultuurverandering die op dit moment gaande is in de organisatie valt daar ook onder. Mensen gaan anders werken, we willen dat ze elkaar meer opzoeken en eigenaarschap hebben over hun werk. Het zijn het soort zaken dat je niet kunt meten. We kijken niet alleen naar wat meetbaar is, ook naar wat merkbaar is. Wanneer is die organisatieverandering nou geslaagd? Dat zijn de gesprekken die we hebben met bestuur en management."

Dus steeds meer de focus op leefbaarheid?

"Ja, TBV Wonen is van oudsher op vastgoed gericht. De grote ontwikkeling van de laatste jaren, die ook in de RvC terug te zien is, is dat er steeds meer oog is voor de menskant. Het gaat niet alleen om de stenen. Wonen is leven. En leven doe je met elkaar. Dan is het zoeken wat de rol is van de corporatie daarin en hoe je die oppakt samen met de partners in de wijk. Daar is TBV Wonen volop mee bezig."

En wat is de maatschappelijke positie van TBV Wonen?

“We bouwen mee aan Tilburg, in alle opzichten. Niet alleen aan wat we zelf willen realiseren, maar ook aan verbinding met de gemeente, met de collega-corporaties, met de huurders en in toenemende mate met zorg- en welzijnspartijen. We kijken steeds naar wat er nodig is in de stad en hoe dat past bij wat we zelf willen en kunnen. Want het moet ook nog financieel en organisatorisch gerealiseerd kunnen worden.”

Wanneer doet een RvC het goed?

“Een goede RvC is een hoeder van waarden. We hangen boven de organisatie, duiken er niet in, gaan niet mee zitten rekenen, maar toetsen wel of besluiten zorgvuldig genomen worden. We zijn als het ware de dodehoekspiegel voor de blinde vlekken van het bestuur. We kijken of er risico's zijn waar het nog niet aan gedacht heeft en toetsen voortdurend hoe besluiten binnen de strategie passen. De rol van de RvC verandert wel. Vroeger hoorde of zag je de commissarissen nooit, nu worden we als RvC steeds zichtbaarder. Mensen mogen weten wie dat nou zijn, die toezichhouders. We willen ook aanspreekbaar zijn. Maar we willen niet in de weg te lopen. De bestuurder is het boegbeeld van de organisatie. Wij zijn er om te zorgen dat we de best denkbare bestuurder hebben en dat die zijn werk goed kan doen.”

Waar ging in 2021 jullie speciale aandacht naar uit?

“Naar de tekorten op de woningmarkt. Veel jonge mensen komen niet aan een woning. We zijn er trots op dat TBV Wonen zo actief is met een aantal grote projecten in de stad om dat tekort terug te dringen. We merken ook dat een groeiend deel van onze huurders kwetsbaar is. Mensen moeten zo veel mogelijk zelfstandig blijven wonen en dat geeft wel eens problemen. Denk aan vereenzaming, steeds moeilijker voor zichzelf kunnen zorgen, criminaliteit en kinderen die opgroeien met weinig kansen. Ook de energietransitie speelde in 2021 een belangrijke rol. De vraag is niet alleen hoe we voor verduurzaming zorgen, maar ook hoe we die toegankelijk en betaalbaar houden. Verder drukte corona zijn stempel op zowel de eigen organisatie als de huurders. We hebben extra opgelet of mensen niet in de problemen kwamen en de huur nog wel konden betalen. Wat heel leuk was, is dat we de visitatiecommissie op bezoek hebben gehad. Die heeft een rapport opgesteld met heel mooie cijfers en bevindingen. Daar zijn we heel trots op.”

Wat is je persoonlijke indruk van TBV Wonen?

“Het is een leuke organisatie met fijne mensen, ik heb me zeer welkom gevoeld. Van oudsher is TBV Wonen een degelijke club, in de meest positieve zin van het woord. De basis is: doe maar gewoon de goede dingen. Er is een enorme drang om projecten aan te pakken en actief te zijn in de stad. De basis is op orde, financieel ziet het er goed uit. Wat een mooie opgave om vanuit die stabiele basis de verbinding te maken naar de grote opgaven van deze tijd, zowel extern voor de huurders en belanghouders, als intern voor de medewerkers in en na de verbouwing die eraan komt.”

**TBV Wonen is een
leuke organisatie met
fijne mensen. Samen
bouwen we mee aan
Tilburg!**

6. Verantwoording Raad van Commissarissen



6.1 Rol RvC

De RvC van TBV Wonen houdt toezicht op het bestuur en op het goedgekeurde beleid van de organisatie op basis van geldende wetgeving, maatschappelijk aanvaardbare normen en goed risicomangement. De in 2020 voorbereide nieuwe Visie op Toezicht en Bestuur van TBV Wonen, werd in het verslagjaar op 30 januari 2021 vastgesteld. Voorzien van een bijlage met jaarlijkse aandachtspunten RvC, is de visie toegezonden aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw), waarmee opvolging is gegeven aan de oordeelsbrief en de Governance inspectie van de Aw uit 2020.

In de Visie op Toezicht en Bestuur van TBV Wonen, staan de volgende 5 uitgangspunten centraal:

Werken vanuit de bedoeling en positionering

We maken expliciet hoe we onze rol in het maatschappelijke krachtenveld zien; een partij die onze bewoners een thuis biedt.

Gericht op maatschappelijke meerwaarde

RvC en bestuur zien TBV Wonen primair als een organisatie die maatschappelijke meerwaarde levert. Daarbij gaat het niet alleen om het resultaat, maar ook over de manier waarop de maatschappelijke prestaties worden geleverd. Het organiseren van betrokkenheid van huurders en belanghebbenden is daar een wezenlijk onderdeel van.

Rolvast, -duidelijkheid en in control

De bestuurder verwacht van de RvC dat hij de ruimte krijgt om de rol van bestuurder goed in te vullen. Andersom wordt van de bestuurder verwacht dat hij bereid en in staat is de RvC volledig, tijdig en betrouw-

baar te informeren (brengplicht bestuurder). Hij stelt daarmee de RvC in staat om correct toezicht uit te oefenen. De leden van de RvC halen actief aanvullende informatie op ter voorbereiding van de oordeels- en besluitvorming.

Gezond samenspel en interactie

Om als RvC en bestuurder samen te komen tot goed governance, is vertrouwen nodig. Interne dialoog en externe openheid zijn daarbij van wezenlijk belang. Dat betekent echter ook kritisch zijn naar elkaar. Onafhankelijkheid, een kritische blik en moreel kompas zijn cruciaal in de oordeelsvorming.

Tegenspraak en risicocultuur

Risicocultuur is het geheel van normen en waarden, houdingen en gedragingen van individuen en groepen in de organisatie die bepalen op welke wijze risico's worden geïdentificeerd, geanalyseerd, besproken en behandeld. Om te zorgen dat binnen TBV Wonen sprake is van een gezonde risicocultuur, is van belang dat er op verschillende niveaus van de organisatie gepaste tegenspraak en tegenkracht mogelijk is: binnen de RvC, tussen de RvC en bestuurder, tussen bestuurder en het management/de medewerkers en tussen het management en de medewerkers.

Toezihtrol

De Visie op Toezicht en Bestuur vormt een onderdeel van de sturingsfilosofie van TBV Wonen en biedt naast de uitgangspunten voor de invulling van bestuur en toezicht, ook een toezicht- en toetsings-/ beoordelingskader en is daarmee een uitwerking van de Governance code 2021.

Hiermee kan de raad zijn toezichtrol goed vervullen; toezien of de corporatie invulling geeft aan haar maatschappelijke opgave,

zorgt voor financiële continuïteit en integer en transparant handelt. De raad houdt specifiek toezicht en controle op het behalen van de doelstellingen, de risico's verbonden aan de strategie en de ondernemingsactiviteiten, het financieel verslaggevingsproces en de naleving van de toepasselijke wet- en regelgeving. Dat kwam in 2021 concreet tot uiting in de verschillende goedkeurende besluiten die zijn genomen, de ontwikkeling van een nieuw format voor de kwartaalrapportages, het beleidsstandpunt Triborgh en WiZ en de nadere onderbouwing van de investeringsbesluiten.

Klankbordrol

De RvC heeft als sparringpartner van de bestuurder in het verslagjaar invulling gegeven aan zijn klankbordrol. De Raad reflecteerde op omvangrijke beslissingen, zoals verschillende investeringsbesluiten die in 2021 werden genomen over vastgoedprojecten, nieuwbouw en renovatie. En ook bij de huisvestingsvisie van de organisatie en de risicoanalyse zorgvastgoed en het project sloop/nieuwbouw Torentjeshoef. De Raad vergaderde ook over de strategie van de organisatie in relatie tot de omgeving. Concreet voorbeeld hiervan zijn de themabijeenkomsten over de ouderenhuisvesting en de portefeuillestrategie.

Werkgeversrol

Tot slot vervulde de Raad uiteraard zijn werkgeversrol: feitelijk, formeel maar ook relationeel. De Raad heeft goed werkgeverschap hoog in het vaandel staan. De Raad vindt het belangrijk dat het bestuur goed functioneert, dat de bestuurder zijn vaardigheden in dienst van de corporatie inzet en dat de Raad zijn rol goed vervult. Er is voldoende tegenkracht, wederzijdse controle en ruimte voor reflectie en tegen-

spraak. De remuneratiecommissie heeft aan de hand van de bestuursopdracht 2021 twee keer met de bestuurder gesproken over zijn functioneren en beoordeling.

Beoordelen functioneren – Zelfevaluatie raad

De Raad bespreekt ten minste een maal per jaar het eigen functioneren, waarbij nadrukkelijk aandacht is voor de eerdergenoemde rollen. In 2021 heeft - op voorstel van de Remuneratiecommissie - de evaluatie met externe begeleiding plaatsgevonden op 23 november 2021. In het eerste deel evalueerde de Raad in aanwezigheid van de bestuurder zijn collectief functioneren aan de hand van voorbereide vragen en thema's. Het laatste deel van de evaluatie besprak de Raad zonder de bestuurder het individueel functioneren.

De RvC-vergaderingen en overleggen met bestuur hebben een open sfeer. Er is ruimte voor verschillende zienswijzen. In het verslagjaar is veel aandacht besteed aan de vastgoedsturing, zowel in de kaderstelling als bij de vele investeringsprojecten. Naast de hard controls heeft de RvC zich in de het verslagjaar ook gericht op de soft controls. Als aandachtspunten zijn benoemd: ruimte creëren voor verkennende onderwerpen en een strategische dialoog over de ontwikkeling van de organisatie.

Governancecode woningcorporaties - 2021

Volgens Aedes en VTW en haar belangrijkste belanghouders voldoen de principes en bepalingen uit de code uit 2015 in de basis nog steeds. Daarom is voor 2021 gekozen voor een lichte herijking.

De vernieuwde Governancecode 2021 geeft bestuur en commissarissen de

opdracht ervoor te zorgen dat de onderliggende principes van betekenis zijn voor iedereen die bij de corporatie werkt. Want medewerkers op alle niveaus van de organisatie dragen met hun gedrag bij aan de gewenste organisatiecultuur. De leden van de Raad leven de herziene Governancecode volledig na en door. Zij hebben de gevolgen van de herziene code doorgenomen. De nieuwe visie op toezicht en bestuur is hiermee op één lijn. Met de vaststelling van het inkoop- en aanbestedingsbeleid in 2021 voldoet TBV Wonen aan de Governancecode.

6.2 Samenstelling RvC

Omdat de Raad van Bestuur bestaat uit één persoon, is er geen mogelijkheid om te voldoen aan het vereiste in de Wet Bestuur & Toezicht om de zetels zoveel mogelijk evenwichtig te verdelen over mannen en vrouwen.

Bij de aanvang van het verslagjaar bestaat het toezichthoudend orgaan uit twee vrouwen en drie mannen en is de samenstelling als volgt: mevrouw Abbring (voorzitter), mevrouw Melis (vicevoorzitter), de heer Van Mansum, de heer Jooren en de heer Verhoeven. In het verslagjaar ontstonden er twee vacatures in de RvC. De positie van voorzitter kwam vrij omdat mevrouw Abbring benoemd werd als directeur-bestuurder bij een andere woningcorporatie, de positie van lid doordat de statutaire termijn van 8 jaar volgemaakt was. Met een openbare publicatie en inschakeling van een wervings- en selectiebureau zijn de vacatures ingevuld. Per 1 september 2021 zijn een nieuwe voorzitter en een nieuw lid benoemd.

Samenstelling Raad van Commissarissen TBV Wonen per 31-12-2021

Naam	Leeftijd	Functie - nevenfuncties
Mevrouw drs. C.P.M. Doms Voorzitter RvC Lid remuneratiecommissie	53 jaar	Directeur & boardroom consultant WenD Management Voorzitter/lid visitatiecommissies bij woningcorporaties via Raeflex Oprichter/voorzitter Platform voor Innovatie in Toezicht Voorzitter bestuur SATI Stichting Aandachtmeditatie in Tilburg
De heer drs. J.N.M. Verhoeven Vicevoorzitter Huurderscommissaris Lid audit- en vastgoedcommissie	53 jaar	Programmamanager Amsterdam School of Real Estate Directeur "De Vastgoedstuurman" Voorzitter rekenkamercommissie Midden-Brabant (Goirle, Dongen, Hilvarenbeek en Loon op Zand) Voorzitter rekenkamercommissie Meijerijstad Voorzitter Toetsingscommissie Urgentie Woonservice Regionaal Den Bosch Lid raad van commissarissen LEKSTEDewonen
De heer drs. E.A.A. van Mansum Voorzitter remuneratiecommissie	48 jaar	Voorzitter Raad van Bestuur Stichting Surplus Lid SER CIE Arbeidsmarkt voor de zorg Bestuurslid GENERO Netwerk Ouderenzorg Zuidwest-Nederland Ambassadeur, lid actieteam LOC Waardevolle zorg Voorzitter bestuur coöperatie wijkzuster West-Brabant Lid bestuur Stichting Betrokken ondernemers – Samen voor Breda
De heer drs. A.J.J. Jooren RC, MFE Huurderscommissaris Voorzitter audit- en vastgoedcommissie	59 jaar	Controller Gemeente 's-Hertogenbosch Lid rekenkamercommissie Veldhoven
Mevr. mr. G.H.J. Loos Lid remuneratiecommissie	47 jaar	Advocaat/mediator en medeoprichter advocatenkantoor Bridge Advocaten & Mediators te Hilvarenbeek Bestuurslid Stichting Koningsdag 's-Hertogenbosch Buurtbemiddelaar bij Buurtbemiddeling 073, 's-Hertogenbosch Bestuurslid Hockeysociëteit Hockey Club 's-Hertogenbosch



De start van de bouw van High Lane brengt nog eens 152 sociale huurappartementen in hartje stad dichterbij. Meer in ons bewonersblad.



Tabel interne commissies Raad van Commissarissen

Commissie	Vergaderingen	Onderwerpen
Auditcommissie De heer drs. A.J.J. Jooren RC, MFE Voorzitter De heer drs. J.N.M. Verhoeven Lid	12 januari 2021	<ul style="list-style-type: none"> - Managementletter 2020 - Treasury jaarplan 2021 - Aanpassing beleidsstandpunt Triborgh - Beoordelingsbrief WSW 2020 - Ter info: financieel toetsingskader investeringen 2021
	16 maart 2021	<ul style="list-style-type: none"> - Portefeuillestrategie TBV Wonen 2020-2030 - Inkoop- en aanbestedingsbeleid TBV Wonen - Budgetoverschrijding Goudsbloem/ beslisdocument ontwerpfase 32 woningen Goudsbloem - Verklaring deelname leningruil Vestia - Vierde kwartaalrapportage 2020 - Ter info: beslisdocument initiatieffase groot onderhoud 6 flats Schubertstraat - Ter info: investeringsbesluit/eerste project planmatig onderhoud plus - Ter info: voortgang project Koningsplein
	29 april 2021	<ul style="list-style-type: none"> - Jaarrekening en bestuursverslag 2020 - Investeringsbesluit Koningswei - Verkoopbesluit Mariahof - Eerste kwartaalrapportage 2021
	8 juni 2021	<ul style="list-style-type: none"> - Vervolg afdekking renterisico 2023 - Risicomangement - Projecten in de pijplijn - Definitieve beoordelingsmatrix Koningswei - Ter info: besluit Aw vertrekken vermogen Triborgh - Ter info: toezichtsbrief Aw
	16 september 2021	<ul style="list-style-type: none"> - Afdekking renterisico - Herijken volmacht WSW - Procesaanpak noordelijk perceel Bredaseweg 564-568 - Tweede kwartaalrapportage 2021 - Compliance checklist - Ter info: brief WSW inzake borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse - Initiatief document Wandelbos fase 2 - Stand van zaken grondexploitatie Koningswei en Torentjeshoef

Tabel interne commissies Raad van Commissarissen

Commissie	Vergaderingen	Onderwerpen
	9 november 2021	<ul style="list-style-type: none"> - Begroting 2022/MIR - Investeringsvoorstel huisvesting - verkoopbesluit Lange Nieuwstraat 172-174 - Vervolg leningruil Vestia - IT-audit - Audit- en controleplan - Aedes benchmark
Remuneratiecommissie De heer drs. E.A.A. van Mansum Voorzitter remuneratiecommissie Mevrouw drs. C.P.M. Doms Lid remuneratiecommissie Mevrouw mr. G.H.J. Loos Lid remuneratiecommissie	13 januari 2021 14 juli 2021 13 december 2021	<p>De commissie heeft zich in 2021 o.a. gericht op beoordeling, de beloning en ontwikkeling van de bestuurder, de organisatieontwikkeling, bestuursopdracht en de voorbereiding van incompany training 2021</p> <p>De commissie heeft tweemaal overleg gehad met de OR zonder de bestuurder.</p>

Interne commissies Raad van Commissarissen

De RvC kent in 2021 twee interne commissies: de audit- en vastgoedcommissie en de remuneratiecommissie. De audit- en vastgoedcommissie bestaat uit de heer A. Jooren (voorzitter) en de heer J. Verhoeven. In de remuneratiecommissie, hebben de heer van Mansum (voorzitter), mevrouw Doms en mevrouw Loos zitting. Onderstaand een overzicht van het aantal vergaderingen van de respectievelijke commissies en de onderwerpen die ze in 2021 besproken hebben. Daarnaast hebben de huurderscommissarissen regelmatig contact met de HBO en wonen ze onder andere de vergaderingen van het bestuur bij.

Rooster van aftreden

De actualisering van het rooster van aftreden staat jaarlijks op de agenda van de RvC. Voor het rooster van aftreden wordt zo veel mogelijk de maximale zittingsduur (vier jaar) benut. Het rooster ziet er in het verslagjaar als volgt uit.

Commissaris	Jaar en datum 1e benoeming	Zittingsduur	Jaar en datum herbenoeming	Herbenoembaar	Aftredend per *
Mevr. drs. C.P.M. Doms Voorzitter RvC Lid remuneratiecommissie	01-09-2021	4 mnd.	01-09-2025	ja	01-09-2029
De heer drs. J.N.M. Verhoeven Vicevoorzitter RvC Huurderscommissaris Lid audit- en vastgoedcommissie	27-05-2019	2,5 jaar	27-05-2023	ja	27-05-2027
De heer drs. E.A.A. van Mansum Voorzitter remuneratiecommissie	01-07-2017	4,5 jaar		nee	01-07-2025
De heer drs. A.J.J. Jooren RC, MFE Huurderscommissaris Voorzitter audit- en vastgoedcommissie	01-07-2019	2,5 jaar	01-07-2023	ja	01-07-2027
Mevr. Mr. G.H.J. Loos Lid remuneratiecommissie	01-09-2021	4 mnd.	01-09-2025	ja	01-07-2029

*Datum in de kolom 'Aftredend per', is inclusief de termijn van mogelijke herbenoeming

Toezichtkaders

De RvC hanteert als toezichtkaders de Visie op Toezicht en Bestuur TBV Wonen, de Stichtingsstatuten, het Reglement Raad van Commissarissen, het Bestuursreglement, de Governancecode en de Integriteitscode. De besturing en de beheersing van de organisatie vormen het toezicht van de organisatie. Het besturingskader omvat onder andere het Ondernemingsplan, de begroting, de prestatieafspraken en het Convenant Wonen in de gemeente Tilburg en de prestatieafspraken met de gemeenten Tilburg, Vught en Oisterwijk. Het beheersingskader omvat de Financieringsstrategie van TBV Wonen, het Treasury-jaarplan, het risicomanagementsysteem en de liquiditeitsbegroting.

De strategie van TBV Wonen is beschreven in het Ondernemingsplan 2021-2023. De koers van de organisatie voor een periode van 4 jaar (conform de planning- en control cyclus), werd in februari 2020 definitief vastgesteld.

Toezicht op de nevenstructuur

De RvC heeft in het verslagjaar toezicht gehouden op het beleid van de bestuurder in de nevenstructuur. Als gevolg daarvan heeft de Raad in het verslagjaar het beleidsstandpunt over de verbindingen Triborgh en WiZ goedgekeurd. Het op termijn beëindigen van de deelneming in de VOF Triborgh is formeel gemaakt en verder onderbouwd. Daarmee opvolging is

gegeven aan het verzoek van de Aw naar aanleiding van de Governance Inspectie in 2020.

6.3 Bij deze zaken is de RvC betrokken

Belangrijke onderwerpen en besluiten van de Raad van Commissarissen

De RvC en directeur-bestuurder zijn in het verslagjaar 7 keer bijeengewoest in 6 reguliere vergaderingen en een themadag op 1 juli 2021. De Raad overlegt één keer per jaar met de bestuurscontroller, in afwezigheid van de bestuurder. Dit overleg over 2021 vond door wisselingen in de samenstelling van de RvC pas plaats op 1 februari 2022.

Vanaf september 2020 tot september 2021 sloot de heer Sander Sparenberg aan bij de overleggen van de RvC. Hij woonde als trainee de reguliere vergaderingen van de RvC bij en de Vastgoed- en Auditcommissie in het kader van zijn opdracht: Een goed gesprek: over dialogische activiteiten en participatief toezicht.

De RvC heeft een algehele actualisering van de governance documenten afgerond met het vaststellen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid. Verder is de portefeuillestrategie 2020 – 2030 in het verslagjaar vastgesteld. Daarmee is samenhangend strategisch toezichtskader voorhanden van Ondernemingsplan, portefeuillestrategie, Convenant Wonen en Meerjarenbegroting om de investeringsvoorstellen en tactische beleidsnota's aan te toetsen. Naar de mening van de RvC is hiermee een goede basis gelegd voor het leveren van de maatschappelijke prestaties van TBV Wonen.

Onderstaand een overzicht van onderwerpen die in de vergaderingen van de RvC in 2021 werden besproken.

- Treasury jaarplan 2021
- Beleidsstandpunt Triborgh en WiZ
- Visitatie 2021 (startnotitie, opdrachtverlening, position paper, eindrapportage, reactie bestuurder en RvC)
- Managementletter EY 2020
- Resultaten Aedes benchmark 2020 en 2021
- Vorming HBO TBV Wonen Samen
- Deelname sectorbrede leningruil Vestia
- Inkoop- en aanbestedingsbeleid
- Portefeuillestrategie 2020- 2030
- Opleidingsplan 2021 RvC
- Accountantsverslag 2020
- Jaarverslag 2020
- Jaarrekening 2020
- Verkoopbesluit Mariahof en Lange Nieuwstraat 172-174
- Herbenoeming RvC-lid, benoemen waarnemend voorzitter, werving en selectie en benoeming nieuwe voorzitter en lid RvC, samenstelling commissies RvC, rooster van aftreden
- Herijken volmacht WSW
- Onderzoek Onderhoudsbedrijf TBV Wonen
- Toelichting initiatiefdocumenten vastgoedprojecten Schuberstraat en Wandelbos 2e fase,
- Besluitvorming/goedkeuring omtrent vastgoedprojecten Goudsbloem, Merode en Koningswei
- Volkshuisvestelijke biedingen aan de gemeenten Oisterwijk en Vught
- Opzet risicomanagement
- Kwartaalrapportages (resp. Q4-2020; Q1-2021; Q2-2021; Q3-2021)
- Verslagen Vastgoed- en Auditcommissie
- Presentatie trainee RvC
- Zelfevaluatie RvC 2021
- Compliance checklist

- Begroting 2022-2026 en Meerjaren Investerings Raming
- Prestatieafspraken 2022 gemeenten Oisterwijk, Vught en Tilburg
- Investeringsvoorstel huisvesting TBV Wonen
- IT-audit
- Waarneming bij belet en ontstentenis RvC

Verantwoording rondom honorering leden RvC en bestuurdersbeloning

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen en de Raad van Bestuur is vastgesteld op basis van de vereisten vanuit de WNT (de Wet Normering Topinkomens, WNT), die de honorering van bestuurders in de (semi-)publieke sectoren beperkt. Daarnaast heeft de minister van BZK de Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting, de zogeheten Blok-staffel of WNT-staffel vastgesteld.

Deze staffel kent een klassenindeling op grond van het aantal verhuureenheden van de corporatie en de grootte van de gemeente waar het grootste deel van het woningbezit gelegen is. TBV Wonen is ingedeeld in klasse F.

De RvC toetst jaarlijks of de bezoldiging van de bestuurder en toezichthouders passend is op basis van deze wet. Op 7 december 2020 heeft de Raad de honorering voor 2021 behandeld. Het honorarium van de commissarissen valt binnen de geldende wettelijke kaders en VTW-normen. De gegevens zijn opgenomen in de jaarrekening (zie hiervoor de bedragen in de Jaarrekening 2021, onder de paragraaf: 'Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen'.



We verduurzamen ook onze eigen organisatie. Onze 100% elektrische onderhoudsbus werd vormgegeven met hulp van onze bewoners. Meer info in ons [bewonersblad](#).



7. Verklaring bestede middelen



Bestede middelen

Verklaring

TBV Wonen verklaart in het verslagjaar 2021 de haar ter beschikking staande middelen uitsluitend te hebben besteed in het belang van de volkshuisvesting

Vaststelling en goedkeuring

Dit verslag is door de Raad van Commissarissen goedgekeurd en vastgesteld op 16 mei 2022

Raad van Commissarissen

Mevrouw drs. C.P.M. Doms
Voorzitter

De heer drs. J.N.M. Verhoeven
Vicevoorzitter

De heer drs. E.A.A. van Mansum
Lid

De heer drs. A.J.J. Jooren RC, MFE
Lid

Mevr. Mr. G.H.J. Loos
Lid

Bijlagen



Meer voor elkaar

Bijlage I

Nieuwbouw en Renovaties

Tabel Projecten nieuwbouw en renovaties in voorbereiding en uitvoering per 2021

Project	Werkgebied	Aantal	Bijzonderheden	Bijzonderheden
Kolhamhof, Reeshof, Tilburg nieuwbouw	West	Afgerond in 2021	78 sociale huurappartementen	
Quilt, Fatima, Tilburg nieuwbouw	Zuid	Afgerond in 2021	82 sociale huurappartementen	
Berend en Vincent (Tobias Asserlaan), 't Zand, Tilburg Nieuwbouw	West	Oplevering 31 woningen in december 2020 Oplevering 31 woningen in januari 2021	Totaal 62 sociale huurappartementen	
Goudsbloem, Udenhout Groot Onderhoud	Oost	Afgerond in 2021	32 sociale huurappartementen	Energetische maatregelen Individuele warmtevoorziening
Den Bogerd, Udenhout Nieuwbouw	Oost	Afgerond in 2021	42 sociale huurwoningen	Nul-op-de-meter woningen
Kwendelhof, Wandelbos, Tilburg Groot Onderhoud	West	Afgerond in 2021	144 sociale huurappartementen	Energetische maatregelen Individuele warmtevoorziening
Wandelbos, Tilburg Groot Onderhoud	West	Start verbouw april 2021 Oplevering najaar 2023	254 sociale huurwoningen	Energetische maatregelen Aardgasloze woningen
Merode, Broekhoven, Tilburg Groot Onderhoud installaties	Zuid	Start verbouw april 2021 Oplevering december 2021	180 sociale huurwoningen	Optie verduurzaming opwek op verzoek huurder, ca 90 woningen
Koningsoord fase 9, Berkel-Enschot Nieuwbouw	Oost	Afgerond in 2021	40 sociale huurwoningen	
High Lane, Hart van Brabantlaan, Tilburg Nieuwbouw	Noord/ Centrum	Start bouw september 2021 Oplevering 2023	152 sociale huurappartementen	
Koningsoord fase 8, Berkel-Enschot Nieuwbouw	Oost	Onbekend	18 sociale huurwoningen	Starterswoningen
Torentjeshoef, Berkel-Enschot	Oost	Verwachting start bouw 2023	50 zorgappartementen 50 aanleunwoningen (sociale huur)	Vervangende nieuwbouw in Koningsoord fase 8
Mariahof, Bredaseweg, Tilburg Nieuwbouw	West	Onbekend	onbekend	Sloop bestaande klooster Onderzoek tijdelijke zorgeenheden
Koningsplein, Piusstraat, Tilburg	Noord/ Centrum	Start bouw 2023 Oplevering 2026	Ca. 245 sociale huurappartementen	Sloop bestaande complex Piusstaete Netto toevoeging ruim 100 woningen
Generaal Smutslaan/Trouwlaan, Tilburg Nieuwbouw	Zuid	Start bouw 2023 Oplevering 2025	85 sociale huurappartementen	Sloop voormalig zorgcentrum Koningsvoorde

Deel III Jaarrekening 2021

TBV Wonen (Stichting TBV)

Statutaire vestigingsplaats: Tilburg
Adres: Spoorlaan 430, 5038 CG Tilburg



Inhoudsopgave jaarrekening 2021

Balans per 31 december 2021	94
Winst-en-verliesrekening over 2021	96
Kasstroomoverzicht 2021	98
Grondslagen van waardering in de jaarrekening	100
Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	116
Toelichting op de balans (in duizenden euro's)	121
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	152
Toelichting op het kasstroomoverzicht	162
Enkelvoudige balans DAEB tak per 31 december 2021	170
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB tak over 2021	172
Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB tak 2021	174
Enkelvoudige balans niet-DAEB tak per 31 december 2021	177
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2021	179
Enkelvoudig kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2021	181
Overige gegevens	184

Balans per 31 december 2021

(voor winstbestemming)

Activa

(in duizenden euro's)

	2021	2020
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.195.271	1.026.121
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	95.613	88.583
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	27.008	24.367
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.664	17.932
	<u>1.319.555</u>	<u>1.157.002</u>
Materiële vaste activa (2)		
5. Overige zaken in exploitatie	1.031	1.093
6. Onr. en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	7.227	7.287
	<u>8.257</u>	<u>8.380</u>
Financiële vaste activa (3)		
7. Deelnemingen	1.631	1.631
7a. Vorderingen op deelnemingen	808	866
8. Leningen u/g	293	407
9. Latente belastingvorderingen	3.368	3.713
	<u>6.269</u>	<u>6.618</u>
Som der vaste activa	<u>1.334.082</u>	<u>1.172.000</u>
Vlottende activa		
Voorraden (4)		
10. Vastgoed bestemd voor verkoop	57	1.074
11. Overige voorraden	183	155
	<u>240</u>	<u>1.229</u>
Vorderingen (5)		
12. Huurdebiteuren	645	748
13. Overheid	48	777
14. Overige vorderingen	0	0
15. Overlopende activa	649	497
	<u>1.338</u>	<u>2.021</u>
16. Liquide middelen	2.511	5.845
Som der vlottende activa	<u>4.089</u>	<u>9.094</u>
Totaal activa	<u><u>1.338.171</u></u>	<u><u>1.181.094</u></u>

Passiva

(in duizenden euro's)

	2021	2020
Eigen vermogen (6)		
17. Herwaarderingsreserve	637.539	499.118
18. Overige reserve	115.615	187.935
19. Resultaat boekjaar	112.321	66.115
Eigen vermogen	<u>865.475</u>	<u>753.169</u>
Voorzieningen (7)		
20. Voorziening onrend. invest. en herstructureringen	24.916	15.262
21. Overige voorzieningen	0	0
Totaal voorzieningen	<u>24.916</u>	<u>15.262</u>
Langlopende schulden (8)		
22. Schulden/leningen overheid	0	0
23. Schulden/leningen kredietinstellingen	407.387	367.376
24. Verplichtingen inzake onroerende zaken verkoop onder voorwaarden	24.548	23.022
25. Waarborgsommen	141	158
Totaal langlopende schulden	<u>432.076</u>	<u>390.556</u>
Kortlopende schulden (9)		
26. Schulden aan overheid	24	82
27. Schulden aan leveranciers	4.096	5.719
28. Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenpremie	3.879	8.960
29. Overige schulden	1.706	1.575
30. Overlopende passiva	5.999	5.771
Totaal kortlopende schulden	<u>15.704</u>	<u>22.107</u>
Totaal passiva	<u><u>1.338.171</u></u>	<u><u>1.181.094</u></u>

Winst-en-verliesrekening over 2021

(in duizenden euro's)	2021	2020
31. Huuropbrengsten	61.686	59.983
32. Opbrengsten servicecontracten	3.304	3.278
33. Lasten servicecontracten	-3.198	-3.162
34. Overige directe opbrengsten	72	58
35. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.734	-3.642
36. Lasten onderhoudsactiviteiten	-14.810	-13.726
37. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.815	-8.813
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)	38.505	33.977
38. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.338	6.574
39. Toegerekende organisatiekosten	-267	-239
40. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.096	-5.633
41. Verkoopresultaat verkoop onder voorwaarden	-41	-90
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (11)	933	612
42. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-33.382	-20.574
43. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	131.215	73.135
44. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.156	587
45. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (12)	98.989	53.148
46. Opbrengst overige activiteiten	75	196
47. Kosten overige activiteiten	0	-115
Netto resultaat overige activiteiten (13)	75	81
48. Overige organisatiekosten	-7.633	-2.544
49. Leefbaarheid	-2.199	-1.749
Bedrijfsresultaat (transporteren)	128.670	83.525

(in duizenden euro's)	2021	2020
Bedrijfsresultaat (transport)	128.670	83.525
50. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
51. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
52. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	463	542
53. Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.904	-10.313
Saldo financiële baten en lasten (14)	-9.441	-9.770
Resultaat voor belastingen	119.229	73.754
54. Belastingen	-7.044	-7.798
Resultaat voor resultaat deelneming	112.186	65.956
55. Aandeel in resultaat van deelnemingen	135	159
Resultaat na belastingen	112.321	66.115

Kasstroomoverzicht 2021

(in duizenden euro's)

	2021	2020
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren	61.933	58.841
Vergoedingen	3.767	5.274
Overige bedrijfsontvangsten	896	562
Renteontvangsten	0	0
Saldo ingaande kasstromen	66.596	64.677
Uitgaven:		
Erfpacht	3	3
Personeelsuitgaven	7.423	6.648
Onderhoudsuitgaven	11.978	10.166
Overige bedrijfsuitgaven	12.395	13.231
Renteuitgaven	9.730	10.288
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	42	43
Verhuurderheffing	2.143	5.295
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	2.53	189
Vennootschapsbelasting	11.258	9.634
Saldo uitgaande kasstromen	55.225	55.497
Kasstroom uit operationele activiteiten	11.371	9.180
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.029	4.935
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	1.309	1.609
Verkoopontvangsten grond	30	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	4.368	6.544

(in duizenden euro's)

	2021	2020
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	33.765	25.466
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	19.875	9.175
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	667	513
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	100	1.656
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	1
Aankoop grond	0	1.309
Investeringen overig	284	166
Externe kosten bij verkoop	143	146
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	54.834	38.432
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-50.466	-31.888
FVA		
Ontvangsten overig	0	58
Uitgaven overig	0	73
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	-15
Kasstroom uit (des)investeringen	-50.466	-31.903
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	55.235	40.000
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	19.474	19.353
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	0	0
Daeb-investeringen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	35.761	20.647
Mutatie liquide middelen	-3.334	-2.076
Liquide middelen per 1 januari	5.845	7.921
Liquide middelen per 31 december	2.511	5.845

Grondslagen van waardering in de jaarrekening

Algemeen

TBV Wonen is statutair gevestigd op Spoorlaan 430, 5038 CG te Tilburg en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 180.140.93.

TBV Wonen is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Zij streeft daarbij naar het bevorderen van een goede huisvesting voor primaire doelgroepen en aanverwante doelgroepen en personen en richt zich daarbij in het bijzonder op de huisvesting van de tot haar doelgroepen behorende personen in de gemeenten Tilburg, Oisterwijk (kern Haaren) en Vught (kern Helvoirt).

Regelgeving

De toegelaten instelling 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 in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 16 mei 2022.

Continuïteit van de activiteiten

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

Stelselwijziging

In het verslagjaar hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van TBV Wonen zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de jaarrekening in toekomstige jaren. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Oordelen

Bij het toepassen van de grondslagen van TBV Wonen, heeft de leiding geen belangrijke oordelen die een belangrijk effect hebben op de jaarrekening.

Classificatie leaseovereenkomsten vastgoedbeleggingen – groep als lessor

De corporatie is operationele leaseovereenkomsten aangegaan waarbij vastgoed wordt verhuurd met verschillende looptijden en waarbij een vast bedrag per periode is afgesproken. De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. De classificatie van leaseovereenkomsten als financiële leasing of operationele leasing vergt een beoordeling van subjectieve elementen zoals de leaseperiode ten opzichte van de economische levensduur en een inschatting van de contante waarde van de minimale leasebetalingen ten opzichte van de reële waarde van het leaseobject. De leaseovereenkomsten van de groep bevatten een leaseperiode welke (waarschijnlijk) niet het belangrijkste deel van de economische levensduur omvat en waarvan de contante waarde van de minimale leasebetalingen lager is dan 90% van de reële waarde van het leaseobject. Derhalve zijn de leaseovereenkomsten als operationele leases geïdentificeerd.

Schattingen

Herwaardering vastgoedbeleggingen

De corporatie waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de reële waarde waarbij veranderingen in de reële waarde in de winst-en-verliesrekening worden verantwoord. De reële waarden van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). In sommige gevallen zijn de reële waarden van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed van de corporatie. De corporatie heeft onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde. De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Lijst van kapitaalbelangen

Grondslagen voor consolidatie

De bijdrage van de individuele groepsonderdelen van TBV Wonen aan de groepscijfers van TBV Wonen is dusdanig beperkt dat op basis van de omvang gebruik gemaakt kan worden van de

consolidatievrijstelling (artikel 407 Titel 9 BW 2). Als gevolg hiervan wordt sinds boekjaar 2020 geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld.

Niet-geconsolideerde maatschappijen en kapitaalbelangen, gewaardeerd tegen netto vermogenswaarde

- TBV Holding BV te Tilburg: 100%-deelneming (2020: 100%)
- TBV Triborgh Bouwontwikkeling BV te Tilburg: 100%-deelneming (2020: 100%)

Overige deelnemingen, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde

- VOF Triborgh Piushaven, Udenhout & Koolhoven te Tilburg: deelneming 12,5% (2020: 12,5%)
- Triborgh Koolhoven BV te Tilburg: deelneming 12,5% (2020: 12,5%)
- GEM Koolhoven Beheer BV te Tilburg: deelneming 5,2% (2020: 5,2%)
- Gezamenlijke Participatie Triborgh BV te Tilburg: deelneming 14,3% (2020: 14,3%)
- Triborgh Vastgoed BV te Tilburg: deelneming 12,5% (2020: 12,5%).

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop TBV wonen de bindende overeenkomst aangaat. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

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, conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel' en de hierop volgende transacties tussen de 'DAEB-tak' en de 'niet-DAEB-tak', rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

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 niet-DAEB-vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, facultatief aan de niet-DAEB-tak overgedragen DAEB-vastgoed, 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 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarden marktwaarde").

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

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

TBV Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. 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 MOG en intramuraal zorgvastgoed hanteert TBV Wonen de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de DAEB-tak. Ook voor het a-typisch vastgoed (onderdeel Woongelegenheden) hanteert TBV Wonen de full versie omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de DAEB-tak. Voor BOG hanteert TBV Wonen verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak. Bij de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde is er sprake van vrijheidsgraden welke mogen worden aangepast, tevens is een taxateur betrokken.

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

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

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

Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Daarnaast 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.

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

Uitgaven na eerste verwerking

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen vastgoed in exploitatie, zoals verduurzaming, waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, is beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Bij investeringen in bestaande complexen is sprake van een verlieslatend contract indien de kostprijs van de investering hoger is dan de stijging van de marktwaarde van het complex (zie bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde')). Hiervoor wordt een voorziening voor onrendabele investering gevormd voor zover de uitgaven met betrekking tot een

investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt. De afwaardering van de bestede kosten en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige 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.

Alle overige onderhoudskosten werden tot en met boekjaar 2019 direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt TBV Wonen "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (artikel 14a) en is als volgt.

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 bouwdeelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

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

Verbetering

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

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijkhandleiding dienen daarbij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de

plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

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

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

Ingrijpende verbouwing

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

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

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan de volgende criteria:

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

De hiervoor genoemde criteria zijn limitatief, waarbij toegestaan wordt om met argumenten een ingrijpende verbouwing te beschouwen als aan 3 van de 4 criteria wordt voldaan. Wanneer dat zo is dan dient de corporatie te kunnen onderbouwen waarom redelijkerwijs niet aan het laatste criterium is voldaan, maar er toch sprake is van een ingrijpende verbouwing.

Bovenstaande betekent dat de corporatie voor de aanpak een investeringsafweging heeft gemaakt en er redelijkerwijs geen sprake meer is van terugbrengen in oude of vergelijkbare staat van het vastgoed. Het complex voldoet na de aanpak aan de hedendaagse kwaliteitsstandaarden. Mocht niet aan bovenstaande criteria zijn voldaan, dan is er geen sprake van een ingrijpende verbouwing en geldt voor alle bouwdeelelementen de reguliere lijn uit dit memo zoals toegelicht onder het kopje 'Onderscheid onderhoud en verbeteringen'.

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 hierboven beschreven van toepassing. Daarbij worden onderhoudsuitgaven verwerkt in het resultaat en uitgaven die kwalificeren als verbetering als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde 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. De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de vastgoedbeleggingen in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2021 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Beleidswaarde

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

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

1. Beschikbaarheid: Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Betaalbaarheid: Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Kwaliteit: Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Beheer: Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

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

TBV Wonen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	2021	2020
Streefhuur als % van de maximaal redelijke huur	76,1%	79,8%
Norm onderhoud	€1.853	€1.592
Norm beheerslasten	€736	€ 856

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

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de

tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). 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 en commercieel 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 en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Materiële vaste activa

Overige zaken in exploitatie

De overige zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde overige zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De overige zaken in exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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 afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Op grond wordt niet afgeschreven. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

Voor de op 1 januari 2019 aanwezige activa is de overgangsbepaling van RJ 212.806 toegepast, hetgeen betekent dat de kosten van groot onderhoud in de boekwaarde van het actief worden opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van dan vervangen bestanddelen wordt dan als desinvestering aangemerkt en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Voor materiële vaste activa verworven na 1 januari 2019 worden belangrijke bestanddelen (inclusief groot onderhoud) met een verschillende gebruiksduur van elkaar onderscheiden en worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

Alle overige onderhoudskosten, niet zijnde groot onderhoud, worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Financiële activa

Deelnemingen

Niet geconsolideerde deelnemingen waarin TBV wonen invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Voor de bepaling of sprake is van invloed van betekenis worden de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten, indien deze economische betekenis hebben, mede in aanmerking genomen. Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van TBV wonen in de nettovermogenswaarde. De nettovermogenswaarde wordt vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen; haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelneming vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening en verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst-en-verliesrekening wordt het aandeel van TBV wonen in het resultaat van de deelnemingen opgenomen.

Indien en voor zover de vennootschap niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Haar aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en –verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingsreserves van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

Indien de waarde van de deelneming volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Hierbij worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening opgenomen.

Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

Na toepassing van de vermogensmutatiemethode bepaalt TBV Wonen of het noodzakelijk is om voor de deelneming een verlies wegens bijzondere waardevermindering op te nemen. De vennootschap bepaalt op elke verslagdatum of er objectieve aanwijzingen zijn dat de deelneming een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Als dat het geval is, berekent de vennootschap het bedrag aan bijzondere waardevermindering als zijnde het verschil tussen de realiseerbare waarde van de deelneming en de boekwaarde en verantwoordt zij het bedrag in de winst-en-verliesrekening.

Overige financiële vaste activa

Vorderingen (leningen u/g)

De verstrekte vorderingen op en leningen aan deelnemingen alsmede de overige verstrekte vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf belastingen over de winst of het verlies.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Flottende vorderingen

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

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. 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 van de toegelaten instelling, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd, overeenkomstig de juridische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen vermogensinstrument.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien TBV Wonen 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. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde.

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 waarderen 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 vastgoedportefeuille.

Pensioenvoorziening

De aan de pensioenuitvoerder (SPW als bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporatiesector) te betalen premie wordt 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.

Voor verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie wordt een voorziening opgenomen, indien per balansdatum sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer, het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen noodzakelijk is en er een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van de verplichting. De voorziening voor additionele verplichtingen aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de contante waarde als het effect van de tijdswaarde van geld materieel is (waarbij de disconteringsvoet vóór belastingen de marktrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties weergeeft).

Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als de toegelaten instelling beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor de toegelaten instelling leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Voor de waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar paragraaf Vastgoed verkocht onder voorwaarden van dit hoofdstuk.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Financiële verplichtingen behoren tot de handelsportefeuille, indien deze zijn verworven of aangegaan met het doel deze verplichtingen op korte termijn te verkopen. Deze categorie wordt na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vervreemding. Baten of lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

De overige kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de balansdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingsmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingsmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

Leasing

De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. Het contract wordt aangemerkt als een leaseovereenkomst als de nakoming van de overeenkomst afhankelijk is van het gebruik van een specifiek actief of de overeenkomst het recht van het gebruik van een specifiek actief omvat.

De toegelaten instelling als lessee

In geval van financiële leasing (waarbij de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom van het lease-object geheel, of nagenoeg geheel, door de lessee worden gedragen) worden het lease-object en de daarmee samenhangende schuld bij het aangaan van de overeenkomst in de balans verwerkt tegen de reële waarde van het lease-object op het moment van het aangaan van de leaseovereenkomst of, indien dit lager is, tegen de contante waarde van de minimale leasebetalingen. De initiële directe kosten van de lessee worden opgenomen in de eerste verwerking van het actief. De leasebetalingen worden gesplitst in rentelasten en aflossing van de uitstaande verplichting, waarmee een constante rentevoet wordt bereikt over de resterende netto-verplichting.

Het geactiveerde lease-object wordt afgeschreven over de kortste termijn van de leaseperiode of de gebruiksduur van het object, in geval er geen redelijke zekerheid is dat de lessee aan het einde van de leaseperiode eigenaar wordt.

Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

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 van TBV Wonen, 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, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Overige directe opbrengsten

Hieronder worden opbrengsten verantwoord die een directe relatie hebben tot de exploitatie van het bezit en niet onder de huuropbrengsten in het lopende jaar vallen.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord, waaronder toegerekende lasten voor personeel en afschrijvingen.

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.

TBV Wonen neemt een verplichting op als TBV Wonen zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt TBV Wonen de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievergoeding.

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.

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. Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt TBV Wonen "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Zie toelichting en grondslagen bij rubriek Vastgoed in exploitatie.

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurderheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. De toegelaten instelling verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV

teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Dit bevat ook waardeverminderingen die zijn ontstaan door nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en woningverbetering. 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. Ook kunnen waardeveranderingen het gevolg zijn van aangepaste inschattingen van de totaal geprognosticeerde stichtingskosten en/of de marktwaarde (stijging) van het te ontwikkelen of te verbeteren vastgoed.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudopslaginstallatie (WKO), beheer voor derden en VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten en erfpachtopbrengsten toegerekend.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

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

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door TBV wonen, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben. De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien TBV wonen 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.

Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de onder de vlottende activa opgenomen effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De verwerving van deelnemingen en de ontvangsten uit hoofde van de vervreemding van deelnemingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. Conform het wettelijk voorgeschreven model zijn deze opgenomen op de regels "ontvangsten" en "uitgaven verbindingen" en "ontvangsten" en "uitgaven overig". De in deze groepsmaatschappijen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankoopprijs respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten. De ontvangst uit hoofde van een sale and finance leaseback-transactie wordt gepresenteerd als een ontvangst uit hoofde van financieringsactiviteiten.

Toelichting op de balans (in duizenden euro's)

VASTE ACTIVA

Vastgoedbeleggingen (1)

	2021	2020
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.195.271	1.026.121
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	95.613	88.583
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	27.008	24.367
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.664	17.932
Totaal	1.319.556	1.157.002

Het verloop van de vastgoedbeleggingen is als volgt:
(in duizenden euro's)

	1. DAEB vastgoed in exploitatie	2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Boekwaarde per 1 januari 2021:	1.026.121	88.583
Initiële verkrijgingen	0	82
Opleveringen vanuit vastgoed in ontwikkeling	42.065	0
Opleveringen vanuit voorziening onrendabele investering	-843	0
Latere uitgaven	15.071	0
Onrendabele investeringen verbeteringen	-9.944	0
Herclassificaties van/naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	580	0
Overheveling naar onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
Herclassificaties van/naar voorraad	0	0
Afstotingen/buitengebruikstellingen	-1.308	-738
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	123.528	7.686
Totaal van de mutaties	169.150	7.030
Boekwaarde per 31 december 2021:	1.195.271	95.613
Stand per 31 december 2021:		
Aanschaffingswaarde	620.595	66.681
Cumulatieve herwaarderingen	603.952	33.587
Cumulatieve waardeverminderingen	-29.277	-4.655
Boekwaarde per 31 december 2021:	1.195.271	95.613

(in duizenden euro's)

	3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Boekwaarde per 1 januari 2021:	24.367	17.932
Investerings	0	53.807
Desinvesteringen/buitengebruikstellingen	0	0
Herclassificaties van/naar vastgoed in exploitatie	-691	0
Opleveringen nieuwbouw	0	-30.183
Kosten t.l.v. voorziening onrendabele investeringen	0	-12.881
Herclassificaties van/naar voorraad	0	0
Nieuwe woningen verkocht onder voorwaarden	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	3.332	0
Totaal van de mutaties	2.641	10.744
Stand per 31 december 2021:		
Aanschafwaarde	27.008	17.932
Cummatieve herwarderingen	0	0
Cummatieve waardeverminderingen	0	-16.268
Boekwaarde per 31 december 2021:	27.008	1.664

De in de verloopoverzichten weergegeven herclassificaties hebben betrekking op sfeerovergangen tussen DAEB en niet-DAEB als gevolg van nieuwe contracten. De herclassificaties hebben voor zover het sfeerovergangen betreft van DAEB naar niet-DAEB, niet geleid tot andere waarderingsgrondslag, en hebben daarom géén effect op vermogen of resultaat.

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (DAEB)	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (Niet-DAEB)
Stand per 1 januari 2021	6.317	18.050
Mutaties 2021	-148	0
Investerings	0	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	792	2.541
Teruggekochte VOV woningen in exploitatie	-543	0
Teruggekochte VOV woningen in voorraad	0	0
Nieuwe woningen verkocht onder voorwaarden	0	0
Totaal mutaties	101	2.541
Stand per 31 december 2021		
Boekwaarden	6.418	20.590

1. DAEB vastgoed in exploitatie en 2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

(in duizenden euro's)

	2021	2020	Waarderings-variant
Eengezins- en meergezinswoningen	1.105.591	941.859	basis
Studenteneenheden (zelfstandig en onzelfstandig)	77.734	66.351	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	11.884	11.967	full
Maatschappelijk vastgoed	2.692	2.782	full
Garages en parkeerplaatsen	4.592	4.896	basis
Zorgvastgoed (intramuraal)	88.304	86.849	full
Totaal	1.290.797	1.114.704	

Verloop aantallen verhuureenheden DAEB en niet DAEB

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Aantal verhuureenheden per 31 december 2020	8.150	942	9.092
Overheveling eenheden van DAEB naar niet DAEB in 2021	-9	9	0
Opgeleverd Eengezins- en meergezinswoningen in 2021	273	0	273

Opgeleverd Maatschappelijk vastgoed in 2021	0	0	0
Terugkoop koopgarantwoningen en verhuur in 2021	4	0	4
Verkocht in 2021	-12	-3	-15
Uit exploitatie door sloop	0	0	0
Overige mutaties oa splitsing en samenvoeging	-3	-6	-9
Aantal verhuureenheden per 31 december 2021	<u>8.403</u>	<u>942</u>	<u>9.345</u>

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters (basisvariant), voor de full variant tevens aangevuld met schattingen. 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.

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

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- 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 (in euro's):

<u>Inflatiepercentages</u>	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Prijnsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%
Looninflatie	1,80%	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%
Bouwkostenstijging	3,50%	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%
Leegwaardestijging	12,20%	7,10%	2,00%	2,00%	2,00%

<u>Parameters woongelegenheden</u>	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per won. gemiddeld	€ 1.144	daarna bouwkostenstijging			
Beheerkosten per won. Gemiddeld	€ 459	daarna prijsinflatie			
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,53%	0,33%	0,31%	0,31%	0,31%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	0,50%
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatiekans bij doorexploteren	9,42%	9,42%	9,42%	9,42%	9,42%

Mutatiekans bij uitponden	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%
Disconteringsvoet:	6,15%	6,15%	6,15%	6,15%	6,15%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555,- per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

<u>Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed</u>	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 6,21	daarna bouwkostenstijging			
Beheerkosten % van de markthuur	2,83%	2,83%	2,83%	2,83%	2,83%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Disconteringsvoet:	8,97%	8,97%	8,97%	8,97%	8,97%

<u>Parameters parkeerplaatsen</u>	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 56	daarna bouwkostenstijging			
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 187	daarna bouwkostenstijging			
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 29	daarna prijsinflatie			
Beheerkosten – garagebox	€ 40	daarna prijsinflatie			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%
Disconteringsvoet:	6,68%	6,68%	6,68%	6,68%	6,68%

<u>Parameters intramuraal zorgvastgoed</u>	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 9,70	daarna bouwkostenstijging			
Beheerkosten % van de markthuur	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%
Disconteringsvoet:	6,85%	6,85%	6,85%	6,85%	6,85%

Bij toepassing full variant: Inschakeling taxateur

TBV Wonen dient een deel van haar vastgoed conform de full variant te waarderen. Op basis van het handboek modelmatig waarderen is de waarde van het volgende vastgoed op basis van de full variant bepaald: maatschappelijk vastgoed, bedrijfsonroerend goed, zorgvastgoed en a-typische vastgoed. Voor deze categorieën is de huursom groter dan 5% van de totale huursom. TBV Wonen heeft de gehele portefeuille BOG, ZOG, zorgvastgoed en a-typisch vastgoed laten waarderen door een externe taxateur per 31 december 2021. De ter zake deskundige externe taxateur is ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Toepassing vrijheidsgraden

Het a-typisch vastgoed (studenteneenheden) is getaxeerd door DansenVanderVegt Vastgoed Consultants. Op onderstaande onderdelen hebben de taxateurs gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden, aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie als de modelmatig benadering in de basisvariant.

- Schematische vrijheid: deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
- Markthuur(stijging): deze vrijheidsgraad is wel toegepast. De taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM database.
- Exit yield: deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast. In enkele gevallen acht de taxateur een modelmatige eindwaardeberekening conform het Handboek niet realistisch. In die gevallen is de door taxateur vastgestelde exit yield als vrijheidsgraad gehanteerd.
- Leegwaarde(stijging): deze vrijheidsgraad is wel toegepast. De taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM database.
- Disconteringsvoet: deze vrijheidsgraad is wel toegepast. De taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. De inschatting van de disconteringsvoet door taxateur is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
- Onderhoud: deze vrijheidsgraad is wel toegepast. De taxateur acht een eigen inschatting op basis van de Vastgoed Taxatiewijzer 2019 beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.
- Technische splitsingskosten: deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
- Mutatie- en verkoopkans: deze vrijheidsgraad is wel toegepast. De taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van TBV Wonen.
- Bijzondere omstandigheden: deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
- Erfpacht: deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
- Exploitatiescenario: deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast. Een aantal complexen betreft onzelfstandige eenheden waarbij uitponding niet mogelijk is. Bij deze objecten is het doorexpluatiescenario afgedwongen. Bij de zelfstandige wooneenheden heeft de taxateur van deze vrijheidsgraad gebruik gemaakt door telkens handmatig te bezien of doorexpluatieren dan wel uitponden de hoogste waarde genereert.

Het BOG, MOG, Intramuraal zorgvastgoed is ook getaxeerd door DansenvanderVegt Vastgoed Consultants.

Op onderstaande onderdelen hebben de taxateurs gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden, aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie als de modelmatig benadering in de basisvariant.

- Schematische vrijheid: deze vrijheidsgraad is wel toegepast, waarbij per BOG/MOG/ZOG type inschattingen gemaakt zijn voor respectievelijk de looptijd bij herziening, mutatiekans en huurvrije periode.
- Markthuur(stijging): deze vrijheidsgraad is wel toegepast. De taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database. T.a.v. twee objecten is sprake van specifieke contractafspraken omtrent huurinkomsten (aflopende huren en/of vaste huurverhogingen per jaar). Deze huren zijn middels een harde invoer (gebaseerd op opgave van TBV Wonen) ingevoerd in Ortec TMS.
- Exityield: deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van taxateur (waarbij ondermeer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten leidend. Voorts is taxateur van mening dat de inschatting van het rendement per heden in hoge mate afhankelijk is van de restantduur van het huurcontract. Het netto aanvangsrendement (NAR) wordt hier dan ook ingeschat alsof er sprake is van een contract van 5+5 jaar. Achterliggende gedachte is dat een object in principe alleen zal worden verkocht in een dergelijke situatie. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.

- Leegwaarde(stijging): deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
- Disconteringsvoet: deze vrijheidsgraad is toegepast. De taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. De inschatting van de disconteringsvoet door de taxateur is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
- Onderhoud: deze vrijheidsgraad is niet toegepast. De taxateur acht een eigen inschatting op basis van de Vastgoed Taxatiewijzer 2020 beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.
- Technische splitsingskosten: deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
- Bijzondere uitgangspunten: deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
- Erfpacht: deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
- Exploitatiescenario: deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van het woningbezit gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende scenario effecten doorgerekend.

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde x € 000.000	In % van de reële waarde
Huurverhoging	1,70%	-/-1,00%	-4.409	-0,3%
Huurverhoging	1,70%	-/-2,00%	-8.877	-0,7%
Leegwaarde	12,2%	+10,00%	57.631	4,5%
Mutatiegraad	9,42%	+2,00%	40.671	3,2%
Mutatiegraad	9,42%	-/-2,00%	-25.866	-2,0%
Exit yield	6,16%	+1,00%	-75.677	-5,9%
Disconteringsvoet	6,65%	+1,00%	-156.684	-12,1%
Onderhoud	1.029	+ € 100	-15.380	-1,2%

Ultimo 2020 zijn de volgende scenario effecten doorgerekend

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde x € 000.000	In % van de reële waarde
Huurverhoging	1,40%	-/-1,00%	-41.238.727	-3,70%
Mutatiegraad	9,50%	-/- 2,00%	-22.789.083	-2,04%
Exit yield	6,01%	+1,00%	-44.438.471	-3,99%
Disconteringsvoet	6,61%	+1,00%	-105.525.677	-9,47%
Onderhoud	879	-/- € 100	13.767.432	1,24%

Zekerheden en beperkingen

Ultimo 2021 is er geen vastgoed dat hypothecair bezwaard is. WSW heeft het recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Beleidswaarde

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

(in duizenden euro's)	2021	2020
Eengezinswoningen (EGW)	264.238	222.261
Meergezinswoningen (MGW)	389.345	345.174
Studenteneenheden (STUD)	69.832	59.168
Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	11.884	11.827
Maatschappelijk onroerend goed (MOG)	2.692	2.922
Zorgvastgoed (intramuraal)	88.304	86.849
Zorgvastgoed (extramuraal) (ZOG)	0	0
Parkeergelegenheden	4.592	4.896
Totaal	830.888	733.096
Marktwaarde in verhuurde staat van DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.290.797	1.114.704
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	459.909	381.608

Uitgangspunten beleidswaarde

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaarde voor woongelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexpluiten van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexpluiten. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waarden en de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen.

De belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen zijn (voor zover ze afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat) hieronder weergegeven:

Stap	2021		2020	
	Effect op marktwaarde x € 1.000	In % van de reële waarde	Effect op marktwaarde x € 1.000	In % van de reële waarde
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat	1.290.797	100%	1.114.704	100%
Stap 1: beschikbaarheid	89.139	7%	(25.300)	(2)%
Stap 2: betaalbaarheid	(406.244)	(32)%	(259.047)	(23)%
Stap 3: kwaliteit	(135.188)	(10)%	(63.029)	(6)%
Stap 4: beheer	(7.616)	(1)%	(34.231)	(3)%
Beleidswaarde	830.888	64%	733.096	66%

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van TBV Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van TBV Wonen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. (indien full-versie:) Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

TBV Wonen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2021	Ultimo 2020
Streefhuur als % van de maximaal redelijke huur	76,1%	79,8%
Onderhoudsnorm	€ 1.853	€ 1.592
Beheerlasten	€ 736	€ 856
Verhuurderheffing	€ 232	€ 632
Discontovoet	5,81 %	6,21%

Toelichting bij activa in exploitatie: sensitiviteitsanalyse

De beleidswaarde 2021 is € 97.792 miljoen gestegen ten opzichte van 2020. Deze toename ligt procentueel in lijn met de toename van de marktwaarde verhuurde staat in 2021.

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor:	2021	2020
Disconteringsvoet	5,81%	6,21%
Streefhuur per maand	€ 624	€ 633
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€2.589	€2.448

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

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde €	Effect op de beleidswaarde %
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-/- € 74.066.040	-/- 8,9%
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	+ € 40.641.568	+ 4,9%
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-/- € 24.412.736	-/- 2,9%

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2021 €1.536 miljoen (2020: € 1.379 miljoen).

Verstreckte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstreckte borgstelling heeft de corporatie een obligolening van € 9,9 miljoen afgesloten bij de NWB bank. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De post herclassificatie uit het verloopoverzicht betreft:

- de in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die de bestemming hebben gekregen te worden doorverkocht zonder voorwaarden en ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht; deze woningen zijn geherclassificeerd naar "Voorraden" tegen verkrijgingsprijs, zijnde de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting; de woningen zijn onder de "Voorraden" opgenomen als vastgoed bestemd voor verkoop en worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere verwachte opbrengstwaarde;
- de in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die in hetzelfde boekjaar zijn doorverkocht zonder voorwaarden; herclassificatie vindt plaats met als kostprijs van de verkoop de getaxeerde leegwaarde waarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting; de opbrengstwaarde minus de kostprijs van deze woningen is in het resultaat verantwoord onder de post Resultaat verkoop vastgoedportefeuille;
- Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van het handboek. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Tegenover de verantwoording van de actiefpost staat onder de categorie "langlopende leningen" de terugkoopverplichting. Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2021: 129 woningen (ultimo 2020:130). In het boekjaar 2021 zijn 5 woningen teruggekocht, per 31-12-2021 stonden 0 woningen op voorraad op de balans. Hiervan zijn 4 woningen in verhuur genomen, zijn 0 woningen in voorraad genomen, is 1 woning zonder Koopgarant verkocht en er zijn 0 woningen met koopgarant verkocht.

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Grondposities

TBV Wonen heeft een grondpositie (Stedestraat) in bezit. De grondpositie heeft een bouwbestemming en is bestemd voor de ontwikkeling van vastgoedprojecten. In 2021 hebben er geen grond aankopen plaatsgevonden ten behoeve van de vastgoedontwikkeling. .

Materiële vaste activa (2)

	2021	2020
5. Overige zaken in exploitatie	1.031	1.093
6. Onr. en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	7.227	7.287
Totaal	<u>8.258</u>	<u>8.380</u>

5. Overige zaken in exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Boekwaarde 1 januari	1.093	1.158
Mutaties:		
Afschrijvingen	-62	-65
Totaal van de mutaties	<u>-62</u>	<u>-65</u>
Boekwaarde 31 december	<u>1.031</u>	<u>1.093</u>

Dit betreft voornamelijk investeringen in een tweetal WKO installaties die zijn gewaardeerd tegen historische kostprijs minus de afschrijvingen. De installaties worden in 25 jaar lineair afgeschreven. In de boekwaarde van de overige zaken in exploitatie zijn cumulatieve afschrijvingen van € 553 verwerkt (2020: € 490).

6. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	12.994	12.715
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-5.707	-5.148
Boekwaarde	<u>7.287</u>	<u>7.567</u>
Mutaties:		
Investeringen	211	171
Overheveling vanuit vastgoed in exploitatie	0	108
Desinvesteringen	0	-39
Afschrijving desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen	-312	-519
Totaal van de mutaties	<u>-101</u>	<u>-279</u>
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	13.205	12.994
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-5.978	-5.707
Boekwaarde	<u>7.227</u>	<u>7.287</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 en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- Automatisering: 3 of 5 jaar
- Inrichting bedrijfsauto's: 8 jaar
- Materieel onderhoudsdienst 2 of 5 jaar
- Inventaris kantoor: 5 jaar
- Gebouwen:
 - grond: geen afschrijving
 - opstal: 50 jaar
- Het casco van de bedrijfsgebouwen wordt als geheel en niet naar componenten afgeschreven aangezien de invloed van het verschil in afschrijving op het resultaat en vermogen verwaarloosbaar is.

De bedrijfsgebouwen hebben per 31 december 2021 een boekwaarde van € 7,0 miljoen (2020: € 7,0 miljoen). De machines, inventaris en overige bedrijfsmiddelen hebben een boekwaarde van € 0,2 miljoen (2020: € 0,3 miljoen).

Verzekeringen

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn ultimo boekjaar voor circa € 16,6 miljoen verzekerd. De laatste wijziging van de verzekerde waarde heeft plaatsgevonden op 1 januari 2021. Daarnaast zijn verzekeringen afgesloten tegen wettelijke aansprakelijkheid, reconstructie van de administratie, rechtsbijstandverzekering ten behoeve van personeel en een aansprakelijkheidsverzekering voor de leden van de Raad van Commissarissen en de bestuurder.

Financiële vaste activa (3)

7. Deelnemingen

Het verloop van deze post is als volgt (x € 1.000):

	Boekwaarde 1 januari 2021	Aan-/ verkopen	Resultaat deelneming	Waarde- wijzigingen	Boekwaarde 31 dec 2021
TBV Holding BV	1.631	0	135	0	1.766
Totaal	<u>1.631</u>	<u>0</u>	<u>135</u>	<u>0</u>	<u>1.766</u>
	Boekwaarde 1 januari 2020	Aan-/ verkopen	Resultaat deelneming	Waarde- wijzigingen	Boekwaarde 31 dec 2020
TBV Holding BV	1.472	0	159	0	1.631
Totaal	<u>1.472</u>	<u>0</u>	<u>159</u>	<u>0</u>	<u>1.631</u>

De waarde van de deelneming TBV Holding B.V. is bepaald op basis van de jaarrekening van de BV.

7a. Vorderingen op deelnemingen

Het verloop van deze post is als volgt (x € 1.000):

	Boekwaarde 1 januari 2021	Oprenting	Aflossingen	Waarde- wijzigingen	Boekwaarde 31 dec 2021
TBV Holding BV	866	33	-58	0	841
Totaal	866	33	-58	0	841

8. Leningen u/g

De post leningen u/g bestaat uit:

	31 december 2021	31 december 2020
Erfpachtvorderingen	7	37
Lening Leaseplan Nederland NV	286	370
Totaal	293	407

Erfpachtvorderingen

Het verloop van deze post is als volgt:

	2021	2020
Stand 1 januari: Schuldrestant	37	37
Mutaties:		
Erfpacht afgekocht	-30	0
Verkopen met erfpacht	0	0
Totaal van de mutaties	7	37
Stand 31 december: Schuldrestant	7	37

Deze vorderingen vloeien voort uit verkochte nieuwbouwwoningen. In 2021 is er 1 erfpacht afgekocht.

Lening Leaseplan Nederland NV

Het verloop van deze post is als volgt:

	2021	2020
Stand 1 januari: Schuldrestant	370	373
Mutaties:		
Verstrekkings	0	63
Aflossingen	-84	-66
Totaal van de mutaties	-84	-3
Stand 31 december: Schuldrestant	286	370

Een aantal bedrijfsauto's van TBV Wonen worden geleased van LeasePlan. De lening aan LeasePlan is ongeveer gelijk aan de boekwaarde van de auto's. Door deze overeenkomst zijn de financieringskosten lager. Ultimo 2021 zijn 21 bestel- en personenauto's (2020: 28) in gebruik met een boekwaarde van € 286. De rentevergoeding in 2021 is nihil.

Daarnaast worden nog 8 bestel- en personenwagen geleased van andere lease maatschappijen waarvoor geen lening is overeengekomen. In totaal zijn er derhalve ultimo 2021 29 bestel- en personenauto's geleased.

9. Latente belastingvordering(en)

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De waardering van latente belastingvorderingen- en verplichtingen vindt plaats tegen contante waarde. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

- a DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie / in ontwikkeling
Ten aanzien van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2021 € 1.290,9 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2021 € 1.069,2 miljoen. Het totale waarderingsverschil ultimo 2021 van € 221,7 miljoen wordt niet volledig gerealiseerd doordat er fiscale faciliteiten bestaan om middels de herinvesteringsreserve fiscale resultaten op vastgoed door te schuiven in nieuw te ontwikkelen vastgoed

Indien een woningcorporatie kiest voor waardering tegen contante waarde, is de samenhang tussen latenties en het vastgoed waarop zij betrekking hebben bepalend voor de berekening van de contante waarde.

In RJ 272.405 is opgenomen dat er fiscale faciliteiten zijn die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar andere (veelal nieuwe) activa of passiva. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende actief of passief geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur plaats zal vinden, dient rekening te worden gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dat betekent dat door de toepassing van fiscale faciliteiten zoals de fiscale herinvesteringsreserve de

fiscale afwikkeling in bepaalde situaties naar verwachting oneindig kan worden uitgesteld, waardoor de latentie bij waardering tegen contante waarde naar nihil tendeert.

Bij TBV Wonen (inmiddels 105 jaar oud) is hier sprake van. Jaarlijks wordt de HIR (fiscale winst uit relatief beperkte omvang van de verkoopvijver) direct aangewend bij oplevering van nieuwbouwprojecten en ook voor de lange termijn is er geen aanleiding om te veronderstellen dat er in de toekomst geen behoefte meer zal zijn aan sociale huurwoningen (zeker gezien de lange wachtlijsten).

Dit betekent dat het waarderingsverschil oneindig contant wordt gemaakt en daarmee nihil is in de jaarrekening.

Aangezien dit samenhangt met de contant gemaakte belastinglatentie vastgoed in exploitatie en fiscale winsten worden gedoteerd aan de HIR en toepassing van contante waarde betekent het dat deze belastinglatentie is vervallen sinds de vorige jaarrekening.

Voor het vastgoed in exploitatie is tevens sprake van fiscaal afschrijvingspotentieel. Dit is voor de komende tien jaar ter waardering gebracht tegen contante waarde.

Conform voorgaand jaar is het fiscaal afschrijvingspotentieel op VHE niveau bepaald en uitgaande van een maximale afschrijvingsduur van 10 jaar. Daarom is de belastinglatentie voor fiscaal afschrijvingspotentieel alleen gevormd voor die VHE's waar de commerciële waarde lager ligt dan de fiscale waarde. Dat blijkt uit bijgevoegd bestand en is onderstaand samengevat. Dit komt dus neer op een actieve belastinglatentie voor fiscaal afschrijvingspotentieel van € 1.997.017 (op contante waardering) ultimo 2021. Dit is gebaseerd op het contant maken van het potentieel ad. € 8.384.489 met een VPB tarief van 25,8%.

b Onroerende zaken en verplichtingen verkopen VOV

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Een gedeelte van de fiscale boekwaarde wordt afgewikkeld en een gedeelte van de boekwaarde in de vorm van een winstrecht wikkelt pas na terugkoop af. Voor dit tijdelijk verschil is sprake van een actieve belastinglatentie. Aangezien het moment van terugkoop en daarmee het moment van afwikkeling van de latentie op voorhand niet vast staat en een lange termijn kan zijn, is deze latentie tegen de contante waarde opgenomen.

c Nabetaling erfpacht bij verkoop

Bij verkoop van bestaande huurwoningen moet in een aantal complexen de erfpacht van de gemeente Tilburg worden afgekocht. In de fiscale jaarrekening is hiervoor een bedrag opgenomen waarop de betaling in mindering wordt gebracht. Commercieel wordt dit bedrag bij verkoop geboekt.

d Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie

De lagere fiscale waardering leidt tot een passieve belastinglatentie. Voor dit tijdelijk verschil is sprake van een passieve belastinglatentie.

e Fiscaal verrekenbare verliezen

Sinds ultimo 2020 resteren geen fiscaal compensabele verliezen meer. Derhalve is in de jaarrekening 2021 geen latente belastingvordering voor verliescompensatie meer opgenomen.

f Volkshuisvestelijke sectorbijdrage Vestiadeal

De Volkshuisvestelijke sectorbijdrage Vestiadeal moet voor 1 jaar contant worden gemaakt.

De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 1,73% (2,33% rente minus VPB tarief 25,8%). De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingverplichtingen is 10 jaar.

Stand latente belastingvorderingen tot waardering gebracht

De specificatie van de in de jaarrekening tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is als volgt:

De latente belastingvorderingen opgenomen in de geconsolideerde balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

(in duizenden euro's)	Balans		Winst-en-verliesrekening	
	2021	2020	2021	2020
Latente belastingvorderingen:				
Vastgoed in exploitatie (verkoopvijver)	1.018	1.130	-112	1.130
Fiscaal afschrijvingspotentieel	1.997	2.783	-786	559
Onroerende zaken en verplichtingen verkopen VOV	400	545	-145	-51
Nabetaling erfpacht bij verkoop	-118	-131	13	-21
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	-468	-614	146	-143
Fiscaal verrekenbare verliezen	0	0	0	0
Activa verkopen	0	0	0	0
Volkshuisvestelijke sectorbijdrage Vestiadeal	539	0	539	0
Totaal latente belastingvordering	3.368	3.713	-345	1.473

De latenties tegen contante waarde zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2021:

(in duizenden euro's)	Jaarrekening	Fiscaal	Vershil	25,8%
Vastgoed in exploitatie	1.290.884	1.069.154	-221.730	0
Vastgoed in exploitatie (verkoopvijver)	7.583	11.527	3.944	1.018
Fiscaal afschrijvingspotentieel	0	8.384	8.384	1.997
Onroerende zaken en verplichtingen verkopen VOV	2.464	4.302	1.838	400
Nabetaling erfpacht bij verkoop	0	-543	-543	-118
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	7.227	5.075	-2.152	-468
Volkshuisvestelijke sectorbijdrage Vestiadeal	0	2.124	2.124	539
Fiscaal verrekenbare verliezen	0	0	0	0
				3.368

De latenties zijn berekend op basis van het geldende VPB tarief van 25,8%.

Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

	2021	2020
Boekwaarde 1 januari	3.713	2.240
Mutatie ten laste van het resultaat	-345	1.473
Boekwaarde 31 december	3.368	3.713

Voorraden (4)

	2021	2020
10. Vastgoed bestemd voor verkoop	57	1.074
11. Overige voorraden	183	155
Totaal	<u>240</u>	<u>1.229</u>

10. Vastgoed bestemd voor verkoop

De post "Vastgoed bestemd voor verkoop" bestaat uit opgeleverde teruggekochte woningen met een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. Per 1 januari 2021 waren er 3 woningen op voorraad. In 2021 zijn 11 woningen teruggekocht, waarvan 4 woningen zijn verhuurd. Van de overige woningen zijn in 2021 7 woningen verkocht. Op 31 december 2021 waren er 0 woningen en 5 garages op voorraad.

11. Overige voorraden

Betreft de voorraad onderhoudsmaterialen van de Onderhoudsdienst in het magazijn en servicewagens. De voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs dan wel lagere marktwaarde voor zover nodig onder aftrek van een voorziening voor incurantheid. Saldo per ultimo 21 bedraagt €183 duizend (2020: €155 duizend).

Vorderingen (5)

	2021	2020
12. Huurdebiteuren	641	748
13. Overheid	48	777
14. Overige vorderingen	0	0
15. Overlopende activa	649	497
Totaal	<u>1.338</u>	<u>2.021</u>

12. Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstelkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen.

	31 december 2021	31 december 2020
Huurdebiteuren, actieve contracten	265	288
Uithanden gegeven aan deurwaarders actieve contracten	211	254
Inactieve contracten in handen van TBV Wonen	111	155
Uithanden gegeven aan deurwaarders inactieve contracten	107	92
Afwaardering debiteuren	-53	-41
Totaal	<u>641</u>	<u>748</u>

De huurachterstanden van de actieve huurcontracten bedragen ultimo boekjaar 0,44% (2020: 0,45%) van de brutojaarhuur. De afwaardering debiteuren is opgebouwd uit vorderingen waarvan nu niet duidelijk is of het verschuldigde bedrag geheel of gedeeltelijk kan worden geïnd.

15. Overlopende activa

	31 december 2021	31 december 2020
Vooruitbetaalde bedragen	319	464
Overige nog te ontvangen bedragen	330	33
Totaal	<u>649</u>	<u>497</u>

De vooruitbetaalde bedragen per balansdatum bestaan voor het grootste deel uit de vooruitbetaalde software-licenties over boekjaar 2021.

16. Liquide middelen

	2021	2020
Kas	0	2
Bank	2.511	5.843
Totaal	<u>2.511</u>	<u>5.845</u>

Eigen vermogen (6)

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2021	2020
17. Herwaarderingsreserve	637.539	499.118
18. Overige reserve	115.615	187.935
19. Resultaat boekjaar	112.321	66.115
Totaal	<u>865.475</u>	<u>753.169</u>

17. Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2021	472.209	26.909	499.118
Realisatie uit herwaarderingsreserve	-1.006	-246	-1.252
Mutatie herwaardering vastgoed	132.750	6.923	139.673
Stand per 31 december 2021	<u>603.952</u>	<u>33.587</u>	<u>637.539</u>

De herwaarderingsreserve sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten, inclusief het effect van belastinglatenties.

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

18. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2021	2020
Stand 1 januari 2021	<u>187.935</u>	<u>156.809</u>
Resultaat voorgaand boekjaar	66.115	91.597
Mutatie herwaarderingsreserve	-1.252	19
Mutatie overige reserve	-137.183	-60.490
Stand 31 december 2021	<u>115.615</u>	<u>187.935</u>

Vorzieningen (7)

	2021	2020
20. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	24.916	15.262
21. Overige voorzieningen	0	0
Totaal	<u>24.916</u>	<u>15.262</u>

20. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

(in duizenden euro's)	niet-DAEB			Totaal
	DAEB vastgoed in ontwikk.	vastgoed in ontwikk.	VOV-vastgoed in ontwikk.	
Stand 1 januari 2021	15.262	0	0	15.262
Toevoegingen (vanuit overige waardeveranderingen)	33.321	0	0	33.321
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Vrijval nieuwbouw naar Vastgoed in exploitatie	-1.875	0	0	-1.875
Vrijval verbetering naar Vastgoed in exploitatie	-9.944	0	0	-9.944
Overheveling naar Vastgoed in ontwikkeling	-11.848	0	0	-11.848
Stand 31 december 2021	<u>24.916</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>24.916</u>

Waarvan:

looptijd <= 1 jaar	9.761
looptijd > 5 jaar	0

Voor een aantal nieuwbouwprojecten zijn zodanige toezeggingen gedaan dat een onrendabele investering is opgenomen. Investerings in deze projecten tot en met 31 december 2021 zijn in mindering gebracht op de voorziening.

Langlopende schulden (8)

	2021			Totaal
	> 5 jaar	1-5 jaar	< 1 jaar	
23. Schulden/leningen kredietinstellingen	312.790	81.076	13.521	407.387
24. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	24.548	0	0	24.548
25. Waarborgsommen	141	0	0	141
Totaal	<u>337.479</u>	<u>81.076</u>	<u>13.521</u>	<u>432.076</u>

	2020			
	> 5 jaar	1-5 jaar	< 1 jaar	Totaal
23. Schulden/leningen kredietinstellingen	230.402	117.487	19.473	367.376
24. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	23.022	0	0	23.022
25. Waarborgsommen	158	0	0	158
Totaal	253.582	117.487	19.473	390.556

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn niet verantwoord onder de kortlopende schulden. Bij de berekende looptijden zijn de eventuele jaarlijkse aflossingen buiten beschouwing gelaten.

Voor de toelichting van deze schuld wordt verwezen naar de toelichting op kredietinstellingen.

22. en 23. Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

	Krediet- instellingen	Totaal
Stand 1 januari 2021	367.376	367.376
Nieuwe leningen	59.484	59.484
Verplichte aflossingen	12.500	12.500
Jaarlijkse aflossingen	6.973	6.973
Stand 31 december 2021	407.387	407.387

De gemiddelde rentevoet van de opgenomen leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt 2,33% (vorig boekjaar 2,65%).

De leningen overheid en kredietinstellingen worden afgelost op basis van annuïteiten, fixe of Roll over. De gemiddelde gewogen rentevast periode ultimo boekjaar was 15 jaar (vorig boekjaar: 14 jaar).

Het aflossingsbestanddeel zal in het komend jaar € 7,8 miljoen bedragen en de niet vervallen rente ultimo 2021 bedraagt € 4,3 miljoen. Daarnaast worden er voor twee leningen de laatste termijn betaald waarvan een lening het een verplichte aflossing betreft. Deze laatste aflossingen bedragen totaal € 12,5 miljoen. In totaal bedragen de aflossingen van leningen in 2022 derhalve € 20,3 miljoen. Het komende jaar vinden er geen renteconversies plaats.

Zekerheden

Alle leningen zijnde € 403,1 miljoen (2019: € 367,4 miljoen) zijn geborgd door het WSW.

De reële waarde van de leningen bedraagt per 31 december 2021 op basis van een rentepercentage van 0,60% € 486 miljoen. Per 31 december 2020 was dit bij een rentepercentage van 0,01% € 495 miljoen.

Voor de door het WSW geborgde leningen heeft TBV Wonen zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van €1.039 miljoen niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Voor de leningen kredietinstellingen was hypothecaire zekerheid van € 0 (2020 €0) verstrekt met betrekking tot het onroerend goed van TBV wonen met een boekwaarde van € 0 (2020: € 0).

Achterstelling

TBV Wonen heeft geen achtergestelde leningen in haar portefeuille.

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire, fixe systeem en een lening op basis van Roll over.

24. Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

	2021	2020
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	20.877	22.389
Waardeverminderingen/vermeerderingen	2.145	1.046
Boekwaarde	23.022	23.435
Mutaties		
Verkochte woningen	-142	518
Teruggekochte woningen	0	-1.472
VOV woningen in exploitatie	-505	-558
Waardeveranderingen	2.172	1.100
Totaal mutaties	1.525	-413
Stand 31 december:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	20.231	20.359
Waardeverminderingen/vermeerderingen	4.317	2.145
Totaal	24.548	23.022

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 129 woningen (ultimo 2020:130). In het boekjaar 2021 zijn 5 woningen teruggekocht. Hiervan zijn 4 woningen in verhuur genomen en is 1 woning zonder Koopgarant verkocht.

25. Waarborgsommen

Het verloop van deze post is als volgt:

	2021	2020
Stand 1 januari	158	154
Mutaties		
Toegevoegde waarborgsommen	0	16
Terugbetaalde waarborgsommen	-17	-12
Boekwaarde per 31 december	<u>141</u>	<u>158</u>

Alleen bij een aantal bedrijfspanden en dure huurwoningen (niet-DAEB) zijn waarborgsommen van toepassing.

Kortlopende schulden (9)

	2021	2020
26. Schulden aan overheid	24	82
27. Schulden aan leveranciers	4.096	5.719
28a. Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.794	8.867
28b. Pensioenfondsen	85	93
29. Overige schulden	1.706	1.575
30. Overlopende passiva	5.999	5.771
Totaal	<u>15.704</u>	<u>22.107</u>

28. Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenfondsen

	2021	2020
Verschuldigde vennootschapsbelasting van het boekjaar	852	5.411
Loonbelasting	218	224
Omzetbelasting	2.724	3.232
Premies bedrijfsvereniging en pensioenfondsen	85	93
Totaal	<u>3.879</u>	<u>8.960</u>

29. Overige schulden

De post Overige schulden is als volgt te specificeren:

	2021	2020
VvE Driehuise	160	161
Onderhoudsfondsen eigenaars	782	761
Nog te betalen personeelskosten	332	281
Saldo loopbaanbudget	318	308
Overig	114	65
Totaal	<u>1.706</u>	<u>1.575</u>

TBV Wonen is administrateur van de VvE Driehuise en beheert de voorziening onderhoud voor deze vereniging. Per 31 december 2021 was dit een bedrag van € 160.000.

In een tweetal complexen worden woningen verkocht waarbij de kopers een bijdrage storten in een fonds voor planmatig onderhoud aan een deel van de woning. TBV Wonen beheert deze fondsen.

30. Overlopende passiva

De post Overlopende passiva is als volgt te specificeren:

	2021	2020
Nog niet vervallen rente	4.204	4.289
Vooruit ontvangen huren	834	820
Nog te betalen servicekosten / saldi service fondsen	789	625
Overige overlopende passiva	172	37
Totaal	<u>5.999</u>	<u>5.771</u>

Financiële instrumenten

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

TBV Wonen is een Toegelaten instelling (T.i.) op basis van Hoofdstuk IV, artikel 19 en volgende van de Woningwet. Artikel 55a van de Woningwet bepaalt dat TBV Wonen een reglement financieel beleid en beheer opstelt om inzichtelijk te maken hoe zij borgt dat haar financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht. In het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (hierna: BTiV) en de ministeriële regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna regeling) zijn nadere eisen gesteld aan dit reglement.

De eisen die aan het reglement van TBV Wonen zijn gesteld hebben onder meer betrekking op de uitgangspunten van het financieel beleid en beheer, de organisatie en jaarlijkse monitoring en de betrokkenheid van het intern toezicht op het beheer. Ook worden regels gesteld voor beleggingen en derivaten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van TBV wonen is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van TBV Wonen zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico) en marktrisico. Het beleid van TBV Wonen om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van de transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurystatuut.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van TBV Wonen en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. TBV Wonen heeft op verschillende manieren geborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. Een ander belangrijk instrument om inzicht te krijgen in het liquiditeitsrisico is het periodiek opstellen van een liquiditeitsprognose en kasstroomoverzicht. Dit geeft inzicht in de liquiditeitsbehoefte op de korte en lange termijn.

Valutarisico

TBV Wonen loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

TBV Wonen loopt beperkt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen, effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vastrentende langlopende leningen loopt TBV Wonen het risico dat de reële waarde van de leningen zal dalen respectievelijk zal stijgen als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. prijsrisico). Voor deze schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de markttrente afgesloten.

Renteprijsrisico's leningen kredietinstellingen

Ter beoordeling van het prijsrisico dat de toegelaten instelling loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden :

2021	Looptijd	tot 1 %	1%-2%	2%-3%	3%-4%	4%-5%	Totaal
<1		0	1.021.120	0	0	12.500.000	13.521.120
1-5		0	9.000.000	20.000.000	51.325.528	750.387	81.075.915
6-10		9.753.980	2.000.000	0	0	3.000.000	14.753.980
11-15		29.998.049	35.393.246	26.973.054	4.079.042	0	96.443.391
16-20		47.000.000	26.829.392	0	11.079.038	28.000.000	112.9008.430
> 20		22.500.000	4.500.000	0	14.700.000	42.734.745	84.434.745
		<u>109.252.029</u>	<u>78.743.758</u>	<u>46.973.054</u>	<u>81.183.608</u>	<u>86.985.132</u>	<u>403.137.581</u>

2020	Looptijd	tot 1 %	1%-2%	2%-3%	3%-4%	4%-5%	Totaal
<1		0	0	0	0	12.500.000	12.500.000
1-5		0	11.024.776	20.000.000	51.628.258	13.417.986	96.071.021
6-10		10.370.948	2.000.000	0	0	0	12.370.948
11-15		30.998.950	10.590.424	28.353.101	4.314.935	3.000.000	77.257.409
16-20		17.000.000	53.441.624	0	11.535.133	0	81.976.757
> 20		0	4.500.000	0	14.700.000	68.000.000	87.200.000
		<u>58.369.898</u>	<u>81.556.823</u>	<u>48.353.101</u>	<u>82.178.327</u>	<u>96.917.986</u>	<u>367.376.135</u>

De rentevoet van de leningen kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 2,33% (2020: 2,65%).

TBV Wonen heeft een leningen met variabele rente in portefeuille.

Overige kasstroomrisico's leningen kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies:

2021:	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies
2021	6.973	12.500	0
2022	7.793	12.500	0
2023	6.883	39.000	0
2024	6.996	20.000	0
2025	7.112	20.000	0
2026	6.661	0	0
2027	6.761	2.000	0
2028	6.230	0	0
Totaal	55.409	106.000	0

2020:	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies
2020	6.853	12.500	0
2021	6.973	12.500	0
2022	7.097	12.500	0
2023	6.184	39.000	0
2024	6.296	20.000	0
2025	6.411	20.000	0
2026	5.957	0	0
2027	6.056	2.000	0
Totaal	51.827	118.500	0

De looptijd van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld respectievelijk 15 jaar (2020: 14 jaar).

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen**WSW en volmacht**

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen wordt in de dVi 2021 € 1.536 miljoen (2020: € 1.379 miljoen) aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ waarde 1-1-2021). Het totale vastgoed is als onderpand ingezet.

In 2013 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van betalingsverplichtingen TBV Wonen direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en Raad van Commissarissen. In 2021 is de hoogte van de volmacht aangepast naar 1.133 miljoen.

Bankgaranties

Per 31 december 2021 staan geen bankgaranties open.

Aansprakelijkheid VOF-belangen

TBV Wonen is als vennoot van haar belangen in TBV Triborgh Bouwontwikkeling BV aansprakelijk voor schulden van de verbonden vennootschappen.

Fiscale eenheid

TBV Holding BV en TBV Triborgh Bouwontwikkeling BV maken deel uit van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting van TBV Wonen; op grond daarvan is TBV Wonen hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

Afkoop erfpacht gemeente Tilburg

In 2002 zijn de erfpachtovereenkomsten met de gemeente Tilburg afgekocht. Als er woningen worden verkocht, die op voormalige erfpachtgrond staan, moet aan de gemeente een afkoopsom worden betaald. Hierbij wordt de kavelprijs bepaald op basis van de commerciële kavelprijs verminderd met de prijs van een sociale kavel. In 2021 hebben voor een bedrag van €93.000 afkopen plaatsgevonden.

TalentSquare

In 2013 zijn de 705 studenten eenheden van TalentSquare opgeleverd. De Stichting Studentenhuisvesting Utrecht beheert dit complex. De huuropbrengst en huurderiving door leegstand zijn in de jaarrekening verwerkt. Het saldo van huur voor- en achterstanden bij SSH is niet in de jaarrekening opgenomen. Dit was per 31 december 2021 een positief bedrag van € 91.000.

Meerjarige financiële verplichtingen

Operationele lease

TBV wonen heeft als lessee operationele leasecontracten voor auto's afgesloten. De toekomstige minimale leasebetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

(in duizenden euro's)	2021	2020
Periode <= 1 jaar	239	233
1 jaar < periode <= 5 jaar	487	509
Periode > 5 jaar	18	40
Totaal	744	791

In 2021 is een totaalbedrag van € 263.000 (2020: € 225.000) aan leasebetalingen in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

De overeenkomsten hebben een gemiddelde looptijd van drie jaar waarbij de leasebetaling een vast bedrag per jaar is. Na afloop van de contracten heeft TBV wonen de optie de leaseactiva te kopen tegen de op dat moment geldende marktwaarde.

Erfpachtverplichtingen

Ten aanzien van de grond aan de Baden Powelllaan (complex 6043 met 36 woningen) zijn erfpachtverplichtingen aangegaan voor een bedrag van jaarlijks totaal € 3.000 tot het jaar 2022.

Investeringsverplichtingen

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw van woningen voor een totaalbedrag van € 27,8 miljoen (2020: €30,4 miljoen), zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

Vermindering verhuurderheffing

TBV Wonen heeft voor 11 nieuwbouwprojecten het recht op vermindering verhuurderheffing voor in totaal € 13,0 miljoen. Deze vermindering van de verhuurderheffing wordt in het resultaat verwerkt in de periode waarop de verhuurderheffing betrekking heeft. Hiervan is in 2021 voor € 3,4 miljoen (2020: € 0,4 miljoen) in mindering gebracht op de verhuurderheffing. In 2022 zal € 2.7 miljoen in mindering worden gebracht op de verhuurderheffing. Na 2023 komt de verhuurdersheffing te vervallen.

Onderhoudsverplichtingen

TBV Wonen is per einde boekjaar voor een bedrag van € 19,6 miljoen (2020: € 4,0 miljoen) onderhouds- en renovatieverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2021 zullen worden uitgevoerd.

Terugkoopverplichtingen

De terugkoopverplichtingen uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarant regeling zijn vermeld in de toelichting op de balans bij de post Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Garantieverplichtingen

TBV Wonen staat voor een bedrag van maximaal € 143.000 garant voor een lening die VOF Triborgh heeft aangetrokken bij de ING-bank voor de financiering van onroerend goed.

Prestatieafspraken

TBV Wonen heeft met de gemeenten Tilburg Convenant afspraken gemaakt over de ontwikkeling van woningen en energiebesparende maatregelen. TBV Wonen heeft de intentie uitgesproken om deze afspraken, samen met de andere Tilburgse corporaties, te realiseren. In het najaar 2021 zijn de prestatieafspraken voor 2022 vastgesteld.

Toelichting op de winst-en-verliesrekening

	2021	2020
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)		
31. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	56.849	55.372
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	4.003	3.947
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	972	885
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	845	832
	<u>62.669</u>	<u>61.037</u>
Huurderving wegens leegstand	-325	-417
Huurderving wegens oninbaarheid	-4	-2
Huurderving wegens groot onderhoud	-613	-622
Huurderving wegens verkoop	-41	-13
Totaal	<u>61.686</u>	<u>59.983</u>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2021 bedroeg -0,39% (1 oktober 2020: 2.84%).
In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille -0.57% (2020: 2,53%).

32. Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	3.323	3.295
Derving wegens oninbaarheid	-18	-17
Totaal	<u>3.305</u>	<u>3.278</u>

33. Lasten servicecontracten

Servicecontracten	3.042	3.076
Toegerekende organisatiekosten	156	86
Totaal	<u>3.198</u>	<u>3.162</u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

34. Overige directe opbrengsten

Baten voorgaande jaren	3	26
Overige baten	69	32
Totaal	<u>72</u>	<u>58</u>

36. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Externe beheerkosten	317	311
Overige bedrijfskosten en toegerekende kosten	0	191
Toegerekende organisatiekosten	2.417	3.140
Totaal	<u>2.734</u>	<u>3.642</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen betreffen:

	2021	2020
Salarissen	5.719	4.884
Sociale lasten	918	841
Pensioenen	688	802
Overige personeelskosten	1.362	1.319
Totaal	<u>8.687</u>	<u>7.847</u>

Gedurende het jaar 2021 had de TBV Wonen gemiddeld 103 werknemers in dienst (2020: 93). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

	Aantal
Bestuur en beleid	7
Omgeving & sturing	7
Woonservice	32
Bedrijfsvoering	14
Vastgoedservice	12
Onderhoudsbedrijf	31
Totaal	<u>103</u>

Pensioenlasten

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

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.

- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- als wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdompensioen, 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 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 jaarlijks 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.
2. De toegelaten instelling 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 2021 126% (ultimo 2020: 109,3%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8% (ultimo 2020 103,1%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,3% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom sprake van een dekkingoverschot.. Daarnaast is de dekkingsgraad hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 115,0%..

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2021 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2022 te verhogen met een 1,05%. Er was ruimte voor een verhoging omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2021 hoger was dan 110%.

(in duizenden euro's)

Toerekening organisatiekosten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Lonen en salarissen	7.378	6.388
Uitzendkrachten, inleen, et cetera,	798	880
Overige personeelskosten	564	429
Huisvestingskosten	902	744
Kosten Raad van Commissarissen	98	91
Overige kosten	1.842	2.287
Toe te rekenen organisatiekosten	11.582	10.821
Organisatiekosten toegerekend aan:		
– Lasten servicecontracten	116	87
– Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.733	3.214
– Lasten onderhoudsactiviteiten	4.818	4.198
– Leefbaarheid	1.262	1.320
– Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	81	76
– Kosten overige activiteiten	0	0
– Overige organisatiekosten	2.572	1.926
Totaal toegerekende organisatiekosten	11.582	10.821

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van de mogelijke dekking van de kosten (2020: idem). De kostenverdeelstaat is geactualiseerd op basis van de richtlijnen uit de op 08 december 2021 door SBR-Wonen uitgebrachte Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening.

Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
– Lasten servicecontracten	1,0%	0,9%
– Lasten verhuur en beheeractiviteiten	23,6%	29,7%
– Lasten onderhoudsactiviteiten	41,6%	38,8%
– Leefbaarheid	10,9%	12,2%
– Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,7%	0,7%
– Overige organisatiekosten	22,2%	17,8%
– Overige activiteiten	0,0%	0,0%
Totaal toegerekende organisatiekosten	100,0%	100,0%

36. Lasten onderhoudsactiviteiten

Planmatig onderhoud	6.104	6.229
Mutatieonderhoud	2.724	1.673
Reparatieonderhoud	3.130	1.475
Doorbelast onderhoud	-659	-253
Onderhoudsdeel VVE bijdragen	260	436
Toegerekende organisatiekosten	3.251	4.198
Totaal	14.810	13.726

37. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Verhuurderheffing	2.160	5.312
Belastingen exploitatie	2.189	2.055
Overige directe kosten	733	854
Verzekeringen	195	176
Saneringsheffing	0	0
Heffing ILT-Aw	0	43
Afboeking overige debiteuren	41	41
Juridische kosten en vervolgcosten	123	103
Kosten VvE's	233	109
Lasten voorgaande jaren	141	121
Totaal	5.815	8.813

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (11)**38/41 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.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt :

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)		
Verkoopopbrengst	4.338	6.574
Af: Verkoopkosten	-186	-164
Toegerekende organisatiekosten	-81	-75
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.096	-5.633
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>975</u>	<u>703</u>

De verkoopopbrengst betreft 16 verkochte woningen (2020: 7 woningen) bestaand bezit en 4 eenheden uit voorraad bestemd voor de verkoop (€ 1.309.000,-) die ultimo 2021 te koop stonden.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)		
Verkoopopbrengst	1.560	1.088
Af: Terugkoopbedrag minus de contractuele korting	-1.519	-1.178
Resultaat in winst-en-verliesrekening	<u>41</u>	<u>-90</u>

De verkoopopbrengst betreft 5 na terugkoop verkochte VOV-woningen (2020: 6 woningen). Deze woningen zijn nu zonder koopgarant verkocht.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (12)

42. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling (onrendabele investering)	33.321	20.738
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	0	-274
Afwaardering wegens onrendabel deel onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	61	110
Afboeking sociaal vastgoed in verband met sloop	0	0
Totaal	33.382	20.574

43. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	123.529	67.239
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	7.686	5.896
Totaal	131.215	73.135

44. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	3.072	1.687
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-1.916	-1.100
Totaal	1.156	587

45. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

TBV Wonen heeft geen koopprojecten in ontwikkeling.

Netto resultaat overige activiteiten (13)

46. Opbrengsten overige activiteiten

	2021	2020
Opbrengsten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties		138
Vergoeding verhuur daken en internetaansluitingen	59	51
Overige posten	16	7
Totaal	75	196

47. Kosten overige activiteiten

	2021	2020
Kosten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	0	113
Overige kosten	0	2
Totaal	0	115

48. Overige organisatiekosten

	2021	2020
Diverse advieskosten	295	325
Kosten controle jaarrekening	257	293
Toegerekende organisatiekosten	2.571	1.926
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestiadeal	4.510	0
Totaal	7.633	2.544

49. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten laten zich uitsplitsen als zijnde:

	2021	2020
Leefbaarheidsbijdrage vanuit onderhoud	872	389
Overige leefbaarheidsbijdragen	65	40
Toegerekende organisatiekosten voor beheer	1.262	1.320
Totaal	2.199	1.749

Saldo financiële baten en lasten (14)

((in duizenden euro's))

	2021	2020
50. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	0	0
51. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
52. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	463	542
53. Rentelasten en soortgelijke kosten:		
– Rente op leningen overheid	0	0
– Rente op leningen kredietinstellingen	9.697	10.146
– Borgstellingsvergoeding en overige lasten	207	167

Van de rentebaten is een bedrag van € 431 (2020: € 501) geactiveerd bij vastgoed in ontwikkeling, hieraan ligt een rentepercentage van 2,33% (2020: 2 tot 3%) ten grondslag.

54. Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door TBV wonen gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast 2021 bestaat uit een acute belastinglast over 2021 van € 5.936.000, VPB voorgaande jaren van nihil en een mutatie latente belastingen van -€ 345.000. Dit komt neer op een totale belastinglast VPB van € 5.591.000.

	2021	2020
Acute belastingen boekjaar	5.936	8.911
VPB voorgaande jaren	762	360
Mutatie latente belastingen	345	-1.473
Totaal belastinglasten/-baten	7.043	7.798

De belastinglast bedraagt met € 7.043.000 in totaal 5,90% van het resultaat voor belastingen (€ 119.229.000). De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijke belastingtarief voor de jaarrekening luidt als volgt:

	2021	2020
	%	%
Toepasselijk tarief	25,8	25,0
Aanpassingen in verband met belastingen vorige boekjaren	0,3	0,5
Niet-aftrekbare kosten	0,1	1,0
Effect initiële waardering (verschil nominaal vs contant)	0,0	0,0
Fiscaal afwijkende waardering vastgoed in exploitatie	-19,2	-14,7
Tariefmutaties	0,8	-0,4
Overige effecten	-1,9	-1,6
Effectief tarief	5,9	9,8

55. Resultaat van deelnemingen

	2021	2020
Resultaat van deelnemingen TBV Holding B.V.	135	159
Totaal	135	159

Het resultaat deelnemingen is bepaald op basis van de jaarrekening 2021 van TBV Holding B.V.

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Samenstelling geldmiddelen

Liquide middelen per 31 december 2020	5.845	
Zeer liquide effecten per 31 december 2020	0	
	<hr/>	
Geldmiddelen per 31 december 2021 volgens het kasstroomoverzicht		5.845
Balansmutatie geldmiddelen in 2021	-3.334	
Liquide middelen per 31 december 2021	2.511	
Zeer liquide effecten per 31 december 2021	0	
	<hr/>	
Geldmiddelen per 31 december 2021 volgens het kasstroomoverzicht		<hr/> <hr/> 2.511

Toelichting op kasstromen

De belangrijkste verschillen tussen de posten in het kasstroomoverzicht en de mutatie-overzichten in de toelichting op de balans hebben betrekking op investeringen in nieuwbouw en renovatie, belastingverplichtingen en de verplichtingen inzake overige crediteuren.

Posten uit het kasstroomoverzicht 2021 hebben soms nog betrekking op 2020 en posten die in de balans als balansmutatie of posten in de winst- & verliesrekening in 2021 zijn opgenomen zijn soms pas na 31 december 2021 betaald en zijn dus niet opgenomen in het kasstroomoverzicht 2021.

Gebeurtenissen na balansdatum voor de jaarrekening

Er hebben geen belangrijke mutaties in het eigen vermogen na het einde van het boekjaar plaatsgevonden.

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan, die nadere informatie geven over de toestand op balansdatum.

Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen (bedragen in €)

Bestuurders

De bezoldiging van de bestuurder bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salaris, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, VUT- en prepensioenuitkeringen).

De bezoldiging van bestuurder de heer P. Kouijzer (in dienst per 1 maart 2019) die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling is gekomen bedraagt € 175.022 (2020: € 173.302) en is als volgt gespecificeerd (in euro's):

	P. Kouijzer bestuurder	
	2021	2020
Periodiek betaalde beloning	146.707	140.221
Beloning betaalbaar op termijn	18.241	23.025
Sociale premies	10.074	10.456
Uitkering bij beëindiging dienstverband	0	0
Bonusbetaling	0	0
Totaal	<hr/> 175.022	<hr/> 173.302

Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 68.575 (2020: € 70.158) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

	Bezoldiging	
	2021	2020
TBV Wonen		
Voorzitter	8.417	19.400
Voorzitter	6.733	-
Vice voorzitter / wrn.voorzitter	7.308	13.000
Lid / wrn. voorzitter	14.617	13.000
Lid / vice voorzitter	13.500	13.000
Lid	13.500	13.000
Lid	4.500	-
Totaal	<hr/> 68.575	<hr/> 71.400

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door TBV Wonen aan de bestuurder en commissarissen verstrekt

Wet Normering Topinkomens

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semi-publieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op TBV Wonen van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties.

Het bezoldigingsmaximum in 2021 voor TBV Wonen is € 175.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

Directeur Bestuurder TBV Wonen

<i>bedragen x € 1</i>	P. Kouijzer	
Functie(s)	Directeur - Bestuurder	
Boekjaar	2021	2020
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1	1
Gewezen topfunctionaris	nee	nee
Dienstverband	ja	ja
Zo niet langer dan 6 maanden, binnen 18 maanden werkzaam?	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	146.707	140.221
Beloningen betaalbaar op termijn	18.241	23.025
Totale bezoldiging	164.948	163.246
Toepasselijk WNT-maximum	175.000	168.000
Bezoldigingsklasse	F	F
Motivering indien overschrijding: zie	N.v.T.	N.v.T.

1.a. Bezoldiging topfunctionaris zonder topfunctie

<i>bedragen x € 1</i>	S. Putters	
Functie(s)	Topfunctionaris zonder topfunctie	
Kalenderjaar	2021	2020
Duur dienstverband	1/1 - 30/06	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1	1
Gewezen topfunctionaris	Ja	Ja
Dienstverband	ja	Ja
Zo niet, langer dan 6 maanden , binnen 18 maanden werkzaam?	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	51.405	102.561
Beloningen betaalbaar op termijn	8.063	19.991
Totale bezoldiging	59.468	122.552
Toepasselijk WNT-maximum	86.781	168.000
Bezoldigingsklasse	F	F
Motivering indien overschrijding: zie	N.v.T.	N.v.T.

De binnen onze organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionarissen met een dienstbetrekking hebben geen dienstbetrekking bij andere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris (die zijn aangegaan vanaf 1 januari 2018).

Er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen.

Raad van Commissarissen 2021

<i>bedragen x € 1</i>	Doms K	Mansum A. van	Mansum A. van	Jooren A.	Verhoeven J.	Loos. G.
Functie(s)	Voorzitter RVC	Lid RVC	Wn vz	Lid RVC	Lid RVC vice zv	Lid RVC
Duur dienstverband in 2021	1/9 - 31/12	1/1 - 30/6 1/9 - 31/12	1/7 - 31/8	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/9 - 31/12
Bezoldiging						
Beloning	6.733	11.250	3.367	13.500	13.500	4.500
Toepasselijk WNT-maximum	8.774	14.527	4.459	17.500	17.500	5.849
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	6.733	11.250	3.367	13.500	13.500	4.500
Motivering indien overschrijding: zie	N.v.T.	N.v.T.	N.v.T.	N.v.T.	N.v.T.	N.v.T.

<i>bedragen x € 1</i>	Abbring J.	Melis E.	Melis E.
Functie(s)	Voorzitter RVC	Lid RvC	Wn vz
Duur dienstverband in 2021	1/1 - 31/05	1/1 - 31/05	1/6 - 30/06
Bezoldiging			
Beloning	8.419	5.861	1.683
Toepasselijk WNT-maximum	10.860	7.240	2.158
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Totaal bezoldiging	8.417	5.625	1.683
Motivering indien overschrijding: zie	N.v.T.	N.v.T.	N.v.T.

Raad van Commissarissen 2021

<i>bedragen x € 1</i>	Abbring J	Melis E.	Mansum A. van	Jooren A.	Verhoeven
Functie(s)	Voorzitter RVC	Lid RvC	Lid RVC	Lid RVC	Lid RVC
Duur dienstverband in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Beloning	19.400	13.000	13.000	13.000	13.000
Toepasselijk WNT-maximum	25.200	16.800	16.800	16.800	16.800
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedragen	-	-	-	-	-
Beloningen belastbaar op termijn	-	-	-	-	-
Totale bezoldiging	19.400	13.000	13.000	13.000	13.000
Motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt voor TBV wonen (in euro's):

	2021		
	Ernst & Young Accountants LLP	Overig EY	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	249.809		249.809
Andere controleopdrachten			
Adviesdiensten op fiscaal terrein			
Andere niet-controlediensten			
Totaal	249.809		249.809

	2020		
	Ernst & Young Accountants LLP	Overig EY	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	263.935	0	263.935
Andere controleopdrachten	28.677	0	28.677
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0	0
Totaal	292.612	0	292.612

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de kosten zoals ze in het betreffende boekjaar in rekening zijn gebracht. BDO, Deloitte en Q concepts hebben in het verslagjaar totaal € 51.247 (2020: € 45.614) in rekening gebracht voor adviesdiensten op fiscaal en financieel gebied.

Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft TBV Wonen onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van TBV Wonen bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel") met name uit het verhuren van (geliberaliseerde) huurwoningen met een huurprijs boven € 737,14, bedrijfsruimten, garages en parkeergelegenheden.

Grondslagen voor de scheiding

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzonderlijke primaire overzichten zijn:

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel", zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar DAEB en niet-DAEB.
- Ten aanzien van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is deze voorraad gesplitst naar DAEB en Niet-DAEB. Woningen die voordat ze werden verkocht met Koopgarant voorwaarden, verhuurd werden boven de liberalisatiegrens classificeren als Niet-DAEB evenals woningen die vanuit nieuwbouw werden opgeleverd. Woningen verkocht met koopgarant met een huurprijs onder de liberalisatiegrens classificeren als DAEB.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.
- Alle deelnemingen van TBV Wonen zijn geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- In de DAEB-tak van TBV Wonen is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak. Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening.
- De belastinglatenties zijn naar rato van het woningbezit toegerekend aan de DAEB-tak en de niet-DAEB tak;
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten zijn volledig geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende "gesplitste" kasstromen.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten, heet TBV Wonen een verdeelsleutel toegepast op basis van gewogen verhuureenheden.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.

Enkelvoudige balans DAEB tak per 31 december 2021

(voor winstbestemming)

Activa

(in duizenden euro's)

	2021	2020
A. VASTE ACTIVA		
I Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.195.271	1.026.121
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.316	6.317
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.558	17.825
	<u>1.203.144</u>	<u>1.050.263</u>
II Materiële vaste activa		
Overige zaken in Exploitatie	1.031	1.093
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	7.227	7.287
	<u>8.257</u>	<u>8.380</u>
III Financiële vaste activa		
Andere deelnemingen	0	0
Latente belastingvorderingen	3.368	3.713
Leningen u/g (incl. interne lening)	17.970	21.054
Netto vermogenswaarde Niet-DAEB tak	83.574	73.908
	<u>104.911</u>	<u>98.675</u>
B. VLOTTENDE ACTIVA		
I Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0
Overige voorraden	183	155
	<u>183</u>	<u>155</u>
II Vorderingen		
Huurdebiteuren	498	472
Overheid	48	777
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
Overige vorderingen	0	0
Overlopende activa	435	497
	<u>981</u>	<u>1.746</u>
III Liquide middelen		
	984	3.770
Totaal van activa	<u><u>1.318.462</u></u>	<u><u>1.162.988</u></u>

Passiva

(in duizenden euro's)

	2021	2020
C. EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	637.539	499.118
Overige reserves	115.615	187.935
Resultaat na belasting van het boekjaar	112.321	66.115
	<u>865.475</u>	<u>753.169</u>
D. VOORZIENINGEN		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	24.916	15.262
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
	<u>24.916</u>	<u>15.262</u>
E. LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden/leningen overheid	0	0
Schulden/leningen kredietinstellingen	407.387	367.376
Interne lening	0	0
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.607	5.869
Overige schulden	48	56
	<u>413.041</u>	<u>373.301</u>
F. KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	24	82
Schulden aan kredietinstellingen	0	0
Schulden aan leveranciers	3.902	5.308
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.879	8.960
Schulden ter zake van pensioenen	0	0
Overige schulden	1.706	1.575
Overlopende passiva	5.519	5.331
	<u>15.030</u>	<u>21.256</u>
Totaal van passiva	<u><u>1.318.462</u></u>	<u><u>1.162.988</u></u>

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB tak over 2021

(in duizenden euro's)

	2021	2020
Huuropbrengsten	56.973	55.360
Opbrengsten servicecontracten	3.241	2.957
Lasten servicecontracten	-3.147	-2.825
Overige directe opbrengsten	67	56
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.590	-3.310
Lasten onderhoudsactiviteiten	-13.282	-11.905
Overige directe operationele lasten	-5.510	-8.504
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	35.754	31.828
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.885	3.798
Toegerekende organisatiekosten	-193	174
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.227	-3.483
Verkoopresultaat verkoop onder voorwaarde	-35	64
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	430	553
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-33.321	-20.848
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	123.528	67.239
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	295	198
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen	90.503	46.589
Opbrengst overige activiteiten	69	193
Kosten overige activiteiten	0	-115
Netto resultaat overige activiteiten	69	78
Overige organisatiekosten	-7.374	-2.403
Kosten omtrent Leefbaarheid	-2.071	-1.749

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	463	541
Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.282	-9.631
Saldo financiële baten en lasten	-8.819	-9.090
Resultaat voor belastingen	108.492	65.805
Belastingen over de winst of het verlies	-6.450	-6.768
Resultaat uit deelnemingen	0	0
Resultaat niet-DAEB tak	10.279	7.078
Totaal van resultaat DAEB na belastingen	112.321	66.115

Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB tak 2021

(in duizenden euro's)

	2021	2020
1. (A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
1.1 Huren	57.219	54.217
1.2 Vergoedingen	3.686	4.938
1.3 Overheidsontvangsten	0	0
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	885	508
1.5 a Ontvangsten interest	0	0
1.5 b Renteontvangst interne lening	623	682
Saldo ingaande kasstromen	62.412	60.344
Uitgaven		
1.6 Erfpacht	3	3
1.7 Betalingen aan werknemers	6.562	5.966
1.8 Onderhoudsuitgaven	10.142	8.616
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	11.793	13.091
1.10 Betaalde interest	9.728	10.288
1.11 a Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	42	38
1.11 b Verhuurderheffing	2.141	5.292
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	253	189
1.13 Vennootschapsbelasting	10.664	8.642
Saldo uitgaande kasstromen	51.331	52.125
Kasstroom uit operationele activiteiten	11.081	8.219

2. (B) (Des)investeringsactiviteiten

MVA ingaande kasstroom

2.1 A Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	2.135	3.765
2.2 A Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode DAEB	0	0
2.4 A Verkoopontvangsten grond DAEB	0	0
2.5 A (Des)Investeringsontvangsten overig DAEB	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	2.135	3.765

MVA uitgaande kasstroom

2.6 A Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	33.764	25.466
2.7 A Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	19.875	9.175
2.8 A Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden DAEB	0	0
2.9 A Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	667	513
2.11 A Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop DAEB	100	0
2.12 A Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden DAEB	0	1
2.13 A Aankoop grond DAEB	0	1.309
2.14 A Investerings overig DAEB	284	166
2.15 A Externe kosten bij verkoop DAEB	71	36
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	54.761	36.666
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-52.626	-32.901

FVA

2.17.1 Ontvangsten verbindingen	0	58
2.17.2 Ontvangsten overig	0	0
2.17.3 Ontvangen aflossing interne lening	3.000	2.000
2.18.1 Uitgaven verbindingen	0	0
2.18.2 Uitgaven overig	0	73
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	3.000	1.985
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	-49.627	-30.916

3. (C) Financieringsactiviteiten

Ingaand

3.1.1 Nieuwe te borggen leningen	55.235	40.000
3.1.2 Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringsactiviteiten	0	0

Uitgaand			
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	19.473		19.353
3.2.2 Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	0		0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		35.761	20.647
4.1 Mutatie liquide middelen		-2.785	-2.051
4.2 Wijziging kortgeldmutaties			0
Mutatie geldmiddelen		<u>-2.785</u>	<u>-2.051</u>
Geldmiddelen per 1 januari		3.770	5.821
Geldmiddelen per 31 december		984	3.770
Mutatie geldmiddelen		<u>-2.785</u>	<u>-2.051</u>

Enkelvoudige balans niet-DAEB tak per 31 december 2021

(voor winstbestemming) of (voor verwerking van het verlies)

Activa

(in duizenden euro's)

	2021	2020
A. VASTE ACTIVA		
I Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	95.613	88.583
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	20.692	18.050
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	106	106
	<u>116.411</u>	<u>106.739</u>
II Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	0
III Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1.767	1.631
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	842	866
Latente belastingvorderingen	0	0
Leningen u/g	73	103
	<u>2.682</u>	<u>2.601</u>
B. VLOTTENDE ACTIVA		
I Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	57	1.074
Overige voorraden	0	0
	<u>57</u>	<u>1.074</u>
II Vorderingen		
Huurdebiteuren	143	276
Overheid	0	0
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	320
Overige vorderingen	0	0
Overlopende activa	0	0
	<u>143</u>	<u>596</u>
III Liquide middelen	1.526	2.075
Totaal van activa	<u>120.819</u>	<u>113.084</u>

(in duizenden euro's)	P a s s i v a	
	2021	2020
C. EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	33.587	26.909
Overige reserves	39.843	39.921
Resultaat na belasting van het boekjaar	10.144	7.078
	<u>83.574</u>	<u>73.908</u>
D. VOORZIENINGEN		
Voorzieningen onrend. Invest. en herstr.	0	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
E. LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden/leningen overheid	0	0
Schulden/leningen kredietinstellingen	0	0
Interne lening	17.750	20.750
Verplichtingen uit hoofde van VoV	18.941	17.153
Overige schulden	94	103
	<u>36.785</u>	<u>38.006</u>
F. KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan kredietinstellingen	0	0
Schulden aan leveranciers	194	411
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
Schulden ter zake van pensioenen	0	0
Overige schulden	0	0
Overlopende passiva	267	760
	<u>461</u>	<u>1.171</u>
Totaal van passiva	<u>120.819</u>	<u>113.084</u>

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2021

(in duizenden euro's)	2021	2020
Huuropbrengsten	4.713	4.623
Opbrengsten servicecontracten	63	321
Lasten servicecontracten	-51	-337
Oveirge directe opbrengsten	4	3
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-144	-332
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.528	-1.821
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-305	-309
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	<u>2.751</u>	<u>2.148</u>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u>0</u>	<u>0</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.453	2.776
Toegerekende organisatiekosten	-73	-413
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.870	-2.150
Verkoopresultaat verkoop onder voorwaarden	-6	-154
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>503</u>	<u>60</u>
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-61	274
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.686	5.896
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	861	390
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen	<u>8.486</u>	<u>6.559</u>
Opbrengst overige activiteiten	6	3
Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	<u>6</u>	<u>3</u>
Overige organisatiekosten	-259	-141

Enkelvoudig kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2021

(in duizenden euro's)	2021	2020
1. (A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
1.1 Huren	4.714	4.624
1.2 Vergoedingen	81	336
1.3 Overheidsontvangsten	0	0
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	11	54
1.5 Ontvangsten interest	0	0
Saldo ingaande kasstromen	4.806	5.014
Uitgaven		
1.6 Erfpacht	0	0
1.7 Betalingen aan werknemers	861	681
1.8 Onderhoudsuitgaven	1.835	1.550
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	601	140
1.10 a Betaalde interest	0	0
1.10 b Renteuitgaven interne lening	623	682
1.11 a Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	5
1.11 b Verhuurdersheffing	2	3
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	0
1.13 Vennootschapsbelasting	594	992
Saldo uitgaande kasstromen	4.517	4.054
Kasstroom uit operationele activiteiten	289	960
2. (B) (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
2.1 A Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	893	1.171
2.2 A Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	1.309	1.609
2.4 A Verkoopontvangsten grond	30	0
2.5 A (Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	2.232	2.780
MVA uitgaande kasstroom		
2.6 A Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.7 A Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.8 A Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
2.9 A Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0

Kosten omtrent Leefbaarheid	-127	0
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	-682
Rentelasten en soortgelijke kosten	0	2
Saldo financiële baten en lasten	-623	-680
Resultaat voor belastingen	10.738	7.949
Belastingen over de winst of het verlies	-594	-1.030
Resultaat uit deelnemingen	135	159
Totaal van resultaat Niet- DAEB na belastingen	10.279	7.078

2.11 A Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	1.656	
2.12 A Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0	
2.13 A Aankoop grond	0	0	
2.14 A Investerings overig	0	0	
2.15 A Externe kosten bij verkoop	71	110	
	<u>71</u>	<u>110</u>	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA			1.766
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		2.161	<u>1.013</u>
FVA			
2.17.1 Ontvangsten verbindingen	0	0	
2.17.2 Ontvangsten overig	0	0	
2.17.3 Ontvangen dividenden Niet-DAEB verbindingen	0	0	
2.18.1 Uitgaven verbindingen	0	0	
2.18.2 Uitgaven overig	0	0	
	<u>0</u>	<u>0</u>	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		0	<u>0</u>
Kasstroom uit (des-)investerings			0
3. (C) Financieringsactiviteiten			
Ingaand			
3.1.1 Nieuwe te borgen leningen	0	0	
3.1.2 Nieuwe ongeborgde leningen Niet-DAEB-investeringen	0	0	
Uitgaand			
3.2.1 Aflossing interne lening	3000	2.000	
3.2.2 Aflossing ongeborgde leningen Niet -DAEB-investeringen	0	0	
	<u>-3.000</u>	<u>-2.000</u>	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			<u>-2.000</u>
4.1 Mutatie liquide middelen	-550		-26
4.2 Wijziging kortgeldmutaties	0		0
	<u>-550</u>		<u>-26</u>
Mutatie geldmiddelen			
Geldmiddelen per 1 januari	2.075		2.101
Geldmiddelen per 31 december	<u>1.526</u>		<u>2.075</u>
Mutatie geldmiddelen			
	<u>-550</u>		<u>-26</u>

Ondertekening van de jaarrekening

Tilburg, 16 mei 2022

Bestuurder:

Ir. drs. P.P.A. Kouijzer

Raad van commissarissen:

Mevr. Drs. C.P.M.. Doms

Dhr. drs. E.A.A. van Mansum

Dhr. drs. J.N.M. Verhoeven

Dhr. drs. A.J.J. Jooren RC, MFE

Mevr. Mr. G.H.J. Loos

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van TBV Wonen zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming. Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor om het (positief) resultaat van € 112,3 miljoen toe te voegen aan de overige reserves van TBV Wonen. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

tbv wonen
ruimte voor mensen

Spoorlaan 430
5038 CG Tilburg

T (013) 594 05 94
info@tbvwonen.nl

www.tbvwonen.nl

