

# Jaarverslag

# 2025

A man with a beard, wearing a dark jacket, a light-colored t-shirt, and blue jeans, is walking on a paved path in a modern residential building courtyard. The building features green and brown vertical slat walls. To the left, there are green mailboxes and a sign that reads 'gemeenschappelijke ruimte' with a group of people icon. A circular light fixture is mounted on the wall above the man. The scene is framed by a white circular border.

# Wendbaar en koersvast

**tbv**  
wonen

# Inhoudsopgave

<b>Deel I Bestuursverslag</b>	<b>4</b>	<b>Deel II Verslag RvC</b>	<b>64</b>
<b>Voorwoord: Paul Kouijzer</b>	<b>4</b>		
<b>1. Wie zijn we?</b>	<b>6</b>	<b>5. Verantwoording Raad van Commissarissen</b>	<b>64</b>
<b>2. Onze prestaties: 'Wat doen we en hoe doen we dat?'</b>	<b>10</b>	<b>6. Verklaring bestede middelen</b>	<b>74</b>
2.1 Betaalbaarheid	11		
2.2 Beschikbaarheid	16	<b>Deel III Jaarrekening 2025</b>	<b>76</b>
2.3 Duurzaamheid	24	Ondertekening jaarrekening	166
2.4 Zelfredzaamheid	30	Overige gegevens	167
2.5 Leefbaarheid	33		
2.6 Betrokkenheid	34	<b>Controleverklaring</b>	<b>168</b>
2.7 Slagvaardigheid	38		
<b>3. Financiële continuïteit</b>	<b>44</b>		
3.1 Inleiding	44		
3.2 Financiële continuïteit	44		
3.3 Beoordeling door toezichthouders	46		
3.4 Scherper sturen op financiën	46		
3.5 Toelichting financieel resultaat in vergelijking met voorgaand jaar	46		
3.6 Waardering bezit	47		
3.7 Kasstromen en financiering	47		
3.8 Overige werkzaamheden en deelnemingen	48		
<b>4. Goed bestuur</b>	<b>52</b>		
4.1 Inleiding	53		
4.2 Omgaan met risico's	53		
4.3 Risicoparagraaf	56		
4.4 Permanente educatie Raad van Commissarissen en bestuur	60		
4.5 Functioneren onafhankelijk accountant	60		
4.6 Interimcontrole	62		
4.7 Visitatie	62		
4.8 Bestuursbesluiten	62		
4.9 Onbetaalde nevenfuncties van de directeur-bestuurder	63		

# Voorwoord: Wendbaar en koersvast

In 2025 werkten we verder aan onze ambities uit het ondernemingsplan 2024-2026 'Samen Wonen Waarmaken'. Medio 2025 kwam het kabinet Schoof met het voorstel de huren in 2025 en 2026 te bevroren. Op het eerste oog een sympathiek voorstel voor onze bewoners. Maar op middellange termijn zou dit grote gevolgen hebben voor onze huurders. Het zou ervoor zorgen dat we 500 nieuwbouwwoningen minder konden bouwen en 3.800 woningen minder konden verduurzamen. Gelukkig ging de huurbevroering niet door. Maar de periode van onzekerheid onderstreepte hoe belangrijk het is dat we een vaste koers voor ogen hebben en houden.

## **Meer woningen waargemaakt**

We investeerden fors in nieuwbouw, renovaties en leefbaarheid. Met mooie resultaten als gevolg. We maakten Samen Wonen waar voor starters op de woningmarkt met de flexwoningen in Laarveld Oost in Tilburg Zuid en het Gildepad in Haaren. Voor de senioren zijn we gestart met de bouw van de hofjeswoningen aan het Heuneind in Berkel-Enschot. Met onze partners werkten we hard aan de grote nieuwbouwprojecten Koningswei in Tilburg Centrum en Torentjeshoef in Berkel-Enschot, waarvan de bouw in 2026 start. We zijn begonnen met woningdelen en friends-contracten. Onze persoonsgerichte aanpak van Groot naar Beter voor de doorstroming van senioren leidt tot meer doorstroming. Zo benutten we de bestaande woningruimte beter en hebben uiteindelijk meer woningzoekenden een kans op een woning.

## **Samenwerken aan fijn samenleven**

Voor werkelijk Samen Wonen werkten we aan plekken en concepten die ontmoeting mogelijk maken. We leverden Laarveld Oost op met een ontmoetingsruimte en droegen in de Grote Eik in Tilburg Centrum en aan de Kwendelhof in Tilburg West bij aan bewonersinitiatieven voor het realiseren van een ontmoetingsruimte. Met gemeente Tilburg, ContourdeTwern, De Wever en Thebe zijn we gestart met het project Langer Leven Thuis Tilburg in de Hoffmannflat, waarin de bewoners worden ondersteund bij het langer zelfstandig wonen.

Samen Wonen vraagt ook om een fijne en veilige woonomgeving. Samen met onze partners zetten we vol in op het tegengaan van overlast en woonfraude. Dit onder de kanttekening dat het aanpakken van complexe overlast in Tilburg nog niet goed loopt. Samen met de veiligheidspartners werken we aan verbetering.

## **Mooie resultaten**

Ik ben er trots op dat onze resultaten in het waarmaken van onze ambities ook door onze partners wordt gezien, getuige de positieve uitkomsten van de visitatie 2025. We zien het ook in de goede scores in de Aedes Benchmark en de hoge scores van KWH over de tevredenheid van onze dienstverlening. We blijven leren en bijsturen waar nodig, om het voor onze bewoners en onze omgeving steeds beter te doen.

## **Koersvast vooruit**

Om te komen tot een duidelijk en voorspelbaar huurbeleid hebben de Woonbond en Aedes eind 2025 huuraafspraken voor de komende jaren gemaakt. We hopen dat dit wordt overgenomen door Kabinet Jetten in wording. Als wendbare organisatie gaan we hoe dan ook met veel vertrouwen koersvast verder. Om Samen Wonen waar te maken.

**Paul Kouijzer**  
Directeur-bestuurder TBV Wonen



# 1. Wie zijn we



**In 2023 hebben we het Ondernemingsplan 'Samen wonen waarmaken' 2024-2026 vastgesteld. In deze tijden van woningnood willen we waarmaken dat in 2030 iedereen een dak boven zijn hoofd heeft. Die woning moet betaalbaar zijn, ook voor de mensen met een bescheiden beurs. Ook willen we dat die woningen duurzaam zijn: niet alleen om opwarming van de aarde te stoppen, maar ook omdat de energierekening dan beter betaalbaar wordt en het huis meer comfortabel. Maar het gaat om meer dan stenen. Minstens zo belangrijk is dat onze huurders zich thuis voelen in hun huis, in de straat en in de wijk. En prettig wonen doe je vooral samen. Als TBV Wonen willen we waar mogelijk dat thuisgevoel creëren.**

Door de ruimte te geven om samen te komen, door bewoners te stimuleren naar elkaar om te zien, door zorg en ondersteuning dichtbij te brengen en te zorgen dat deze zaken ook gemakkelijk toegankelijk zijn. Daarvoor hebben we onze partners in de wijk en onze leveranciers hard nodig, wij kunnen het niet alleen. We gaan nog nauwer samenwerken met onze partners en leveranciers, tot het niveau dat het voor bewoners niet meer uitmaakt welke organisatie wat voor ze doet. En natuurlijk moeten we dan achter de schermen onze zaakjes goed op orde hebben, zodat we onze middelen efficiënt en doelmatig inzetten en we voor onze (toekomstige) bewoners een optimaal resultaat boeken. Hoe dat alles waar te maken is beschreven in ons Ondernemingsplan 2024-2026 en hoe we dat in 2025 weer hebben aangepakt lees je in dit jaarverslag. Want we zijn doeners, aanpakkers en waarmakers. Dat blijkt ook uit de visitatie die begin 2025 heeft plaatsgevonden. We zijn trots op de waarderingen 'goed' voor zowel onze maatschappelijke prestaties als voor onze maatschappelijke verankering. We zijn ook blij dat uit de visitatie blijkt dat we door onze samenwerkingspartners worden gewaardeerd als zakelijk, gedegen en betrouwbaar en dat we daarbovenop nu ook gezien worden als mensgericht en innovatief. Missie, visie en kernwaarden vormen uiteraard de basis van ons handelen. Ze luiden als volgt.

## **Onze missie: hier staan we voor**

Wij hebben hart voor onze bewoners en bieden hun 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 dorpen 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**

Zo werken we als TBV Wonen:

### We zijn betrokken

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

### We zijn gedreven

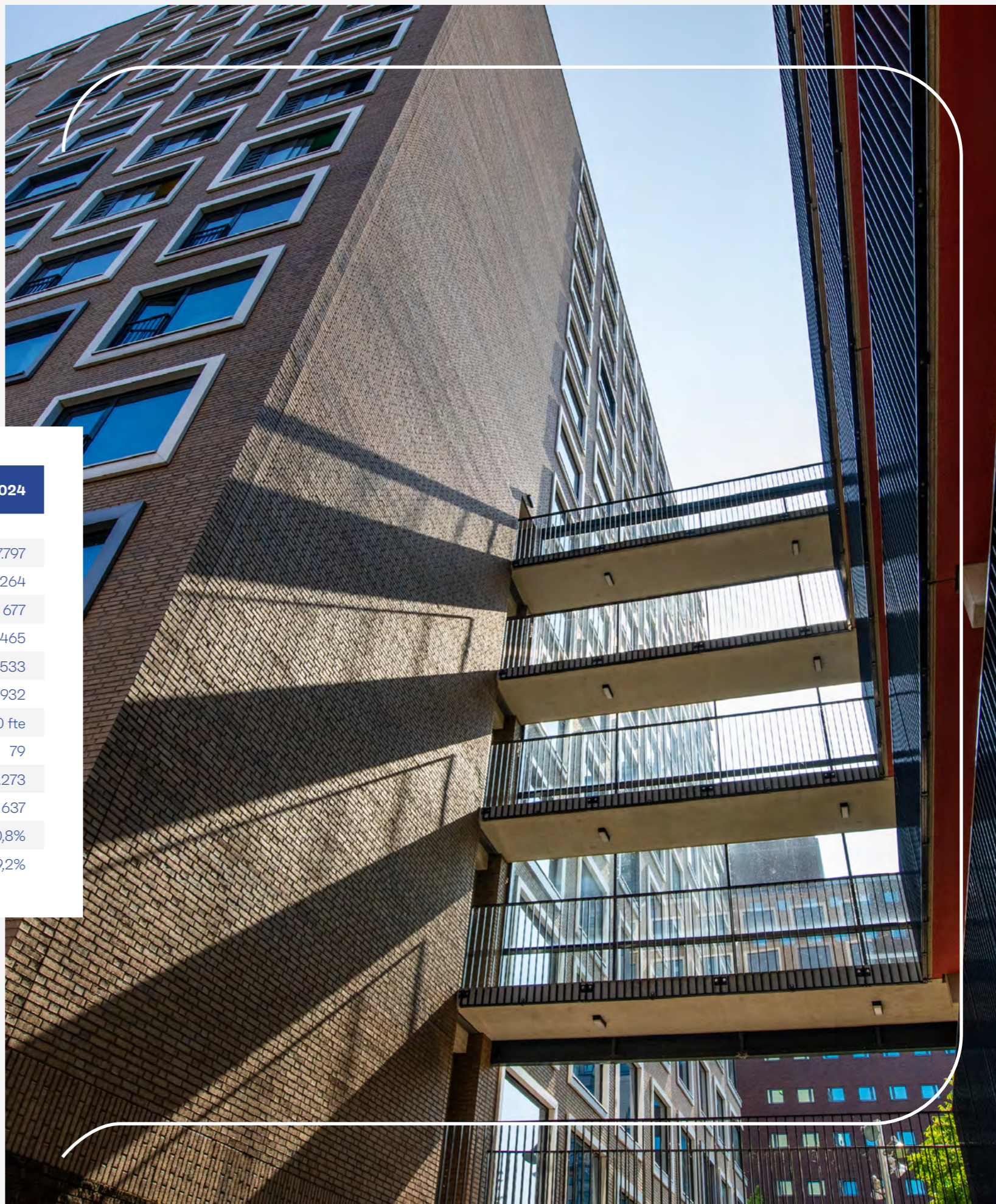
Omdat we een fijn thuis voor onze bewoners voor ogen hebben. Iedereen heeft recht op zijn eigen thuis, een plek om trots op te zijn. Wij op onze beurt zijn er trots op dat we deze basisbehoefte kunnen bieden. We leveren goede woningen en werken samen met onze partners en bewoners aan leefbare wijken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

### We zijn in beweging

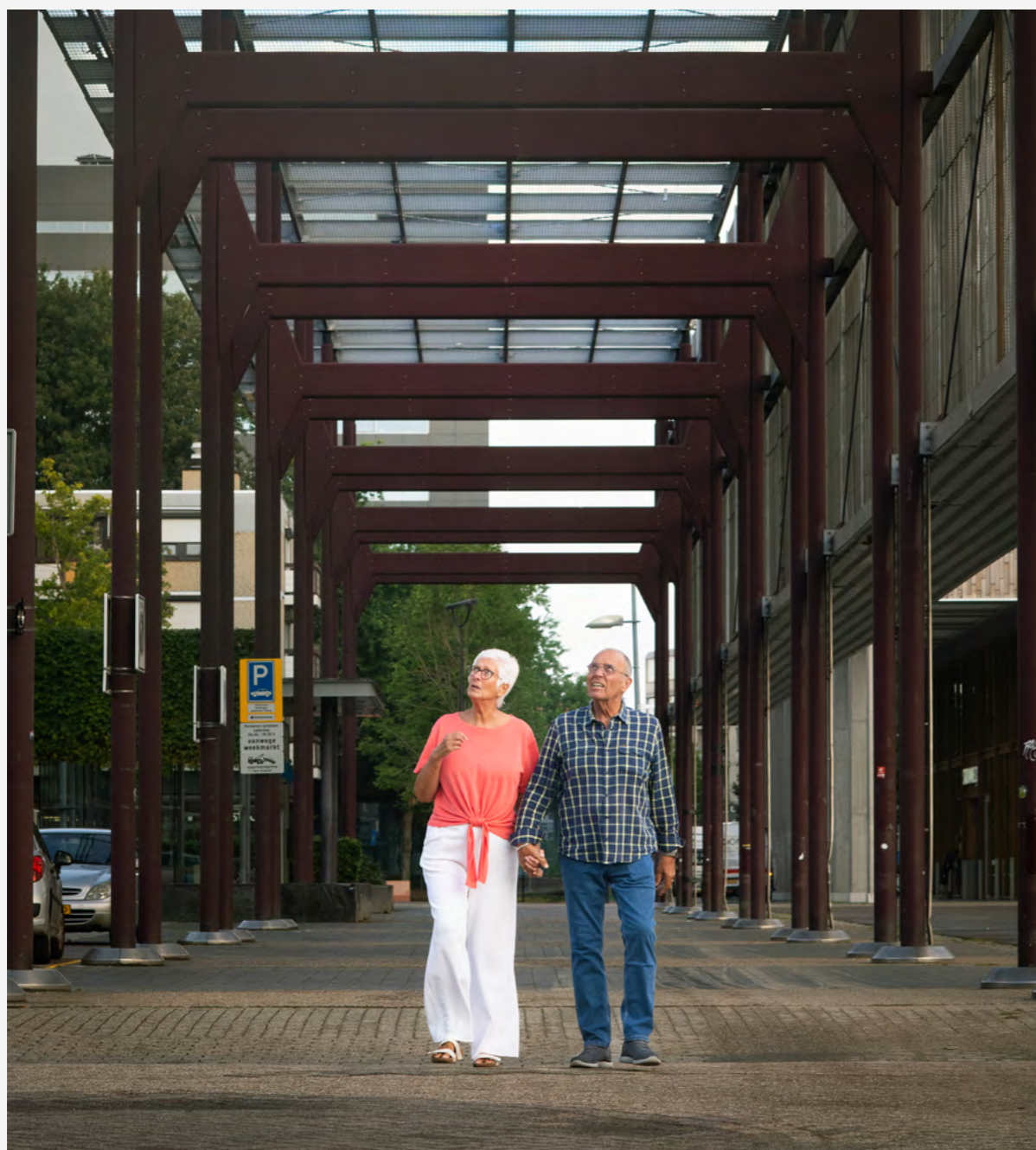
Omdat de wereld om ons heen verandert. Dit raakt onze bewoners. Wij bewegen mee om blijvend te kunnen inspelen op de veranderingen, zodat we onze bewoners nu en in de toekomst kunnen voorzien van een passende woning.

#### Kerncijfers TBV Wonen 2025

	2025	2024
Aantal zelfstandige woningen	7.868	7.797
Aantal onzelfstandige woningen	268	264
Aantal eenheden in zorgvastgoed	673	677
Aantal verhuureenheden	9.541	9.465
Aantal DAEB	8.609	8.533
Aantal Niet-DAEB	932	932
Aantal medewerkers	121 fte	120 fte
Aantal verhuureenheden per fte	79	79
Aantal onderhoudsorders	26.025	25.273
Gemiddelde huurprijs	€ 658	€ 637
Huurderving als % van huur	0,5%	0,8%
Mutatiegraad	8,3%	9,2%



## 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 2025 hebben gedaan voor onze bewoners, in de stad en de dorpen. Onze koers is bepaald in het Ondernemingsplan. Daarin geven we richting aan onze ambities.

Per thema uit het ondernemingsplan geven we aan in hoeverre we op koers liggen om onze doelstellingen uit het Ondernemingsplan én de prestatieafspraken te halen.



### 2.1 Betaalbaarheid

De woningvoorraad (zelfstandige en onzelfstandige woningen) ingedeeld naar de huurprijscategorie, variërend van goedkoop tot duur, geeft voor 2025 het volgende overzicht.

#### Huurbeleid

De betaalbaarheid van onze woningen is geborgd in ons huurbeleid, maar wordt ook steeds meer geborgd in landelijk beleid, zoals de Nationale Prestatieafspraken. In ons eigen streefhuurbeleid zorgen we ervoor dat we bij onze verhuringen voldoende aanbod hebben voor onze primaire doelgroep, oftewel de woningzoekenden met de lage inkomens.

We verhuren de woningen passend naar inkomen en huishoudgrootte en we voeren middels een woonlastentool een woonlastengesprek met de woningzoekende. Hiermee voorkomen we betaalproblemen. Landelijk volgen we de nationale prestatieafspraken over o.a. de jaarlijkse huurverhoging, maar ook over het complexmatig isoleren van woningen zonder huurverhoging.

Daarnaast leveren we energiezuinige nieuwbouwwoningen op en continueren we de verduurzaming van onze bestaande woningen. Dit alles leidt tot een verlaging van de woonlasten van onze huurders. Hiermee zetten we dus ook in op betaalbaarheid.

#### Overzicht van onze woningen naar netto huurprijs

Goedkoop-duur	Huurprijscategorie 2025	Aantal woningen 2025
Goedkoop	< € 477,20	430
Betaalbaar	€ 477,20 - € 731,93	5.806
Duur tot huurtoeslaggrens	€ 731,93 - € 900,07	1.108
Duur boven huurtoeslaggrens	€ 900,07 - € 1.184,82	462
Boven middenhuurgrens	> € 1.184,82	62
<b>Totaal</b>		<b>7.868</b>

In 2025 hebben we ons streefhuurbeleid herijkt. In ons Ondernemingsplan hebben we opgeschreven dat we streven naar een huurpercentage van 80% van maximaal redelijk als er een nieuwe huurder in een woning komt. Dit percentage is niet meer haalbaar enerzijds door de waardeinstijging van onze woningen (door de verduurzaming en hogere WOZ-waarden) anderzijds omdat bij het handhaven van 80% we onvoldoende woningen kunnen aanbieden aan onze primaire doelgroep, zoals we wel afgesproken hebben in het Convenant Wonen. We hebben daarom besloten onze streefhuur te verlagen naar ongeveer 70% maximaal redelijk.

### Huurverhoging

In 2025 hebben we een huurverhoging van 4,5% doorberekend. We hebben hiermee de lijn van de Nationale Prestatieafspraken gevolgd. In de vernieuwde NPA 2025-2030 is wederom afgesproken dat in 2025 (net zoals in 2024) het percentage van de jaarlijkse huurverhoging gekoppeld werd aan de CAO-loonontwikkeling minus 0,5%. In principe zou dat leiden tot een huurverhoging van 6,1%. Maar omdat Aedes, VNG en het ministerie van VRO hebben geconstateerd dat niet alle huurders voldoende hebben kunnen profiteren van de hoge loonontwikkeling, is besloten om de gemiddelde huursomstijging te verlagen naar 4,5%.

Huurverhoging			
		TBV Wonen	Wettelijk mogelijke huurverhoging
DAEB	- Eenpersoonshuishoudens met inkom onder € 57.143 - Meerpersoonshuishoudens met inkomen onder € 66.126	4,5 %	5,0 %
DAEB	- Eenpersoonshuishoudens met inkomen tussen € 57.143 - € 67.366 - Meerpersoonshuishoudens met inkomen tussen € 66.126 - € 89.821	4,5 %	€ 50,-
DAEB	- Eenpersoonshuishoudens met inkomen boven € 67.366 - Meerpersoonshuishoudens met inkomen hoger dan € 89.821	€ 50,-	€ 100,-
<b>DAEB</b>	<b>Zelfstandige woningen met een lagere huur dan € 350,-</b>	<b>€ 25,-</b>	<b>€ 25,-</b>
<b>Niet-DAEB</b>	<b>Garages en parkeerplaatsen</b>	<b>3,1 %</b>	<b>3,1 %</b>
<b>Niet-DAEB</b>	<b>Hoogsegment</b>	<b>4,1 %</b>	<b>4,1 %</b>
<b>Niet-DAEB</b>	<b>Woningen in het middensegment</b>	<b>4,5 %</b>	<b>7,7 %</b>

TBV Wonen heeft zich daaraan geconformeerd. Daarnaast hebben we het advies van het Nibud gevolgd. Uit de berekening van het Nibud bleek dat ondanks een huurverhoging van 4,5%, voor de meeste huishoudsituaties, de huurquote van onze bewoners zou dalen.

### Huurverhoging middensegment en hoogsegment

Door de Wet Betaalbare Huur die per 1 juli 2024 is ingegaan hebben we met de huurverhoging 2025 te maken gehad met 2 nieuwe segmenten, het middensegment en het hoogsegment.

Het middensegment zijn de woningen die vanaf 1 juli 2024 verhuurd zijn in de huurprijsklasse DAEB-grens tot liberalisatiegrens. De wettelijke toegestane huurverhoging voor dit segment was 7,7%. TBV Wonen heeft echter besloten om de huurverhoging voor dit segment gelijk te trekken met het laagsegment, namelijk 4,5%. Dit is volgens ons de doelgroep die juist beschermd zou moeten worden tegen te hoge huren. Daar hoort een huurverhoging van 7,7% niet bij.

Het hoogsegment zijn de woningen met een geliberaliseerd contract die verhuurd zijn in de huurprijsklasse boven de liberalisatiegrens (+ voorheen vrije sector). De wettelijke toegestane huurverhoging voor dit segment was 4,1%. TBV Wonen heeft dit percentage gevolgd.

### Inkomensafhankelijk huurverhoging

TBV Wonen vindt het rechtvaardig dat de zwaarste schouders de zwaarste lasten dragen. En dat de hogere inkomens dus ook een hogere huur betalen. Daar staat tegenover dat we er wel steeds meer zijn voor de bewoners met een middeninkomen. Deze doelgroep kan vaak geen woning vinden op de koopmarkt of op de particuliere huurmarkt. Tegelijkertijd bieden ze met hun middeninkomen TBV Wonen een kans om differentiatie te houden en verder aan te brengen in onze wijken. Daarom hebben we er ook in 2025 weer voor gekozen om bij de bewoners met een middeninkomen geen inkomensafhankelijke huurverhoging door te berekenen en voor de bewoners met een

hoog inkomen wel. Voor de hoge inkomens hebben we €50,- doorberekend in plaats van de wettelijk toegestane €100,-.

### Maatwerk

Wij bieden maatwerkoplossingen bij bewoners met een inkomen dat laag is ten opzichte van de woonlasten. De invulling verschilt per situatie. Een voorbeeld is de huur van de woning (tijdelijk) verlagen tot de aftoppingsgrens of de huur bevroeren.

### 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. Zo houdt de Overheid de woonlasten voor deze huishoudens betaalbaar en de kosten van de huurtoeslag binnen de perken. TBV Wonen heeft 98% van deze DAEB-woningen passend toegewezen en voldoet hiermee aan de wetgeving.

### Staatssteunregeling

Corporaties moeten ook in 2025 in principe 92,5% van de sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep. Dit zijn huishoudens met een inkomen tot de DAEB-inkomensgrens. De overige 7,5% mag vrij toegewezen worden. Dat percentage mag verhoogd worden naar maximaal 15% als corporaties hierover met de gemeente en huurdersorganisatie prestatieafspraken maken. In de gemeente Tilburg en de gemeente Vught is die toewijzingsruimte ook in 2025 weer daadwerkelijk verhoogd naar 15%. Dat betekent dat er minimaal 85% van de woningen moet worden toegewezen aan de doelgroep. In de gemeente Oisterwijk is de toewijzingsruimte niet verhoogd.

In 2025 hebben we 23 verhuringen (6%) in de gemeente Tilburg in de 15%-categorie toegewezen aan mensen met een midden-inkomen. De andere toewijzingen (afgerond 94%) vallen binnen de Europese Staatsteunregeling. Bij het toewijzen van een woning worden de woonlasten van de aangeboden woning door de verhuurconsulent, door middel van een intern gebouwde woonlastentool, inzichtelijk gemaakt aan de kandidaat huurder.

### **Sociaal Verantwoord Incasseren**

Wij kiezen bewust voor een incassobeleid waarin de mens centraal staat. Door vaker en eerder contact te leggen, duidelijke informatie te geven en samen duurzame afspraken te maken, houden we oog voor de situatie van onze bewoners. Daarbij werken we proactief samen met partners zoals de gemeente en Bureau Schuldhulpverlening. Wanneer de huur niet op de 1e van de maand is ontvangen, nemen we al rond de 3e telefonisch contact op. In dat gesprek zoeken we samen naar een passende oplossing, bijvoorbeeld in de vorm van een betalingsregeling. Signaleren we dat er sprake is van bredere financiële problemen, dan kijken we gezamenlijk welke ondersteuning nodig is. Een doorverwijzing naar Bureau Schuldhulpverlening kan daarbij helpen; de huurachterstand wordt in dat geval tijdelijk geparkeerd. Zo grijpen we vroegtijdig in, beperken we huurachterstanden en voorkomen we waar mogelijk huisuitzettingen.

In juli 2025 is – na een pilot met goede resultaten – de inzet van een budgetcoach definitief geworden. De budgetcoach bezoekt huurders met betalingsproblemen en biedt praktische ondersteuning, zoals budgetadvies en het in kaart brengen van mogelijke regelingen waarvoor zij in aanmerking komen. Deze persoonlijke benadering helpt bewoners om weer grip te krijgen op hun financiële situatie.

Hoewel we ons maximaal inzetten om ontruiming te voorkomen, lukt dit helaas niet in alle gevallen. Wanneer de huurachterstand blijft oplopen en hulp wordt geweigerd, kan ontruiming soms onvermijdelijk zijn. In 2025 was dit drie keer het geval. Tegelijkertijd zien we dat het aantal ontruiming en huurachterstanden de afgelopen jaren is gedaald. Dat bevestigt de kracht van onze aanpak en sterkt ons in de overtuiging dat een sociaal incassobeleid daadwerkelijk bijdraagt aan het welzijn en de bestaanszekerheid van onze huurders. Dat wordt onderstreept door het feit dat in 2025 het Keurmerk Sociaal Verantwoord Incasseren (SVI) is verlengd. Daar zijn we trots op, vooral omdat we onze bewoners daarmee preventief ondersteunen en begeleiden.

### **Realisatie doelstelling Ondernemingsplan en Prestatieafspraken**

Met de uitvoering van het bovenstaande huurbeleid voldoen we aan de prestatieafspraken 2025 die we hebben gemaakt in de gemeente Tilburg, Oisterwijk en Vught. Daarnaast voldoen we ook aan bijna alle interne doelstellingen die in ons ondernemingsplan staan. In afwijking van het Ondernemingsplan hebben we bewust onze streefhuur verlaagd. De enige doelstelling die nog open staat, is een nader onderzoek naar onze servicekosten. Dit is in 2025 deels uitgevoerd, maar ronden we af nadat de Wet Modernisering Servicekosten in 2026 definitief is.





## 2.2 Beschikbaarheid

### Mutatie verhuureenheden

Hieronder een weergave van de mutatie van onze verhuureenheden in 2025:

Verloop aantal verhuureenheden DAEB en niet DAEB	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Aantal verhuureenheden per 31-12-2024	8.532	932	9.464
Overheveling vastgoed van Niet-DAEB naar DAEB in 2025	-4	4	0
Nieuwbouw	74	0	74
Terugkoop koopgarantwoningen	4	0	4
Aankoop eenheden	2	0	2
Verkochte eenheden	-4	0	-4
Overige mutaties o.a. splitsing	5	-4	1
<b>Aantal verhuureenheden per 31-12-2025</b>	<b>8.609</b>	<b>932</b>	<b>9.541</b>

### Nieuwbouw – projecten in ontwikkeling

Dit jaar hebben we 72 woningen opgeleverd. Het betreft 68 flexwoningen: 58 appartementen aan Laarveld Oost in Tilburg en 10 appartementen aan het Gildepad in Haaren (gemeente Oisterwijk). Daarnaast zijn er nog 4 woningen opgeleverd aan de Blokaker in Udenhout.

De MPG (=Milieu Prestatie Gebouwen) van deze woningen bedraagt 0,59 per m2 en is daarmee ruimschoots duurzamer dan de voorschreven grenswaarde voor de MPG van maximaal 0,8 voor woningen. Hiermee wordt bijgedragen aan het thema duurzaamheid.

Een totaaloverzicht van projecten waar een bouwtitel dan wel bestemmingsplan onder ligt en daarmee de komende jaren gerealiseerd zullen worden is opgenomen in de volgende tabel.

### Totaaloverzicht van projecten

Project	Status	DAEB	oplevering
Heuneind	Bouwtitel	15	2026
Torentjeshoef	Bestemming	114	2027
Berk & Hout DAEB	Bestemming	18	2027
Berk & Hout Niet-DAEB	Bestemming	4	2027
Schoorstraat	Bouwtitel	31	2028
Koningswei	Bouwtitel	231	2029
<b>totaal</b>		<b>413</b>	
<b>sloop</b>		<b>-212</b>	
<b>waarvan netto toevoeging</b>		<b>201</b>	

### Aankoop

In 2025 zijn acht woningen aangekocht. Zes aangekochte woningen (DAEB) zijn verhuurd. Twee aangekochte koopgarantwoningen (niet-DAEB) zijn toegevoegd aan de verkoopvoorraad.

### Verkoop

In 2025 zijn zeven woningen verkocht. 4 woningen (DAEB) zijn verkocht vanuit vastgoed in exploitatie. De overige 3 woningen (niet-DAEB) zijn verkocht vanuit de verkoopvoorraad. Er zijn geen bedrijfsruimten verkocht.

### Aantal verhuringen

In 2025 heeft TBV Wonen in totaal 1.004 verhuringen gedaan, inclusief de zogeheten

intermediaire verhuringen. Dat zijn verhuringen aan zorg-/welzijnspartners (geen opvang), aan Alvast en Gapph die voor ons complexen zoals Koningsvoorde Oud en Generaal Smutslaan beheren en tijdelijk verhuren, en de woningen die SSH (Stichting Studenten Huisvesting) voor ons verhuurd in TalentSquare.

Onder deze verhuringen vallen ook de verhuringen in het BOG (Bedrijfs Onroerend Goed) en MOG (Maatschappelijk Onroerend Goed). Dit aantal verhuringen is exclusief de parkeerplaatsen, garages en scootmobielruimtes die wij verhuren en exclusief de antikraak woningen die Alvast in 2025 heeft verhuurd in het te slopen complex Koningsvoorde Oud.

### Aantal verhuringen in 2025

<b>Reguliere verhuringen</b> (= inclusief Bedrijfs- en Maatschappelijk Onroerend Goed)	492
<b>Intermediaire verhuringen</b> (= verhuringen aan zorg-welzijnspartners, Alvast die complexen beheert en tijdelijk verhuurt en SSH die woningen in TalentSquare verhuurt)	512
<b>Totaal aantal verhuringen (= exclusief garages en parkeerplaatsen en scootmobielplekken)</b>	<b>1.004</b>

### De mutatiegraad

De mutatiegraad, het aantal reguliere woningen (dus excl. BOG, MOG en intermediair) dat een andere bewoner kreeg, ten opzichte van het totaal aantal woningen, komt in 2025 op 5,82%.

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 2025 0,82%.

### Mutatieproces

Ook in 2025 dreigden de mutatiekosten op te lopen, waardoor er vanaf juli 2025 een aanzienlijk soberder beleid ingevoerd is voor mutatieonderhoud. Waar voorheen standaard volledige renovaties van keuken, badkamer en toilet plaatsvonden, wordt nu per woning beoordeeld welke onderdelen daadwerkelijk aan vervanging toe zijn. Het kan daardoor voorkomen dat slechts één of twee van deze voorzieningen worden vernieuwd. Daarnaast wordt bij de vervanging van

keukenblokken en toiletpotten nadrukkelijk gekeken of deze nog minimaal drie jaar mee kunnen. Indien dat het geval is, wordt vervanging uitgesteld. Deze werkwijze vormt een belangrijke eerste stap in het structureel terugdringen van de mutatiekosten. Het is nog niet volledig te overzien wat deze aanpak betekent voor de reparatielijn, bijvoorbeeld of uitgestelde onderhoudswerkzaamheden alsnog via deze route worden gemeld. Wel is duidelijk dat de klanttevredenheid ondanks de aanpassingen op peil is gebleven. Om de mutatiekosten verder te kunnen beheersen, is daarnaast gestart met het verbeteren van de financiële inzichtelijkheid. Medewerkers worden beter gefaciliteerd om verantwoording af te leggen over gemaakte kosten, waaronder investeringen. Ook willen we gericht sturen op kostenbeheersing en uitgebreid rapporteren over de woningen die tijdens mutatie worden gerenoveerd en verduurzaamd.

Hieronder de aantallen voor 2025 waarbij TBV Wonen betrokken was bij doorstroom 55+ maatwerk. In het totaal hebben we met de drie corporaties 92 'adressen' verhuisd. Dit betrof zowel één- als tweepersoonshuishoudens.

#### Doorstroom 55+

Van TBV naar TBV	16
Van TBV naar Tiwos	5
Van TBV naar WonenBreborg	3
Van WonenBreborg naar TBV	8
Van Tiwos naar TBV	4
<b>Totaal</b>	<b>36</b>

### Bijzondere doelgroepen

#### Verhuringen aan bijzondere doelgroepen in 2025

Reden bemiddeling	Verhuringen totaal	Percentage t.o.v. totaal aantal verhuringen woonruimte (excl. verhuringen in het middensegment en hoogsegment en intermediaire verhuringen)
Weer Thuis kandidaat, inclusief matchingstafel	46	9,68%
Statushouder	25	5,26%
Urgentiecommissie	9	1,89%
<b>Eindtotaal</b>	<b>80</b>	<b>16,83%</b>

Het percentage ligt in werkelijkheid nog iets hoger. Dit komt omdat in het totaal aantal verhuringen woonruimte (475), ook de 55+ woningen zijn meegenomen. Echter in de praktijk blijken deze woningen vaak niet geschikt voor de toewijzing aan een bijzondere verhuur kandidaat. De meeste kandidaten zijn namelijk veel jonger dan 55 jaar.

Wanneer we die 55+ woningen van het totaal aantal verhuringen woonruimte afhalen, dan komen we in plaats van 16,83% op een totaal van 19,62% verhuur aan bijzondere doelgroepen ten opzichte van het totaal (372) woningen exclusief hoog- en middensegment, intermediaire verhuur en 55+ woningen).

#### Statushouders

De Rijksoverheid bepaalt elk half jaar hoeveel vergunninghouders gemeenten een plaats moeten geven om te wonen. Dit aantal staat in de taakstelling voor huisvesting vergunninghouders. De verdeling over gemeenten hangt af van hoeveel mensen er in een gemeente wonen. Grotere gemeenten moeten meer vergunninghouders woonruimte bieden dan kleinere gemeenten. Voor de gemeente Tilburg is de opgave in 2025 vastgesteld op 393 statushouders. Omdat de taakstelling van 2024 niet gehaald is zijn er van 2024 statushouders doorgeschoven naar 2025.



In totaal is de opgave in 2025 voor Tilburg 559 statushouders. TBV Wonen is verantwoordelijk voor ongeveer 25% hiervan. We zien nog steeds veel alleenstaande statushouders. De woonvraag is een kleine, goedkope woning. Dit in combinatie met de dalende mutatiegraad zorgt ervoor dat er een flinke achterstand is in het huisvesten van de doelgroep. Het is het derde opvolgende jaar dat Tilburg de taakstelling niet heeft gehaald. De samenwerkende corporaties hebben er wel alles aan gedaan om aan de inspanningsverplichting te voldoen. TBV Wonen heeft 65 statushouders gehuisvest en hiervoor 25 woningen beschikbaar gesteld.

TBV Wonen is als eerste Tilburgse corporatie gestart met het delen van een woning door twee statushouders. Begin december 2024 hebben de eerste twee statushouders de sleutels van hun deelwoning ontvangen. Deze personen hebben gezinshereniging aangevraagd en vertrekken (als het nareizende gezin in Nederland is) naar een volgende woning. De vrijgekomen deelwoning gaat daarna bewoond worden door een andere statushouder.

In 2025 is deze pilot geëvalueerd en succesvol bevonden. Daarom zijn er nog twee woningen geschikt gemaakt voor bewoning door twee statushouders en blijven we zoeken naar woningen om dit uit te breiden. We hopen op deze manier een nog betere inspanning te leveren om de taakstelling te halen.

### Weer Thuis

Om de uitstroom van bewoners uit maatschappelijk opvang en beschermd wonen goed te laten verlopen, hebben we met andere organisaties afspraken gemaakt. Met het regionaal actieprogramma 'Weer thuis' geven we daar samen zichtbaar invulling aan. In 2025 heeft TBV Wonen het afgesproken aantal (45) uitstromers niet kunnen huisvesten omdat er ook nog een flinke achterstand was van kandidaten uit 2024 (13). Voor vijf aanmeldingen is nog geen woning gevonden. Deze zijn toegevoegd aan de aantallen van 2026. De spreiding van de uitstroom binnen de regio komt op gang. Er is sprake van een positieve ontwikkeling in de samenwerking met gemeentes en andere corporaties. De Matchingstafel zorgt ervoor dat er meer sturing komt op regionale spreiding

### Wonen Eerst

In 2025 is er in Tilburg een werkwijze gestart om mensen die dreigen dakloos te worden huisvesting te bieden. De gedachte die ten grondslag ligt aan 'Wonen Eerst' is dat het bieden van een thuis aan mensen die dreigen dakloos te worden, of al dakloos zijn, ervoor zorgt dat er stabiliteit ontstaat. Een stabiele woonplek zorgt voor herstel. In combinatie met de juiste hulp helpt dit dakloosheid van mensen te voorkomen, of snel een andere wending te geven. Daardoor vindt er geen stapeling van problemen plaats en wordt er ook minder beroep wordt gedaan op maatschappelijke opvang. Onder andere gemeente Tilburg, woningcorporaties en SMO Traverse werken daarin samen. Eind 2025 heeft TBV Wonen de eerste kandidaat een woning kunnen aanbieden.

### Spoedzoekers

In oktober 2024 is binnen het woonruimte-verdeelsysteem WoningInZicht een nieuwe module live gegaan waarmee woningzoekenden geholpen worden die dringend op zoek zijn naar een woning. Woningzoekenden kiezen er bewust voor om zich voor deze Sneller Wonen module aan te melden. Deze module is interessant voor woningzoekenden die zo snel mogelijk in aanmerking willen komen voor een woning, geen wensen hebben wat betreft het type woning, overal in Midden-Brabant willen wonen en niet in aanmerking komen voor voorrangregels. De woningen in deze module worden allemaal verloot. De woningzoekende levert de helft van de opgebouwde inschrijftijd in om in deze module te mogen aansluiten.

Woningzoekenden die wel wensen hebben, blijven gewoon ingeschreven in de module "Wensen Wonen". Deze woningen in deze module worden op basis van inschrijftijd verdeeld.

Op 1 maart 2025 en op 1 oktober 2025 hebben we samen met de andere aangesloten corporaties en WoningInZicht de module "Sneller Wonen" geëvalueerd en kunnen we concluderen dat de Sneller Wonen module werkt:

- De woningzoekenden zijn tevreden over de Sneller Wonen module;
- We helpen de doelgroep die dringend op zoek is, maar nog weinig inschrijftijd heeft opgebouwd. We zien dus dat met name de slaagkansen van jongeren omhoog zijn gegaan.
- De gemiddelde benodigde inschrijfduur voor woningzoekenden die op de reguliere manier een woning zoeken binnen de module "Wensen Wonen" is niet omhoog gegaan.

Naar aanleiding van de evaluatie is besloten om de module "Sneller Wonen" voort te zetten.

### Convenant Wonen Tilburg en Prestatieafspraken Tilburg

Begin 2025 is door de Tilburgse corporaties, de gemeente Tilburg en het Stedelijke Bewonersoverleg het nieuwe Convenant Wonen 2025-2029 ondertekend. In dit Convenant hebben we met elkaar afspraken gemaakt over:

- Hoe we ons op alle mogelijke manieren inzetten om meer woonruimte te creëren;
- Hoe we bouwen aan gemeenschappen;
- Betaalbare woonlasten en voldoende aanbod voor de primaire doelgroep;
- Een gezonde en duurzame woningvoorraad.

Naast het Convenant Wonen 2025-2029 zijn er prestatieafspraken 2025-2026 opgesteld. Hierin staan concrete afspraken voor de eerste 2 jaar van het Convenant Wonen.

Het Convenant Wonen is parallel opgesteld met het Woonbeleid 2025-2030 van de gemeente Tilburg en sluit daardoor op elkaar aan. Daarnaast is het Convenant Wonen een doorvertaling van de aantallen op te leveren woningen waarover we afspraken hebben gemaakt in de regionale woondeal.

Intern is de herijking van de portefeuillestrategie 2025-2035 ook parallel opgesteld met het Convenant Wonen 2025-2029. De ambitie in onze eigen portefeuillestrategie is echter hoger dat in het Convenant Wonen. Dat betekent dat we intern streven naar meer opleveringen nieuwbouw in de periode t/m 2029 dan dat we in het Convenant Wonen hebben afgesproken.

Met betrekking tot beschikbaarheid is concreet is afgesproken dat de Tilburgse corporaties tijdens de convenantsperiode 2025 t/m 2029:

- o Gezamenlijk netto 2400-2600 woningen op leveren. En in de prestatieafspraken 2025-2026 hebben we afgesproken om gezamenlijk 1.383 woningen op te leveren in deze 2 jaar. In 2025 zijn er door de corporaties gezamenlijk 339 woningen opgeleverd en staan er voor 2026 nog circa 650 gepland om opgeleverd te worden.
- o Gezamenlijk 40 woningen gaan woningdelen en/of woning splitsen. Voor TBV Wonen betekent dit 10 woningen in 2025-2026. TBV Wonen heeft in 2025 al 5 woningen verhuurd middels kamerverhuur en/of friendscontracten. Hiermee lopen we dus op planning.
- o 70%-75% van onze vrijkomende woningen bereikbaar zijn voor de primaire doelgroep. In 2025 is het streefhuurbeleid geactualiseerd. Op basis van dit streefhuurbeleid is circa 77% van onze vrijkomende woningen bereikbaar voor de primaire doelgroep, dus met een huurprijs tot de kwaliteitkortinggrens, 1e aftoppingsgrens of 2e aftoppingsgrens.

#### **Middeninkomens – niet DAEB-segment**

In Tilburg is er een steeds grotere vraag naar woningen voor woningzoekenden met een middeninkomen. In het Convenant Wonen is afgesproken om het aanbod voor woningzoekenden met een middeninkomen te verbreden. Dat doen we door enerzijds de 15% vrije toewijzingsruimte beter te benutten in wijken en buurten waar meer differentiatie van huurprijzen gewenst is. Daarnaast hebben we in ons ondernemingsplan de doelstelling

opgenomen om in de periode 2025-2030 circa 45 nieuwbouwwoningen in de middenhuur toe te voegen.

In 2025 hebben we geen nieuwbouw in deze prijs categorie opgeleverd. Wel hebben we circa 6% van onze vrijgekomen sociale huurwoningen aan woningzoekenden met een laag middeninkomen (21 woningen) en met een hoog middeninkomen (2 woningen) verhuurd. Daarnaast hebben we in de prijsklasse middenhuur (tussen DAEB grens en liberalisatiegrens) 5 woningen aan lage en hoge middeninkomens toegewezen en 1 woning in deze prijsklasse aan een hoog inkomen.

#### **Realisatie doelstelling Ondernemingsplan en Prestatieafspraken**

TBV Wonen voldoet aan de afspraken rondom de beschikbaarheid van onze bestaande woningen voor de primaire doelgroep en ook wat betreft de externe afspraken rondom woning delen lopen we op schema. De nieuwe module “Sneller Wonen” van WoningInZicht werkt voor de doelgroep die weinig inschrijvingsduur heeft. Echter wat betreft het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen van de drie Tilburgse corporaties gezamenlijk lopen we achter en daarmee is het onrealistisch dat de beoogde 1.383 woningen nog behaald gaan worden voor eind 2026. Diverse (grote) nieuwbouwprojecten zijn wel ver in de procedure.





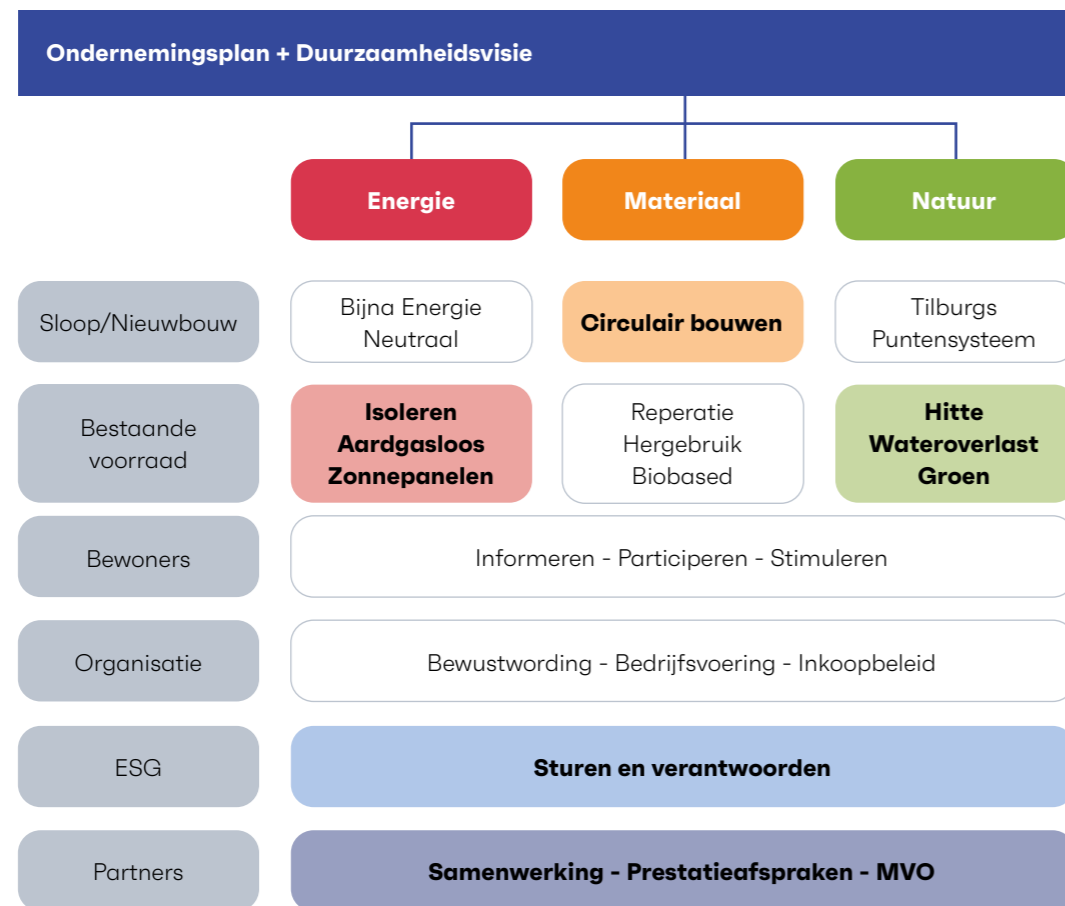
## 2.3 Duurzaamheid

In 2025 is nieuw duurzaamheidsbeleid opgesteld en goedgekeurd. Hierin is vastgelegd dat TBV Wonen zich bewust is van klimaatverandering, energie-armoede, toenemende grondstoffenschaarste, afnemende biodiversiteit en klimaatrisico's zoals hittestress en wateroverlast. TBV Wonen wil daarom toekomstbestendig bouwen en beheren en treft daartoe maatregelen die enerzijds bijdragen aan de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van wonen en anderzijds aan de energie- en materiaal- en natuurtransitie.

Op deze manier beweegt TBV Wonen in het evenwicht tussen de 'menselijke behoeften' en de 'planetaire grenzen'. Het nieuwe duurzaamheidsbeleid vertrekt vanuit de bestaande duurzaamheidsvisie en het ondernemingsplan en geeft een hoofdrol aan drie transities:

- Energietransitie: van fossiel naar schone energie
- Materiaaltransitie: van lineair naar circulair
- Natuurtransitie: van exclusief naar inclusief

Deze transities kruisen de volgende dimensies van de organisatie: sloop/nieuwbouw, bestaande bouw, bewoners, eigen organisatie, ESG en samenwerking (zie ook afbeelding).



### Enviroment

Energielabels

Gemiddelde Energieprestatie (EP2)

E, F, G labels aanpak

CO2 reductie (energieverbruik bezit)

Renovaties en PO+

Eigen organisatie

Zonnepanelen

Wet personen mobiliteit

MPG nieuwbouw

Klimaatadaptatie



### Social

Woningvoorraad betaalbaar

Ontmoetingsruimten

Huurdersoordeel (KWH)

Sociaal verantwoord incasseren

Passend toewijzen

Staatssteunregeling

Betaalbare huur (streefhuur)

MTO

Ziekteverzuim terugdringen

Opleidingsmogelijkheden

Doorstroming

Vitaliteit



### Governance

Regelingen en statuten

Gedragscode en integriteit

RvC toezicht

Toezicht Aw en WSW

Belanghouders

Frauderisico's

Inkoop- en aanbestedingsbeleid

Cultuur

### ESG (duurzaamheidsverslaggeving)

Hoewel niet verplicht voor TBV Wonen, gaan we op onderdelen al wel op basis van het ESG-gedachtegoed rapporteren. Het is een concept waarmee je de duurzaamheids- en maatschappelijke impact van bedrijven en organisaties kunt beoordelen. Het is lijn met Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen en dat doet TBV Wonen al jaren.

Over bovenstaande ESG gerelateerde indicatoren wordt in het jaarverslag gerapporteerd.

### Energietransitie

Voor wat betreft de energietransitie ligt TBV Wonen anno 2025 (ruim) op koers van de Nationale Prestatie Afspraken. Voor nieuwbouw is het BBL (Besluit bouwwerken leefomgeving) leidend en voor de bestaande voorraad is blijvend aandacht nodig gezien de netcongestie, warmtenet-ontwikkelingen, energiemangement, datakwaliteit en de

salderingsstop rondom zonnepanelen. Regelgeving beweegt zich naar een (uiteindelijk) energieneutrale gebouwde omgeving. We meten en monitoren de energietransitie via energielabels, werkelijke energieverbruikscijfers en de Aedes benchmark.

### Materiaaltransitie

Voor de materiaaltransitie bij TBV Wonen richten we ons vooral op de nieuwbouw. De materiaalstroom is daar de komende 10 jaar het grootst vergeleken met renovaties en onderhoud. Zoals ook in de lokale prestatieafspraken opgenomen zijn we samen met Tiwos, WonenBreborg en de gemeente Tilburg kennis en ervaringen uit aan het wisselen rondom het thema circulair (ver)bouwen. We gaan gebruik maken van 'Het Nieuwe Normaal' als taal en methode en gaan daarmee het circulair bouwen ook meetbaar en inzichtelijk maken.

### Natuurtransitie

De natuurtransitie gaat over klimaatadaptatie, maar ook over natuur-inclusief (ver)bouwen, water en groen. Hittestress is een hoog (klimaat)risico in Tilburg. Voor de bestaande voorraad is nog nauwelijks beleid. Daarop zal dan ook in eerste instantie de focus liggen. Voor nieuwbouw is er het Tilburgs puntensysteem. Zoals ook in de lokale prestatieafspraken opgenomen gaan we samen met Tiwos, WonenBreborg en de gemeente Tilburg kennis en ervaringen uitwisselen rondom het thema natuur. Waar mogelijk gaan we meetbare indicatoren gebruiken zodat monitoring mogelijk wordt.

### Bewoners en eigen organisatie

Er is geen nieuw beleid gevormd rondom duurzaamheid, bewoners en de eigen organisatie (op orde). Wel nemen de gebiedsteams jaarlijks acties in de teamplannen op met betrekking tot duurzaamheid en hittestress zoals vogelhuisjes, insectenhôtels en groenere algemene tuinen i.p.v. te veel betegeld. De locatie van onze eigen Onderhoudsdienst is in 2025 geheel geïsoleerd en gasloos gemaakt en is weer een deel van onze bedrijfsbussen omgezet van diesel naar elektrisch.

### ESG en samenwerking

Door bij elke transitie met meetbare indicatoren te werken kunnen we het sturen en verantwoorden op duurzaamheid verder inrichten, in lijn met ESG-Directive (Environmental, Social en Governance). Dit biedt voordelen bijvoorbeeld voor de behandeling van investeringsbesluiten, kwartaalrapportages, verslaglegging in het jaarverslag, korting op leningen en de samenwerking met belangenhouders en ketenpartners.

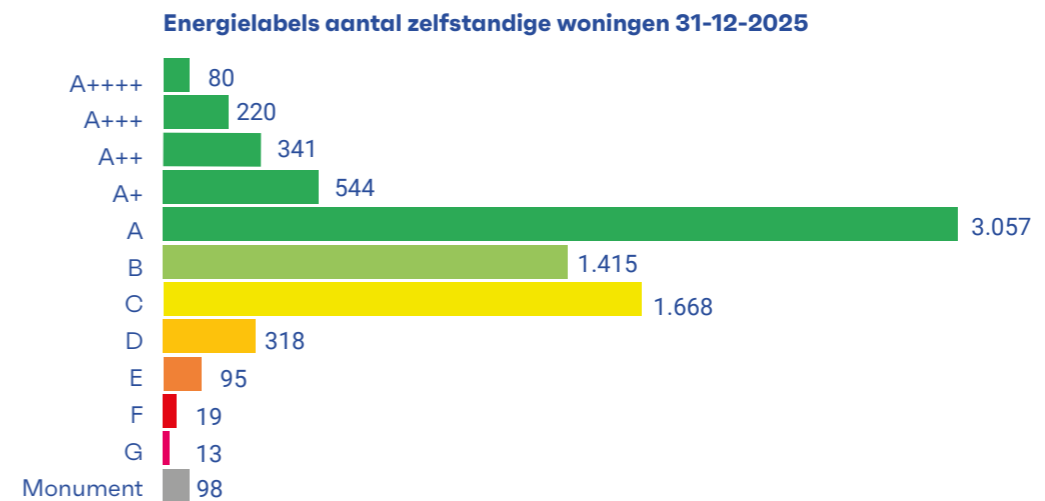
Hieronder vermelden we per thema de bijzonderheden uit 2025.

### Energietransitie

TBV scoort in de Aedes benchmark van 2025 op thema duurzaamheid driemaal een A. Dat betekent in dit geval beter geïsoleerde woningen, minder fossiel energieverbruik en minder CO<sub>2</sub>-uitstoot door aardgas dan de voorgaande meting. Het betekent ook een betere score dan het gemiddelde van de sector (zie tabel). In 2025 is de verduurzaming van de VvE-flats Schubertstraat en de eerste en tweede fase Korvelse Hofjes afgerond. De laatste fase Korvelse Hofjes is uitgesteld vanwege het ontbreken van capaciteit op het netwerk van Enexis.

Benchmarkresultaat Duurzaam				
	TBV		letter	Sector
	waarde	waarde		waarde
	2024	2025		2025
<b>Prestatieveld Duurzaamheid</b>			<b>A</b>	
Afstand tot doelstelling Standaard (Isolatieprestatie) (kWh/m <sup>2</sup> )	30,3	27,4	A	33,3
Primair fossiel energieverbruik (EP2) (kWh/m <sup>2</sup> )	153,3	148,4	A	171,7
CO <sub>2</sub> -uitstoot gas* (kg/m <sup>2</sup> )	-	9,2	A	15,0

\* data van CO<sub>2</sub>-uitstoot gas heeft betrekking op de jaren 2022 en 2023



### Energielabels

Aan de hand van bovenstaande grafiek worden de strategieën planmatig onderhoud plus (PO+) en renovaties nader uitgewerkt. Alle woningen met een E, F of G label zijn opgenomen in de PO+- en renovatiebegroting.

De PO+ aanpak betreft enkelvoudige energetische verbetering op een natuurlijk moment van uitvoering vanuit planmatig onderhoud. Soms combineren we meerdere enkelvoudige maatregelen. Bij de aanpak van de totale schil spreken we van een renovatie of groot-onderhoudsproject (dan wordt het complex ook tijdelijk uit het reguliere beheer gehaald). In 2025 hebben we vanuit PO+ aan 233 woningen energetische verbeteringen uitgevoerd en daarnaast aan 863 woningen zonnepanelen toegevoegd (of dit voorbereid voor de toekomst).

### Zonnepanelen

We zien de belangstelling voor de aanleg van zonnepanelen onder de bewoners teruglopen door de berichtgeving over het einde van de salderingsregeling per 2027. We hebben onze werkwijze aangepast, waardoor we in laagbouw appartementencomplexen pro-actief

zonnepanelen uitrollen bij 50% deelname. Van de niet-deelnemende woningen leveren we de stroom (tot aan mutatie) terug op de algemene voorzieningen. Mede door de inzet van onze sociaal projectleiders hebben we op 863 woningen in totaal 3.398 panelen aangelegd. Dit is ruim boven het grote aantal van 300 woningen en 1.800 panelen, deels door overloop uit 2024. We zijn binnen de PO+ begroting gebleven vanwege de doorgeschoven post voor het kookgasloos maken van de flats Wandelboslaan (door niet tijdig gereed verzwaring electra-aansluiting door Enexis).

### Materiaaltransitie

Activiteiten en maatregelen rondom dit thema worden nog niet structureel uitgevoerd en gemonitord. Procesregie vanuit de gemeente Tilburg is niet tot stand gekomen.

### Natuurtransitie

Activiteiten en maatregelen rondom dit thema worden nog niet structureel uitgevoerd en gemonitord. Procesregie vanuit de gemeente Tilburg is niet tot stand gekomen.

### Onderhoudsuitgaven 2025 (in € 1.000,-)

	Realisatie 2025	Realisatie 2024
Reparatieonderhoud	3.813	3.637
Mutatieonderhoud	3.182	3.270
Totaal Niet Planmatig onderhoud	6.995	6.907
Totaal Planmatig onderhoud	10.014	11.385
Doorbelasting onderhoud	-337	-44
Totaal Exploitatie-onderhoud	16.672	17.852
Onderhoudsdeel VVE kosten	466	494
Toegerekende organisatiekosten	5.078	4.897
Directe toewijsbare organisatiekosten onderhoud	625	585
<b>Totaal onderhoud</b>	<b>22.841</b>	<b>23.828</b>
Onderhoudsorders (reparatieverzoeken) TBV	26.025	25.273
Gewogen aantal VHE'S ultimo 2021	8.812	8.739
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Aantal reparatieverzoeken en mutatieonderh. per vhe	2,95	2,89
Kosten niet-planmatig onderhoud per vhe	794	790
Kosten planmatig onderhoud per vhe	1.136	1.303
<b>Totaal kosten onderhoud</b>	<b>1.930</b>	<b>2.093</b>

#### Kerngetallen Onderhoud

Bovenstaand een overzicht van de onderhoudsuitgaven in 2025, afgezet tegen vorig verslagjaar.

#### Relatie met doelstelling Ondernemingsplan en Prestatieafspraken

Het nieuwe duurzaamheidsbeleid kent het ondernemingsplan en de bestaande duurzaamheidsvisie uit 2024 als vertrekpunt. Het verbreden van de focus op energie en betaalbaarheid naar circulariteit en

klimaatadaptatie staat daarbij centraal. In lijn met de lokale prestatieafspraken, heeft TBV Wonen de strategie gekozen om gezamenlijk met de gemeente Tilburg en de andere corporaties kennis en ervaring uit te wisselen op de thema's circulair (ver)bouwen en klimaatadaptatie. In 2026 zullen we gaan starten met de bijbehorende trainingen. De verduurzaming van onze woningen door renovaties en planmatig onderhoud verloopt bovengemiddeld.





## 2.4 Zelfredzaamheid

### Handreiking Wonen, Welzijn en Zorg

Als Tilburgse woningcorporatie staan we voor een grote opgave om onze oudere en kwetsbare bewoners zo lang en goed mogelijk zelfstandig te laten wonen en dus ook ondersteuning te regelen op het gebied van zorg en welzijn. In 2025 hebben we onze 'Handreiking Wonen, Welzijn en Zorg' opgesteld, waarin we uitvoering geven aan de opgaves zoals beschreven in ons ondernemingsplan 'Samen wonen waarmaken 2024-2026'. Daarmee maken we werk van de pijler zelfredzaamheid en geven we verder vorm aan het Koersdocument Wonen, Welzijn en Zorg. Immers met het Koersdocument hebben we beloofd dat we door gebiedsgericht maatwerk het geluk willen faciliteren van onze meer kwetsbare bewoners. Dat doen we op een persoonlijke manier, waarbij we de ontmoeting organiseren en zorgen dat onze inwoners dichtbij en met gelijkgestemden kunnen wonen. Daarmee vergroten we de zelfredzaamheid van bewoners; samen ben je sterker en faciliteer je het geluk!

### Regionale woonzorgvisie

In 2025 hebben we een verdere bijdrage geleverd aan de uitwerking van de regionale woonzorgvisie. Daarin wordt de visie op wonen, welzijn en zorg voor respectievelijk de regio Hart van Brabant en de gemeente Tilburg in beeld gebracht.

### Laarveld-Oost

In 2025 hebben we Laarveld-Oost opgeleverd. Op deze locatie kregen spoedzoekers de kans om snel een plek te vinden in een flexwoning. Of iemand nu na een scheiding, door een plotselinge verandering of andere omstandigheden op zoek was naar een woning: wij stonden klaar om te helpen. Op Laarveld-Oost streven we naar een sterke gemeenschap waarin iedereen zich thuis voelt en samen

zorgt voor een prettige leefomgeving. In samenwerking met ContourdeTwern en Hotspot bouwen we aan deze krachtige gemeenschap. Begin juli 2025 kregen alle bewoners de sleutel van hun nieuwe appartement.

### Gemengd of geclusterd wonen

Zowel binnen de nieuwbouwpoging als binnen bestaande bouw zetten we in op complexen met de 'bestemming' gemengd wonen. Daartoe is ook gezamenlijk een doorbraakproject ingericht:

- Een doorbraak op hoe (met welke afspraken en samenwerking met zorgpartijen) we de woonvormen tot stand kunnen brengen.
- Een doorbraak op waar we nieuwe gemengd wonen-concepten kunnen bouwen.

Op allerlei manieren zijn wij er hard mee bezig om vormen van gemengd en geclusterd wonen verder te realiseren. We onderzoeken de mogelijkheden om dat bij transformatie te doen, maar ook doen we mee aan Lang Leven Thuis. Dit is een programma dat ouderen ondersteunt om zo lang mogelijk zelfstandig, gezond en betekenisvol te blijven wonen in hun eigen buurt. Bewoners zijn regisseur van hun leven. Wonen, welzijn en zorg sluiten daarop aan, in één team per locatie. De Hoffmannflat van TBV Wonen is één van de drie pilotlocaties. Het project is een samenwerking van de gemeente Tilburg, De Wever/Thebe, ContourdeTwern en TBV Wonen. Ook de zorgverzekeraar wordt betrokken, evenals natuurlijk de bewoners van de Hoffmannflat.

### Ontmoetingsruimten

In 2025 hebben we een bewonersinitiatief in De Grote Eijk ondersteunt met het ter beschikking stellen van een woning als ontmoetingsruimte. Bij de Kwendelhof zijn we in overleg met de gemeente om de tijdelijke ontmoetingsruimte om te zetten in een grotere, permanente ontmoetingsruimte.

### Bijzondere doelgroepen

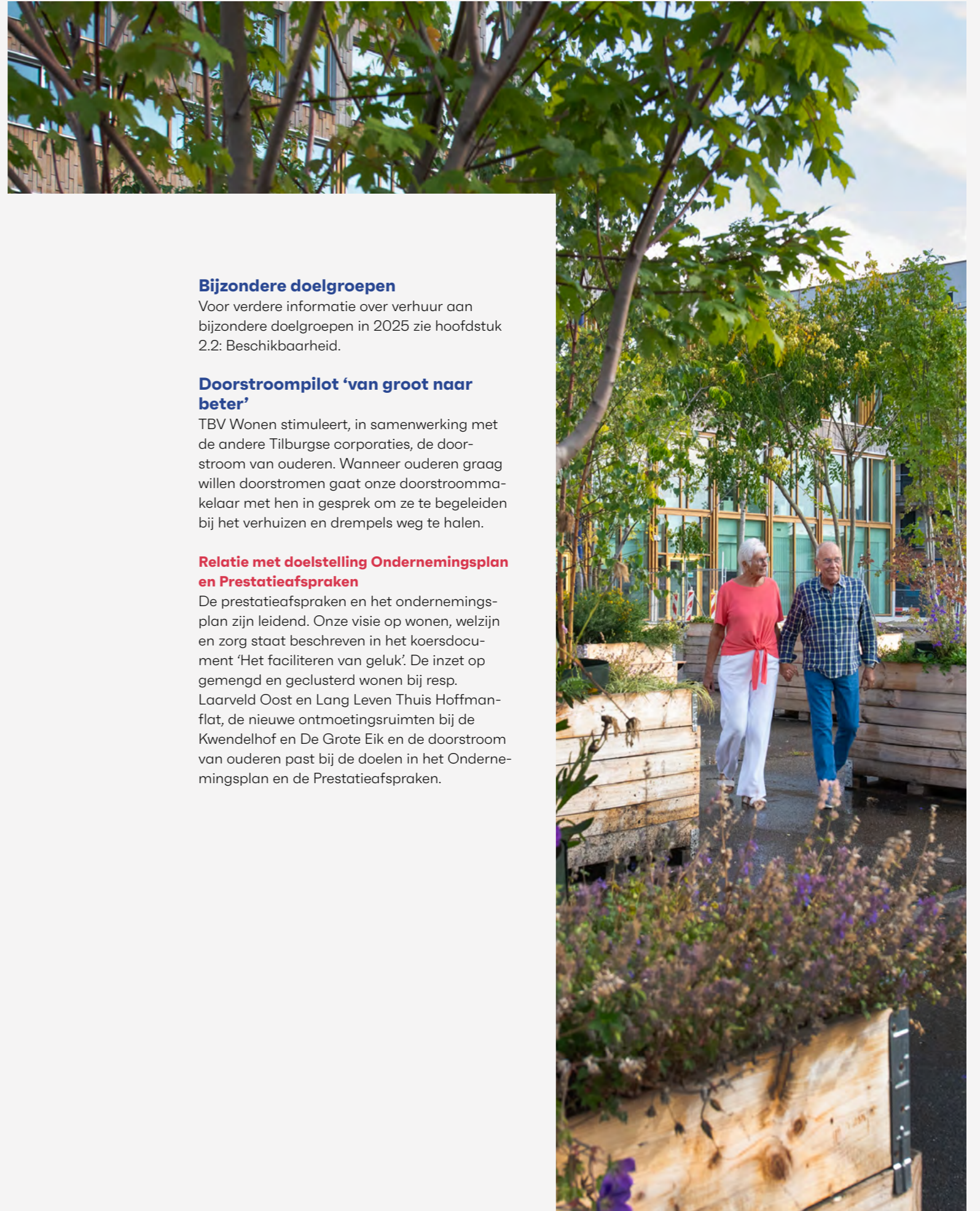
Voor verdere informatie over verhuur aan bijzondere doelgroepen in 2025 zie hoofdstuk 2.2: Beschikbaarheid.

### Doorstroompijl 'van groot naar beter'

TBV Wonen stimuleert, in samenwerking met de andere Tilburgse corporaties, de doorstroom van ouderen. Wanneer ouderen graag willen doorstromen gaat onze doorstroommakelaar met hen in gesprek om ze te begeleiden bij het verhuizen en drempels weg te halen.

### Relatie met doelstelling Ondernemingsplan en Prestatieafspraken

De prestatieafspraken en het ondernemingsplan zijn leidend. Onze visie op wonen, welzijn en zorg staat beschreven in het koersdocument 'Het faciliteren van geluk'. De inzet op gemengd en geclusterd wonen bij resp. Laarveld Oost en Lang Leven Thuis Hoffmanflat, de nieuwe ontmoetingsruimten bij de Kwendelhof en De Grote Eik en de doorstroom van ouderen past bij de doelen in het Ondernemingsplan en de Prestatieafspraken.





## 2.5 Leefbaarheid

### Activiteiten en inspanningen op het gebied van leefbaarheid

Na lange tijd lijkt het met de nieuwe samenstelling en afspraken in de gemeentelijke werkgroep Leefbaarheid en Veiligheid (voorheen ILA) nu toch weer een vooruitgang geboekt te gaan worden. Het wordt ook steeds duidelijker hoe de hazen lopen met opdrachtnemerschap, opdrachtgeverschap en adviseren andere werkgroepen dan wel de burgemeester. Manager Woonservice TBV Wonen heeft in 2025 de voorzittersrol op zich genomen. Op het gebied van Leefbaarheid en Veiligheid worden en blijven onze medewerkers continu getraind.

Verder worden er steeds mooiere stappen gemaakt in de samenwerking met allerlei andere partijen en professionals in de wijk, men weet elkaar goed te vinden en komt regelmatig samen door deelname Buurtregies en Dichtbijteams.

### Investeren in samenwerking

We zagen in 2025 de nodige opstartproblemen van het consortium van zorgpartners in SIEM. Verder zien we dat de samenwerking en werkafspraken van de werkgroep Leefbaarheid & Veiligheid (ILA) een boost gemaakt heeft. De groep lijkt nu stabiel, mensen houden zich aan de afspraken. Ook zijn er stappen gemaakt op enkele inhoudelijke (werk)afspraken en -processen zoals bij medicinale wiet en de prestatieafspraken. Ook de samenwerking rondom de Dichtbijteams kent een boost.

TBV Wonen heeft van gemeente Tilburg als stimulans voor de ILA aanpak een subsidie ontvangen. Deze subsidie is ingezet door gedurende de afgelopen drie jaar een extra formatieplaats voor leefbaarheidsconsulent te creëren en in te zetten voor de intensieve leefbaarheidsaanpak.

### Relatie met doelstelling Ondernemingsplan en Prestatieafspraken

Geen enkele partij kan alleen het verschil maken in de wijk. Samenwerking is het code-woord. In 2025 zijn verschillende projecten doorgezet, ingezet en worden steeds geüpdatet om in de toekomst stappen te kunnen blijven maken. In sommige situaties blijft de samenwerking kwetsbaar door de vele personele wisselingen binnen de deelnemende partijen. Ondanks dat proberen we wel scherp met elkaar te blijven en het doel niet uit het oog te verliezen wat tot nu toe best goed lukt.



## 2.6 Betrokkenheid

### Huurdersoordeel KWH: waardering van onze bewoners in beeld

In 2025 hebben we op het vlak van dienstverlening de volgende prestatie gerealiseerd.

In 2025 hebben we weer mooie cijfers gehaald voor onze dienstverlening. Maandelijks monitoren we deze cijfers en waar nodig zetten we meteen verbeteracties uit. Wanneer er onvoldoendes staan op de KWH-vragenlijsten die retour komen dan bellen we de huurder na om te kijken waar we nog kunnen verbeteren. Blijvend leren en verbeteren staan dan ook hoog in het vaandel bij onze organisatie.

Naast de dienstverlening voor de zittende huurder bieden we de nieuwe huurder nog steeds het digitaal verwelkomen aan. Hiermee zijn we eind 2024 gestart. Helaas zijn er in het

eerste half jaar van 2025 wat problemen in dit proces ontstaan. Die zijn na de zomer opgelost waardoor we daarna deze digitale dienstverlening weer goed op hebben kunnen pakken. Dit betekent dat de nieuwe huurder het huurcontract digitaal krijgt aangeboden met alle andere benodigde documenten.

Door het aanmaken van een account kan de nieuwe huurder alle documenten digitaal ondertekenen en kan de sleuteluitreiking ingepland worden. Hierdoor ontstaat er meer ruimte tijdens de oplevering van de nieuwe woning aan de huurder om de woning goed door te lopen en uitleg te geven over de verschillende onderdelen in de woning.

### Verbeterpunten bij klachten

Een veelgehoorde opmerking is dat mensen die een klacht melden, op de hoogte gehouden willen worden over de status van de klacht. Hiervoor is continu aandacht.

### Maatschappelijke prestaties gemeten door KWH in 2025

	2024 (Q4)	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Totaal 2025
Algemene waardering	7,0	*	7,3	*	7,3	7,3
Nieuwe huurders	8,1	7,8	8,0	7,9	8,4	8,0
Vertrokken huurders	8,5	8,5	9,0	8,3	8,3	8,5
Reparaties	8,3	8,0	8,5	8,3	8,3	8,2
Onderhoud	6,5	8,1	7,4	6,3	8,4	7,5

### Aard van de geschillen

Aard van de geschillen	Aantal
Geluidsoverlast	12
Tuin/buiten, stankoverlast, verstoorde relatie	16
Partij heeft zich teruggetrokken	11
Lopende casussen	2

### Buurtbemiddeling

In 2025 is 28 keer buurtbemiddeling ingezet waar TBV Wonen bij betrokken was. In totaal zijn 15 casussen positief afgerond.

### Digitaal huurderspanel

We willen graag dat ons huurderspanel bewoners écht betreft en stem geeft, méér dan alleen door een mening of ervaring op te halen. Daarom hebben we in 2025 onze benadering van het digitale huurderspanel aangescherpt. We streven ernaar om deelnemers aan het panel bij onderwerpen tenminste te laten participeren op het niveau 'Consulteren'. Ook vindt de onderwerpselectie plaats in directe afstemming met het MT+, voor juiste prioritering en aansluiting bij beleidsontwikkeling. Een concrete consultatie verwachten we in 2026.

### HBO TBV Wonen/Samen

TBV Wonen en de huurdersbelangenorganisatie die de belangen van de huurders in de wijken en de dorpen vertegenwoordigt – HBO TBV Wonen/Samen – zijn in 2025 zeven keer bij elkaar gekomen voor inhoudelijk overleg.

De samenwerking wordt wederzijds zeer op prijs gesteld. Dat is ook tijdens de visitatie in het voorjaar van 2025 gebleken. In het visitatierapport wordt de mening van HBO TBV Wonen Samen beschreven: *'Opvallend is de beoordeling door de huurdersorganisatie HBO-TBV Wonen/ Samen. De samenwerking wordt door hen gewaardeerd als 'uitstekend', een kwalificatie die de commissie weinig tegenkomt in visitaties. HBO-TBV Wonen/ Samen prijst de openheid, transparantie en gelijkwaardigheid van de relatie en benadrukt dat TBV Wonen daadwerkelijk luistert en inbreng serieus neemt.'*

Het visitatierapport is natuurlijk ook besproken met HBO TBV Wonen/Samen in een afzonderlijke bijeenkomst met de bestuurder en de Raad van Commissarissen.

Het overleg van HBO TBV Wonen/Samen en TBV Wonen is zoals gezegd open, transparant, kritisch opbouwend en zeker ook principieel. Het meest intensieve onderwerp in 2025 was ongetwijfeld de bespreking van de door het ministerie aangekondigde huurbevrozing en de mogelijke scenario's.

Over de volgende onderwerpen hebben we de HBO in 2025 om advies gevraagd:

- Omgangscodes gemeente Tilburg
- Aanpassing servicekosten 2025
- Mogelijke scenario's door ministerie aangekondigde huurbevoorziening
- Huuraanpassing per 1 juli 2025
- Wijziging kostenopzet energielevering 2026 voor twee specifieke complexen
- Openingsdagen woonwinkel Spoorlaan
- Begroting 2026 en organisatieplan 2026.

Uiteraard is HBO TBV Wonen/Samen ook in 2025 weer direct vanaf het begin betrokken bij de totstandkoming van de prestatieafspraken 2026 in de gemeente Oisterwijk en Vught.

Na intensieve betrokkenheid van een aantal leden van de HBO in het voorgaande jaar, kon begin 2025 het nieuwe Convenant Wonen Tilburg 2025-2029 en de prestatieafspraken Tilburg 2025-2026 worden ondertekend door alle partijen. Tot die partijen behoort ook het Stedelijk Bewoners Overleg Tilburg (SBO), waarin HBO TBV Wonen/Samen is vertegenwoordigd.

Er is verder ook met de HBO – vaak naar aanleiding van presentaties – uitgebreid gesproken over:

- Portefeuillestrategie 2025-2035
- De lopende investeringsprojecten
- Uitkomsten KWH-label
- Handreikingen wonen welzijn en zorg inzake ontmoetingsruimte, gemengd wonen en woonplusflat
- Ontwikkelingen warmtenet Tilburg-Zuid
- Duurzaamheidsbeleid TBV Wonen, inclusief circulariteit en klimaatadaptatie
- Resultaten doorstroombeleid
- Ontwikkelingen huisvesting aandachtsgroepen.

### Overleg met belanghouders

TBV Wonen opereert op een steeds groter speelveld. Bij iedere stap hebben we te maken met belanghouders als gemeentes, bouwpartners, maatschappelijke instanties, zorgorgani-

saties, ketenpartners en bewoners. Jaarlijks organiseren wij een stakeholdersbijeenkomst voor het management en de beleidsmakers van deze organisaties. In 2025 hebben wij dat niet gedaan, aangezien alle partners in het voorjaar van 2025 betrokken zijn geweest bij de visitatie. Ze zijn geïnterviewd door de externe visitatiecommissie en/of hebben meegedaan aan de rondetafelgesprekken die de externe commissie had georganiseerd.

De visitatiecommissie beoordeelt in haar rapport van 10 juni 2025 de maatschappelijke prestaties en de maatschappelijke verankering van TBV Wonen als 'goed'. De commissie zegt: *'TBV Wonen onderhoudt langdurige en betekenisvolle relaties met haar omgeving. In Tilburg is sprake van een uitzonderlijk stevige en intensieve samenwerking tussen corporaties, maatschappelijke partners en gemeenten. Deze sterke stedelijke infrastructuur biedt een vruchtbare voedingsbodem waarin TBV Wonen actief en constructief samenwerkt. Vooral op het thema beschikbaarheid en zelfredzaamheid springt TBV Wonen eruit: partners spreken hier van intensieve samenwerking, met uitschieters richting het oordeel 'uitstekend'.'*

Uiteraard zijn er ook zaken die we verder kunnen verbeteren. We herkennen de aandachtspunten en aanbevelingen die visitatiecommissie benoemt en zijn daarmee aan de slag gegaan. Het betreft met name:

- Het tactisch niveau versterken zodat de verbinding tussen onze doelen en ons dagelijks handelen helder wordt en beter samenhang en focus wordt aangebracht, met name op het gebied van leefbaarheid;
- Verder samenwerken met onze partners door gezamenlijke regievoering, het maken van structurele afspraken en het herhaalbaar maken van succesvolle samenwerkingsvormen;
- Ons verder actief inzetten op het verminderen van de bedrijfskosten.

We nemen vaak initiatief en staan open voor initiatieven van anderen. We zitten dan ook regelmatig om tafel in verschillende verbanden: Overleg Tilburgse Corporatiebestuurders en MOM-overleg waarin de verschillende corporaties en partners uit het sociaal domein elkaar ontmoeten en informatie delen.

Daaruit worden nieuwe initiatieven geboren. Zo hebben we in 2025 via het MOM de werkplaats gemengd wonen opgericht, maar ook de werkplaats wonen welzijn en zorg. Het Lang Leven Thuis Tilburg programma is eveneens een gezamenlijk initiatief van gemeente Tilburg, Contour de Twern, De Wever, Thebe, WonenBreborg en TBV Wonen. Ook is er een paar keer per jaar een gesprek over actuele thema's van bestuurders van de Tilburgse corporaties en bestuurders van de Tilburgse ouderenzorgorganisaties. Daarnaast is in 2025 in het kader van het Convenant Wonen Tilburg besloten de bestuurders van de lokale zorgorganisaties een aantal keren per jaar samen te brengen met de Tilburgse wethouders en bestuurders van de Tilburgse corporaties.

Daarnaast voeren we regelmatig overleg met onze Raad van Commissarissen over toekomstige ontwikkelingen. Bij iedere vergadering staan deze onderwerpen structureel op de agenda. Maar eenmaal per jaar besteden Raad van Commissarissen en MT een hele dag aan een verdieping van een strategisch thema. In 2025 was dat het onderwerp leefbaarheid. Ook aan HBO TBV Wonen/Samen vragen we – los van de formele trajecten – input op diverse onderwerpen.

Over zaken die direct invloed hebben op het wonen en leven van de huurders - zoals sloop en vervangende nieuwbouw, verduurzaming door renovaties of planmatig onderhoud - beginnen we vroegtijdig met het gesprek met onze bewoners. Dat doen we middels klankbordgroepen en bijeenkomsten voor alle betrokken huurders. De HBO is daarbij ook betrokken. Zo zijn er in 2025 bewoners-

bijeenkomsten geweest voor de ontwikkelingen inzake onderdelen van Ringpark Zuid, de renovatie en verduurzaming van de woningen in Udenhout, alsmede de renovatie en verduurzaming van de woningen aan de Redemptoristenstraat.

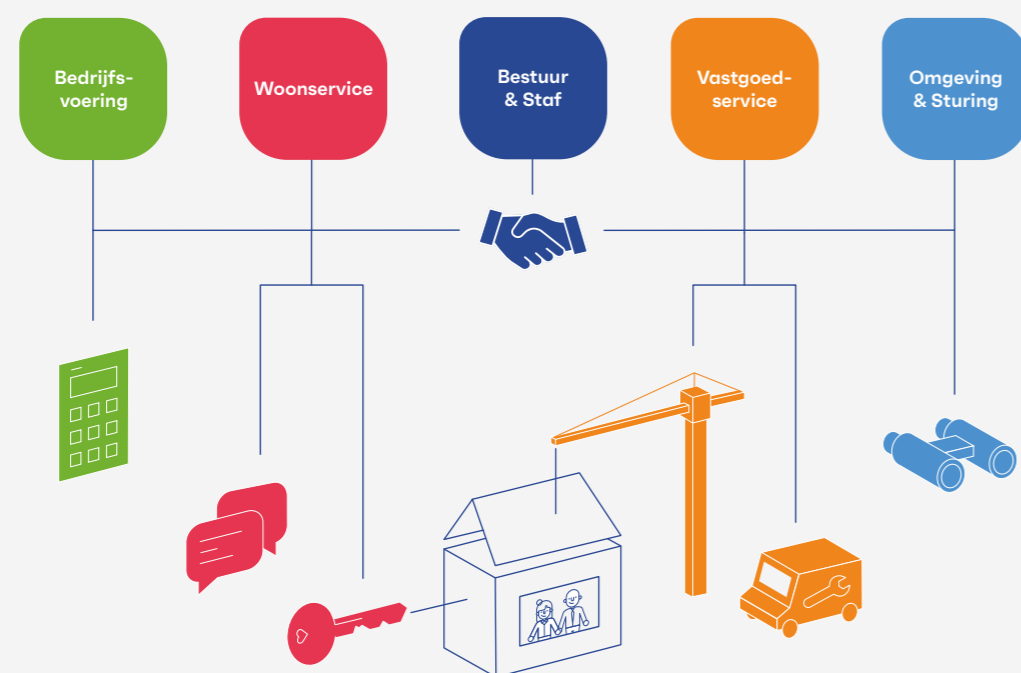
Bij al die ontwikkelingen zijn en worden de medewerkers van TBV Wonen uiteraard ook betrokken. Dat kan zijn via de gebiedsteams, via voorbereidingswerkgroepen intern of extern, maar ook via de maandelijkse bijeenkomsten.

### Relatie met doelstelling Ondernemingsplan

Door de betrokkenheid van al die verschillende organisaties en mensen, bepalen we gezamenlijk een deel van de agenda. Ons Ondernemingsplan heet niet voor niets "Samen wonen waarmaken", dat blijkt ook uit de visitatie 2025. We hebben onze doelstellingen op het gebied van betrokkenheid deels gehaald. Het digitale huurdersportaal is een welkome aanvulling in de dienstverlening gebleken. Ook is het huurdersoordeel in de Aedes benchmark in 2025 weer terug op de voor ons zo vertrouwde A! Het is niet gelukt in 2025 een geschikte vraagstelling voor het digitale huurderspanel te vinden.



## 2.7 Slagvaardigheid



Op deze manier werken we samen aan een fijn thuis voor onze bewoners.

### Bedrijfsvoering

Zorgt ervoor dat alle medewerkers hun werk goed kunnen doen met alle middelen die daarvoor nodig zijn. Ook houden ze de geldzaken op orde.

### Woonservice

Helpt en adviseert bij alle woonvragen. Zorgt voor het verhuren van de woning en fijn samenwonen in de buurt.

### Bestuur & Staf

Bestuurt de organisatie of adviseert daarbij.

### Vastgoed-service

Voor reparatie & onderhoud, renovatie & verduurzaming en nieuwbouw.

### Omgeving & Sturing

Adviseert en maakt plannen voor goed wonen, nu en in de toekomst.

De directeur-bestuurder stuurt overkoepelend de organisatie aan en is eindverantwoordelijk.

Onze agenda voor de organisatie hebben we eind 2023 geformuleerd in het organisatie ontwikkelplan 3.0. We zien in 2025 voortgang in op de diverse thema's uit het plan en die zijn toegelicht in deze paragraaf.

### Besturing

In 2025 bestaat het Managementteam van TBV Wonen uit:

- Paul Kouijzer, directeur-bestuurder
- Frank Hensgens, manager Bedrijfsvoering
- Jolanda Scheffers, manager Woonservice
- Frank Metsemakers, manager Vastgoed-service
- Marion van Beurden, manager Omgeving & Sturing

### Medewerkers

Onze medewerkers, 'ons gereedschap', in cijfers vind je hieronder. Bij zowel het management-team als de medewerkers is er sprake van een relatief evenredige man-vrouw verhouding, zonder dat hier een concrete kwantitatieve doelstelling voor is bepaald. In 2025 zijn 3 vacatures vervuld door interne doorstroming en 9 door kandidaten van buiten TBV Wonen.

### Ondernemingsraad

In 2025 is acht keer overleg gepleegd over een breed scala van interne onderwerpen. Gesproken is over de actualisering van het Strategisch Personeel Plan, het oprichten van een interne flexpool, het plan van aanpak beïnvloedbare bedrijfskosten en samen verantwoordelijke teams, de herijking van de gebiedsteams en de uitkomsten van de evaluatie HR-cyclus, het MTO en de visitatie. De OR heeft positief advies uitgebracht over de actualisering van de bedrijfsregelingen over het vitaliteitsbudget, de thuiswerkregeling, de leasefietsregeling en de voorziening toewijzing huurwoningen personeel en de vacature lid RvC.

### Cijfers interne organisatie per 31-12-2025

Totaal aantal mensen in dienst:	137
Aantal mensen in dienst getreden:	9
Aantal mensen uit dienst getreden:	7
Aantal interne doorstroom:	3
Aantal leerlingen in het onderhoudsbedrijf:	2
Aantal stages:	4
Aantal mannen:	77
Aantal vrouwen:	60
Gemiddelde duur dienstverband:	10 jaar
Gemiddelde leeftijd:	48 jaar
Ziekteverzuim exclusief zwangerschap:	5,69%
12,5-jarig jubileum:	0
25-jarig jubileum:	6
40-jarig jubileum:	1

Bron: Visma Talent & Salaris

## Digitalisering

In 2025 zijn een aantal flinke stappen gezet op gebied van digitalisering, informatievoorziening en datagedreven werken op basis van de Informatiestrategie 2024-2026 met daarin een zestal speerpunten. Daarbij zijn de volgende resultaten gerealiseerd in 2025:

- **Roadmap naar de Cloud:** het doel is om eind 2026 alle IT-applicaties en alle data in een cloud-omgeving onder te brengen. Zo zijn een tweetal applicaties vervangen naar een cloud-versie, te weten het digitaal archief en het planningssysteem voor de eigen Onderhoudsdienst. Werken in de Cloud betekent dat applicaties en gegevens vanuit één centrale, veilige, online (externe) omgeving altijd en overal beschikbaar en toegankelijk zijn voor iedereen in de organisatie.
- **Beheerorganisatie en projectmanagement:** Digitale ontwikkelingen kunnen alleen bereikt worden met een goede beheerorganisatie. Een goede beheerorganisatie betekent ook het werken met betrouwbare IT-leveranciers, waarmee SLA contracten zijn afgesloten en periodiek monitoring van naleving van contractafspraken plaatsvindt. Een aantal medewerkers zijn getraind op een vaste methodiek voor projectmatig werken met gebruikmaking van vaste formats voor organisatieprojecten en daarnaast op contract-en leveranciersmanagement.
- **Onlinedienstverlening:** De online dienstverlening kent selfservice mogelijkheden voor onze bewoners in het huurdersportaal dat is uitgebreid met onder andere de reparatieverzoeken. Aan onze nieuwe bewoners worden digitale huurcontracten aangeboden in het proces digitaal verwelkomen. In 2025 is vooral ingezet op het goed en effectief gebruiken van Embrace Customers en het blijvend verbeteren van onze onlinedienstverlening voor de bewoners.
- **Digitale fitheid:** medewerkers zijn intern getraind op het gebruikmaken van het nieuwe digitaal archief. 2025 is het jaar waarin de inzet van AI een steeds bredere

acceptatie krijgt. Zo hebben een aantal medewerkers via een workshop kennisgemaakt met de mogelijkheden van Copilot als AI-tool binnen de organisatie.

- **Cyber Security en Privacy:** Randvoorwaarde om veilig en volgens wetgeving te kunnen werken is dat onze informatiebeveiliging en het voldoen aan de AVG op orde is. Gerealiseerd zijn onder andere een awarenessprogramma voor medewerkers, toetsen van belangrijke IT-leveranciers op informatieveiligheid en een cybercrisis oefening.
- **Datakwaliteit en data-analyses:** TBV Wonen wil inzetten op het beter benutten van (kwalitatieve) data bij het besturen en uitvoeren van de organisatieprocessen. Zo zijn door middel van de scrum methodiek de Zig Insights rapportages over dagelijks onderhoud en planmatig onderhoud op orde gebracht.

## Organiseren van het gemak

In 2025 zijn een aantal resultaten geboekt op het thema organiseren van het gemak. Zo zijn geautomatiseerde workflows ontwikkeld voor doorzetten reparaties vanuit leefbaarheid, het indiensttreidingsproces en de HR-gesprekscyclus. Voor grotere stappen in gebruiksgemak is het wachten op de Cloud versie van Embrace in 2026.

## Gedeelde Waarden

De cultuurwaarden samenwerken, eigenaarschap en klantgericht, zijn opgenomen in het Ondernemingsplan. Uit eerdere medewerkerstevredenheidsonderzoeken blijkt een gemiddeld hoge betrokkenheid en tevredenheid bij de medewerkers. Belangrijkste verbeterpunt is de samenwerking tussen teams. In de afgelopen jaren is zorgvuldig gebouwd aan het versterken van het wederzijds vertrouwen met het model van Lencioni als onderlegger. Na deze fase met organisatie brede initiatieven, hebben we ingezoomd op plekken waar de samenwerking extra aandacht nodig heeft.



Dat heeft o.a. geresulteerd in het traject 'Samen verantwoordelijk', dat hieronder verder wordt toegelicht. Verder zijn er teams ondersteund in het verbeteren van de samenwerking met de TMA- methode als hulpmiddel. De Cultuurmotor heeft een poll uitgezet waarin medewerkers op een luchtige manier reflecteren op het eigen gedrag in lijn met de cultuurwaarden. Belangrijkste doel hiervan is bewustwording.

### Samen verantwoordelijke teams

Vanuit de overtuiging dat werk leuker en effectiever wordt wanneer kwaliteiten organisatiebreed beter worden benut, is het traject Samenverantwoordelijke teams gestart. Het doel is om concreet invulling te geven aan samenwerking over afdelingen heen, waarbij collega's uit verschillende disciplines vanuit gedeelde verantwoordelijkheid werken aan gezamenlijke opgaven en elkaar aanspreken, informeren en aanvullen. We bouwen hierbij voort op bestaande waarden als 'samen-

werking' en 'eigenaarschap' en vertalen deze naar zichtbaar gedrag in de dagelijkse praktijk. De aanpak is gefaseerd en lerend: we starten in de gebiedsteams, werken met een klankbordgroep en externe begeleiding. We ontwikkelen stap voor stap een breed gedragen werkwijze die duurzaam wordt geborgd binnen TBV Wonen.

### Fijne werkgever blijven

In 2025 is weer een medewerkerstevredenheidsonderzoek uitgevoerd. Ten opzichte van de voorgaande metingen zien we een stijging van de algemene tevredenheid. Deze is van een 7,8 in 2023, gestegen naar een 7,9 in 2025. Medewerkers ervaren hun werk als zinvol, voelen zich gesteund door collega's en leidinggevenden en waarderen de cultuur als toegankelijk. Deze positieve basis draagt bij aan betrokkenheid en werkplezier. Dit kan nog versterkt worden door het verbeteren van de samenwerking tussen afdelingen. Het rapport is in december 2025 gepresenteerd aan MT en OR en gepubliceerd op het intranet.

### **Talentontwikkeling**

Het behouden en versterken van een prettige werkomgeving vraagt om voortdurende inzet. Om hieraan bij te dragen, heeft TBV Wonen in 2025 geïnvesteerd in talentontwikkeling. Begin 2025 is de pilot met de TMA-methode (Talent Motivatie Analyse) geëvalueerd, waarin is onderzocht in hoeverre deze methode bijdraagt aan het inzichtelijk maken van talenten en drijfveren van medewerkers. De pilot is succesvol gebleken en daarom verder geïmplementeerd binnen de organisatie. Naast het verkrijgen van inzicht vanuit deze methode, heeft TBV Wonen zelf een opvolging ontwikkeld: in kleine groepen kunnen medewerkers deelnemen aan workshopachtige sessies, waarin de uitkomsten worden vertaald naar concrete ontwikkelafspraken per medewerker.

Waar de TMA-methode vooral individueel werd ingezet, wordt deze inmiddels ook toegepast op teamniveau, ter ondersteuning van samenwerking en bij werving. Zo kan beter worden gekeken of een nieuwe medewerker aanvullend is op een bestaand team. Eind 2025 maakten al 42 medewerkers gebruik van de TMA-methode, en het aantal deelnemers blijft door olievlekwerking gestaag toenemen. De mogelijkheden die deze methode biedt, worden actief benut en waar passend verder ingezet binnen de ontwikkeling van de organisatie.

Het benutten van talenten doen we ook door het oprichten van een interne flexpool, waaraan medewerkers op vrijwillige basis zich kunnen aanmelden voor een extra klus of taak.

### **Verzuim**

Het beperken van ziekteverzuim blijft een belangrijk aandachtspunt voor TBV Wonen, zeker in het licht van duurzame inzetbaarheid en vitaliteit van medewerkers. In 2025 lag het gemiddelde verzuimpercentage op 5,69%, een daling ten opzichte van 2024 (6,3%). Een daling die ook zichtbaar is in de inhuurkosten om het ziekteverzuim op te vangen. Het grootste deel van het verzuim betreft langdurige afwezigheid, soms door ziekte, maar vooral door

persoonlijke omstandigheden in de privésfeer. Hoewel verzuim niet altijd beïnvloedbaar is, draagt de preventieve aanpak, het consistentere opvolgen van de adviezen van de bedrijfsarts en de samenwerking met interne en externe partners bij aan deze daling.

Daarnaast blijft TBV Wonen actief zoeken naar manieren om verzuim te beperken en vitaliteit te bevorderen, bijvoorbeeld door een workshop van een ademcoach en door nauwe samenwerking met zorgpartijen. Deze gezamenlijke (preventieve) aanpak ondersteunt medewerkers en versterkt de focus op duurzame inzetbaarheid. Medewerkers kunnen ook zelf hun vitaliteit bevorderen door hun persoonlijke vitaliteitsbudget in te zetten. We zien dat dit budget niet alleen voor sportactiviteiten wordt gebruikt, maar ook breder wordt ingezet voor welzijn bevorderende activiteiten.

### **Bedrijfsregelingen**

In 2025 pasten we een aantal bedrijfsregelingen aan. Het gaat om de bedrijfsbussenregeling, de leasefietsregeling, de vitaliteitsregeling en de thuiswerkregeling. We evalueerden de huidige regelingen (met input van de medewerkers) en maakten de regelingen weer actueel en fiscaal correct. We willen een aantrekkelijke werkgever zijn voor onze huidige en toekomstige medewerkers en daarom vinden we het belangrijk om met onze bedrijfsregelingen goed aan te sluiten bij de behoeftes van de medewerkers.

### **Coachend leiderschap**

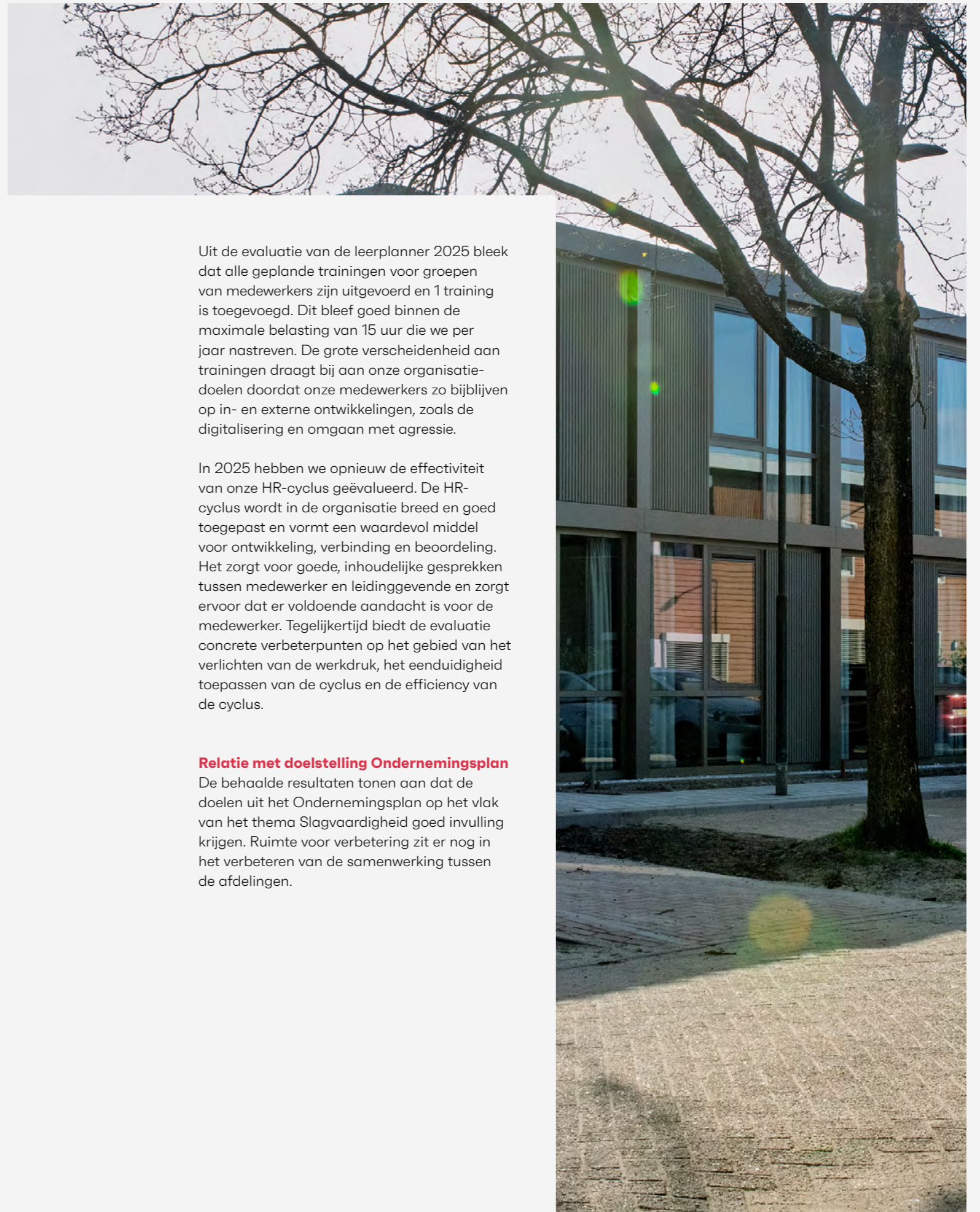
De lijn 'coachend leiderschap' kreeg verder vervolg door twee sessies over talentgericht leidinggeven, 'leidinggeven aan talent'. Deze training is gegeven door een extern bureau aan alle leidinggevendenden. Dit ondersteunt de implementatie van TMA, helpt om persoonlijke kwaliteiten van medewerkers beter te benutten en draagt bij aan het creëren van een gemeenschappelijke taal. Mooie bijvangst is dat het team leidinggeven elkaars talenten hebben onderzocht en vastgesteld waar men elkaar aanvult.

Uit de evaluatie van de leerplanner 2025 bleek dat alle geplande trainingen voor groepen van medewerkers zijn uitgevoerd en 1 training is toegevoegd. Dit bleef goed binnen de maximale belasting van 15 uur die we per jaar nastreven. De grote verscheidenheid aan trainingen draagt bij aan onze organisatie-doelen doordat onze medewerkers zo blijven op in- en externe ontwikkelingen, zoals de digitalisering en omgaan met agressie.

In 2025 hebben we opnieuw de effectiviteit van onze HR-cyclus geëvalueerd. De HR-cyclus wordt in de organisatie breed en goed toegepast en vormt een waardevol middel voor ontwikkeling, verbinding en beoordeling. Het zorgt voor goede, inhoudelijke gesprekken tussen medewerker en leidinggevende en zorgt ervoor dat er voldoende aandacht is voor de medewerker. Tegelijkertijd biedt de evaluatie concrete verbeterpunten op het gebied van het verlichten van de werkdruk, het eenduidigheid toepassen van de cyclus en de efficiency van de cyclus.

### **Relatie met doelstelling Ondernemingsplan**

De behaalde resultaten tonen aan dat de doelen uit het Ondernemingsplan op het vlak van het thema Slagvaardigheid goed invulling krijgen. Ruimte voor verbetering zit er nog in het verbeteren van de samenwerking tussen de afdelingen.



# 3. Financiële continuïteit



## 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de financiële positie en financiële ontwikkelingen in 2025 beschreven.

De financiële continuïteit van TBV Wonen wordt door AW en WSW beoordeeld op basis van onderstaande vier financiële ratio's. De ratio's ultimo 2025 zijn hieronder te zien.

## 3.2 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.

De financiële ratio's WSW-model zijn berekend op basis van de jaarrekening 2025. Hieruit blijkt dat TBV Wonen aan alle financiële ratio's voldoet.

### Toekomstbeeld meerjarenbegroting 2026-2035

Onze op 18 november 2025 vastgestelde meerjarenbegroting 2026-2035 geeft een doorkijk naar de resultaten van het voorgenomen en het ingerekende beleid van TBV Wonen voor de komende tien jaar.

#### Ultimo ratio's 2025

		Norm WSW	TBV Wonen
<b>Solvabiliteit op beleidswaarde</b>	de mate waarin we in staat zijn om op lange termijn aan de verplichtingen te voldoen	>30%	58%
<b>Loan to value op beleidswaarde</b>	de mate waarin vastgoed gefinancierd is met vreemd vermogen	<70%	38%
<b>Dekkingsratio</b>	omvang van het vreemd vermogen afgezet tegen de marktwaarde verhuurde staat	<70%	28%
<b>Interest coverage ratio</b>	de mate waarin men in staat is de rente- uitgaven van het vreemd vermogen te voldoen uit operationele activiteiten	>1,4	2,6

	Intern kader	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
<b>Geconsolideerd</b>												
ICR	Min 1,6	2,69	2,87	2,51	2,26	2,03	1,93	1,83	1,78	1,83	1,78	1,93
LTV beleidswaarde (%)	Max 70%	34,80	37,10	40,60	43,90	43,20	44,70	44,10	44,70	43,20	41,40	40,00
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	Min 30%	61,30	61,20	58,80	56,20	53,70	54,30	53,30	54,40	55,10	56,90	58,70
Dekkingsratio (%)	Max 70%	24,30	26,80	29,70	32,50	31,80	32,80	32,40	32,90	31,70	30,40	29,50
Onderpandratio (%)	Max 70%	24,30	26,80	29,80	32,50	31,90	32,90	32,50	33,00	31,70	30,50	29,50
<b>ICR</b>		<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>	<b>2035</b>
DAEB	Min 1,6	2,55	2,77	2,38	2,17	1,89	1,79	1,70	1,66	1,68	1,64	1,76

Onze ambitie is hoog, echter is het door diverse in- en externe factoren soms niet mogelijk om onze ambitie binnen het verwachte tijdspad te behalen. In deze meerjarenbegroting hebben we bewust rekening gehouden met het behaalde realisatietijdspad van projecten uit het verleden.

We voldoen ruimschoots aan de gestelde normen in het gezamenlijke beoordelingskader Aw/WSW. We zien dat we gevoelig zijn voor de stijging van de rente en toename bouwkosten. We blijven de ontwikkelingen nauwgezet volgen en sturen bij waar nodig.

### 3.3 Beoordeling door toezichthouders

De belangrijkste externe toezichthouders van TBV Wonen zijn, naast gemeenten en de huurderbelangenorganisatie, de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), aan wie wij wettelijk verplicht zijn te verantwoorden.

We voldeden aan de regels en normen die de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stelt. De solvabiliteit op basis van het volkshuisvestelijk vermogen op korte termijn was voldoende en er was voldoende vermogen beschikbaar om risico's en structurele betalingsverplichtingen af te dekken. Op beide onderdelen ontvingen we van de AW een positieve beoordeling in 2025. Van het WSW ontvingen we in 2025 de borgbaarheidsverklaring voor de jaren 2025 t/m 2027 waardoor we de geplande investeringen konden doen. Op basis van deze beoordeling zijn we door WSW ingedeeld in het risicoprofiel laag tot gemiddeld.

De AW heeft TBV Wonen in de toezichtbrief 2025 beoordeeld met de risico-inschatting laag op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW.

### 3.4 Scherper sturen op financiën

De maatschappelijke opgaven en de ambities van TBV Wonen om die maatschappelijke opgaven te realiseren zijn groot. Tegelijkertijd is er de laatste jaren sprake van forse prijsstijgingen in bouw, onderhoud en overige diensten. Om het investerend vermogen voor de toekomst te behouden, zal scherper gestuurd moeten worden op financiën. Naar aanleiding van de uitkomst van de Aedes benchmark 2024 zijn de bedrijfskosten onder de loep genomen en zijn bespaarmogelijkheden voorgesteld voor de aankomende jaren. Dit heeft geresulteerd in een plan van aanpak bedrijfskosten. Er is gewerkt aan een format voor onderzoeken werkterreinen op doelmatigheid en doeltreffendheid, dat gebruikt wordt bij diverse onderwerpen uit het plan van aanpak. Ook is de manager bedrijfsvoering gestart met een rondje langs alle teams om ideeën op te halen voor bespaarmogelijkheden. Daarnaast is scherper gekeken naar de invulling van vacatures en externe inhuur. In 2025 is deelgenomen aan de ICT Benchmark voor woningcorporaties, maar TBV Wonen goed scoorde met relatief lage ICT uitgaven per verhuureenheid.

### 3.5 Toelichting financieel resultaat in vergelijking met voorgaand jaar

In 2025 behaalden we een positief resultaat van € 125.430.753. Dit is € 135.726.524 lager dan het positieve resultaat van € 261.157.277 uit 2024.

In deze paragraaf vindt u de toelichting op de afwijkingen in het resultaat in vergelijking met voorgaand boekjaar.

Specificatie afwijkingen resultaat ten opzichte van 2025

De meest opvallende afwijkingen in het resultaat betreffen het hogere resultaat verkoop, de 'papieren' waardemutaties naar aanleiding van de toename van de marktwaarde verhuurde staat met € 106 miljoen (2024: + € 266 miljoen) en lagere afwaardering onrendabele investeringen voor € 2,9 miljoen (2024: € 14,6 miljoen) als gevolg van een hogere verwachte marktwaarde bij oplevering in de toekomst.

### 3.6 Waardering bezit

We waarderen ons bezit tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het vastgestelde handboek "marktwaarde in verhuurde staat". Doordat we eigen beleid hanteren ten opzichte van de uitgangspunten uit het handboek (zoals huurbeleid, onderhoudsbeleid, beheerkosten en het niet verkopen van bezit), wijkt de beleidswaarde van het bezit af ten opzichte van de marktwaarde. Deze afwijkingen worden in mindering gebracht op het eigen vermogen en leiden tot maatschappelijk vermogen. Marktwaarde per 31 december 2025 bedroeg € 1.643,9 miljoen.

Oorzaak afwijking	Afwijking (* € 1000,-)
Hoger exploitatieresultaat vastgoedportefeuille	4.206
Hoger resultaat verkoop vastgoedportefeuille	9.683
hoger resultaat door hogere afwaardering onrendabele investeringen	11.606
Lager resultaat niet-gerealiseerde waardeverandering	-160.197
Hoger resultaat overige activiteiten	24
Lager resultaat door lagere overige organisatiekosten	-331
Lager resultaat door lagere kosten leefbaarheid	-142
Lager financieringsresultaat (hogere rentelasten)	-332
Lagere (latente) belastingen	90
Lager resultaat deelnemingen	-333

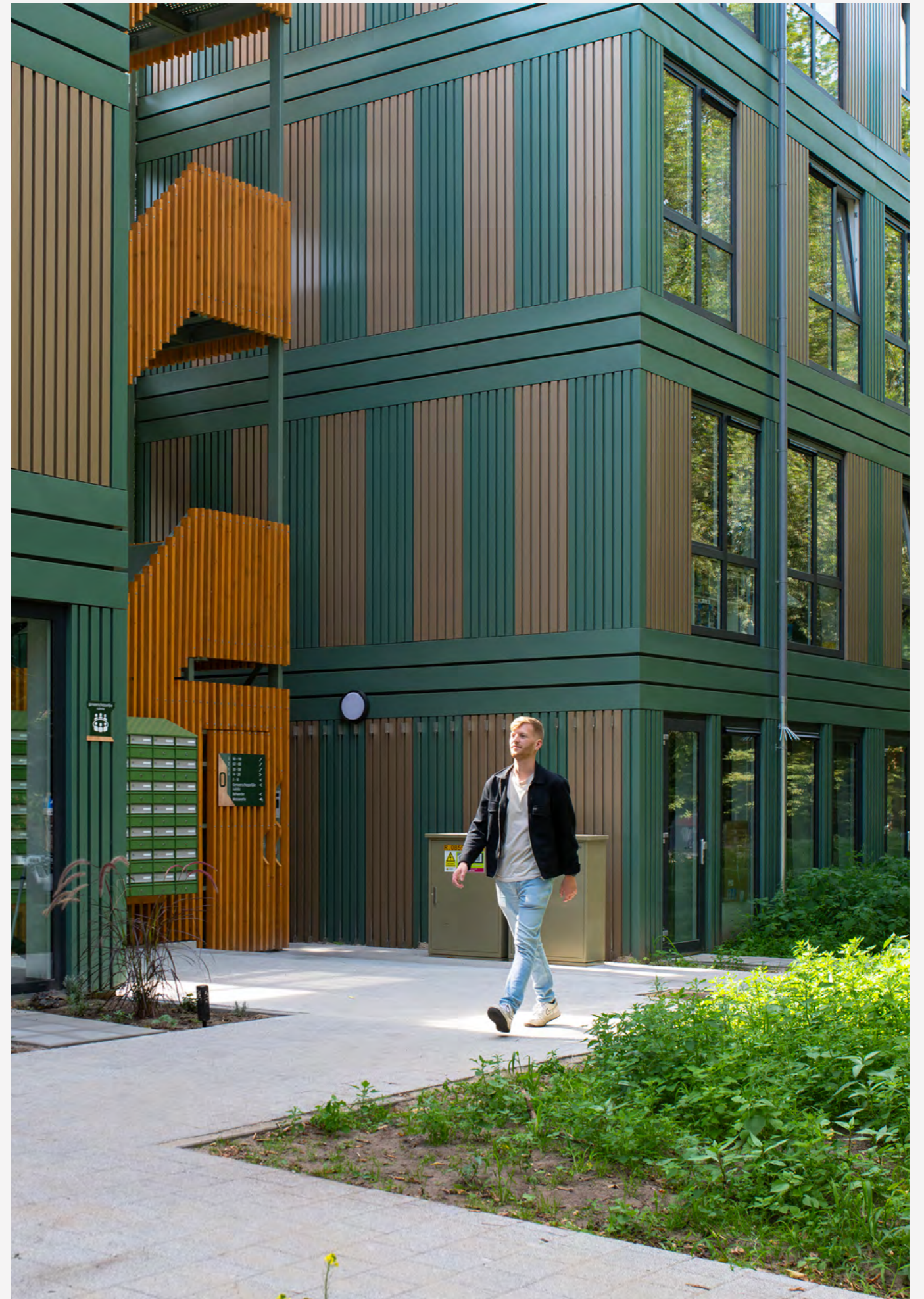
### 3.7 Kasstromen en Financiering

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

Kasstroomoverzicht		
(* € 1.000)	Realisatie 2025	Realisatie 2024
Saldo operationele kasstromen	18.160	16.405
Saldo (des) investeringskasstroom	-23.756	-22.826
Saldo financieringskasstroom	6.088	7.944
Mutatie liquide middelen	492	1.523
Liquide middelen per 1 januari	5.427	3.904
<b>Liquide middelen per 31 december</b>	<b>5.919</b>	<b>5.427</b>

### 3.8 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 doen we mee in deelnemingen en andere samenwerkingsverbanden.



De belangrijkste deelnemingen en samenwerkingsverbanden in 2025 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 Grondexploitatie­maatschappij Koolhoven Beheer BV.

### Triborgh Koolhoven BV

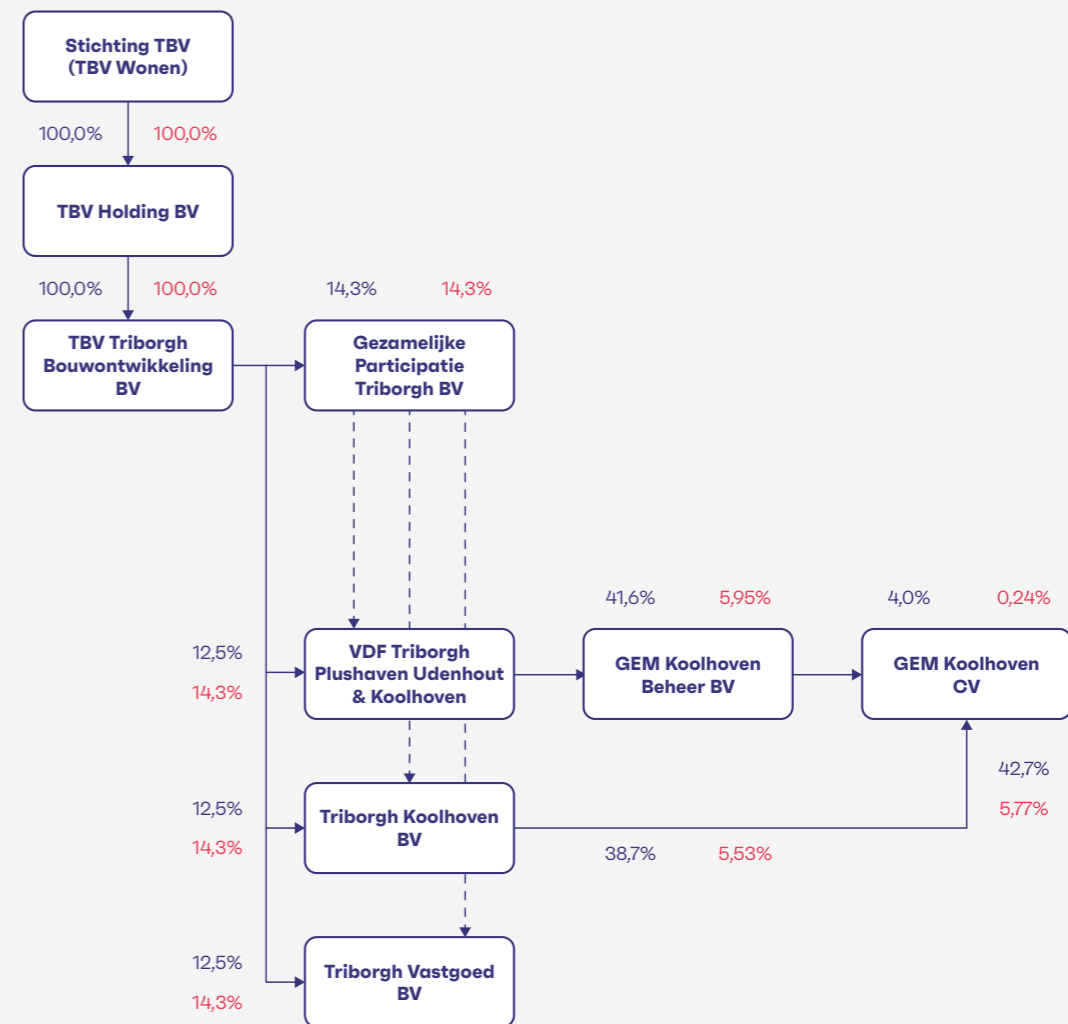
Heeft als doel optreden van een commanditair venoot (CV) in de Grondexploitatie­maatschappij Koolhoven CV. Deze CV is een consortium van grondeigenaren voor de geplande bouw van nieuwbouwwoningen in Tilburg. Grondexploitatie­maatschappij Koolhoven CV Een consortium van grondeigenaren voor de geplande bouw van ongeveer 2.000 nieuwbouwwoningen. Naast Triborgh Koolhoven BV zijn er nog drie andere participanten. Grondexploitatie­maatschappij Koolhoven Beheer BV treedt op als beherend venoot van deze CV.

### Stichting Woning in Zicht

De woningcorporaties in Midden-Brabant werken samen in de stichting Woning in Zicht, het gezamenlijke woonruimteverdelings­stelsel. 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 Verenigen van Eigenaren.



## 4. Goed bestuur



### 4.1 Inleiding

#### Werkgebied

TBV Wonen is een Tilburgse woningcorporatie met verhuurd vastgoedbezit in de gemeente Tilburg en de kernen Haaren (gemeente Oisterwijk) en Helvoirt (gemeente Vught).

#### Compliance

Compliance is een veelomvattend begrip. Het gaat om de implementatie, handhaving en naleving van externe wet- en regelgeving, brancheregelingen, en (prestatie)afspraken met overheden en andere belanghouders. En om de naleving van interne (governance)-regelingen en bestuursbesluiten om de reputatie, integriteit en betrouwbaarheid van de corporatie te waarborgen.

TBV Wonen heeft als corporatie te maken met een breed palet aan wet- en regelgeving waaraan zij moet voldoen (Woningwet, het beoordelingskader Aw/WSW, omgevingsrecht, bouwrecht, verslaglegging, fiscale en privacy-wetgeving). De compliance-functie is als deeltaak belegd bij de bestuurscontroller en bij de bestuurssecretaris en heeft een sterk coördinerend karakter. Jaarlijks stelt de bestuurscontroller een intern controle- en auditplan op, waarin de compliance-werkzaamheden zijn uitgewerkt.

#### Statuten, reglementen en documenten

In 2025 zijn de volgende documenten geactualiseerd en vastgesteld:

- Treasuryjaarplan 2024 (18-02-2025)
- Portefeuillestrategie 2025-2035 (18-02-2025)
- Intern auditplan 2025 bestuurscontroller (18-02-2025)
- Volkshuisvestelijke bieding prestatieafspraken 2026 gemeente Vught (01-07-2025)

- Prestatieafspraken 2026 gemeenten Vught en Oisterwijk (17-12-2025)
- Convenant Wonen Tilburg (18-02-2025)
- Convenant Studentenhuisvesting Tilburg (18-02-2025)

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

### 4.2 Omgaan met risico's

#### Risicobeheersing

TBV Wonen geeft invulling aan integraal risicomanagement waarvan strategisch risicomanagement en frauderisicomanagement een belangrijk onderdeel zijn. Medewerkers, MT, bestuur alsook de Raad van Commissarissen zijn betrokken geweest bij het samenstellen en evalueren van de strategische risico's.

Risicomanagement maakt bij TBV Wonen een vast onderdeel uit van de jaarlijkse planning- en control cyclus. Risicomanagement is daarmee onlosmakelijk verbonden met onze lange termijn doelstellingen. De strategische risico's zijn gedurende het jaar 2025 beoordeeld en beschreven in de risicoparagraaf van de kwartaalrapportage, het jaarverslag en begroting.

#### Risicobeleid

Het MT beoordeelt 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.

## Risicobereidheid

Onderwerp	Risicobereidheid
Ondernemingsplan	Neutraal/Offensief
Basis op orde	Neutraal
Wet- en regelgeving	Defensief/Neutraal
Klanten	Neutraal/Offensief
Financiën & Continuïteit	Defensief/Neutraal
Vastgoed	Neutraal/Offensief
Organisatie	Neutraal/Offensief

### Risicobereidheid

Risicobereidheid is het niveau van risico dat TBV Wonen bereid is te accepteren om haar strategische en operationele doelstellingen te bereiken. Het bepaalt welke risico's TBV Wonen kan en wil dragen en welke zij moet vermijden of minimaliseren. Zo is bijvoorbeeld duidelijk dat TBV Wonen geen overtreding wil hebben op het gebied van wet- en regelgeving. Het risicoprofiel kwalificeert zich defensief/neutraal.

In de ontwikkeling van beleid voor risicobereidheid zijn in 2025 verdere 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 worden kans en impact worden gescoord op het bruto-risico. Een beheerstrategie en beheersmaatregelen bepalen en monitoren we per risico. Zo hebben we inzicht in het netto-risico.

### Risicobeoordeling

In 2025 hebben we per halfjaar gerapporteerd aan het MT en de RvC over de ontwikkelingen in de belangrijkste strategische risico's.

We hebben de risico's verder uitgewerkt op basis van externe en interne risico's voor TBV Wonen met bijbehorende beheersmaatregelen en actiepunten. In risicoparagraaf zijn de strategische risico's toegelicht.

### Frauderisico's

Preventieve maatregelen, voorkomen is beter dan corrigeren

Bij het voorkomen van fraude zijn preventieve maatregelen de eerste stap. Deze bevorderen integer gedrag en richten zich op een goede administratieve organisatie en interne beheersingsmaatregelen.

De belangrijkste interne beheersmaatregelen en maatregelen van de administratieve organisatie:

1. Controle-technische functiescheidingen,
2. Toewijzen van taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden,
3. Autorisatie en procuratie,
4. Volgen van de geld-goederenbeweging,
5. Fysieke waarborgen (voorraad en gebruik bedrijfsmateriaal, gebruik bedrijfsmaterieel, leegstaande woningen, tagbeheer).

De belangrijkste interne controlemaatregelen zijn binnen TBV Wonen ingeregeld. De menselijke gedragsfactor is echter het grootste risico bij frauduleuze praktijken. Om ethische waarden te stimuleren worden ze gedeeld in maandelijkse personeelsbijeenkomsten, het inwerkprogramma voor nieuwe medewerkers en in MT-vergaderingen als vast agendapunt ("signalen uit de organisatie"). Als dat nodig is worden signalen of meldingen nader onderzocht. Integriteitskwesaties worden altijd direct in detail onderzocht en gerapporteerd. In 2025 was er aanleiding om integriteitskwesaties nader te onderzoeken, deze zijn eind 2025/begin 2026 afgerond.

### Detectieve maatregelen, tijdig signaleren

Detectieve maatregelen signaleren tijdig of bijstellingen in een proces noodzakelijk zijn en zien erop toe dat het proces uitgevoerd wordt zoals het hoort. Bij TBV Wonen zijn de volgende maatregelen in werking:

- Interne controlemaatregelen
- Screening bij personeelsaanname (Verklaring Omtrent Gedrag)
- Frauderisicosessies met geactualiseerde frauderisicoanalyse 2025
- Integriteitssessies
- Monitoren van rode vlaggen, waaronder transactiemonitoring en analyse van cijfers
- Klachtenmeldingssysteem
- Medewerkerstevredenheidsonderzoek
- Houden van exitgesprekken
- Functieroulatie en verplichte vervanging bij vakanties en ziekte
- Onafhankelijke controle door externe accountant

Daarnaast zijn de volgende regelingen in werking:

- Interne gedragscode
- Klokkeluidersregeling
- Regeling voor vertrouwenspersonen (intern en extern)
- Bevoegdhedenregeling

### Inventarisatie potentiële frauderisico's

Eind 2024, begin 2025 hebben we vanuit de interne organisatie een frauderisicomatrix opgesteld. Dit is mede gedaan naar aanleiding van het advies in de managementletter 2024 van de externe accountant en het rapport van de Aw inzake fraude. De Aw geeft in de Handreiking Integriteit 2024 inzicht in de ervaringen van woningcorporaties en de handelswijze van frauderende partijen. En welke stappen kunnen worden ondernomen om fraude zoveel mogelijk te bestrijden.

De Aw heeft in 2025 bij 20 woningcorporaties onderzocht welke maatregelen zij treffen om het risico te beperken op niet-integer gedrag, waaronder fraude, bij de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden. TBV Wonen is één van de 20 woningcorporaties die hebben bijgedragen aan de totstandkoming van het onderzoek. Eind 2025 heeft de Aw de handreiking "Integriteit in uitvoering onderhoud" gepubliceerd, waarbij een aantal maatregelen van TBV Wonen als een van de "best-practices" zijn vermeld in deze handreiking.

We hebben per proces alle mogelijke frauderisico's in beeld gebracht. Per frauderisico hebben we eerst bepaald wat het brutorisico op fraude is. Dat is zonder rekening te houden met de bestaande beheersmaatregelen. We hebben dit gedaan door te beoordelen wat is de kans en wat de impact is op de frauderisico's. Deze kans x impact bepalen het bruto frauderisico. Vervolgens hebben we gekeken welke bestaande beheersmaatregelen in werking zijn voor deze frauderisico's. Dit bepaalt vervolgens het netto frauderisico. Aan de hand van deze uitkomsten hebben we vastgesteld waar nog aanvullende beheersmaatregelen dienen te worden genomen.

Vervolgens hebben we deze netto-fraude risico's in een frauderisico-matrix geprojecteerd. Dit is een visuele weergave van frauderisico's die helpt bij het beoordelen van potentiële

### Strategische risico's in 2025

Top	Strategisch risico	Impact	Kans
1	Toenemende afhankelijkheid data en systemen	Hoog	Hoog
2	Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit	Hoog	Hoog
3	Majeure veranderingen rente of inflatie	Hoog	Middel
4	Niet realiseren vastgoedopgave	Hoog	Middel
5	Toenemend aandeel kwetsbare huurders	Middel	Middel
6	Afhankelijkheid samenwerkingsrelaties	Middel	Middel
7	Duurzaam verdienmodel sector	Middel	Laag
8	Marginaliseren eigen beleidsruimte	Middel	Laag
9	Betaalbaarheid huurder onder druk	Middel	Laag
10	Te ambitieuze duurzaamheidsopgave	Middel	Laag
11	Maatschappelijke onrust	Middel	Laag
12	Ondermijning	Middel	Laag
13	Onvoldoende aanpassing klimaatveranderingen	Laag	Laag
14	Risicocultuur	Laag	Laag
15	Disruptieve technologische ontwikkelingen	Middel	Laag
16	Onvoldoende ICT-vermogen	Middel	Laag
17	Lange termijn mismatch vraag en woningaanbod	Laag	Laag
18	Onaantrekkelijkheid corporatie als werkgever	Middel	Laag

frauderisico's binnen TBV Wonen. Het combineert de kans dat fraude zich voordoet met de potentiële impact ervan, weergegeven in een raster met gekleurde vlakken. De kleurintensiteit (van groen naar rood) geeft aan hoe kritisch een bepaald risico is. De frauderisico-matrix hebben we besproken in het MT en deze is in het eerste halfjaar 2025 voorgelegd aan de audit- en vastgoedcommissie en RvC. Elk jaar wordt de frauderisico-matrix geactualiseerd

Op basis van de mogelijke frauderisico's is een top 10 van frauderisico's bepaald. Deze risico's zien we onder andere bij het inkoop- en aanbestedingsproces, aanwending voor privégebruik en het verkoopproces. In 2025

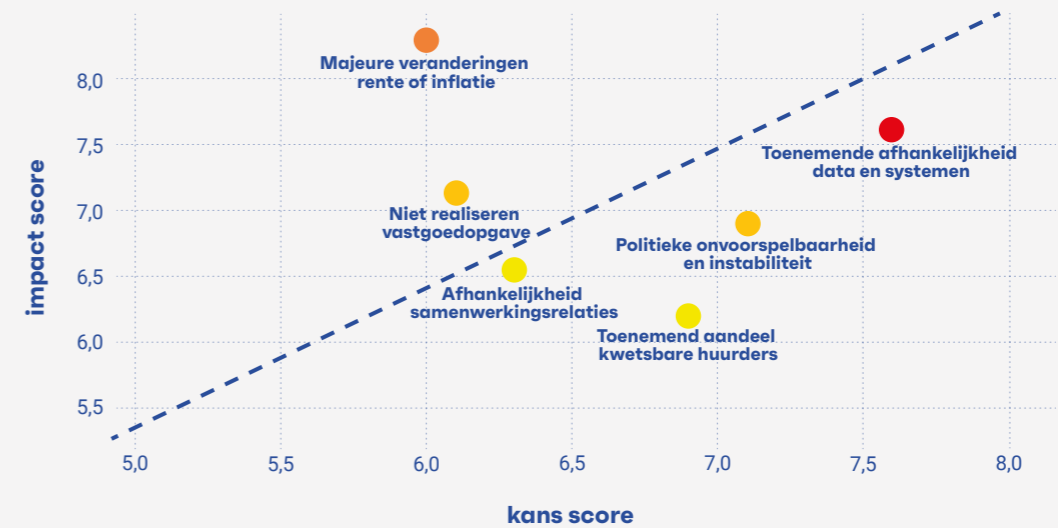
zijn op basis van signalen uit de organisatie frauderisico's in detail nader onderzocht. Op basis hiervan zijn extra beheermaatregelen getroffen om het potentiële frauderisico te mitigeren.

## 4.3 Risicoparagraaf

### 4.3.1 Strategische risico's

De strategische risico's krijgen in de interne besluitvormingsprocessen veel aandacht. Het gaat hier om de risico-elementen, organisatie tegenspraak en kwaliteit governance. In de risicostrategie worden de doelstellingen en de kritieke succesfactoren gekoppeld aan

### Top 6 van de strategische risico's



de belangrijkste risico's. In deze risicoparagraaf zijn de belangrijkste beïnvloedbare strategische risico's beschreven en uitgewerkt. In de volgende grafiek is de top 6 van de strategische risico's gevisualiseerd.

### De zes belangrijkste strategische risico's in deze paragraaf zijn hierna toegelicht.

#### 1. Toenemende afhankelijkheid data en systemen

De toenemende afhankelijkheid van data en systemen neemt de laatste jaren fors toe. Om deze risico's voldoende te beheersen is de geactualiseerde Digitale Strategie voor 2024 tot en met 2026 vastgesteld, met zes speerpunten voor digitale vaardigheid, roadmap naar de Cloud, beheerorganisatie, online dienstverlening, cybersecurity en privacy en datakwaliteit en - analyses (zie paragraaf 2.7). TBV Wonen heeft in 2024 een geactualiseerd intern cyberresponsplan opgesteld en is door een externe adviseur een legal hacking uitgevoerd.

De ICT-agenda 2025/2026 is in de zomer 2025 vastgesteld en is een belangrijk onderdeel van de begroting 2026-2035. Medewerkers zijn getraind in digitaal bewustzijn omdat gedrag van de mensen cruciaal is in de beheersing van risico's van cybersecurity.

In algemene zin is het beoogde niveau van interne beheersing vastgesteld als Ambitie in Control met speerpunten in het verhuurmutatieproces, onderhoud, vastgoedprojecten, planning- en controlcyclus.

#### 2. Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit

De polarisatie en tweedeling in de maatschappij neemt toe. Ook in 2025 zijn er nog weinig tekens dat de politiek rust heeft gevonden. Verder zorgen de internationale ontwikkelingen zoals de oorlogen in Oekraïne en in de Gazastrook alsmede de nieuwe maatregelen van de nieuwe president van Amerika voor instabiliteit in de hele wereld. Dat raakt ook zeker Nederland als doorvoerland van Europa. De invoerheffingen etc. krijgen en hebben reeds invloed op de inflatie en daarmee ook de hoogte van de rente.

De Nationale Prestatie Afspraken zijn ambitieus voor de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid. Deze hebben we vertaald naar de geactualiseerde portefeuillestrategie, waarin de (middel)lange termijn vastgoedstrategie is vastgelegd. Daarnaast is de omgeving en wetgeving steeds complexer om nieuwbouwwoningen en verduurzaming daadwerkelijk te realiseren. Als organisatie kunnen we deze zaken vooral beheersen door zo adaptief mogelijk te blijven.

### 3. Majeure veranderingen rente of inflatie

TBV Wonen is een kapitaalintensieve organisatie en daardoor gevoelig voor rentestijgingen. Het rentepercentage is licht gestegen voor geborgde leningen. Hierdoor nemen de rentelasten toe bij het aantrekken nieuwe financiering en herfinanciering bestaande leningen. TBV Wonen is over het algemeen langlopend gefinancierd, waardoor een actuele rentestijging niet meteen en volledig doorwerkt in de rentelasten. Verder stijgen de bouwkosten nog steeds maar gaan zich wel stabiliseren. Stijgende kosten en beperkte beschikbaarheid van bouwlocaties zijn in 2025 nog steeds aan de orde. Ook de bouwkosten o.a. door inflatie en sterke invoerheffingen zullen naar verwachting blijven stijgen. Beschikbaarheid van bouwlocaties en het stikstofbeleid maken het er niet makkelijker op.

### 4. Niet realiseren vastgoedopgave

Bij het vaststellen van de portefeuillestrategie 2025-2035 zijn scenario's met hogere investeringsvolumes en woningaantallen doorgerekend, deze zijn voornamelijk financieel haalbaar. Het blijft belangrijk in de verdere uitwerking van de portefeuillestrategie om voortdurende sturing te blijven geven aan de planning van de verduurzamingsopgave. Een steeds groter knelpunt in de verduurzamings- en nieuwbouwopgave is beperkte capaciteit bij Enaxis (netoongestie) en Ennatuurlijk (warmtenet en tarieven). De interne doelstelling is minimaal 80% van de begrote investeringen in renovatie en nieuwbouw te realiseren. De afgelopen jaren heeft TBV Wonen gewerkt aan meer personele capaciteit voor investeringen in nieuwbouw en renovatie en het opstellen van een realistische MIR. Ook met een realistische MIR blijft het risico bestaan dat we de MIR niet volledig realiseren. De nieuwbouw- en renovatieprojecten kunnen door externe oorzaken (stikstofbeleid, vertraging vergunningverlening, ingewikkelde herontwikkeling op

binnenstedelijke locaties, beperkte beschikbaarheid van bouwcapaciteit en -materiaal, hoge prijsstijgingen, wijzigende wetgeving) of interne redenen (afstemming met huurders, projectcapaciteit) vertraging oplopen. In 2025 zijn wij in gesprek gegaan met meerdere marktpartijen om sneller te worden betrokken bij nieuwe planontwikkelingen en sociale huurwoningen turnkey af te nemen. Voor transformatie zijn meerdere complexen van het eigen vastgoedbezit in beeld (Slimstraat, Bredaseweg). Doorrekening laat zien dat de ambities van de portefeuillestrategie (doorvertaald naar het ondernemingsplan 2024-2028) in financiële zin kunnen worden waargemaakt. Er is beperkte financiële flexibiliteit voor het aangaan van extra nieuwbouw- of renovatieprojecten in de periode 2026-2035.

### 5. Toenemend aandeel kwetsbare huurders

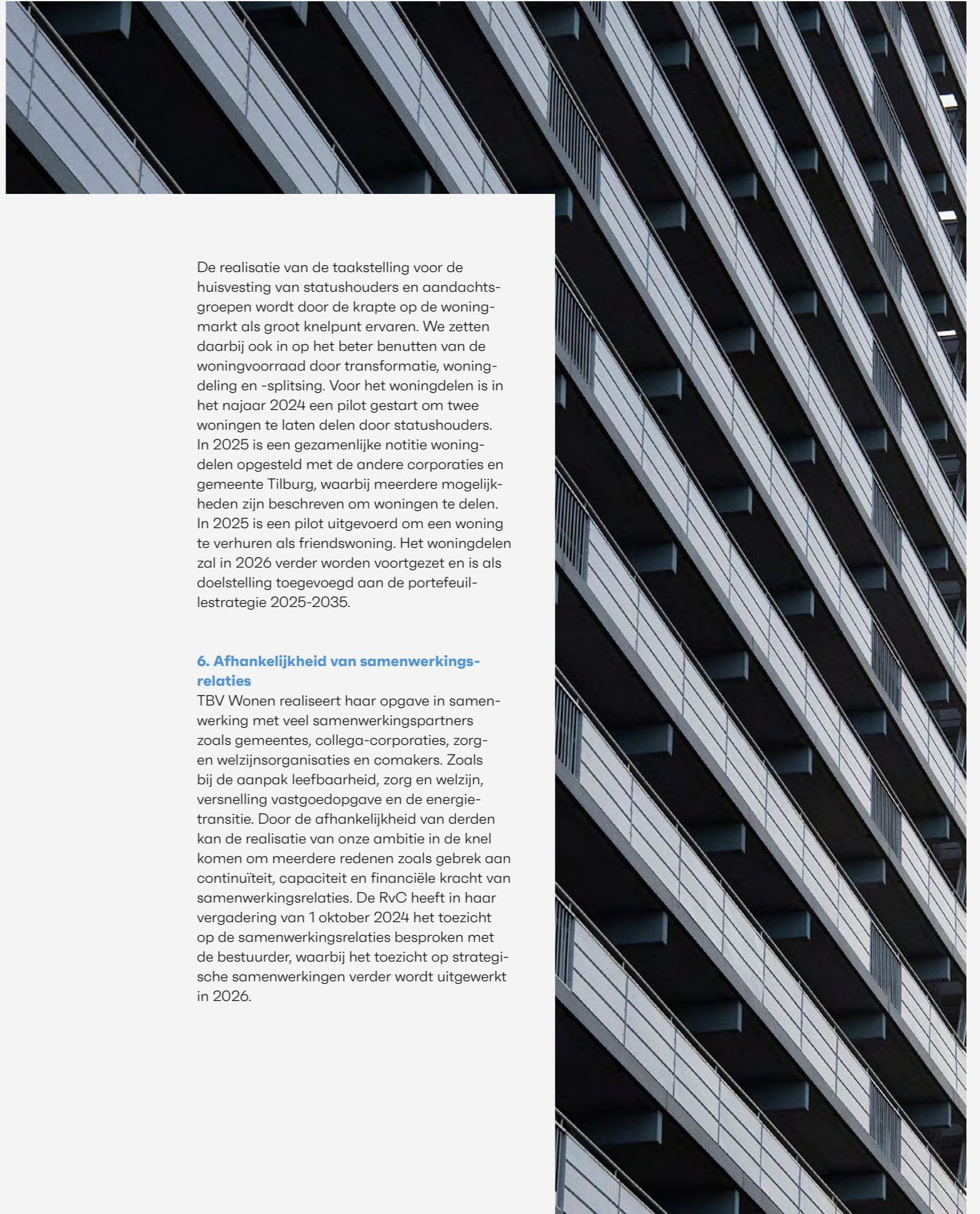
De maatschappelijke opgave wordt steeds groter door de wooncrisis en energiearmoede, hieraan willen wij bijdragen met meer duurzame woningen met lagere woonlasten. Bij TBV Wonen is investerend vermogen beschikbaar om in te blijven zetten voor deze grote maatschappelijke opgave en voor kwetsbare huurders. In lijn met onze eigen strategie en in lijn met alle externe ontwikkelingen is onze ambitie voor geclusterde woonvormen voor ouderen: netto toevoeging van 400 geclusterde woningen voor ouderen in de komende jaren in zowel de nieuwbouw als bestaande complexen (herlabeling).

Onze gebiedsgerichte aanpak in afstemming met de gemeente Tilburg en maatschappelijke partners zetten we onverminderd voort, omdat de achterstand op leefbaarheid in wijken met veel corporatiesbezit nog niet is ingelopen. We begeleiden en monitoren huurders uit bijzondere doelgroepen, om adequate begeleiding te bieden en hulp in te schakelen.

De realisatie van de taakstelling voor de huisvesting van statushouders en aandachtsgroepen wordt door de krapte op de woningmarkt als groot knelpunt ervaren. We zetten daarbij ook in op het beter benutten van de woningvoorraad door transformatie, woningdeling en -splitsing. Voor het woningdelen is in het najaar 2024 een pilot gestart om twee woningen te laten delen door statushouders. In 2025 is een gezamenlijke notitie woningdelen opgesteld met de andere corporaties en gemeente Tilburg, waarbij meerdere mogelijkheden zijn beschreven om woningen te delen. In 2025 is een pilot uitgevoerd om een woning te verhuren als friendshousing. Het woningdelen zal in 2026 verder worden voortgezet en is als doelstelling toegevoegd aan de portefeuillestrategie 2025-2035.

### 6. Afhankelijkheid van samenwerkingsrelaties

TBV Wonen realiseert haar opgave in samenwerking met veel samenwerkingspartners zoals gemeentes, collega-corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties en comakers. Zoals bij de aanpak leefbaarheid, zorg en welzijn, versnelling vastgoedopgave en de energietransitie. Door de afhankelijkheid van derden kan de realisatie van onze ambitie in de knel komen om meerdere redenen zoals gebrek aan continuïteit, capaciteit en financiële kracht van samenwerkingsrelaties. De RvC heeft in haar vergadering van 1 oktober 2024 het toezicht op de samenwerkingsrelaties besproken met de bestuurder, waarbij het toezicht op strategische samenwerkingen verder wordt uitgewerkt in 2026.



#### 4.3.2. Tactische en operationele risico's

Bij de operationele activiteiten ligt de focus op het voorkomen van risico's in de (kern)processen. Het is belangrijk dat de organisatie deze processen en risicobeheersing zo betrouwbaar mogelijk maakt. In 2020 zijn we gestart met het maken van procesbeschrijvingen en in de daaropvolgende jaren is dit verder vervolgd. We hebben de risico's en de risicobeheersing per proces in kaart gebracht. 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. Deze audits met advies worden voorgelegd aan het MT en zo goed mogelijk opgevolgd.

Bij de operationele risico's maken we onderscheid in niet-beïnvloedbare risico's en beïnvloedbare risico's. Bij niet-beïnvloedbare risico's is het van belang om ontwikkelingen goed te volgen en ons beleid, koers en organisatie erop aan te passen. De organisatie moet zich voldoende kunnen aanpassen. Andere risico's zijn wel meer beïnvloedbaar en daarmee beheersbaar. De beheersing van de omvangrijke projectenportefeuille, de ICT-omgeving (informatiebeveiliging/cybersecurity) en de aansturing van de organisatie (inclusief de cultuurwaarden) hebben extra aandacht in de risicobeheersing.

#### 4.4 Permanente educatie Raad van Commissarissen en Bestuur

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

#### 4.5 Functioneren onafhankelijk accountant

Vanaf 2021 is TBV Wonen een organisatie van openbaar belang (OOB-status), waardoor strengere eisen gelden voor de gunning van de accountantsopdracht.

De RvC benoemt de onafhankelijk accountant, stelt het accountants-honorarium vast en ziet toe op de controlewerkzaamheden van de onafhankelijk accountant. Vanaf 2023 maken we voor accountantscontrole en -werkzaamheden gebruik van PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (hierna PWC). In 2026 heeft de evaluatie over boekjaar 2025 plaatsgevonden.

#### PE-punten bestuur

##### Totaal 36 per jaar of 108 punten te behalen in 2023-2024-2025

	Aantal behaalde PE-punten over 2023	Aantal behaalde PE-punten in 2024	Aantal behaalde PE-punten in 2025
<b>Naam bestuurder</b>			
De heer ir. drs. P.P.A. Kouijzer Bestuurder per 1 maart 2019	47,0	28,5	40

#### PE-punten bestuur

##### Totaal 10 punten te behalen in 2024-2026

	Aantal behaalde PE-punten in 2024	Aantal behaalde PE-punten over 2025	Aantal behaalde PE-punten in 2026
<b>Naam bestuurder</b>			
Mevrouw drs. C.P.M. Doms Voorzitter RvC Lid Remuneratiecommissie	7	20	5
De heer drs. J.N.M. Verhoeven Vicevoorzitter Huurderscommissaris Lid Audit- en Vastgoed-commissie Voorzitter remuneratiecommissie	11	8	5
De heer drs. A.J.J. Jooren RC, MFE Huurderscommissaris Voorzitter Audit- en Vastgoed-commissie	19	8	5
Mevrouw drs. J.H.M. van Ginneken Voorzitter remuneratiecommissie Lid	7	10	5
Mevrouw mr. G.H.J. Loos Lid tot en met 31 augustus 2025	9	9	-
De heer drs. ing. J.S.J. Frissen Lid per 1 september 2025	-	0	5

## 4.6 Interimcontrole

De onafhankelijk accountant voert jaarlijks in het vierde kwartaal een interimcontrole uit en rapporteert hierover aan het bestuur en de RvC met 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 controleaanpak. Over de opvolging van de aanbevelingen in de managementletter is in de kwartaal-rapportages verslag gedaan. We zetten ons in om de bevindingen van de onafhankelijk accountant op een passende wijze op te volgen.

## 4.7 Visitatie

Op grond van de Woningwet is elke corporatie verplicht om elke vier jaar een visitatie te laten uitvoeren. TBV Wonen is in 2025 voor de vijfde keer geïnspecteerd. De visitatie is uitgevoerd door het bureau Pentascope volgens de nieuwe methodiek 7 van SVWN. Deze methodiek waardeert de visitatievelden Maatschappelijke waarde en Maatschappelijke verankering volgens de indeling uitstekend, goed, naar behoren, voor verbetering vatbaar en onvoldoende. De RvC was medeopdrachtgever en daarom nauw betrokken bij de selectie van en uitvoering van de visitatie.

Volgens de visitatiecommissie heeft TBV Wonen op de opgaven beschikbaarheid en zelfredzaamheid 'goed' gepresteerd en op de opgave Leefbaarheid 'naar behoren'. De visitatiecommissie beoordeelt de Maatschappelijke verankering van TBV Wonen als 'goed'.

We zijn blij dat we nog steeds gewaardeerd worden als zakelijk, gedegen en betrouwbaar en dat we daarbovenop nu ook gezien worden als mensgericht en innovatief. 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 2024- 2026 'Samen wonen waarmaken' verder uit te werken en te verdiepen in het komend Ondernemingsplan.

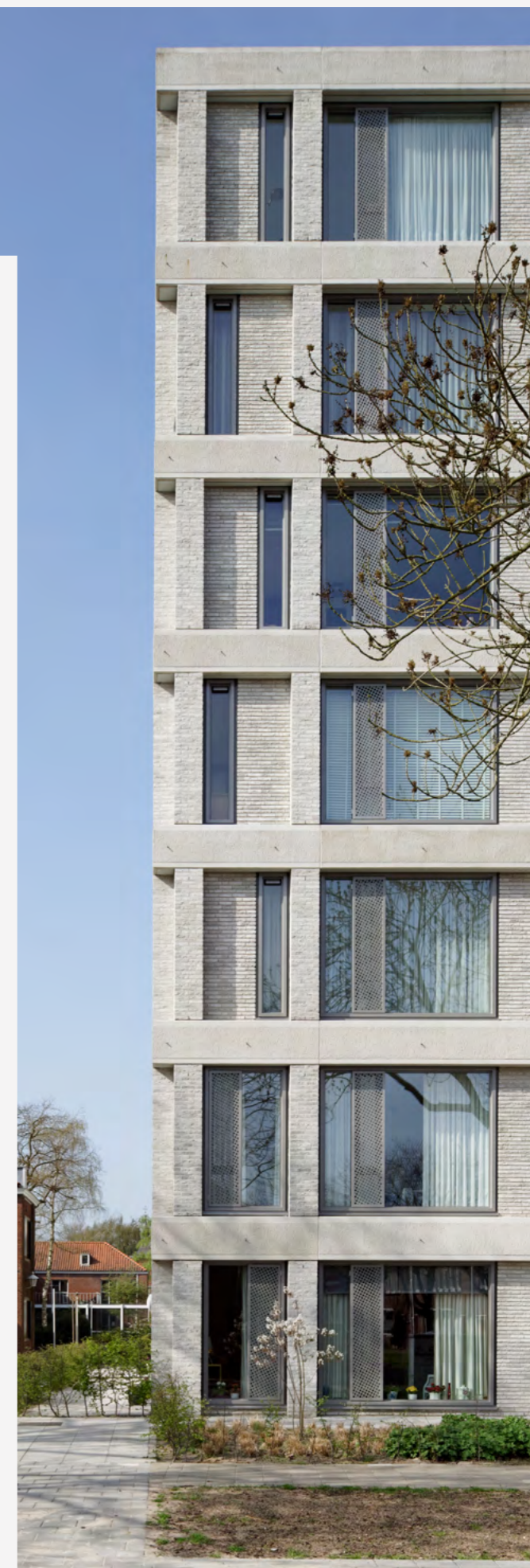
## 4.8 Bestuursbesluiten

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 wordt nageleefd, de RvC adequaat wordt geïnformeerd en dat de risicobeheersing goed is ingeregeld. Tweewekelijks vergadert het MT om verschillende onderwerpen en beleidsmatige ontwikkelingen te bespreken. Daarnaast vergadert het MT+ tweewekelijks over meer operationele zaken zoals de maandrapportage, kwaliteit van de dienstverlening, mutatieonderhoud en personele zaken.

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).

## 4.9 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 en is herbenoemd per 1 maart 2024. Uit hoofde van zijn functie is de heer Kouijzer ook 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) in Tilburg.



## 5. Verantwoording Raad van Commissarissen



### Inleiding

Elke woningcorporatie heeft volgens de Woningwet een raad van commissarissen die toezicht houdt op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de organisatie. Daarnaast denkt de raad mee en ondersteunt waar nodig, altijd met het belang van de corporatie, het maatschappelijk doel en de betrokken stakeholders voor ogen.

In dit verslag legt de raad van commissarissen van TBV Wonen verantwoording af over het toezicht in 2025. Daarbij vormen de Governancecode Woningcorporaties 2025 en het intern toezichtkader onze belangrijkste leidlijnen.

### 2025: koersvast en wendbaar in een veranderende wereld

2025 was een jaar waarin TBV Wonen zowel koersvastheid als wendbaarheid moest tonen. In een dynamische omgeving, waarin politieke besluiten soms snel veranderen en de druk op de volkshuisvesting hoog blijft, heeft TBV Wonen laten zien dat zij met visie en daadkracht blijft bouwen aan haar maatschappelijke opdracht. In dit bewogen jaar heeft de Raad van Commissarissen met zorg en betrokkenheid toezicht gehouden, het bestuur scherp en ondersteunend geadviseerd en samen met

de organisatie vooruitgekeken naar de toekomstige opgaven. Ook toen er in de tweede helft van 2025 aanleiding was om een integriteitskwestie nader te onderzoeken heeft de RvC zorgvuldig, kritisch en betrokken opgetreden.

Het jaar werd beïnvloed door de politieke aankondiging én vervolgens het terugdraaien van een landelijke huurbevriezing. Deze onduidelijkheid vroeg om snel schakelen, scenario's voorbereiden en steeds opnieuw zorgvuldig afwegen wat dit zou betekenen voor huurders én voor de financiële continuïteit van de organisatie. De Raad kijkt met waardering terug op de manier waarop bestuur en management hiermee omgingen: evenwichtig, transparant en steeds met oog voor zowel maatschappelijke verantwoordelijkheid als financiële stabiliteit.

Ook werd in 2025 de portefeuillestrategie geactualiseerd. De RvC onderschrijft het belang hiervan, omdat een toekomstbestendige en doelgerichte woningvoorraad essentieel is voor het vervullen van de maatschappelijke opgave. De Raad benadrukt het belang van hanteren en monitoren van de afgesproken ambities en (financiële) kaders, ook wanneer de druk om te versnellen groot is. Financiële en inhoudelijke discipline blijven namelijk nodig om duurzaam te kunnen blijven investeren. Tegelijkertijd zit hier een bestuurlijk dilemma. Uiteindelijk heeft de RvC in 2025 goedkeuring verleend aan meerdere projecten die niet geheel voldeden aan de eigen financiële normen. Dit gebeurde vanwege de grote woningnood en de nog steeds degelijke financiële positie van TBV. De financiële ontwikkeling en risico's zijn daarbij nauwgezet gevolgd met behulp van scenarioanalyses.

In het kader van beschikbaarheid was het op peil houden van de pijplijn voor nieuwbouwprojecten een belangrijk aandachtspunt. Hoewel omstandigheden complex blijven, is in 2025 stevig geïnvesteerd in het voorbereiden, plannen en ontwikkelen van projecten

die nodig zijn om de gewenste nieuwbouwproductie ook in de komende jaren te realiseren. Een belangrijke mijlpaal was daarnaast de besluitvorming rond het majeure project Koningswei, het grootste project van TBV Wonen na de fusie met woonstichting 't Heem in 2019, waarbij 230 woningen worden toegevoegd. Dit project markeert ook een stevige stap in het realiseren van toekomstbestendig wonen.

In 2025 heeft ook de verplichte vierjaarlijkse visitatie plaatsgevonden. De Raad van Commissarissen is trots op de positieve uitkomsten van het visitatierapport en op de brede erkenning van de maatschappelijke positie, kracht en betrouwbaarheid van TBV Wonen. De aanbeveling om scherper te kijken naar de tactische vertaling van strategische doelen nemen wij graag ter harte. Dit vormt waardevolle input voor verdere versterking van de koers en voor onze eigen toezichtrol.

Tot slot stond 2025 ook in het teken van vernieuwing binnen de RvC, met de werving en benoeming van een nieuwe commissaris. Deze versterking van de samenstelling draagt bij aan het voortzetten van breed gedragen, deskundig en betrokken toezicht.

De Raad van Commissarissen spreekt zijn waardering uit voor de inzet, professionaliteit en betrokkenheid van het bestuur, het management en alle medewerkers van TBV Wonen. Dankzij hun betrokkenheid en maatschappelijke gedrevenheid kon ook in 2025 gewerkt worden aan passende, betaalbare en toekomstbestendige woningen voor de mensen die daar zelf niet aan kunnen komen.

## Samenstelling Raad van Commissarissen

De raad bestaat uit vijf leden, ieder met een andere achtergrond en expertise. De RvC houdt integraal toezicht op het beleid van TBV Wonen. De leden van de raad voldoen allen aan de algemene functie-eisen. Daarnaast zijn in de raad verschillende expertises, achtergronden en ervaringen aanwezig om toezicht te kunnen houden op het brede spectrum van een corporatie. De individuele leden vullen elkaar niet alleen qua competenties aan maar tevens qua persoonlijkheid, waardoor in goede harmonie met elkaar wordt samengewerkt.

In 2025 is de samenstelling van de raad van commissarissen gewijzigd. RvC-lid Geneviève Loos heeft besloten om zich niet beschikbaar te stellen voor een tweede termijn. Haar vertrek gaf de raad aanleiding om het functieprofiel te herijken en sterker te richten op deskundigheid op het gebied van maatschappelijke en culturele ontwikkelingen. Na een zorgvuldige selectie, waarin ook de OR-advies heeft uitgebracht en een positieve zienswijze van het AW, is Jeroen Frissen met ingang van 1 september 2025 benoemd als nieuw lid van de raad van commissarissen. Daarnaast is op 1 september Karin Doms herbenoemd als voorzitter. Alle leden van de RvC zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

## Rollen van de RvC

De RvC vervult drie rollen binnen de verantwoordelijkheden die door het wettelijk kader, de statuten van TBV Wonen en de Governancecode woningcorporaties zijn toegekend. Dit zijn:

- de rol van **toezichthouder** op het bestuur c.q. besturen van de corporatie

- de rol van **klankbord/raadgever** voor het bestuur bij belangrijke besluiten en strategievorming
- de rol van **werkgever** van het bestuur. De RvC houdt gepaste afstand bij de beleidsbepaling; het Bestuur bestuurt en de RvC houdt toezicht.

## Reflectie vanuit de toezichthoudende rol

In de rol van toezichthouder is de RvC verantwoordelijk voor:

1. het toezicht houden op het beleid van de bestuurder, de realisatie van de strategische doelstellingen van de corporatie en de wijze waarop het bestuur het beleid uitvoert;
2. het oog houden op risico's die de realisatie van de doelstelling bedreigen;
3. het toezicht houden op de algemene gang van zaken binnen de corporatie;
4. het goedkeuren van besluiten van het bestuur over belangrijke onderwerpen, indien zulke besluiten aan de goedkeuring van de RvC zijn onderworpen op grond van de statuten, eventuele aanvullende bepalingen in een bestuursreglement en/of de Governancecode woningcorporaties.

Daarnaast vraagt goed toezicht om een zorgvuldige balans tussen de externe en interne blik van ieder RvC-lid in een steeds complexer wordend speelveld. Enerzijds is het belangrijk dat leden hun maatschappelijke antenne benutten: inzicht in marktontwikkelingen, regelgeving, regionale vraagstukken en signalen uit de samenleving. Anderzijds moeten zij die externe inzichten steeds verbinden met de interne visie, strategie en uitvoeringskracht van TBV Wonen. Juist deze combinatie — een brede oriëntatie naar buiten én een scherp begrip van wat er binnen de organisatie speelt — stelt de RvC in staat om weloverwogen, toekomstbestendige besluiten te nemen en het bestuur op constructieve wijze te begeleiden en te bevragen.

## Samenstelling Raad van Commissarissen TBV Wonen per 31-12-2025

Naam	Leef-tijd	(Neven)functies
Mevrouw drs. C.P.M. Doms Voorzitter RvC Lid remuneratiecommissie	57 jaar	Directeur & boardroom consultant WenD Management Voorzitter/lid visitatiecommissies bij woningcorporaties via Raeflex Voorzitter bestuur SATI Stichting Aandachtmeditatie in Tilburg
De heer drs. J.N.M. Verhoeven Vicevoorzitter Huurderscommissaris Lid audit- en vastgoedcommissie	57 jaar	Manager Onderwijsprogramma's Amsterdam School of Real Estate Directeur "De Vastgoedstuurman" V oorzitter rekenkamer Midden-Brabant (Goirle, Dongen, Hilvarenbeek en Loon op Zand) (tot 1-9-2025) Lid raad van commissarissen LEKSTEDEWonen
De heer drs. A.J.J. Jooren RC, MFE Huurderscommissaris Voorzitter audit- en vastgoedcommissie	63 jaar	Lid rekenkamercommissie Veldhoven Lid van raad van Toezicht van De Stichting Museumkwartier in 's-Hertogenbosch
Mevr. drs. J.H.M. van Ginneken Lid Voorzitter remuneratiecommissie	62 jaar	Zelfstandig adviseur- Bureau Ouderenzorg bv, organisatie-advies en management Interim-bestuurder St. Elisabeth, Roosendaal (tot 1 mei 2025)
De heer drs. Ing. J.S.J. Frissen Lid	52 jaar	Adviseur Circusvis

## Rooster van aftreden per 31-12-2025

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 jr. en 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	5 jr. en 7 mnd.	27-05-2023	nee	27-05-2027
De heer drs. A.J.J. Jooren RC, MFE Huurderscommissaris Voorzitter audit- en vastgoedcommissie	01-07-2019	5,5 jr.	01-07-2023	nee	01-07-2027
Mevr. Drs. J.H.M. van Ginneken Lid Voorzitter remuneratiecommissie	22-11-2023	2 jr. en 1 mnd.	22-11-2027	ja	22-11-2031
De heer drs. Ing. J.S.J. Frissen Lid	01-09-2025	4 mnd.	1-09-2029	ja	01-09-2033

\*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 Treasuryjaarplan en het risicomanagementsysteem.

Om de toezichthoudende rol goed te kunnen vervullen wordt de raad op een transparante wijze geïnformeerd door de bestuurder conform de afspraken in het reglement raad van bestuur en het reglement raad van commissarissen. Afhankelijk van het onderwerp worden vergaderingen bijgewoond door leden van het MT, waardoor de RvC vanuit meerdere kanten over projecten wordt geïnformeerd en in staat wordt gesteld de goede vragen te stellen aan inhoudskundigen. Hiervoor is ook een heldere rapportagestructuur ontwikkeld. Op basis van deze informatie kunnen de juiste afwegingen worden gemaakt.

Alle vergaderingen worden bijgewoond door de bestuurscontroller als rechtstreekse onafhankelijke adviseur van de raad over alle financiële aangelegenheden.

De raad heeft jaarlijks een overleg met de bestuurscontroller, waarbij de bestuurder niet aanwezig is. Per 15 september is de nieuwe bestuurssecretaris aangetreden en deze woont tevens alle vergaderingen bij. De raad heeft regelmatig een overleg met de huurdersbelangenorganisatie zonder aanwezigheid van de bestuurder om geïnformeerd te worden over zaken die bij huurders spelen. Met de ondernemingsraad wordt twee keer per jaar een overleg gevoerd over de gang van zaken en actualiteiten binnen de organisatie vanuit het perspectief van de medewerkers van TBV Wonen. Deze gesprekken worden door de RvC als zeer waardevol ervaren en leveren een bron van inzicht over het interne en externe functioneren van TBV.

Om voeling te houden met de organisatie en zichtbaar en benaderbaar te zijn voor medewerkers worden de leden van de RvC uitgenodigd om aanwezig te zijn bij openingen van projecten en informele bijeenkomsten zoals de kerstviering, de nieuwjaarsbijeenkomst, de zomerbarbecue en andere evenementen. De RvC is betrokken zonder op de stoel van de bestuurder te gaan zitten.

Onderstaand een overzicht van de belangrijkste onderwerpen die tijdens de vergaderingen van de RvC in 2025 zijn behandeld:

- Accountantsverslag 2024, Jaarverslag 2024, Jaarrekening 2024
- Treasuryjaarplan 2025
- Auditplan bestuurscontroller 2025
- Kwartaalrapportages (resp. Q4-2024; Q1-2025; Q2-2025; Q3-2025) en de nieuwe opzet kwartaalrapportage
- Verslagen Vastgoed- en Auditcommissie en Remuneratiecommissie
- Zelfevaluatie RvC 2025
- Herbenoeming voorzitter RvC en benoeming nieuw RvC-lid
- Reflectie op mogelijke successievraagstukken voor de komende jaren
- Consequenties huurbevriezing
- Visitatie 2021-2024
- Prestatieafspraken gemeente Oisterwijk, gemeente Vught, Convenant Wonen en Convenant Studentenhuisvestiging
- Begroting 2026-2034
- Actualisatie portefeuillestrategie 2025-2035
- Investeringsvoorstellen Koningswei, transformatie Bredaseweg, Verwerving appartementsrechten Fabriekskwartier, Fratershuis en Groot onderhoud Redemptoristenstraat
- Initiatiefdocumenten nieuwbouw Redemptoristenstraat, Verduurzaming Oost en Aankoop Schouwburgring
- Projectbeheersing XL Ringpark Zuid
- Analyseresultaten Aedes benchmark 2025
- Medewerkerstevredenheidsonderzoek 2025
- Onderzoek en aanpak integriteitskwesatie binnen de organisatie
- Waarneming bij belet en ontstentenis RvC
- Honorering RvC 2025 (februari 2025) en 2026 (december 2025)

## Interne commissies raad van commissarissen

Commissie	Vergaderingen	Onderwerpen
<b>Audit- en vastgoedcommissie</b>  De heer drs. A.J.J. Jooren RC, MFE Voorzitter  De heer drs. J.N.M. Verhoeven Lid	11 februari 2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Management Letter 2025</li> <li>• Treasury jaarplan 2025</li> <li>• Audit- en controleplan bestuurscontroller 2025</li> <li>• Herziene portefeuillestrategie 2025-2035</li> <li>• Presentatie Interne vastgoedsturing</li> <li>• Presentatie rode draad decharges projecten nieuwbouw en renovatie 2024 en stand van zaken grote projecten</li> <li>• Brief WSW m.b.t. beoordeling risicoprofiel</li> </ul>
	6 mei 2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accountantsverslag 2025</li> <li>• Jaarverslag 2025</li> <li>• Consequenties huurbevrozing</li> <li>• Investeringsvoorstel transformatie Bredaseweg</li> <li>• Actuele stand van zaken Triborgh</li> <li>• Investeringsbesluit Fabriekskwartier</li> <li>• Plan van aanpak beïnvloedbare bedrijfskosten</li> <li>• Projectbeheersing XL Ringpark Zuid</li> <li>• AI en Algoritmen bij TBV Wonen</li> </ul>
	24 juni 2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fraude risicoanalyse en beheersing</li> <li>• Projectbeheersing XL Ringpark Zuid</li> </ul>
	23 september 2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Investeringsbesluit Fratershuis</li> <li>• Investeringsvoorstel groot onderhoud Redemptoristenstraat</li> <li>• Initiatiefdocument nieuwbouw Redemptoristenstraat</li> <li>• Verduurzaming woningen Oost</li> <li>• Brief WSW borging</li> </ul>
	11 november 2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begroting 2026/MIR</li> <li>• Controlplan PwC</li> <li>• Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2025-2026</li> </ul>
	10 december 2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Financieel toetsingskader investeringen</li> <li>• Initiatiefdocument aankoop Schouwburggring</li> <li>• Update Ringpark Zuid incl. stand van zaken projecten met aansluiting warmtenet Tilburg Zuid</li> </ul>
<b>Remuneratiecommissie</b>  Mevrouw drs. J.H.M. van Ginneken, Voorzitter  Mevrouw drs. C.P.M. Doms Lid	1 juli 2025 & 19 december 2025	De commissie heeft zich in 2025 o.a. gericht op de beoordeling en de beloning van de bestuurder, de bestuursopdracht 2025, de voorbereiding van de zelfevaluatie over 2025 en de voorbereiding van de werving van een nieuw lid RvC en de herbenoeming van de voorzitter.  De commissie heeft tweemaal overleg gehad met de OR zonder de bestuurder (10 juli 2025 en 16 december 2025).
	7 april 2025 & 1 juli 2025 met voltallig RvC	De huurderscommissarissen hebben op 7 april een overleg gehad met HBO TBV Wonen Samen.
<b>Remuneratiecommissie</b>  De heer drs. A.J.J. Jooren RC, MFE De heer drs. J.N.M. Verhoeven	7 april 2025 & 1 juli 2025 met voltallig RvC	De huurderscommissarissen hebben op 7 april een overleg gehad met HBO TBV Wonen Samen.

### Reflectie vanuit de rol als strategisch partner

Naast de werkgeversrol en de toezichtsrol vervult de RvC ook een klankbordrol voor de bestuurder. In deze rol is de RvC verantwoordelijk voor:

1. het reflecteren met de bestuurder over de strategie in relatie tot de omgeving;
2. het reflecteren met de bestuurder bij omvangrijke operationele beslissingen, zoals bijvoorbeeld het doen van omvangrijke investeringen;
3. het ondersteunen van de bestuurder bij strategische beslissingen (het aangaan van fusies/samenwerkingsverbanden, het oprichten van deelnemingen, organisatieaanpassingen, etc.);
4. het geven van gevraagd en ongevraagd advies, met inachtneming van de verantwoordelijkheid van de bestuurder.

Op strategische onderwerpen waar (nog) geen directe goedkeuring vereist is, denkt de raad in een vroegtijdig stadium mee als sparringpartner van de bestuurder. Dat gebeurt bijvoorbeeld in de voorbereiding van grotere, complexe projecten. In dit verband kan in 2025 de transformatie van een kantoorpand aan de Bredaseweg, de ontwikkelingen rondom Koningswei, de aankoop van 31 appartementen in het Fratershuis en het groot onderhoud van 96 woningen aan de Redemptoristenstraat en de ontwikkeling Ringpark Zuid worden genoemd. De RvC heeft een klankbordrol vervuld bij het voorgenomen besluit van de bestuurder voor de mogelijke aankoop van een complex in het centrum van Tilburg. De RvC heeft in 2025 goedkeuring gegeven aan de actualisatie van de portefeuillestrategie, waarin nieuwe beleidsaccenten voor de bestaande voorraad en nieuwbouw zijn opgenomen. De raad treedt ook op als sparringpartner voor het bestuur in kwesties rond de ontwikkeling van de organisatie, zoals bijvoorbeeld de aanpak van het cultuurveranderingstraject.

In het kader van de voorgenomen huurbevrozing is de raad gevraagd een strategische keuze te maken om de financiële continuïteit te waarborgen. Ook over de 'zachtere' onderwerpen als leefbaarheid in wijken of de cultuurverandering binnen de TBV-organisatie denkt de RvC mee.

### Reflectie vanuit de rol als werkgever

In de rol als werkgever is de RvC verantwoordelijk voor:

1. het bepalen van de omvang en de vormgeving van de topstructuur;
2. het werven, selecteren en benoemen van het bestuur;
3. het vaststellen van de beloning van het bestuur;
4. het jaarlijks beoordelen van het functioneren van het bestuur op basis van de resultaten van de prestatieafspraken;
5. het bevorderen van de ontwikkeling van competenties van het bestuur;
6. het schorsen en ontslaan van het bestuur;
7. (bewust nadenken over) de opvolging;
8. zorgdragen voor de continuïteit in het bestuur bij tussentijds ontslag.

Elk jaar maakt de RvC afspraken met de bestuurder over de te behalen resultaten voor TBV Wonen, de organisatieontwikkeling en de persoonlijke ontwikkeling van de bestuurder. Deze afspraken worden vastgelegd in de bestuursopdracht en vormen de basis voor de jaarlijkse beoordeling van de bestuurder. De remuneratiecommissie heeft in 2025 tweemaal een overleg gehad met de bestuurder en tweemaal met de ondernemingsraad.

### Reflectie op het eigen functioneren van de Raad

Bij de samenstelling van de RvC is het van belang dat deze zodanig is dat de leden samen beschikken over de vereiste kennis, ervaring en netwerken om de doelen van beleid en strategie, de dienstverlening, de organisatie en de bedrijfsvoering in algemene zin te kunnen beoordelen. Elk lid van de RvC is een generalist met de benodigde kwaliteiten om verschillende aspecten integraal af te wegen, gericht op het belang van TBV Wonen als geheel. Conform de Governancecode woningcorporaties hecht de RvC aan voortdurende professionalisering van zichzelf en verwacht dit ook van de bestuurder en overige personen die ten behoeve van de organisatie werkzaam zijn. Elke commissaris is zelf verantwoordelijk voor het volgen van voldoende bijscholing.

### Themadag sociale ontwikkelingen in Tilburg

Het management en de Raad van Commissarissen organiseren jaarlijks een themadag waarin een actueel onderwerp centraal staat. In 2025 richtte de themadag zich op de samenhang tussen sociaal-economische ontwikkelingen en ruimtelijke ontwikkelingen. In de ochtend ging de raad in gesprek met Frans Swinkels, conerndirecteur van de gemeente Tilburg, over de ontwikkelingen binnen het sociaal domein. Daarnaast gaf Frans Schilder, onderzoeker bij het Planbureau voor de Leefomgeving, inzicht in de ruimtelijke dimensie en de betekenis daarvan voor de doelen van TBV Wonen. In de middag vond een rondgang plaats in Tilburg Noord. Tijdens deze bijeenkomst spraken bestuurders, commissarissen en medewerkers met betrokken stakeholders over mogelijke nieuwe ontwikkelingen in het gebied en werden ervaringen en inzichten uitgewisseld om de toekomstige aanpak verder te versterken. De Raad van Commissarissen vond het waardevol om samen te reflecteren op langere-termijnscenario's en de betekenis daarvan voor de strategische koers van TBV Wonen.

### Huurbevroezing

De voorgenomen huurbevroezing voor sociale huurwoningen voor een periode van twee jaar, zoals aangekondigd door het kabinet-Schoof, zou een aanzienlijke impact hebben gehad op de financiële continuïteit van TBV Wonen. De RvC stond samen met de bestuurder en het MT voor de complexe opgave om te bepalen hoe deze financiële gevolgen konden worden opgevangen. Dit vroeg om een strategische heroverweging en een scherpe prioritering van activiteiten en investeringen. Gelukkig werd het wetsvoorstel op 1 juli 2025 ingetrokken, waardoor de noodzaak tot directe ingrijpende keuzes kwam te vervallen.

### Visitatie

In 2025 vond de vierjaarlijkse visitatie plaats over de periode 2020–2024. Deze visitatie vormt een belangrijk instrument om het maatschappelijk presteren van woningcorporaties te beoordelen en verder te versterken. In de afgelopen vier jaar heeft TBV Wonen stevig ingezet op de thema's leefbaarheid en zorgzaamheid, naast de blijvende focus op beschikbaarheid en betaalbaarheid.

De visitatie bevestigt dat TBV Wonen met het Ondernemingsplan 2024–2026 Samen Wonen Waarmaken duidelijk de juiste koers vaart. De corporatie wordt nog steeds gewaardeerd als zakelijk, gedegen en betrouwbaar, maar ook als leergierig en onderzoekend. De benoemde aandachtspunten (te weten het tactisch niveau versterken zodat de verbinding tussen de doelen en de operatie helder wordt, met name op het gebied van leefbaarheid; verder samenwerken met de partners door gezamenlijke regievoering, het maken van structurele afspraken en het herhaalbaar maken van succesvolle samenwerkingsvormen; verder actief inzetten op het verminderen van de bedrijfskosten) zijn voor de RvC herkenbaar en vormen concrete aanknopingspunten voor verdere ontwikkeling in de komende jaren.

De RvC is trots op het resultaat, en in het bijzonder op de waardering 'goed' voor zowel de maatschappelijke prestaties als de maatschappelijke verankering van TBV Wonen.

### Zelfevaluatie

Op grond van de Woningwet en de Governancecode 2025 dient de RvC ten minste één keer per jaar het eigen functioneren en dat van individuele leden van de RvC te evalueren. Eens per twee jaar dient de zelfevaluatie plaats te vinden onder onafhankelijke, externe begeleiding. De zelfevaluatie heeft in december 2025 plaatsgevonden onder begeleiding van een extern begeleider. Voor de evaluatie is gebruik gemaakt van het waardenmodel van Aedes en VTW, waarin de leidende principes worden benoemd voor goed governance. Ter voorbereiding op de zelfevaluatie hebben de leden van de Remuneratiecommissie, van Audit- en Vastgoedcommissie en de bestuurder een digitaal interview gehad met de externe begeleider. Tijdens de evaluatie is een verdiepend groepsgesprek gevoerd. Aan het begin van dit gesprek was ook de bestuurder aanwezig om zijn indrukken en aandachtspunten met de raad te delen. Aan het eind van de evaluatie hebben de leden van de RvC de gelegenheid gekregen om één-op-één feedback te geven op hun collega's in de raad.

Naar aanleiding van de evaluatie zijn enkele aandachtspunten geformuleerd:

- 1) Toezichhouden in een complex en continue sterk veranderend speelveld met een verdere verdieping op de toezichts-, netwerk- en klankbordrol;
- 2) Kwaliteit TBV Wonen hooghouden, nu en op langere termijn. Overige aandachtspunten voor 2026 zijn 'Visie op bestuur en toezicht' actualiseren en de teamsamenwerking en vergadereffectiviteit vergroten.

### Privé vastgoedbezit

Jaarlijks evalueert de raad het vastgoedbezit van de bestuurder en de commissarissen. Hierbij heeft de raad geconcludeerd dat geen sprake is van vastgoedbezit in concurrentie

met TBV Wonen, geen sprake is van tegenstrijdig belang, geen sprake is van (schijn van) belangenverstrengeling en geen blijk is gegeven van niet-goed verhuurderschap.

### Verantwoording 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. De WNT hanteert een klassenindeling op grond van het aantal verhuureenheden van een 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 ieder jaar of de bezoldiging van de bestuurder en toezichthouders nog passend is op basis van deze wet. Voor 2025 heeft dat plaatsgevonden tijdens de vergadering van 18 februari 2025. 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 2025, onder de paragraaf: 'Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-) commissarissen'.

## 6. Verklaring bestede middelen



### Bestede middelen

#### Verklaring

TBV Wonen verklaart in het verslagjaar 2025 de haar ter beschikking staande middelen uitsluitend te hebben besteed in het belang van de volkshuisvesting

#### Vastelling en goedkeuring

Dit verslag is door de Raad van Commissarissen goedgekeurd en vastgesteld op 26 mei 2026.

#### Raad van Commissarissen

Mevrouw drs. C.P.M. Doms  
Voorzitter

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

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

Mevr. drs. J.H.M. van Ginneken  
Lid

De heer drs. Ing. J.S.J. Frissen  
Lid

# Deel III

## Jaarrekening 2025

### Inhoudsopgave jaarrekening 2025

Balans per 31 december 2025	78
Winst-en-verliesrekening over 2025	80
Kasstroomoverzicht 2025	81
Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening	83
Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva	88
Grondslagen voor bepaling van het resultaat	104
Toelichting op de balans per 31-12-2025 (in duizenden euro's)	111
Niet uit de balans blijvende verplichtingen	141
Toelichting op de winst- en verliesrekening	143
Toelichting op het kasstroomoverzicht	152
Gebeurtenissen na balansdatum voor jaarrekening	153
Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen	153
Accountantskosten	155
DAEB	156
Niet-DAEB	161
Ondertekening van de jaarrekening 2025	166
Overige gegevens: bestemming resultaat	167



## 7.1 Balans per 31 december 2025

(voor winstbestemming)

### Activa

(in duizenden euro's)		31 december 2025	31 december 2024
<b>Vastgoedbeleggingen (1)</b>			
1	DAEB vastgoed in exploitatie	1.533.975	1.418.337
2	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	109.939	104.501
3	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	30.439	29.141
4	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.165	7.565
		1.681.518	1.559.544
<b>Materiële vaste activa (2)</b>			
5	Overige zaken in exploitatie	808	882
6	Onr. en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	12.204	10.871
		13.012	11.753
<b>Financiële vaste activa (3)</b>			
7	Deelnemingen	2.022	2.091
7a	Vorderingen op deelnemingen	724	774
8	Leningen u/g	659	282
9	Latente belastingvorderingen	0	363
		3.405	3.510
<b>Som der vaste activa</b>			
		1.697.935	1.574.807
<b>Vlottende activa</b>			
<b>Voorraden (4)</b>			
10	Vastgoed bestemd voor verkoop	57	514
11	Voorraad	232	369
		289	883
<b>Vorderingen (5)</b>			
12	Huurdebiteuren	595	527
13	Overheid	0	340
14	Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenpremie	1.783	1.352
15	Overige vorderingen	0	11
16	Overlopende activa	1.553	998
		3.932	3.228
17	Liquide middelen	5.919	5.427
<b>Som der vlottende activa</b>			
		10.140	9.538
<b>Totaal activa</b>			
		1.708.075	1.584.345

### Passiva

(in duizenden euro's)		31 december 2025	31 december 2024
<b>Eigen vermogen (6)</b>			
18	Herwaarderingsreserve	867.625	771.491
19	Overige reserve	180.185	15.162
20	Resultaat boekjaar	125.431	261.157
<b>Eigen vermogen</b>		1.173.241	1.047.810
<b>Voorzieningen (7)</b>			
21	Voorziening onrend. invest. en herstructureringen	32.047	42.922
22	Voorziening latente belastingen	203	0
<b>Totaal voorzieningen</b>		32.250	42.922
<b>Langlopende schulden (8)</b>			
23	Schulden/leningen overheid	0	0
24	Schulden/leningen kredietinstellingen	456.716	450.725
25	Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	25.698	25.106
26	Waarborgsommen	108	107
26b	Overige schulden	1.341	0
<b>Totaal langlopende schulden</b>		483.863	475.938
<b>Kortlopende schulden (9)</b>			
27	Schulden aan overheid	331	38
28	Schulden aan leveranciers	6.007	4.085
28a	Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0
29	Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenpremie	2.205	2.607
30	Overige schulden	2.088	2.070
31	Overlopende passiva	8.090	8.875
<b>Totaal kortlopende schulden</b>		18.721	17.675
<b>Totaal passiva</b>			
		1.708.075	1.584.345

## 7.2 Winst- en verliesrekening 2025

(in duizenden euro's)	2025	2024
32 Huuropbrengsten	70.625	66.960
33 Opbrengsten servicecontracten	3.773	3.645
34 Lasten servicecontracten	-3.467	-3.472
35 Overige directe opbrengsten	190	526
36 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.688	-3.703
37 Lasten onderhoudsactiviteiten	-22.841	-23.828
38 Overige directe operationele lasten	-4.129	-3.872
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)</b>	40.463	36.257
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (11)</b>	0	0
43 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.800	5.704
44 Toegerekende organisatiekosten	-143	-161
45 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.015	-14.586
46 Verkoopresultaat verkoop onder voorwaarden	0	0
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)</b>	642	-9.041
47 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.980	-14.585
48 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	106.378	266.383
49 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	705	898
50 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)</b>	104.103	252.695
51 Opbrengst overige activiteiten	510	488
52 Kosten overige activiteiten	-24	-24
<b>Netto resultaat overige activiteiten (14)</b>	486	463
53 Overige organisatiekosten	-4.016	-3.685
54 Leefbaarheid	-1.346	-1.205
<b>Bedrijfsresultaat</b>	140.332	275.484
55 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
56 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
57 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	326	214
58 Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.148	-10.704
<b>Saldo financiële baten en lasten (15)</b>	-10.822	-10.490
Resultaat voor belastingen	129.510	264.993
59 Belastingen	-4.010	-4.100
Resultaat na belastingen	125.500	260.893
60 Aandeel in resultaat van deelnemingen	-69	264
<b>Resultaat na belastingen</b>	125.431	261.157

## 7.3 Kasstroomoverzicht 2025

(in duizenden euro's)	#	2025	2024
<b>Operationele activiteiten</b>			
<b>Ontvangsten:</b>			
Huren	32	72.638	67.839
Vergoedingen	33	3.409	4.391
Overige bedrijfsontvangsten	35/51	780	1.393
Renteontvangsten	57	42	10
Saldo ingaande kasstromen		76.870	73.633
<b>Uitgaven:</b>			
Erfpacht	38	3	3
Personeelsuitgaven	36	11.520	10.105
Onderhoudsuitgaven	37	17.243	16.439
Overige bedrijfsuitgaven	36/38	14.328	14.945
Renteuitgaven	58	11.019	10.347
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	53/58	267	282
Verhuurderheffing	38	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsuitgaven	54	455	418
Vennootschapsbelasting	59	3.876	4.689
Saldo uitgaande kasstromen		58.710	57.228
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>18.160</b>	<b>16.405</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>			
<b>MVA ingaande kasstroom</b>			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	43/44	1.526	7.512
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	46	1.503	0
Verkoopontvangsten grond		0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig		0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		3.029	7.512
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>			
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	1/4	8.663	10.616
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	1/4	13.150	16.889
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	1/4	1.331	1.554
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	3	718	458
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	4	450	386
Aankoop grond	1/4	652	0
Investerings overig	41	1.758	206
Externe kosten bij verkoop	43/44	113	264
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom		26.835	30.373
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>		<b>-23.806</b>	<b>-22.861</b>

(in duizenden euro's)	#	2025	2024
<b>Financiële vaste activa</b>			
Ontvangsten van verbindingen	7a	50	35
Uitgaven overig		0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		50	35
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>		<b>-23.756</b>	<b>-22.826</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>			
<b>Ingaand</b>			
Nieuwe door WSW geborgde leningen	24	43.400	50.000
<b>Uitgaand</b>			
Aflossing door WSW geborgde leningen	24	37.312	42.056
Aflossing niet door WSW geborgde leningen daeb-investeringen		0	0
		37.312	42.056
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>6.088</b>	<b>7.944</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>		<b>492</b>	<b>1.523</b>
<b>Liquide middelen per 1 januari</b>	17	<b>5.427</b>	<b>3.904</b>
<b>Liquide middelen per 31 december</b>	17	<b>5.919</b>	<b>5.427</b>

## 8. Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening

### Activiteiten

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).

### Continuïteitsveronderstelling

De jaarrekening is opgesteld op basis van continuïteitsveronderstelling. Deze is gebaseerd op het oordeel van management dat er geen gebeurtenissen of omstandigheden zijn die gereede twijfel kunnen doen rijzen of de stichting aan haar verplichtingen kan voldoen.

### Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

TBV Wonen is statutair gevestigd op Spoorlaan 430, 5038 CG te Tilburg en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 18014093.

### Stelselwijziging

In het verslagjaar hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

### Schattingswijziging

In de jaarrekening 2025 is er geen sprake schattingswijzigingen.

### Presentatiewijzigingen

In zijn in 2025 geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

### Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van TBV Wonen zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

De belangrijkste oordelen hebben betrekking op:

- Het bepalen of en voor welke mate de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde van toepassing is voor het bezit van de stichting
- Consolidatieplicht

De belangrijkste schattingen hebben betrekking op:

- Het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie
- Het bepalen van de omvang van bijzondere waardeverminderingen door onrendabele investeringen in bezit met de beste schatting voor voorzieningen hierbij
- Het bepalen van de waarschijnlijkheid van instemming door de fiscale autoriteiten van een onzekere belastingpositie, alsmede de omvang hiervan, op basis van de vigerende fiscale wetgeving

In het kader van de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn diverse schattingswijzigingen doorgevoerd in de parameters en berekeningsmethodieken die nader uiteen zijn gezet in de toelichting op de balans onder vastgoedbeleggingen.

### 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 boek 2 BW). Als gevolg hiervan is geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld.

### Niet-geconsolideerde maatschappijen en kapitaalbelangen, gewaardeerd tegen netto vermogenswaarde

Deelneming	Plaats	Deelnemingspercentage	
		2025	2024
TBV Holding B.V.	Tilburg	100%	100%
TBV Triborgh Bouwontwikkeling B.V.	Tilburg	100%	100%

### Overige deelnemingen, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde bij TBV Triborgh Bouwontwikkeling B.V.

Deelneming van TBV Triborgh Bouwontwikkeling B.V.	Plaats	Deelnemingspercentage	
		2025	2024
VOF Triborgh Piushaven	Tilburg	12,5%	12,5%
Triborgh Koolhoven B.V.	Tilburg	12,5%	12,5%
GEM Koolhoven Beheer B.V.	Tilburg	5,2%	5,2%
Gezamenlijke participatie Triborgh B.	Tilburg	14,3%	14,3%
Triborgh Vastgoed B.V.	Tilburg	12,5%	12,5%

### Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die behoren tot dezelfde groep zijn verbonden partijen. Tevens worden rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van TBV Wonen en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

### Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

### Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

TBV Wonen heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten die niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het dd. 15 december 2019 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	<b>Balans:</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vastgoed in exploitatie</li> <li>- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</li> <li>- Vastgoed bestemd voor verkoop</li> <li>- Vastgoed in ontwikkeling</li> <li>- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen</li> </ul>
	<b>Winst-en-verliesrekening:</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Huuropbrengsten</li> <li>- Opbrengsten servicecontracten</li> <li>- Verkoopopbrengsten en -lasten</li> <li>- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</li> </ul>

	<u>Kasstroomoverzicht:</u> - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Desinvesteringskasstromen - Investeringskasstromen
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	<u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Lasten servicecontracten - Overheidsbijdragen - Lasten onderhoudsactiviteiten - Overige directe operationele lasten exploitatie bezit - Kosten omtrent leefbaarheid - Overige activiteiten - Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille?  <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Uitgaven servicecontracten - Overige activiteiten - Onderhoudsuitgaven - Erfpacht - Investeringskasstromen in vastgoed ten dienste van exploitatie - Investeringskastromen in vastgoed in exploitatie
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW-borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	<u>Balans:</u> - Vastgoed in exploitatie - Deelnemingen - Vorderingen en schulden groepsmaatschappijen - Liquide middelen - Schulden kredietinstellingen - Schulden overheid - Overige schulden  <u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten - Rentelasten en soortgelijke kosten - Resultaat uit deelnemingen  <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Ontvangen en betaalde interest - Ontvangsten en uitgaven deelnemingen - Financieringskasstroom leningen
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van TBV Wonen op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de	<u>Balans:</u> - Overige vorderingen - Overige voorzieningen

totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 90,15%/9,85%	- Overige schulden en overlopende passiva - Belastingen en premies sociale verzekeringen  <u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Overige organisatiekosten - Belastingen  <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Personeelsuitgaven - Overige indirecte bedrijfsuitgaven
---	---

## 9. Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva

### Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de regels bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

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

### Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen, presentatiewijzigingen en schattingswijzigingen zoals hiervoor beschreven.

### Vastgoedbeleggingen

#### Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten.

#### Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats in zoals beschreven in hoofdstuk 13 onder post 57. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

### DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

#### Typering

DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het op dd. 15 december 2019 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van TBV Wonen als DAEB vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan TBV Wonen voornemens is om deze in de toekomst als DAEB vastgoed te verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs-

onroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten die niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

#### Kwalificatie

TBV Wonen richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met inachtneming van haar taak als sociale volkshuisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat.

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2025 bedraagt deze grens € 900,07 (ultimo 2024: € 879,66).

Het niet-DAEB-vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de sociale huurgrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, facultatief aan de niet-DAEB-tak overgedragen DAEB-vastgoed, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

#### Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien 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.

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

- Het gebruiksklaar maken van een nieuwverworven 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.

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.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier 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, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Overige onderhoudslasten, worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel 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.

#### Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat (actuele waarde). TBV Wonen waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025').

Marktwaarde in verhuurde staat is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

TBV Wonen past voor het bezit een combinatie van full versie en basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe.

Om de basisversie toe te kunnen passen heeft TBV Wonen een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft TBV Wonen geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

TBV Wonen past voor de volgende categorieën bezit de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe:

- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Intramuraal zorgvastgoed;
- Het a-typische woningvastgoed, te weten:

- Extramurale woongelegenheden (indien op 1 contract verhuurd aan derde partij);
- Studenteneenheden
- Flexwoningen
- Woongelegenheden die rusten op een erfpachtcontract dat afloopt binnen 15 jaar.

De berekening van de marktwaarde geschiedt op een modelmatige wijze waarbij slechts bij waardering conform de full versie een externe taxateur wordt ingeschakeld. De nauwkeurigheid van de waardering, bij zowel waardering volgens de basisversie en full versie, is geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

#### Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingcomplex niveau plaats. Elk waarderingcomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingcomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van TBV Wonen maken deel uit van een waarderingcomplex of vormen een afzonderlijk waarderingcomplex.
- Het handboek modelmatig waarderen maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash-Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).
- De aannames aangaande de geprognoseerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuille niveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat van de jaarrekening.
- Binnen de toepassing van de basisversie is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat.
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn. Bij complexen met full versie zijn wel vrijheidsgraden gebruikt. De gebruikte parameters zijn toegelicht onder 'toelichting op de balans'.

- Binnen de toepassing van de full versie is 1 keer in de drie jaar de volledige portefeuille vastgoed in exploitatie door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van minimaal gevel/zicht taxatie (boekjaar 2025). De twee daaropvolgende jaren zal volstaan worden met een taxatie-update over de volledige portefeuille.
- In overeenstemming met de eisen die het handboek stelt is rekening gehouden met achterstallig onderhoud en verkooprestricties.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexpluiten en uitponden. Bij doorexpluiten is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt. Bij het vastgoed BOG/MOG/ZOG en flexwoningen met full waardering geldt alleen het doorexploteerscenario.

#### *Mutatie marktwaarde in verhuurde staat*

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

#### *Herwaardering*

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuille niveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

#### **Beleidswaarde**

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.
2. Uitgaan van een looptijd van 60 jaar, zonder eindwaarde.
3. 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.

4. 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. TBV Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
  - a) Mutatieonderhoud is onderdeel van de onderhoudsbegroting
  - b) Achterstallig onderhoud is ingerekend voor zover het een verplichting betreft, waaronder de uitfasering van E-, F- en G-labels
  - c) Toegerekende organisatiekosten conform kostenverdeelstaat
5. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.
6. Inrekening van de sociale disconteringsvoet in plaats van de markt disconteringsvoet.

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

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

	2025	2024
Streefhuur als % van de maximaal redelijke huur	73,3%	73,3%
Disconteringsvoet	4,24%	4,19%
Onderhoudsnorm	€ 2.993	€ 2.955
Beheerlasten	€ 872	€ 869
(Sociale) disconteringsvoet	4,22% DAEB 4,76% Niet-DAEB	4,17% DAEB 4,70% Niet-DAEB

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.

De drie aanpassingen ten opzichte van de begroting zijn: (1) Beheerlasten volgens methodiek beleidswaarde (2) Na begroting aangepaste streefhuren 2026 volgens Streefhuurbeleid (3) Correctie op de Onderhoudsnorm

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*

TBV Wonen verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de actuele waarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. TBV Wonen onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen, en verkopen die kwalificeren als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren:

- Verkopen waarbij TBV Wonen het recht op terugkoop heeft tegen een bedrag dat significant lager ligt dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment;
- Verkopen waarbij TBV Wonen een plicht tot terugkoop heeft tegen reële waarde na het verstrijken van een beperkt deel van de geschatte levensduur;
- Verkopen waarbij TBV Wonen een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

De als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
  - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardevermindering, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingverlies via de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille;
  - Bij een waardeverhoging: indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) nog sprake is van eerdere nog niet teruggenomen bijzondere waardeverminderingen: als terugname van een bijzonder waardeverminderingverlies, en voor een eventueel resterende overige waardeverhoging als herwaardering.
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waarde mutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop'.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Indien de terugkoop gerealiseerd is vindt verwerking afhankelijk van de beleidsdoelstelling plaats:

- Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;
- Indien de woning een "verhuur-bestemming" krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarden marktwaarde;

#### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

##### *Typering*

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

##### *Waarderingsgrondslag*

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor toekomstige exploitatie dient te worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

Tijdens de bouw wordt rente toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor vastgoed waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

##### *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**

##### *Algemene uitgangspunten*

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of verwachte lagere opbrengstwaarde.

##### *Verkrijgings- of vervaardigingsprijs*

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in

minderings gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstellen, met de intentie de opstellen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstellen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

#### *Verwerking groot onderhoud*

TBV Wonen verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

## **Financiële activa**

#### *Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend*

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt ervan uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waarde van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover TBV Wonen in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening getroffen.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaaarding worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

#### *Algemene grondslagen verbonden partijen*

De verbonden partijen stellen de jaarrekening op volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW. De algemene grondslag voor de waardering van de activa en passiva, alsmede voor de bepaling van het resultaat, is de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Voor zover niet anders vermeld, worden activa en passiva opgenomen voor de nominale waarde. Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengsten en alle hiermee verbonden, aan het verslagjaar toe te rekenen kosten. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten worden verantwoord in het jaar waarin de opbrengst is

gerealiseerd. Verliezen worden in aanmerking genomen in het jaar waarin deze voorzienbaar zijn. De overige baten en lasten worden toegerekend aan de verslagperiode waarop deze betrekking hebben.

#### *Andere deelnemingen*

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Als resultaat wordt in aanmerking genomen het in het verslagjaar gedeclareerde dividend van de deelneming, waarbij niet in contanten uitgekeerde dividenden worden gewaardeerd tegen reële waarde. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en-verliesrekening.

#### *Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen*

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met eventuele bijzondere waardeverminderingen.

Onder vorderingen op deelnemingen zijn marktconforme leningen opgenomen aan TBV Holding B.V. € 723.912 (2024: €773.912) Het betreft variabele rente die per jaar wordt berekend en vastgesteld als op basis van het gemiddelde van de wettelijke rente en de invorderingsrente van de belastingdienst per 1 januari van het voorgaande jaar. In 2025 was de rente € 4,0% (2024: 3,0%). De resterende looptijd van deze vorderingen bedraagt maximaal 4 jaar. Omtrent zekerheden is niets overeengekomen.

#### **Vorderingen (leningen u/g)**

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van de lening, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

#### **Latente belastingvorderingen**

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

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze per balansdatum al bij wet zijn vastgesteld of waartoe op balansdatum reeds materieel is besloten.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

#### **Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa**

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten beoordeelt TBV Wonen op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt TBV Wonen de omvang van het verlies

uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

## Vorraden

### Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor reguliere verkoop en parkeerplaatsen.

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.

### Vorraden

De voorraden grond- en hulpstoffen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs bestaat uit alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging alsmede de gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, de onderhoudsafdeling en interne logistiek.

De lagere opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

## Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde.

Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

## Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

## Eigen vermogen

### Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden reeds ten gunste van de winst-en-verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

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.

## Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, als de tijdswaarde van geld materieel is.

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

### **Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfasen en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

### **Latente belastingen**

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld of waartoe op balansdatum reeds materieel is besloten.

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures, tenzij TBV Wonen in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijk verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen. In het geval het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende actief of passief geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur plaats zal vinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde.

### **Pensioenvoorziening**

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 middelloonregeling.

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de afgeleide consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste dekkingsgraad van 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Naast premiebetalingen bestaan er geen andere verplichtingen.

### **Langlopende schulden**

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

Voor extendible-/tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

### **Kortlopende schulden**

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering 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.

### **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.

### **Operational lease**

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij TBV Wonen ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

### **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.

## 10. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

### Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst-en-verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat TBV Wonen naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van TBV Wonen. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

### Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

De regels voor de huurverhoging in 2025 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor 2025 5,0% voor lage middeninkomens bij een huur van €350 of meer. De huurstijging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 7,7% (inflatie 2024 van 5,5%).

TBV Wonen heeft de huur voor huurders met lage inkomens met 4,5% verhoogd. We hebben een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast van €50,- met een minimum van 4,5%. De woningen in het middensegment hebben een huurverhoging gehad van 4,5%. De huren van geliberaliseerde woningen zijn verhoogd met 4,1%.

### Opbrengsten en lasten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten 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.

### 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.

### Lonen, salarissen en sociale lasten

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

### Pensioenlasten

TBV Wonen heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Mutaties in de pensioenvoorziening worden ook in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Het bedrag dat als pensioenvoorziening is opgenomen, is de beste schatting van de nog niet gefinancierde bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. Naast premiebetalingen bestaan er geen andere verplichtingen.

### Erfpacht

Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van de grond onder de verhuureenheden erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. De eenmalig afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van de materiële vaste activa in exploitatie en/of de vastgoedbeleggingen.

### Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud (anders dan groot onderhoud) verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst-en-verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten van groot onderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

### 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.

In het verleden is grond aangekocht tegen sociale kavelprijs. Op het moment dat we de woningen die op de grond staan verkopen inclusief de grond vindt er een verrekening plaats met de gemeente Tilburg. Dit betreft het verschil tussen de commerciële waarde en de sociale kavelprijs. Met deze bijbetalingsregeling is rekening gehouden in de marktwaardering.

#### **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

##### *Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

##### *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waarde mutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

##### *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden*

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post “onroerende zaken verkocht onder voorwaarden” als de post “verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden”.

##### *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop*

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

#### **Nettoresultaat overige activiteiten**

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koude opslaginstallatie (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.

#### **Kosten omtrent leefbaarheid**

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van TBV Wonen, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

#### **Rentebaten en rentelasten**

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

#### **Activeren van rentelasten**

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst-en-verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

#### **Bijzondere posten**

Bijzondere posten zijn baten of lasten die voortvloeien uit gebeurtenissen of transacties die behoren tot de normale, niet-incidentele bedrijfsuitoefening, maar die omwille van de analyse en vergelijkbaarheid van de resultaten apart toegelicht worden op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter van de post. Hierbij worden tevens baten en lasten die aan een ander boekjaar moeten worden toegerekend naar en omvang toegelicht.

#### **Belastingen**

Corporaties zijn verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

#### **Opzegging VSO2 per 1 januari 2023**

Met ingang van 1 januari 2023 is Vaststellingsovereenkomst 2 (hierna: VSO2) opgezegd door de Belastingdienst. Hierna worden de belangrijkste gevolgen van de opzegging van VSO2 voor Stichting TBV zijn:

#### WOZ-afwaardering

In de aangifte vennootschapsbelasting 2023 is de resterende afwaardering volledig teruggenomen. Er is een definitieve aanslag 2023 opgelegd.

#### (Dis-)agio na verwerking op de openingsbalans

Het opzeggen van VSO2 heeft geen invloed op de verwerking van het resterende (dis-)agio per 1 januari 2023. Dit is door de Belastingdienst bevestigd.

#### Kooptussenvormen

De Belastingdienst heeft in de opzegbrief aangegeven dat vanaf 1 januari 2023 twee opties mogelijk zijn voor de fiscale verwerking van terug- en verkoop van tussenvormen:

1. het ongerealiseerde verlies in aanmerking nemen op het moment van terugkoop (verwerking conform VSO2); of
2. het ongerealiseerde verlies in aanmerking nemen in de aangifte Vpb 2023.

Indien de ongerealiseerde verliezen in 2023 in aanmerking worden genomen, stelt de Belastingdienst zich op het standpunt dat in 2023 het (toekomstige) recht op de waardestijging tot 1 januari 2023 als bate moet worden verantwoord. Hierbij moet per VoV-woning worden bepaald wat de waardestijging is. De waardestijging kan immers niet groter zijn dan het eerder verantwoorde ongerealiseerde verlies. Anders zou feitelijk een ongerealiseerde winst worden verantwoord.

Uit de opzegbrief blijkt niet hoe de waardestijging moet worden bepaald. Hierover vindt nader overleg plaats met de Belastingdienst.

Vooralsnog heeft Stichting TBV ervoor gekozen de verwerkingswijze conform VSO2 te continueren.

## Resultaat deelnemingen

Het resultaat van op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat voor zover dit aan TBV Wonen wordt toegerekend. Als resultaat van tegen verkrijgingsprijs gewaardeerde deelnemingen worden de in het boekjaar gedeclareerde dividenden van deze deelnemingen verantwoord.

## Financiële instrumenten en risicobeheersing

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. Gedurende het verslagjaar is het treasury statuut waarin opgenomen het financieel beleid vastgesteld door de financiële commissie. In het treasury statuut wordt het gebruik van derivaten producten niet toegestaan.

#### Valutarisico

TBV Wonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

#### Renterisico

TBV Wonen loopt beperkt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten met name onder financiële vaste activa, Leningen u/g en Overige effecten als gevolg van wijzingen in de marktrente. TBV Wonen maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt TBV Wonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzingen in de rentestanden. Per financieringsbesluit maakt TBV Wonen een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasury statuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldata, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoede kosten.

#### Kredietrisico

TBV Wonen heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar vorderingen en effecten. TBV Wonen maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasury statuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

#### Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico dat TBV Wonen loopt per balansdatum zijn als volgt (indicatief):

	<b>31 december 2025</b> <b>(x € 1.000)</b>
Bankschuld	456.716
Kredietlimiet	0
Lopende investeringsverplichtingen	76.187
Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g	18.000
Nog niet benutte borgingsruimte WSW (2025)	5.846

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien TBV Wonen zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. De vervalkalender van de bestaande lening portefeuille wordt constant gemonitord.

#### Beschikbaarheidsrisico

De maatregelen rondom de omvangrijke saneringssteun door de Autoriteit Wonen leiden tot een significant effect op de operationele kasstroom van woningcorporaties. TBV Wonen heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. TBV Wonen voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Doordat TBV Wonen minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is TBV Wonen doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering. TBV Wonen hanteert het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. TBV Wonen heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit. Over 2024 en 2025 hebben er geen niet-DAEB projectinvesteringen plaatsgevonden om deze reden is er geen enkele niet-DAEB financiering

aangetrokken. De verwachting is dat TBV Wonen ook in 2026 geen niet-DAEB financiering aantrekt. Investerings in Niet-DAEB kunnen vooralsnog uit eigen middelen worden betaald. Voor haar DAEB financiering kan worden volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

#### Marktrisico

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

#### Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van netto contante waarde methodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

## 11. Toelichting op de balans per 31-12-2025

(in duizenden euro's)

### Vaste activa

#### Vastgoedbeleggingen (1)

	2025	2024
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.533.975	1.418.337
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	109.939	104.501
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	30.439	29.141
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.165	7.565
Totaal	1.681.518	1.559.544

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

Het verloop van de vastgoedbeleggingen is als volgt:

(in duizenden euro's)	1. DAEB vastgoed in exploitatie	2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
<b>Stand per 1 januari 2025</b>		
Aanschaffingswaarde	741.479	68.215
Cumulatieve herwaarderingen	729.449	42.043
Cumulatieve waardeverminderingen	-52.591	-5.757
Boekwaarde per 1 januari 2025	1.418.337	104.501
<b>Mutaties</b>		
Investerings	1.400	0
Overnames / nieuwe consolidatie	0	0
Desinvesteringen	-866	-25
Herwaardering	101.292	5.086
Waardeverminderingen	0	0
Terugneming van waardeverminderingen	0	0
Herclassificaties	-140	140
Overboeking	13.952	237
Totaal van de mutaties	115.638	5.438
<b>Stand per 31 december 2025</b>		
Aanschaffingswaarde	770.120	68.622
Cumulatieve herwaarderingen	821.038	46.587
Cumulatieve waardeverminderingen	-57.183	-5.270
Boekwaarde per 31 december 2025	1.533.975	109.939

De overboekingen naar activa in exploitatie bestaan uit de volgende posten:

	1. DAEB vastgoed in exploitatie	2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Overboeking vanuit activa in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	14.273	237
Overboeking naar activa ten dienste van exploitatie	-321	0
	13.952	237

De herclassificatie heeft betrekking op de verhuur een woning die als friendswoning niet-DAEB verhuurd wordt.

De totale marktwaarde in verhuurde staat voor DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 1.643,9 miljoen.

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

(in duizenden euro's)	2025	2024	Waarderings-variant
Eengezins- en meergezinswoningen	1.425.933	1.322.807	basis
Studenteneenheden (zelfstandig en onzelfstandig)	97.177	79.192	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	15.164	13.192	full
Maatschappelijk vastgoed	4.235	3.296	full
Garages en parkeerplaatsen	6.459	6.624	basis
Zorgvastgoed (intramuraal)	94.946	97.727	full
Totaal	1.643.914	1.522.838	

### Verloop aantallen verhuureenheden DAEB en niet DAEB

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
<b>Aantal verhuureenheden per 31 december 2024</b>	8.532	932	9.464
<b>Mutatie</b>			
Overheveling eenheden van niet-DAEB naar DAEB	0	0	0
Overheveling eenheden van DAEB naar niet-DAEB	-4	4	0
Opgeleverd Eengezins- en meergezinswoningen	72	0	72
Opgeleverd parkeerplaatsen	5	0	5
Opgeleverd Maatschappelijk vastgoed / Bedrijfsmatig onroerend goed	2	0	2
Aankoop	2	0	2
Terugkoop koopgarantwoningen en verhuur	4	0	4
Verkocht	-4	0	-4
Uit exploitatie door sloop	0	0	0
Overige mutaties oa splitsing en samenvoeging	0	-4	-4
Totaal mutatie	77	0	77
<b>Aantal verhuureenheden per 31 december 2025</b>	8.609	932	9.541

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. Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van onderstaande macro-economische parameters (in euro's):

- *Prijnsinflatie* ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contract huur, de markthuurl, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- *Loonstijging* als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- *Bouwkostenstijging* vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- *Leegwaardestijging* is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
<b>Inflatiepercentages</b>					
Prijnsinflatie	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,00%
Looninflatie	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	6,60%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%

	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
<b>Parameters woongelegenheden</b>					
Instandhoudingsonderhoud per won gemiddeld - EGW	€ 2.236	daarna	bouwkostenstijging		
Instandhoudingsonderhoud per won gemiddeld - MGW	€ 1.703	daarna	bouwkostenstijging		
Instandhoudingsonderhoud per won gemiddeld - Studenteneenheid	€ 1.299	daarna	bouwkostenstijging		
Beheerkosten per won gemiddeld - EGW	€ 569	daarna	prijnsinflatie		
Beheerkosten per won gemiddeld - MGW	€ 558	daarna	prijnsinflatie		
Beheerkosten per won gemiddeld - Studenteneenheid	€ 526	daarna	prijnsinflatie		
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,43%	0,50%	0,81%	0,74%	0,71%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	0,46%	0,52%	0,82%	0,71%	0,68%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexpluiten	11,37%	11,37%	11,37%	11,37%	11,37%
Mutatiekans bij uitpanden	8,00%	9,54%	8,49%	8,49%	8,49%
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet	5,91%				
Mutatieleegstand DAEB (in maanden)	0,00				
Mutatieleegstand Niet-DAEB (in maanden)	3,00				

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 676,- per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
<b>Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed</b>					
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 7,69	daarna	bouwkostenstijging		
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 9,35	daarna	bouwkostenstijging		
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG (excl. BTW)	€ 12,90	daarna	bouwkostenstijging		
Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG (incl. BTW)	€ 15,62	daarna	bouwkostenstijging		
Beheerkosten BOG % van de markthuur	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten MOG % van de markthuur	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	7,84%				
	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
<b>Parameters parkeerplaatsen</b>					
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 71,00	daarna	bouwkostenstijging		
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 239,00	daarna	bouwkostenstijging		
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 35,49	daarna	prijsinflatie		
Beheerkosten – garagebox	€ 48,51	daarna	prijsinflatie		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet	8,00%				
	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
<b>Parameters intramuraal zorgvastgoed</b>					
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 12,42	daarna	bouwkostenstijging		
Mutatieonderhoud per m2 bvo (excl. BTW)	€ 15,62	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)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet	7,64%				

#### 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, bedrijfsonroerendgoed, zorgvastgoed, flexwoningen en a-typische vastgoed. Voor deze categorieën is de huursom groter dan 5% van de totale huursom. TBV Wonen heeft de gehele portefeuille bedrijfs-, maatschappelijk-, zorg-, flexwoningen en a-typisch vastgoed laten waarderen door een externe taxateur per 31 december 2025. De ter zake deskundige externe taxateur is ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

#### Toepassing vrijheidsgraden

Het a-typisch vastgoed is getaxeerd door Colliers Valuations B.V.. 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 dan de modelmatig benadering in de basisvariant.

- Schematische vrijheid: deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
- Markthuur(stijging): deze vrijheidsgraad is wel toegepast. De markthuur is ingeschat door taxateurs op basis van referentietransacties, aangezien dit beter aansluit bij de werkelijke situatie. Met betrekking tot de markthuurstijging is aangesloten bij de trendreeks van het generieke parameteroverleg voor de regio Brabant.

- Exit yield: deze vrijheidsgraad is alleen toegepast indien de taxateur een modelmatige eindwaardeberekening conform het Handboek niet realistisch acht. In die gevallen is de door taxateur vastgestelde exit yield als vrijheidsgraad gehanteerd.
- Leegwaarde(stijging): deze vrijheidsgraad is wel toegepast. De leegwaarde is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties, aangezien dit beter aansluit bij de werkelijke situatie dan de geïndexeerde WOZ-waarden. Met betrekking tot de leegwaardestijging is aangesloten bij de trendreeks van het generieke parameteroverleg voor de regio Brabant
- Disconteringsvoet: deze vrijheidsgraad is wel toegepast. De taxateur acht een eigen inschatting per complex beter passend bij de werkelijke situatie.
- Onderhoud: deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
- 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. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.
- Bijzondere omstandigheden: deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
- Erfpacht: deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
- Exploitatiescenario: deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Het BOG, MOG, Intramuraal zorgvastgoed is ook getaxeerd door Colliers Valuations B.V..

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 dan de modelmatig benadering in de basisvariant.

- Schematische vrijheid: deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
- Markthuur(stijging): deze vrijheidsgraad is wel toegepast. De markthuur is ingeschat door taxateurs op basis van referentietransacties, aangezien dit beter aansluit bij de werkelijke situatie. Met betrekking tot de markthuurstijging is aangesloten bij de trendreeks van het generieke parameteroverleg voor de regio Brabant. 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 VMS.
- Exityield: deze vrijheidsgraad is alleen toegepast indien de taxateur een modelmatige eindwaardeberekening conform het Handboek niet realistisch acht.
- Leegwaarde(stijging): deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
- Disconteringsvoet: deze vrijheidsgraad is wel toegepast. De taxateur acht een eigen inschatting per complex beter passend bij de werkelijke situatie.
- Onderhoud: deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
- Technische splitsingskosten: deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
- Mutatie- en verkoopkans: 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 gehele bezit (m.u.v. huurverhoging alleen voor woningen en parkeerplaatsen) gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende scenario effecten doorgerekend.

	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde x 1.000	In % van de reële waarde
Huurverhoging	3,20%	-/-1,00%	-6.170	-0,29%
Huurverhoging	3,20%	-/-2,00%	€ -12.349	-0,59%
Leegwaarde	6,60%	10,00%	€ 5.689	0,27%
Mutatiegraad	11,33%	2,00%	€ 45.453	2,16%
Mutatiegraad	11,33%	-/-2,00%	€ -24.035	-1,14%
Exit yield	4,03%	1,00%	€ -7	0,00%
Disconteringsvoet	6,17%	0,50%	€ -326.870	-15,53%
Onderhoud	€ 1.857	€ 100	€ -40.397	-1,92%

Ultimo 2024 zijn de volgende scenario effecten doorgerekend

	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde x 1.000	In % van de reële waarde
Huurverhoging	6,46%	-/-1,00%	-4.628	-0,30%
Huurverhoging	6,46%	-/-2,00%	€ -9.262	-0,61%
Leegwaarde	9,00%	10,00%	€ 55.064	3,62%
Mutatiegraad	9,11%	2,00%	€ 58.581	3,85%
Mutatiegraad	9,11%	-/-2,00%	€ -35.131	-2,31%
Exit yield	4,70%	1,00%	€ -12.311	-0,81%
Disconteringsvoet	6,26%	0,50%	€ -112.283	-7,37%
Onderhoud	€ 1.462	€ 100	€ -16.860	-1,11%

#### Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2025 € 1.210,2 miljoen.

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

(in duizenden euro's)	2025	2024
Eengezinswoningen (EGW)	402.123	377.664
Meergezinswoningen (MGW)	593.202	542.601
Studenteneenheden (STUD)	87.383	82.229
Flexwoningen	6.650	n.v.t.
Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	15.164	13.192
Maatschappelijk onroerend goed (MOG)	4.235	3.296
Zorgvastgoed (intramuraal)	94.946	97.727
Zorgvastgoed (extramuraal) (ZOG)	0	0
Parkeergelegenheden	6.459	6.624
<b>Totaal</b>	<b>1.210.161</b>	<b>1.123.332</b>
Marktwaaarde in verhuurde staat van DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.643.914	1.522.838
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	433.753	399.506

Het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde ultimo 2025 bestaat uit de volgende onderdelen:

	2025		2024	
	Effect op marktwaaarde x € 1.000	In % van de reële waarde	Effect op marktwaaarde x € 1.000	In % van de reële waarde
<b>Stap 0: marktwaaarde in verhuurde staat</b>	<b>1.643.914</b>	100%	<b>1.522.838</b>	100%
Stap 1: beschikbaarheid	7.875	0%	-17.942	-1%
Stap 2: betaalbaarheid	-437.182	-27%	-370.206	-24%
Stap 3: kwaliteit	-242.979	-15%	-264.547	-17%
Stap 4: beheer	-248	0%	-8.316	-1%
Stap 5: sociale disconteringsvoet	238.781	15%	261.504	17%
<b>Beleidswaarde</b>	<b>1.210.161</b>	74%	<b>1.123.332</b>	74%

De beleidswaarde 2025 is € 87 miljoen gestegen ten opzichte van 2024. De beleidswaarde in verhouding met de marktwaaarde is ultimo 2025 74%, dit is gelijk aan ultimo 2024 (74%). De procentuele verschillen in de afslagen zijn gering.

In onderstaande tabel wordt op de voornaamste uitgangspunten voor de bepaling van de beleidswaarde aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde x € 1.000	Effect op de beleidswaarde %
Disconteringsvoet	0,50%	-121.731	-10,06%
Streefhuur per maand	€ 25	50.722	4,19%
Lasten beheer per jaar	€ 100	-31.495	-2,60%

Beoordeeld is of bovenstaande effecten mogelijk gevolgen hebben voor het niet behalen van de minimale vereiste van de financiële ratio's. Ook bij het inrekenen van bovenstaande effecten voldoet TBV Wonen nog ruimschoots aan de minimale financiële ratio's.

#### Zekerheden en beperkingen

Ultimo 2025 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.

#### WOZ-informatie

De WOZ-waarde van onze panden in exploitatie met peildatum 1-1-2025 bedraagt 2025 € 2.247 miljoen (2024: € 1.978 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 € 11,9 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

	3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
	Totaal	DAEB	Niet DAEB
(in duizenden euro's)			
<b>Stand per 1 januari</b>			
Aanschafwaarde	17.682	3.477	14.205
Cumulatieve waardeverandering	11.459	2.539	8.920
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>29.141</b>	<b>6.016</b>	<b>23.125</b>
<b>Mutaties</b>			
Investerings	0	0	0
Overnames / nieuwe consolidatie	0	0	0
Desinvesteringen	-800	-446	-354
Herwaardering	0	0	0
Waardeverandering	2.594	491	2.103
Terugneming van waardeverandering	-496	-301	-195
Herclassificaties	0	0	0
Overboekingen	0	0	0
<b>Totaal mutaties</b>	<b>1.298</b>	<b>-256</b>	<b>1.554</b>
<b>Stand per 31 december</b>			
Aanschafwaarde	16.882	3.031	13.851
Cumulatieve waardeverandering	13.557	2.729	10.828
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>30.439</b>	<b>5.760</b>	<b>24.679</b>
<b>Aantal woningen verkocht onder voorwaarden ultimo 2025</b>	<b>101</b>	<b>25</b>	<b>76</b>

In 2025 zijn er geen woningen verkocht onder voorwaarden. De post desinvesteringen bestaat uit de in 2025 teruggekochte woningen. De waardeverandering heeft betrekking op de mutatie van de waarde van de woningen in 2025 rekening houdend met de verstreckte korting op het moment van oorspronkelijke verkoop. De terugneming van de waardeverandering heeft betrekking op de eerder genomen jaarlijkse waardeverandering die vrijvalt op het moment van terugkoop.

Tegenover de verantwoording van de actiefpost staat onder de categorie "langlopende leningen" de terugkoopverplichting. Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2025: 101 woningen (ultimo 2024: 107). In het boekjaar 2025 zijn 6 woningen teruggekocht. Hiervan zijn 4 woningen verhuurd en 2 woningen regulier verkocht. Er staan per 31-12-2025 geen woningen VOV op voorraad voor verkoop onder voorwaarden.

De contracten zijn gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 15% en 30%. Er is sprake van een terugkoopplicht.

#### 4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie 2025
<b>Stand per 1 januari</b>	
Aanschafwaarde	15.678
Cumulatieve waardeverandering	-8.113
Boekwaarde per 1 januari	7.565
<b>Mutaties 2025</b>	
Investeringen	28.637
Desinvesteringen	-1
Waardeverminderingen	-13.751
Terugneming van waardeverminderingen	0
Presentatiewijziging met voorziening ORT	-78
Overboekingen	-15.207
Totaal van de mutaties	-400
<b>Stand per 31 december</b>	
Aanschafwaarde	15.355
Cumulatieve waardeverandering	-8.190
Boekwaarde per 31 december	7.165

##### Grondposities

TBV Wonen heeft één grondpositie (Stedekestraat) in bezit die in 2025 nog niet in ontwikkeling is. De grondpositie heeft een bouwbestemming en is bestemd voor de ontwikkeling van vastgoedprojecten. Deze grondpositie is derhalve opgenomen onder activa in ontwikkeling ten behoeve van eigen exploitatie.

In september 2025 is grond aangekocht voor de ontwikkeling van 15 woningen Heuneind in Berkel-Enschot. De bouw is in 2025 gestart. De woningen worden in april 2026 opgeleverd.

Eind 2025 is grond aangekocht voor de ontwikkeling van 230 woningen en 1 ontmoetingsruimte Koningswei. De bouw start in het eerste kwartaal van 2026. De verwachte oplevering is in 2029.

##### Subsidie projecten

Voor het nieuwbouwproject Koningswei 230 woningen hebben we subsidie ontvangen voor het grijswatersysteem van € 167.100. Daarnaast hebben we van de gemeente Tilburg voor het gasloos maken van 89 woningen Schubertstraat subsidie ontvangen van € 267.000 volgens de regeling PAW

Quirijnstok MOM. Voor het project Laarveld oost hebben we van de gemeente Tilburg subsidie ontvangen van € 154.200. Deze 3 subsidies zijn in mindering gebracht op de investering van de betreffende projecten. Tevens hebben we van de gemeente Tilburg een voorschot subsidie ontvangen voor het realiseren van een ontmoetingsruimte bij het complex Kwendelhof. De verwachte start en oplevering zijn in 2026.

#### Materiële vaste activa (2)

	2025	2024
5. Overige zaken in exploitatie	808	882
6. Onr. en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	12.204	10.871
	13.012	11.753

#### 5. Overige zaken in exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	2025	2024
<b>Stand 1 januari</b>		
Aanschafwaarde	1.639	1.629
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-757	-686
Boekwaarde	882	943
<b>Mutaties</b>		
Investeringen	0	0
Overheveling vanuit vastgoed in ontwikkeling	0	10
Overheveling naar vastgoed in exploitatie	0	0
Desinvesteringen	0	0
Afschrijving desinvesteringen en overheveling	0	0
Afschrijvingen	-74	-71
Totaal van de mutaties	-74	-61
<b>Stand 31 december</b>		
Aanschafwaarde	1.639	1.639
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-831	-757
Boekwaarde	808	882

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.

## 6. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	2025	2024
<b>Stand 1 januari</b>		
Aanschafwaarde	16.057	16.794
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-5.186	-5.047
Boekwaarde	10.871	11.747
<b>Mutaties</b>		
Investeringen	1.644	427
Overheveling vanuit vastgoed in exploitatie	321	-1.068
Desinvesteringen	-20	-96
Cumulatieve afschrijving overheveling		348
Cumulatieve afschrijving desinvesteringen	20	97
Afschrijvingen	-632	-584
Totaal van de mutaties	1.333	-876
<b>Stand 31 december</b>		
Aanschafwaarde	18.002	16.057
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-5.798	-5.186
Boekwaarde	12.204	10.871

### 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
  - verbouwing: 30 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 2025 een boekwaarde van € 11,1 miljoen (2024: € 10,1 miljoen). De toename wordt verklaard door een overheveling van 2 verhuureenheden vanuit vastgoed in exploitatie die in gebruik zijn genomen als huismeesterkantoor en een ontmoetingsruimte en de renovatie van ons pand aan de Nimrodstraat. De machines, inventaris en overige bedrijfsmiddelen hebben een boekwaarde van € 1,1 miljoen (2024: € 0,8 miljoen).

### Verzekeringen

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn ultimo boekjaar 2025 voor circa € 11 miljoen verzekerd.

Daarnaast hebben we verzekeringen 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

#### 7a. Deelneming en vorderingen op deelnemingen

Het verloop van deze post is als volgt

(in duizenden euro's)	Deelneming 2025	Vordering op deelnemingen 2025
Boekwaarde 1 januari	2.091	774
<b>Mutaties</b>		
Investeringen	0	27
Resultaat deelnemingen	-69	0
Desinvesteringen	0	-77
Stand 31 december	2.022	724

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

De vordering op deelnemingen van €723.912 betreft een vordering op TBV Holding BV. Het gemiddelde rentepercentage is 4% met een resterende looptijd van 4 jaar. De marktwaarde van deze lening bedraagt € 722.967. De marktwaarde is gebaseerd op een looptijd van 4 jaar met een disconteringsvoet van 4,04%. Omtrent zekerheden is niets overeengekomen.

## 8. Leningen u/g

De post leningen u/g bestaat uit:

	2025	2024
Erfpachtvorderingen	7	7
Lening Ayvens	652	275
Stand per 31 december	659	282

### Erfpachtvorderingen

Het verloop van deze post is als volgt:

	2025	2024
Erfpacht	7	7

Deze vorderingen vloeien voort uit verkochte nieuwbouwwoningen. In 2025 is geen erfpacht afgekocht. Er hebben in 2025 geen mutaties plaatsgevonden.

### Lening Ayvens

Het verloop van deze post is als volgt:

	2025	2024
Stand per 1 januari	275	231
Mutaties		
Verstrekkings	491	97
Aflossingen	-114	-53
	377	44
Stand per 31 december	652	275

Een aantal bedrijfsauto's van TBV Wonen worden geleased van diverse leasemaatschappijen waaronder Ayvens (voorheen Lease Plan). De lening aan Ayvens is gelijk aan de boekwaarde van de auto's. Door deze overeenkomst zijn de financieringskosten lager. Ultimo 2025 zijn er 23 lease bedrijfswagens (2024: 22) in gebruik met een boekwaarde van 652.000. De rentevergoeding in 2025 is nihil.

Daarnaast worden nog 8 bestel- en personenwagen (2024:9) geleased van maatschappijen waarvoor geen lening is overeengekomen. In totaal zijn er derhalve ultimo 2025 31 auto's (2024:31) 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 en -verplichtingen 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 2025 € 1.643,9 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2025 € 1.129 miljoen. Het totale waarderingsverschil ultimo 2025 van € 515 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 van latenties tegen contante waarde, is de samenhang tussen latenties en het vastgoed waarop zij betrekking hebben bepalend voor de berekening van de contante waarde.

Er zijn fiscale faciliteiten 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 ruim 108 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.

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. Dit komt neer op een actieve belastinglatentie voor fiscaal afschrijvingspotentieel van € 722.834 (contante waardering) ultimo 2025. Dit is gebaseerd op het contant maken van het potentieel ad. € 3.049.760 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. In 2025 leidt dat tot een passieve latentie van € 240.725.

**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. In 2025 leidt dat tot een passieve latentie van € 48.460.

**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 van € 635.898.

**e Fiscaal verrekenbare verliezen**

Sinds ultimo 2019 resteren geen fiscaal compensabele verliezen meer. Derhalve is in de jaarrekening 2025 geen latente belastingvordering voor verliescompensatie meer opgenomen.

De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 1,79% (2,41% gemiddelde rente van de leningportefeuille minus VPB tarief 25,8%). De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingverplichtingen en -vorderingen is 10 jaar.

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

	Balans		Winst en- verliesrekening	
	2025	2024	2025	2024
Latente belastingvorderingen				
Vastgoed in exploitatie (verkoopvijver)	0	0	0	0
Fiscaal afschrijvingspotentieel	723	1.066	-343	-121
Onroerende zaken en verplichtingen verkopen VOV	-241	-77	-165	-205
Nabetaling erfpacht bij verkoop	-48	-79	31	0
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	-636	-547	-89	-105
Totaal	-202	363	-566	-431

De latenties tegen contante waarde zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2025:

	Jaarrekening	Fiscaal	Vershil	Nominaal	Contant
(in duizenden euro's)					
Vastgoed in exploitatie	1.643.914	1.129.009	-514.905	0	0
Vastgoed in exploitatie (verkoopvijver)	0	0	0	0	0
Fiscaal afschrijvingspotentieel	0	3.050	3.050	787	723
Onroerende zaken en verplichtingen verkopen VOV	4.740	3.626	-1.114	-287	-241
Nabetaling erfpacht bij verkoop	0	-224	-224	-58	-48
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	11.123	8.180	-2.943	-759	-637
				-317	-203

TBV Wonen heeft haar beleid afgestemd op haar volkshuisvestelijke karakter. Voor het vastgoed is de veronderstelling gehanteerd dat er in de toekomst geen afwikkelmoment zal zijn. Hierdoor tendeert de contante waarde van een op te nemen latentie naar nihil. Daarnaast wordt in de jaarrekening een horizon van 10 jaar gehanteerd voor het waarderen van actieve belastinglatenties.

Hierdoor resteren er niet-opgenomen verrekenbare tijdelijke verschillen die betrekking hebben op het afschrijvingspotentieel en op de generieke aftrekbeperking.

De niet-opgenomen verliezen en tijdelijke verschillen vervallen als volgt:

	Jaar	Bedrag bruto	25,80%	Vervalt/loopt af
(in duizenden euro's)				
ATAD	2019-2025	31.265	8.066	onzeker
Afschrijvingspotentieel	2035 ev	7.576	1.955	onzeker

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:

	2025	2024
Boekwaarde 1 januari	363	794
<i>Mutaties</i>		
Dotatie	31	0
Onttrekking	-597	-431
Naar voorziening latente belastingen	203	0
	-363	-431
Boekwaarde 31 december	0	363

**Voorraden (4)**

	2025	2024
10. Vastgoed bestemd voor verkoop	57	514
11. Overige voorraden	232	369
	289	883

**10. Vastgoed bestemd voor verkoop**

De post "Vastgoed bestemd voor verkoop" bestaat uit 5 garages. In 2025 is de woning verkocht die ultimo 2024 in de voorraad was opgenomen.

Op de actieve verkooplijst van TBV Wonen zijn 102 woningen opgenomen en 7 eenheden BOG/MOG/ZOG. In 2026 verwachten we 6 woningen te verkopen en 1 BOG.

**11. Overige voorraden**

De overige voorraad betreft de voorraad onderhoudsmaterialen van de onderhoudsdienst in het magazijn en de servicewagens.

De voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs dan wel lagere marktwaarde voor zover nodig onder aftrek van een voorziening voor incourantheid. De voorraad bedraagt ultimo 2025 €232.000 (2024: €369.000). De daling wordt veroorzaakt door een voorraadverschil dat ultimo 2025 na voorraad telling is vastgesteld en het vernietigen van incurante voorraad.

### Vorderingen (5)

	2025	2024
12. Huurdebiteuren	595	527
13. Overheid	0	340
14. Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenpremie	1.783	1.352
15. Overige vorderingen	0	11
16. Overlopende activa	1.553	998
<b>Totaal</b>	<b>3.931</b>	<b>3.228</b>

De vorderingen hebben een allen een looptijd korter dan 1 jaar.

### 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.

	2025	2024
Huurdebiteuren, actieve contracten	347	244
Uithanden gegeven aan deurwaarders actieve contracten	212	207
Inactieve contracten in handen van TBV Wonen	67	61
Uithanden gegeven aan deurwaarders inactieve contracten	140	129
Voorziening dubieuze debiteuren	-171	-114
<b>Totaal</b>	<b>595</b>	<b>527</b>

De huurachterstanden van de actieve huurcontracten bedragen ultimo boekjaar 0,86% (2024: 0,67%) van de bruto jaarhuur. De afwaardering debiteuren is opgebouwd uit vorderingen waarvan nu niet duidelijk is of het verschuldigde bedrag geheel of gedeeltelijk kan worden geïnd.

### 13. Overheid

	2025	2024
Te ontvangen bedragen gemeente Tilburg	0	340

### 14. Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenpremie

	2025	2024
Vennootschapsbelasting 2023	0	346
Vennootschapsbelasting 2024	1.909	1.006
Vennootschapsbelasting 2025	-126	0
<b>Totaal</b>	<b>1.783</b>	<b>1.352</b>

### 15. Overige vorderingen

	2025	2024
Te ontvangen ziekengeld UWV	0	11
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>11</b>

### 16. Overlopende activa

	2025	2024
Vooruitbetaalde termijnen zonnepanelen 2025	0	255
Vooruitbetaalde licentiekosten 2025	434	355
Overige vooruitbetaalde bedragen	65	61
Nog te ontvangen teveel betaalde termijnen project Schubertstraat	654	0
Overige nog te ontvangen bedragen	400	327
<b>Totaal</b>	<b>1.553</b>	<b>998</b>

Onder de overige te ontvangen bedragen is een post opgenomen voor huurgewenning van €113.000. Van deze post is een vordering van € 1.000 langer dan 1 jaar.

### 17. Liquide middelen

	2025	2024
Bank	5.919	5.427
<b>Totaal</b>	<b>5.919</b>	<b>5.427</b>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van TBV Wonen.

## Eigen vermogen (6)

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

In duizenden euro's	2025	2024
18. Herwaarderingsreserve	867.625	771.491
19. Overige reserve	180.185	15.162
20. Resultaat boekjaar	125.431	261.157
	1.173.241	1.047.810

In de statuten van TBV Wonen zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming. Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor om het positieve resultaat van € 125,4 miljoen toe te voegen aan de overige reserves van TBV Wonen. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

### 18. Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2025	2024
Stand per 1 januari	771.491	548.418
Realisatie door verkoop en uit beheer	-866	-8.203
Ongerealiseerde herwaardering	97.000	231.276
Stand per 31 december	867.625	771.491

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.

### 19. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2025	2024
Stand 1 januari	15.162	408.837
Resultaat voorgaand boekjaar	261.157	-170.602
Mutatie herwaarderingsreserve	866	8.203
Mutatie overige reserve	-97.000	-231.276
Stand 31 december	180.185	15.162

De mutatie herwaarderingsreserve betreft de realisatie van de herwaarderingsreserve door verkoop eenheden en eenheden uit beheer.

De mutatie overige reserve betreft de ongerealiseerde herwaardering ontstaan door mutatie marktwaarde, investeringen en desinvesteringen gesaldeerd met de gerealiseerde herwaardering.

Na het verwerken van het resultaat 2025 komt het saldo van de overige reserves uit op € 305,6 miljoen.

## 20. Resultaat boekjaar

Het behaalde resultaat in 2025 betreft € 125,4 miljoen.

## Voorzieningen (7)

	2025	2024
21. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	32.047	42.922
22. Voorziening latente belastingverplichting	203	0
Totaal	32.250	42.922

### 21. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	DAEB vastgoed in ontwikkeling
Stand 1 januari 2025	42.922
Dotatie	2.877
Onttrekking nieuwbouw naar Vastgoed in exploitatie	-3.482
Onttrekking verbetering naar Vastgoed in exploitatie	-10.270
Stand 31 december 2025	32.047
<b>Looptijd</b>	
Korter dan 1 jaar	8.117
Tussen 1- 5 jaar	23.930
Groter dan 5 jaar	0
	32.047
<b>Toelichting dotatie</b>	
Dotatie afwaardering vastgoed in ontwikkeling	13.825
Vrijval afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-10.871
Saldering presentatiewijziging activa in ontwikkeling	-77
	2.877

De gevormde voorziening heeft volledig betrekking op DAEB vastgoed in ontwikkeling.

Van de voorzieningen is een bedrag van €23,9 mln. als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Geen van de gevormde voorzieningen heeft een looptijd langer dan 5 jaar.

De voorziening onrendabele investeringen investering en herstructurerings betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling en renovatie huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

## 22. Voorziening latente belastingverplichting

Ultimo 2024 was er sprake van per saldo een latente belastingvordering. Na dotaties en onttrekkingen is er ultimo 2025 sprake van per saldo een voorziening latente belastingverplichtingen.

	2025	2024
Boekwaarde 1 januari	0	0
<b>Mutaties</b>		
Dotatie	0	0
Onttrekking	0	0
Van latente belastingvorderingen	-203	0
	-203	0
Boekwaarde 31 december	-203	0

Voor de toelichting op de voorziening latente belastingverplichting verwijzen we naar de opgenomen toelichting onder 9. Belastingvorderingen.

## Langlopende schulden (8)

	2025	2024
23. Schulden/leningen overheid	0	0
24. Schulden/leningen kredietinstellingen	456.716	450.725
25. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	25.698	25.106
26. Waarborgsommen	108	107
26b. Overige schulden	1.341	0
Totaal	483.863	475.938

	31 december 2025	Aflossingsverplichting 2026	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
23. Schulden/leningen overheid	0	0	0	0
24. Schulden/leningen kredietinstellingen	456.716	6.661	27.764	422.291
25. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	25.698	1.080	3.240	21.378
26. Waarborgsommen	108	0	0	108
26b. Overige schulden	1.341	51	165	1.125
Totaal	483.863	7.792	31.169	444.902

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.

## 23. Schulden/leningen overheid

Er zijn geen leningen overheid.

## 24. Schulden/leningen kredietinstellingen

	Krediet instelling	Totaal
Stand 1 januari 2025	450.725	450.725
Nieuwe leningen	28.000	28.000
Verplichte aflossingen	-20.000	-20.000
Jaarlijkse aflossing	-7.312	-7.312
Vervroegde aflossingen	-6.000	-6.000
Aanpassing Roll over leningen	11.400	11.400
Aanpassingen boekwaarde Vestia lening	-97	-97
Stand 31 december 2025	456.716	456.716

De gemiddelde rentevoet van de opgenomen leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt 2,41% (vorig boekjaar 2,39%). TBV Wonen heeft leningen met zowel vaste als variabele rente in portefeuille.

De leningen overheid en kredietinstellingen worden afgelost op basis van annuïteiten, fixe of Roll over. De gemiddelde gewogen rentevast periode ultimo boekjaar was 22 jaar (vorig boekjaar: 23 jaar).

Het aflossingsbestanddeel zal in het komend jaar € 6,6 miljoen bedragen en de niet vervallen rente ultimo 2025 bedraagt € 5,1 miljoen. Er zullen geen verplichte aflossingen plaatsvinden in 2026. In totaal bedragen de aflossingen van leningen in 2026 € 10,9 miljoen. Het komende jaar vinden er geen renteconversies plaats.

### Zekerheden

Alle leningen zijnde € 452,9 miljoen (2024: € 450,7 miljoen) zijn geborgd door het WSW.

De reële waarde van de leningen bedraagt per 31 december 2025 € 377 miljoen. Per 31 december 2024 was de reële waarde € 409 miljoen.

Voor de door het WSW geborgde leningen heeft TBV Wonen zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie DAEB met een boekwaarde van € 1.969,9 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 (2024: €0) verstrekt met betrekking tot het onroerend goed van TBV Wonen met een boekwaarde van € 0 (2024: € 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.

Looptijd	2025					Totaal
	tot 1 %	1%-2%	2%-3%	3%-4%	4%-5%	
<1	0	0	0	0	0	0
1-5	1.261.330	2.000.000	0	0	0	3.261.330
6-10	25.995.950	7.259.221	12.000.000	28.037.263	17.048.183	90.340.617
11-15	32.000.000	41.709.289	9.110.176	5.793.956	0	88.613.421
16-20	34.702.446	20.000.000	0	0	48.000.000	102.702.446
> 20	10.000.000	11.500.000	104.000.000	39.700.000	6.598.439	171.798.439
<b>Totaal</b>	<b>103.959.726</b>	<b>82.468.510</b>	<b>125.110.176</b>	<b>73.531.219</b>	<b>71.646.622</b>	<b>456.716.253</b>

Looptijd	2024					Totaal
	tot 1 %	1%-2%	2%-3%	3%-4%	4%-5%	
<1	0	0	20.198.917	349.409	200.325	20.748.651
1-5	1.888.229	2.000.000	0	0	0	3.888.229
6-10	9.996.250	0	9.200.000	7.713.225	18.592.409	45.501.884
11-15	34.000.000	50.377.511	9.624.952	6.283.920	0	100.286.383
16-20	35.404.425	20.000.000	0	0	48.000.000	103.404.425
> 20	25.000.000	11.500.000	104.000.000	29.700.000	6.695.525	176.895.525
<b>Totaal</b>	<b>106.288.904</b>	<b>83.877.511</b>	<b>143.023.869</b>	<b>44.046.554</b>	<b>73.488.259</b>	<b>450.725.097</b>

### 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 jaaraflissingen, de eindaflossingen en de renteconversies:

2025			
	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies
2025	7.312	26.000	0
2026	6.661	0	0
2027	6.762	2.000	0
2028	6.230	0	0
2029	6.333	0	0
2030	6.439	0	0
2031	6.548	3.000	0
2032	6.659	12.000	0
<b>Totaal</b>	<b>52.944</b>	<b>43.000</b>	<b>0</b>

2024			
	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies
2024	7.459	22.297	0
2025	7.312	20.000	0
2026	6.661	0	0
2027	6.762	2.000	0
2028	6.230	0	0
2029	6.333	0	0
2030	6.439	6.000	0
2031	6.548	3.000	0
<b>Totaal</b>	<b>53.744</b>	<b>53.297</b>	<b>0</b>

## 25. Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

	2025	2024
Stand per 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	17.682	18.115
Cumulatieve waardeverandering	7.424	5.797
<b>Boekwaarde</b>	<b>25.106</b>	<b>23.912</b>
Mutaties		
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	0	0
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-800	-433
Opwaarderingen	1.694	1.783
Terugneming waardeverandering terugkoop	-302	-156
Afwaarderingen	0	0
<b>Totaal mutaties</b>	<b>592</b>	<b>1.194</b>
Stand per 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	16.882	17.682
Cumulatieve waardeverandering	8.816	7.424
<b>Totaal</b>	<b>25.698</b>	<b>25.106</b>

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht met koopgarantregeling heeft betrekking op 101 woningen (ultimo 2024:107). In het boekjaar 2025 zijn 6 woningen teruggekocht. Hiervan zijn 4 woningen verhuurd en 2 woningen regulier verkocht. Er staan per 31-12-2025 geen woningen VOV op voorraad voor verkoop onder voorwaarden.

79 VOV woningen worden conform ons verkoopbeleid na terugkoop verkocht zonder korting en terugkoopverplichting. Hiervan worden 11 woningen in verband met afspraken met de gemeente 's-Hertogenbosch pas na 2026 verkocht. De rest van de teruggekochte VOV woningen gaan we verhuren na terugkoop.

## 26. Waarborgsommen

Het verloop van deze post is als volgt:

	2025	2024
Stand 1 januari	107	95
Mutaties		
Toegevoegde waarborgsommen	1	38
Terugbetaalde waarborgsommen	0	-26
Stand 31 december	108	107
DAEB	70	69
Niet-DAEB	38	38
	108	107

### 26b. Overige schulden

	2025	2024
Stand 1 januari 2025	0	0
Toevoegingen	1.382	0
Aflossingen	-41	0
Stand 31 december 2025	1.341	0

In 2025 hebben wij samen met Vereniging van Eigenaren Schubertstraat 130-222 41 van onze woningen verduurzaamd. De Vereniging van Eigenaren heeft een lening voor verduurzaming afgesloten bij warmtefonds. TBV Wonen betaalt tot en met 2045 maandelijks aflossing en rente voor deze lening aan de Vereniging van Eigenaren. We hebben de toekomstige aflossing aan de Vereniging van eigenaren als overige langlopende schulden gepresenteerd. De rente van 3,37% is verantwoord onder rentelasten.

De reële waarde van deze overige langlopende schulden bedraagt € 1.301.194 en is gebaseerd op de contante waarde van de toekomstige kasstromen uit hoofde van de toekomstige kasstromen. Hierbij is een disconteringsvoet gehanteerd van 4,04%.

## Kortlopende schulden (9)

	2025	2024
27. Schulden aan overheid	331	38
28. Schulden aan leveranciers	6.007	4.085
29a. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.083	2.501
29b. Pensioenfondsen	122	106
30. Overige schulden	2.088	2.070
31. Overlopende passiva	8.090	8.875
Totaal	18.721	17.675

De kortlopende schulden hebben allen een looptijd korter dan 1 jaar.

### 27. Schulden overheid

	2025	2024
Te betalen bijbetaling erfpacht grond verkochte woning	138	0
Ontvangen subsidie nog te ontwikkelen ontmoetingsruimte	60	0
Te ontvangen factuur Gildepad	55	0
Reeds ontvangen facturen projecten in leverancierslijst	50	38
Te ontvangen verhuiskostenvergoeding	28	0
	331	38

We hebben van de gemeente Tilburg in 2025 subsidie ontvangen € 32.500 voor de door ons te betalen verhuiskostenvergoedingen aan doorstromers. Voor € 27.500 worden de verhuiskosten pas in 2026 betaald. Deze subsidie vragen we jaarlijks aan. We hebben in 2025 de bijdrage ontvangen van de gemeente van € 362.500 voor GREX Piusstaete. Daarnaast hebben we een bijdrage ontvangen voor het realiseren van een ontmoetingsruimte bij het complex Kwendelhof van € 60.000.

### 29. Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenpremie

	2025	2024
Loonbelasting	435	388
Omzetbelasting	1.648	2.113
Premies bedrijfsvereniging en pensioenfondsen	122	106
Totaal	2.205	2.607

### 30. Overige schulden

	2025	2024
VvE Driehuse	194	179
Onderhoudsfondsen eigenaars	977	903
Nog te betalen personeelskosten	457	453
Saldo loopbaanbudget	382	340
Overig	78	195
Totaal	2.088	2.070

Ingenieursbureau Ibotec is administrateur van de VvE Driehuse. TBV Wonen beheert een voorziening onderhoud voor deze vereniging. Per 31 december 2025 was dit een bedrag van € 193.881. In januari 2026 zal het gehele bedrag aangewend worden voor dakrenovatie via Vve Driehuse en storten we bedrag geheel af aan Vve Driehuse.

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

### 31. Overlopende passiva

	2025	2024
Nog niet vervallen rente	5.079	5.149
Vooruit ontvangen huren	1.046	925
Nog te betalen servicekosten / saldi service fondsen	752	1.014
Creditstand GREX Koningswei	0	325
Te betalen verkoopkosten Piusstaete	0	269
Overloop projecten / onderhoud	1.182	1.175
Overige overlopende passiva	31	18
Totaal	8.090	8.875

### 12. Niet uit de balans bijkomende verplichtingen

#### WSW en volmacht

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen wordt in de dVi 2025 € 2.105 miljoen (2024: € 1.990 miljoen) aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ waarde 1-1-2025). Het totale DAEB 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 2024 is de hoogte van de volmacht aangepast naar € 1.680 miljoen.

#### WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft TBV Wonen een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door TBV Wonen opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2025 bedroeg de heffing 0,0269% (€ 0,12 miljoen) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 11,9 miljoen per 31 december 2025 (€ 12,4 miljoen per 31 december 2024).

TBV Wonen zal de komende 10 jaren naar verwachting in totaal € 4,7 miljoen moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen. Indien het WSW het gecommiteerde obligo om het risicovermogen op peil te houden, zou opeisen, dient TBV Wonen het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. TBV Wonen verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

#### Bankgaranties

Per 31 december 2025 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. Ultimo 2025 geldt dit nog voor 3.965 woningen.

#### Talent Square

In 2013 zijn de 705 studenten eenheden van Talent Square 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 2025 een positief bedrag van € 181.249.

#### Overdrachtsbelasting Paleising

De Belastingdienst Eindhoven heeft de taakoverdracht (vrijgesteld van overdrachtsbelasting) op één aspect afgewezen. Eind 2023 heeft TBV Wonen bezwaar ingediend tegen de afwijzing van de vrijstelling overdrachtsbelasting bij de taakoverdracht van het complex Paleising van Woonzorg Nederland, waarbij het bezwaar is afgewezen door de Belastingdienst. TBV Wonen is van mening dat er sprake is van een taakoverdracht tussen twee woningcorporaties, hetgeen volgens de fiscaal adviseur goed verdedigbaar is. Bij andere taakoverdrachten tussen corporaties in Nederland is de vrijstelling overdrachtsbelasting namelijk ook toegepast. In 2024 is daarom beroep aangetekend bij de rechtbank. De rechtszitting heeft in januari 2026 plaatsgevonden bij de rechtbank Breda. Op 5 maart heeft de rechtbank ons bezwaar gegrond verklaard. De belastingdienst gaat in hoger beroep. Indien TBV Wonen in het gelijk wordt gesteld, betekent dit dat we recht hebben op teruggave betaalde overdrachtsbelasting ad. € 764.868.

#### 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	2025	2024
Periode <= 1 jaar	360	325
1 jaar < periode <+ 5 jaar	895	878
periode > 5 jaar	378	498
Totaal	1.633	1.701

In 2025 is een totaalbedrag van € 350.100 (2024: € 278.400) aan leasebetalingen in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

De overeenkomsten hebben een gemiddelde looptijd van ruim vier 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 jaarlijks aangegaan tot en met het jaar 2024. Vanaf 2025 zijn er nog geen nieuwe erfpachtverplichtingen aangegaan, derhalve is voor 2025 dezelfde erfpacht betaald als voorheen, zijnde € 3.100.

#### Investeringsverplichtingen

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw van woningen voor een totaalbedrag van € 74,9 miljoen (2024: € 4,2 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. Deze verplichting is aanzienlijk hoger dan in 2024. Dat wordt met name verklaard door de overeenkomsten voor de ontwikkeling van project Koningswei en Fratershuis.

#### Onderhoudsverplichtingen

TBV Wonen is per einde boekjaar voor een bedrag van € 1,2 miljoen (2024: € 7,0 miljoen) onderhouds- en renovatieverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2026 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.

#### Prestatieafspraken

Op 19 maart ondertekenden gemeente Tilburg, het Stedelijk Bewoners Overleg Tilburg (SBO T) en de drie woningcorporaties WonenBreburch, Tiwos en TBV Wonen het nieuwe Convenant Wonen voor 2025-2029. Hierin staan afspraken over onder andere de ontwikkeling van woningen en energiebesparende maatregelen. TBV Wonen heeft de intentie uitgesproken om deze afspraken, samen met de andere Tilburgse corporaties, te realiseren.

### 13. Toelichting op de winst- en verliesrekening

#### Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (10)

#### 32. Huuropbrengsten

	2025	2024
Woningen en woongebouwen DAEB	64.600	61.148
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	4.459	4.454
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	986	994
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	967	910
	71.012	67.506
Huurderving wegens leegstand	-253	-286
Huurderving wegens oninbaarheid	0	0
Huurderving wegens groot onderhoud	-132	-236
Huurderving wegens verkoop	-2	-24
	70.625	66.960

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2025 bedroeg 4,12% (1 juli 2024: 4,01%). In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 4,13% (2024: 4,02%).

### 33. Opbrengsten servicecontracten

	2025	2024
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	3.777	3.651
Derving wegens oninbaarheid	-4	-6
	3.773	3.645

### 34. Lasten servicecontracten

	2025	2024
Servicecontracten	-3.345	-3.354
Toegerekende organisatiekosten	-122	-118
Totaal	-3.467	-3.472

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.

### 35. Overige directe opbrengsten

	2025	2024
Baten voorgaande jaren	0	20
Aanvullende gestorte bijdragen VVE1 Schubertstraat na opheffing	54	281
Overige baten	136	225
Totaal	190	526

In 2024 is VVE1 Schubertstraat opgeheven. We hebben ons aandeel in de openstaande gestort bijdragen retour ontvangen in 2024 en 2025.

### 36. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2025	2024
Externe beheerkosten	-391	-387
Bijdrage Vve	-180	-148
Overige kosten verhuur	-181	-202
Toegerekende organisatiekosten	-2.936	-2.966
Totaal	-3.688	-3.703

### Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen betreffen:

	2025	2024
Salarissen	8.163	7.725
Sociale lasten	1.434	1.349
Pensioenen	999	860
Overige personeelskosten	1.269	1.617
Totaal	11.865	11.551

### Afschrijving

In de kostenverdeling wordt rekening gehouden met afschrijvingslasten € 580.000 ten laste van de materiële vaste activa ten dienste van, welke niet rechtstreeks zijn toe te wijzen aan de onderhoudsafdelingen.

### Subsidie en tegemoetkoming salariskosten

In 2025 hebben we een tegemoetkoming loonkosten ontvangen in verband met 2 langdurig arbeidsongeschikte medewerkers. Zolang de regeling van kracht is, is de subsidie structureel. Tevens hebben we van de gemeente Tilburg een subsidie van € 65.000 ontvangen voor de loonkosten van 1 leefbaarheidsconsulent voor intensieve leefbaarheidsaanpak. De hiervoor genoemde tegemoetkoming en subsidie zijn verwerkt als opbrengst onder de salariskosten.

### Aantal medewerkers

Gedurende het jaar 2025 had de TBV Wonen gemiddeld 122 werknemers in dienst (2024: 120). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

	2025	2024
Bestuur en Beleid	7	6
Omgeving & sturing	7	7
Woonservice	39	38
Bedrijfsvoering	19	18
Vastgoedservice	17	18
Onderhoudsbedrijf	33	33
Totaal	122	120

### Kostenverdeling

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat. De kostenverdeelstaat is opgesteld op basis van de richtlijnen uit de op 18 november 2025 door SBR-Wonen uitgebrachte Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening.

	2025	2024
<b>Toerekening organisatiekosten</b>		
Lonen en salarissen	7.939	7.586
Uitzendkrachten, inleen, et cetera,	499	829
Overige personeelskosten	913	892
Huisvestingskosten	777	668
Kosten Raad van Commissarissen	102	122
Overige kosten	1.935	1.663
<b>Toe te rekenen organisatiekosten</b>	<b>12.165</b>	<b>11.760</b>

	2025	2024
<b>Organisatiekosten toegerekend aan:</b>		
Lasten servicecontracten	122	118
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.935	2.966
Lasten onderhoudsactiviteiten	5.078	4.897
Leefbaarheid	914	735
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	62	60
Overige organisatiekosten	3.054	2.984
<b>Totaal toegerekende organisatiekosten</b>	<b>12.165</b>	<b>11.760</b>

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

	2025	2024
Lasten servicecontracten	1,0%	1,0%
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	24,1%	25,2%
Lasten onderhoudsactiviteiten	41,8%	41,6%
Leefbaarheid	7,5%	6,3%
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,5%	0,5%
Overige organisatiekosten	25,1%	25,5%
<b>Totaal toegerekende organisatiekosten</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

### 37. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2025	2024
Planmatig onderhoud	-10.014	-11.385
Mutatieonderhoud	-3.182	-3.270
Reparatieonderhoud	-3.813	-3.637
Doorbelaast onderhoud	337	440
Onderhoudsdeel VVE bijdrage	-466	-494
Rechtstreeks toegerekende organisatiekosten aan onderhoud	-625	-585
Toegerekende organisatiekosten via kostenverdeling	-5.078	-4.897
<b>Totaal</b>	<b>-22.841</b>	<b>-23.828</b>

De toegerekende organisatiekosten aan onderhoud 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. In 2025 is de kostenverdeelstaat nauwkeurig aangesloten op de handleiding toepassen functionele indelen winst- en verliesrekening 2025 gepubliceerd door SBR Wonen.

### 38. Overige directe operationele lasten

	2025	2024
Verhuurdersbijdrage	-49	-65
Belastingen exploitatie	-2.807	-2.617
Verzekeringen	-307	-291
Afboeking overige debiteuren	-45	-27
Juridische kosten en vervolgcosten	-97	-97
Lasten voorgaande jaren	-21	-47
Overige directe kosten	-803	-728
<b>Totaal</b>	<b>-4.129</b>	<b>-3.872</b>

### Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (11)

We hebben geen koopwoningen in ontwikkeling.

### Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)

#### 43. 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:

	2025	2024
Verkoopopbrengst	2.938	5.704
Verschuldigde bijbetaling omzetting erfpacht aan gemeente	-138	0
Verkoopkosten	-81	-101
Toegerekende organisatiekosten	-62	-60
<b>Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille</b>	<b>-2.015</b>	<b>-14.586</b>
<b>Totaal</b>	<b>642</b>	<b>-9.043</b>

In 2025 hebben we 7 woningen verkocht. Voor 1 woning hebben we in 2020 een overeenkomst met gemeente Tilburg gesloten voor omzetting erfpacht in vol eigendom. Na verkoop van deze woning zijn wij de gemeente € 138.569 verschuldigd, zijnde het verschil tussen de actuele grondprijs van de betreffende woning en de actuele grondprijs van een goedkope huurwoning.

Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)

	2025	2024
Verkoopopbrengst	0	0
Terugprijs minus contractuele korting	0	0
Totaal	0	0

In 2025 zijn er net als in 2024 geen woningen onder voorwaarden verkocht.

### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)

#### 47. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling (onrendabele investering)	-13.825	-14.176
Teruggenomen afwaardering	10.871	0
GREX resultaat	0	-358
2 parkeerplaatsen uit beheer	-25	0
Afgeboekte projecten	-1	-51
Totaal	-2.980	-14.585

#### 48. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
Waardeverandering sociaal vastgoed in exploitatie	101.292	250.832
Waardeverandering commercieel vastgoed in exploitatie	5.086	15.551
Totaal	106.378	266.383

#### 49. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
Waardeverandering vastgoed verkocht onder voorwaarden	2.594	2.733
Waardeverandering terugkoopverplichting vastgoed verkocht onder voorwaarden	-1.694	-1.783
Terugneming waardeverandering eerder genomen afwaardering vastgoed verkocht onder voorwaarden	-195	-52
Totaal	705	898

#### 50. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

TBV Wonen heeft geen koopwoningen in ontwikkeling.

### Netto resultaat overige activiteiten (14)

#### 51. Opbrengsten overige activiteiten

	2025	2024
Serviceopbrengsten Zonnepanelen en EPV	353	365
Vergoeding verhuur daken en internetaansluitingen	70	70
Overige posten	87	53
Totaal	510	488

#### 52. Kosten overige activiteiten

	2025	2024
Overige kosten	-24	-24
Totaal	-24	-24

### 53. Overige organisatiekosten

	2025	2024
Diverse advieskosten	-516	-254
Kosten controle jaarrekening	-272	-260
Jaarlijkse bijdrage Aw	-51	-46
Obligohoefing WSW	-123	-141
Toegerekende organisatiekosten	-3.054	-2.984
Totaal	-4.016	-3.685

### 54. Leefbaarheid

	2025	2024
Leefbaarheidsbijdrage vanuit onderhoud	-215	-261
Overige leefbaarheidsbijdragen	-217	-209
Toegerekende organisatiekosten voor beheer	-914	-735
Totaal	-1.346	-1.205

### Saldo financiële baten en lasten (15)

#### 55. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten

Er zijn geen waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten.

#### 56. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Er zijn geen opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten.

#### 57. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2025	2024
Toegerekende rente projecten	201	94
Vrijval agio Vestia	97	97
Rente leningen ug	27	23
Rente huurdebiteuren	1	0
Totaal	326	214

Van de rentebaten is een bedrag van € 201.000 (2024: € 94.000) geactiveerd bij vastgoed in ontwikkeling, hieraan ligt een rentepercentage van 2,41% (2024: 2,39%) ten grondslag.

### 58. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2025	2024
Rente op leningen overheid	0	0
Rente op leningen kredietinstellingen	-10.972	-10.512
Borgstellingsvergoeding	-128	-124
Overige rente	-48	-68
Totaal	-11.148	-10.704

### 59. Belastingen

#### Fiscale strategie en planning

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft TBV Wonen een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over 2025 en 2024 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

Het belangrijkste standpunt betreft het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen.

TBV Wonen volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

#### Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast 2025 bestaat uit een acute belastinglast over 2025 van € 5.271.994, Vpb baten voorgaande jaren van € 1.827.632 en een mutatie latente belastingen van € 565.638. Dit komt neer op een totale belastinglast VPB van € 4.009.999.

	2025	2024
Acute belastingen boekjaar	-5.272	-3.896
Vpb voorgaande jaren	1.828	227
Mutatie latente belastingen	-566	-431
Totaal	-4.010	-4.100

De belastinglast bedraagt met € 4.009.999 in totaal 3,10% van het geconsolideerde resultaat voor belastingen (€ 129.509.560 positief). De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijke belastingtarief voor de jaarrekening luidt als volgt:

	2025	2024
Toepasselijk tarief	25,80%	25,80%
Aanpassingen in verband met belastingen vorige boekjaren	-1,41%	-0,09%
Niet-aftrekbare kosten (inclusief ATAD)	0,81%	0,60%
Fiscaal afwijkende waardering vastgoed in exploitatie	-22,21%	-25,65%
Fiscaal afwijkende verwerking verkoopresultaat	0,12%	-0,94%
Mutatie latenties	0,44%	0,16%
Overige effecten	-0,45%	1,66%
Effectief tarief	3,10%	1,55%

## 60. Aandeel in resultaat van deelnemingen

	2025	2024
Resultaat deelneming TBV Holding B.V.	-69	264

Het resultaat deelnemingen is bepaald op basis van de jaarrekening 2025 van TBV Holding B.V.

## 14. Toelichting op het kasstroomoverzicht

### Samenstelling geldmiddelen 2025

Liquide middelen per 31 december 2024	5.427	
Zeer liquide effecten per 31 december 2024	0	
Geldmiddelen per 31 december 2024 volgens het kasstroomoverzicht		5.427
Balansmutatie geldmiddelen in 2025	492	
Liquide middelen per 31 december 2025	5.919	
Zeer liquide effecten per 31 december 2025	0	
Geldmiddelen per 31 december 2025 volgens het kasstroomoverzicht		5.919

### 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 2025 hebben soms nog betrekking op 2024 en posten die in de balans als balansmutatie of posten in de winst- & verliesrekening in 2025 zijn opgenomen zijn soms pas na 31 december 2025 betaald en zijn dus niet opgenomen in het kasstroomoverzicht 2025.

## 15. Gebeurtenissen na balansdatum voor jaarrekening

### 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.

## 16. Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen

(bedragen in €)

### Wet normering topinkomens

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke 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 2025 voor TBV Wonen is € 206.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

#### 1. Bezoldiging topfunctionarissen

##### Directeur Bestuurder TBV Wonen

bedragen x € 1	P. Kouijzer	
	Directeur - Bestuurder	
Functie(s)	2025	2024
Boekjaar		
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.
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	176.644	165.837
Beloningen betaalbaar op termijn	22.494	22.684
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>199.138</b>	<b>188.521</b>
Toepasselijk WNT-maximum	206.000	195.000
Bezoldigingsklasse	F	F
Motivering indien overschrijding:	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 zijn geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen.

#### Raad van Commissarissen 2025

Bedragen x € 1	Doms K.	Jooren A.	Verhoeven J.	Loos G.	Ginneken J. van	Frissen J.
<b>Functie(s)</b>	Voorzitter RVC	Lid RVC	Lid RVC vice zv	Lid RVC	Lid RVC	Lid RVC
Duur dienstverband in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/07	1/1 - 31/12	1/1 - 31/08	1/1 - 31/12	1/9 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>						
Beloning	24.720	16.480	16.480	10.987	16.480	5.493
Toepasselijk WNT-maximum	30.900	20.600	20.600	13.715	20.600	6.885
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>24.720</b>	<b>16.480</b>	<b>16.480</b>	<b>10.987</b>	<b>16.480</b>	<b>5.493</b>
Motivering indien overschrijding:	N.v.T.	N.v.T.	N.v.T.	N.v.T.	N.v.T.	N.v.T.

#### Raad van Commissarissen 2024

Bedragen x € 1	Doms K.	Jooren A.	Verhoeven J.	Loos G.	Ginneken J. van
<b>Functie(s)</b>	Voorzitter RVC	Lid RVC	Lid RVC vice zv	Lid RVC	Lid RVC
Duur dienstverband in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>					
Beloning	23.400	15.600	15.600	15.600	15.600
Toepasselijk WNT-maximum	29.250	19.500	19.500	19.500	19.500
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>23.400</b>	<b>15.600</b>	<b>15.600</b>	<b>15.600</b>	<b>15.600</b>
Motivering indien overschrijding:	N.v.T.	N.v.T.	N.v.T.	N.v.T.	N.v.T.

## 17. Accountantskosten

De kosten van de externe accountant, de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn verwerkt op basis van de ontvangen facturen. (in euro's):

	2025	2024
Onderzoek jaarrekening 2023	0	140.741
Onderzoek jaarrekening 2024	149.005	119.185
Onderzoek jaarrekening 2025	123.118	0
Andere controleopdrachten	0	0
Adviesdienst op fiscaal terrein	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
<b>Totaal</b>	<b>272.123</b>	<b>259.926</b>

BDO en Deloitte hebben in het verslagjaar totaal € 110.460 (2024: € 169.430) in rekening gebracht voor adviesdiensten op fiscaal gebied.

## 18. DAEB

### Enkelvoudige balans DAEB per 31 december 2025

(voor winstbestemming)

#### Activa

(in duizenden euro's)	31 december 2025	31 december 2024	
<b>Vastgoedbeleggingen (1)</b>			
1 DAEB vastgoed in exploitatie	1.533.975	1.418.337	
2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0	
3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.760	6.016	
4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.800	7.411	
	1.546.534	1.431.764	
<b>Materiële vaste activa (2)</b>			
5 Overige zaken in exploitatie	808	882	
6 Onr. en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	12.204	10.871	
	13.012	11.753	
<b>Financiële vaste activa (3)</b>			
7 Nettovermogenswaarde niet-DAEB	106.074	99.107	
7b Interne lening aan niet-DAEB	11.750	12.750	
8 Leningen u/g	586	209	
9 Latente belastingvorderingen	0	363	
	118.410	112.429	
<b>Som der vaste activa</b>	1.677.956	1.555.946	
<b>Vlottende activa</b>			
<b>Voorraden (4)</b>			
10 Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0	
11 Voorraad	232	369	
	232	369	
<b>Vorderingen (5)</b>			
12 Huurdebiteuren	494	409	
13 Overheid	0	340	
14 Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenpremie	1.608	1.253	
15 Overige vorderingen	0	11	
16 Overlopende activa	1.553	998	
	3.656	3.011	
17 Liquide middelen	4.650	4.260	
<b>Som der vlottende activa</b>	8.538	7.639	
<b>Totaal activa</b>	1.686.495	1.563.586	

#### Passiva

(in duizenden euro's)	31 december 2025	31 december 2024	
<b>Eigen vermogen (6)</b>			
18 Herwaarderingsreserve	867.626	771.491	
19 Overige reserve	180.185	15.162	
20 Resultaat boekjaar	125.431	261.157	
<b>Eigen vermogen</b>	1.173.241	1.047.810	
<b>Voorzieningen (7)</b>			
21 Voorziening onrend. invest. en herstructureringen	32.047	42.922	
22 Voorziening latente belastingen	203	0	
<b>Totaal voorzieningen</b>	32.250	42.922	
<b>Langlopende schulden (8)</b>			
23 Schulden/leningen overheid	0	0	
24 Schulden/leningen kredietinstellingen	456.716	450.725	
25 Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	4.760	5.066	
26 Waarborgsommen	70	69	
26b Overige schulden	1.341	0	
<b>Totaal langlopende schulden</b>	462.887	455.860	
<b>Kortlopende schulden (9)</b>			
27 Schulden aan overheid	331	38	
28 Schulden aan leveranciers	5.403	3.670	
28a Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0	
29 Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenpremie	2.205	2.607	
30 Overige schulden	2.088	2.070	
31 Overlopende passiva	8.090	8.610	
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	18.117	16.995	
<b>Totaal passiva</b>	1.686.495	1.563.586	

## Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB 2025

(in duizenden euro's)	2025	2024
32 Huuropbrengsten	65.243	62.008
33 Opbrengsten servicecontracten	3.513	3.318
34 Lasten servicecontracten	-3.124	-3.115
35 Overige directe opbrengsten	187	323
36 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.755	-3.278
37 Lasten onderhoudsactiviteiten	-20.799	-21.219
38 Overige directe operationele lasten	-3.807	-3.524
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)</b>	<b>38.458</b>	<b>34.511</b>
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (11)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
43 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.296	5.206
44 Toegerekende organisatiekosten	-99	-139
45 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-866	-13.986
46 Verkoopresultaat verkoop onder voorwaarden	0	0
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)</b>	<b>331</b>	<b>-8.918</b>
47 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.955	-14.585
48 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	101.293	250.832
49 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	49	191
50 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)</b>	<b>98.387</b>	<b>236.437</b>
51 Opbrengst overige activiteiten	465	443
52 Kosten overige activiteiten	-24	-7
<b>Netto resultaat overige activiteiten (14)</b>	<b>440</b>	<b>436</b>
53 Overige organisatiekosten	-3.718	-3.388
54 Leefbaarheid	-1.261	-1.119
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>132.637</b>	<b>257.960</b>
55 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
56 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
57 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	299	147
58 Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.767	-10.292
<b>Saldo financiële baten en lasten (15)</b>	<b>-10.468</b>	<b>-10.145</b>
Resultaat voor belastingen	122.169	247.815
59 Belastingen	-3.707	-3.738
Resultaat na belastingen	118.463	244.077
60 Aandeel in resultaat van deelnemingen	0	0
Resultaat niet-DAEB tak	6.968	17.080
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>125.431</b>	<b>261.157</b>

## Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB 2025

(in duizenden euro's)	#	2025	2024
<b>Operationele activiteiten</b>			
<b>Ontvangsten:</b>			
Huren	32	67.255	62.843
Vergoedingen	33	2.981	4.034
Overige bedrijfsontvangsten	35/51	757	1.156
Renteontvangsten interne lening	57	383	413
Renteontvangsten	57	42	10
Saldo ingaande kasstromen		71.418	68.456
<b>Uitgaven:</b>			
Erfpacht	38	3	3
Personeelsuitgaven	36	10.089	8.949
Onderhoudsuitgaven	37	15.444	14.289
Overige bedrijfsuitgaven	36/38	13.150	13.923
Renteuitgaven	58	11.019	10.391
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	53/58	261	277
Verhuurderheffing	38	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsuitgaven	54	452	415
Vennootschapsbelasting	59	3.497	4.228
Saldo uitgaande kasstromen		53.915	52.474
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>17.503</b>	<b>15.982</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>			
<b>MVA ingaande kasstroom</b>			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongeleg	43/44	1.526	6.690
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	46	0	0
Verkoopontvangsten grond		0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig		0	321
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		1.526	7.011
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>			
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	1/4	8.452	10.616
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	1/4	13.150	16.889
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	1/4	1.191	1.477
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	3	0	0
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	4	450	386
Aankoop grond	1/4	652	0
Investerings overig	41	1.758	206
Externe kosten bij verkoop	43/44	97	250
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom		25.750	29.823
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>		<b>-24.224</b>	<b>-22.812</b>

(in duizenden euro's)	#	2025	2024
<b>Financiële vaste activa</b>			
Ontvangsten van verbindingen	7a	23	11
Ontvangsten aflossing interne lening	7a	1.000	1.000
Ontvangsten overig	7a	0	0
Uitgaven overig		0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		1.023	1.011
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>		<b>-23.201</b>	<b>-21.801</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>			
<b>Ingaand</b>			
Nieuwe door WSW geborgde leningen	24	43.400	50.000
Nieuwe lening vanuit Niet-DAEB aan DAEB		0	0
		43.400	50.000
<b>Uitgaand</b>			
Aflossing door WSW geborgde leningen	24	37.312	42.056
Aflossing niet door WSW geborgde leningen daeb-investeringen		0	1.450
		37.312	43.506
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>6.088</b>	<b>6.494</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>		<b>390</b>	<b>675</b>
<b>Liquide middelen per 1 januari</b>	<b>17</b>	<b>4.260</b>	<b>3.585</b>
<b>Liquide middelen per 31 december</b>	<b>17</b>	<b>4.650</b>	<b>4.260</b>

## 19. Niet-DAEB

### Enkelvoudige balans niet-DAEB per 31 december 2025

(voor winstbestemming)

#### A c t i v a

(in duizenden euro's)

	31 december 2025	31 december 2024
<b>Vastgoedbeleggingen (1)</b>		
1 DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	109.939	104.501
3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	24.679	23.125
4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	365	154
	134.983	127.780
<b>Materiële vaste activa (2)</b>		
5 Overige zaken in exploitatie	0	0
6 Onr. en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	0	0
	0	0
<b>Financiële vaste activa (3)</b>		
7 Deelnemingen	2.022	2.091
7a Vorderingen op deelnemingen	724	774
8 Leningen u/g	73	73
9 Latente belastingvorderingen	0	0
	2.819	2.938
<b>Som der vaste activa</b>	<b>137.802</b>	<b>130.719</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden (4)</b>		
10 Vastgoed bestemd voor verkoop	57	514
11 Voorraad	0	0
	57	514
<b>Vorderingen (5)</b>		
12 Huurdebiteuren	101	118
13 Overheid	0	0
14 Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenpremie	175	99
15 Overige vorderingen	0	0
16 Overlopende activa	0	0
	276	217
17 Liquide middelen	1.268	1.167
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>1.601</b>	<b>1.898</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>139.403</b>	<b>132.616</b>

## Passiva

(in duizenden euro's)	31 december 2025	31 december 2024
<b>Eigen vermogen (6)</b>		
18 Herwaarderingsreserve	46.587	42.043
19 Overige reserve	52.519	39.984
20 Resultaat boekjaar	<u>6.968</u>	<u>17.080</u>
Eigen vermogen	106.074	99.107
<b>Voorzieningen (7)</b>		
21 Voorziening onrend. invest. en herstructureringen	0	0
22 Voorziening latente belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal voorzieningen	0	0
<b>Langlopende schulden (8)</b>		
23 Schulden/leningen overheid	0	0
24 Schulden/leningen kredietinstellingen	0	0
25 Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	20.937	20.040
26 Waarborgsommen	38	38
26a Interne lening	11.750	12.750
26b Overige schulden	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal langlopende schulden	32.725	32.828
<b>Kortlopende schulden (9)</b>		
27 Schulden aan overheid	0	0
28 Schulden aan leveranciers	604	415
28a Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0
29 Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenpremie	0	0
30 Overige schulden	0	0
31 Overlopende passiva	<u>0</u>	<u>266</u>
Totaal kortlopende schulden	604	681
<b>Totaal passiva</b>	<u>139.403</u>	<u>132.616</u>

## Enkelvoudige winst- en verliesrekening niet-DAEB 2025

(in duizenden euro's)	2025	2024
32 Huuropbrengsten	5.382	4.953
33 Opbrengsten servicecontracten	261	327
34 Lasten servicecontracten	-343	-357
35 Overige directe opbrengsten	4	203
36 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-934	-425
37 Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.042	-2.609
38 Overige directe operationele lasten	<u>-322</u>	<u>-348</u>
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)</b>	2.005	1.745
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (11)</b>	0	0
43 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.503	498
44 Toegerekende organisatiekosten	-44	-22
45 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.149	-600
46 Verkoopresultaat verkoop onder voorwaarden	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)</b>	310	-124
47 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-25	0
48 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.086	15.551
49 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	656	707
50 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)</b>	5.717	16.258
51 Opbrengst overige activiteiten	46	45
52 Kosten overige activiteiten	<u>0</u>	<u>-17</u>
<b>Netto resultaat overige activiteiten (14)</b>	46	27
53 Overige organisatiekosten	-297	-297
54 Leefbaarheid	<u>-86</u>	<u>-86</u>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	7.695	17.524
55 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
56 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
57 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	27	67
58 Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-383</u>	<u>-413</u>
<b>Saldo financiële baten en lasten (15)</b>	-355	-345
Resultaat voor belastingen	7.339	17.178
59 Belastingen	<u>-303</u>	<u>-362</u>
Resultaat na belastingen	7.037	16.816
60 Aandeel in resultaat van deelnemingen	<u>-69</u>	<u>264</u>
<b>Resultaat na belastingen</b>	6.968	17.080

## Enkelvoudig kasstroomoverzicht niet-DAEB 2025

(in duizenden euro's)	#	2025	2024
<b>Operationele activiteiten</b>			
<b>Ontvangsten:</b>			
Huren	32	5.383	4.996
Vergoedingen	33	428	357
Overige bedrijfsontvangsten	35/51	23	237
Renteontvangsten	57	0	44
Saldo ingaande kasstromen		5.834	5.634
<b>Uitgaven:</b>			
Erfpacht	38	0	0
Personeelsuitgaven	36	1.431	1.156
Onderhoudsuitgaven	37	1.800	2.150
Overige bedrijfsuitgaven	36/38	1.178	1.023
Renteuitgaven	58	0	0
Renteuitgaven interne lening	58	383	413
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	53/58	5	5
Verhuurderheffing	38	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsuitgaven	54	3	3
Venootschapsbelasting	59	379	461
Saldo uitgaande kasstromen		5.178	5.211
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>656</b>	<b>423</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>			
<b>MVA ingaande kasstroom</b>			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegen	43/44	0	822
Verkoopontvangsten woongelegen (VOV)	46	1.503	0
Verkoopontvangsten grond		0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig		0	-321
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		1.503	501
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>			
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegen	1/4	211	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegen	1/4	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegen	1/4	140	77
Aankoop woongelegen (VOV) voor doorverkoop	3	718	458
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegen	4	0	0
Aankoop grond		0	0
Investerings overig	41	0	0
Externe kosten bij verkoop	43/44	16	14
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom		1.084	549
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>		<b>419</b>	<b>-48</b>

(in duizenden euro's)	#	2025	2024
<b>Financiële vaste activa</b>			
Ontvangsten van verbindingen	7a	27	24
Ontvangsten aflossing interne lening	7a	0	0
Ontvangsten overig	7a	0	0
Uitgaven overig		0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		27	24
<b>Kasstroom uit (des)investerings</b>		<b>446</b>	<b>-24</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>			
<b>Ingaand</b>			
Nieuwe door WSW geborgde leningen	24	0	0
Nieuwe lening vanuit Niet-DAEB aan DAEB		0	1.450
		0	1.450
<b>Uitgaand</b>			
Aflossing interne lening DAEB	24	1.000	1.000
Verstreckte lening Niet-DAEB aan DAEB		0	0
		1.000	1.000
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>-1.000</b>	<b>450</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>		<b>102</b>	<b>848</b>
<b>Liquide middelen per 1 januari</b>	<b>17</b>	<b>1.167</b>	<b>319</b>
<b>Liquide middelen per 31 december</b>	<b>17</b>	<b>1.269</b>	<b>1.167</b>

## 20. Ondertekening van de jaarrekening 2025

Tilburg, 26 mei 2026

Bestuurder:

Ir. drs. P.P.A. Kouijzer

Raad van commissarissen:

Mevr. Drs. C.P.M.. Doms

Dhr. drs. J.N.M. Verhoeven

Dhr. drs. A.J.J. Jooren RC, MFE

Mevr. J.H.M. van Ginneken

Dhr. J. Frissen

## 21. Overige gegevens: bestemming resultaat

### **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 positieve resultaat van € 125,4 miljoen toe te voegen aan de overige reserves van TBV Wonen. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen van Stichting TBV

### Verklaring over de jaarrekening 2025

#### Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting TBV ('de toegelaten instelling') een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

#### Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025 van Stichting TBV te Tilburg gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2025;
- de winst-en-verliesrekening over 2025 ; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Lage Mosten 59, 4822 NK Breda, Postbus 1042, 4801 BA Breda,  
T: 088 792 00 76, [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl)

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl) treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

#### Onafhankelijkheid

Wij zijn onafhankelijk van Stichting TBV zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

#### Onze controleaanpak

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot de kernpunten, fraude en continuïteit, en de aangelegenheden daaruit, bepaald in de context van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Daarom geven wij geen afzonderlijke oordelen of conclusies over de informatie ter ondersteuning van ons oordeel, zoals onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten en de controleaanpak gericht op de frauderisico's en continuïteit.

#### Samenvatting en context

Stichting TBV is een toegelaten instelling zoals omschreven in de Woningwet. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte in de regio Midden-Brabant. In overeenstemming met de Woningwet is het vastgoed in exploitatie in de balans gewaardeerd op actuele waarde volgens de marktwaarde in verhuurde staat. De combinatie van de activiteiten en de waardering op actuele waarde van het vastgoed in exploitatie in de balans is van invloed op de bepaalde materialiteit en de specifieke materialiteit zoals uiteengezet in de paragraaf 'Materialiteit'.

Als onderdeel van het definiëren van onze controleaanpak hebben wij de materialiteit bepaald en het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben hierbij bijzondere aandacht besteed aan die gebieden waar het bestuur belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld daar waar veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen zijn gemaakt die inherent onzeker zijn. In paragraaf oordelen en schattingen van de jaarrekening heeft Stichting TBV de schattingsposten en de belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheid uiteengezet. De belangrijkste posten in de jaarrekening die door schattingen van het bestuur worden beïnvloed, zijn de geschiktheid van de basisversie als basis voor de waardering van het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Wij hebben deze belangrijkste schattingen aangemerkt als kernpunten van de controle zoals uiteengezet in de paragraaf ‘De kernpunten van onze controle’.

Andere aandachtsgebieden in onze controle, die niet als kernpunten zijn aangemerkt, waren de verantwoording van de WNT, het frauderisico in de zakelijkheid van vastgoedgerelateerde inkopen en de waardering van het vastgoed in ontwikkeling en de voorziening onrendabele top.

Wij hebben ervoor gezorgd dat het controleteam over voldoende specialistische kennis en expertise beschikte die nodig was voor de controle van Stichting TBV. Wij hebben daartoe deskundigen op onder meer het gebied van vennootschapsbelasting en vastgoedwaardering in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



Materialiteit: €17.000.000

Specifieke materialiteit: €1.500.000

We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie.

Geschiktheid van de basisversie als basis voor de waardering van het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat.

Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

### Materialiteit

De reikwijdte van onze controle wordt beïnvloed door het toepassen van materialiteit. Het begrip ‘materieel’ wordt toegelicht in de paragraaf ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

Wij bepalen, op basis van ons professionele oordeel, kwantitatieve grenzen voor materialiteit waaronder de materialiteit voor de jaarrekening als geheel, zoals uiteengezet in onderstaande tabel. Deze grenzen, evenals de kwalitatieve overwegingen daarbij, helpen ons om de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden voor de individuele posten en toelichtingen in de jaarrekening te bepalen en om het effect van onderkende afwijkingen, zowel individueel als gezamenlijk, op de jaarrekening als geheel en op ons oordeel, te evalueren.

**Materialiteit** €17.000.000

**Specifieke materialiteit** €1.500.000

**Hoe is de materialiteit bepaald** Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Gezien het belang van de vastgoedwaardering gebruiken wij als basis voor deze oordeelsvorming 1% van het balanstotaal van Stichting TBV.

Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 2% van de totale opbrengsten.

Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2025.

**De overwegingen voor de gekozen benchmark**

Wij gebruiken het balanstotaal als de primaire, algemeen in de sector geaccepteerde, benchmark, op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke informatiebehoeften van gebruikers van de jaarrekening. Op basis daarvan zijn wij van mening dat het balanstotaal geschikt is om als basis te dienen voor het bepalen van de materialiteit voor de controle van de aan het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening.

De exploitatie van het woningbezit en de daarmee verband houdende opbrengsten en lasten zijn een belangrijke indicator voor de financiële prestaties van de toegelaten instelling. Wij vinden de benchmark gebaseerd op het balanstotaal niet passend voor de controle van de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten. Daarom hebben wij voor deze posten een specifieke (lagere) materialiteit gehanteerd gebaseerd op een percentage (2%) van de totale opbrengsten.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen materieel zijn. Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2025.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de €1.700.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €150.000 aan hen te rapporteren. Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn rapporteren.

**De reikwijdte van onze controle**

***Stichting TBV maakt gebruik van een serviceprovider***

Stichting TBV maakt voor de waardering van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de toelichting van de beleidswaarde, gebruik van software. Wij hebben inzicht verkregen in de interne beheersingsomgeving rondom deze software en de verenigbaarheid van de uitgangspunten van de software met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn. Vervolgens hebben wij van de softwareleverancier een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd assurancerapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de software. Daarnaast heeft de certificerende accountant vastgesteld dat, op basis van het doorrekenen van de aan de serviceprovider verstrekte dataset, de uitkomsten overeenkomen met de doorrekening op basis van de rekenfunctionaliteit in de gebruikte software.

Vervolgens zijn wij nagegaan of, op basis van onze professionele oordeelsvorming, de certificerende accountant toereikende werkzaamheden heeft uitgevoerd teneinde zekerheid te verkrijgen over de opzet, het bestaan en de effectieve werking van deze interne beheersingsmaatregelen. Ten slotte hebben wij de resultaten en eventuele gerapporteerde uitzonderingen geanalyseerd en meegewogen voor de impact op onze controleaanpak. Door bovengenoemde werkzaamheden zijn wij in staat geweest om, voor zover relevant voor onze controle, te steunen op de werkzaamheden van de accountants van genoemde serviceprovider.

**Controleaanpak frauderisico's**

Wij hebben risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg zijn van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting TBV en haar omgeving en de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar paragrafen 4.2 en 4.3 van het jaarverslag, waarin het bestuur haar frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben ten aanzien van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd, waaronder de frauderisicoanalyse van het bestuur, de gedragscode, klokkenluidersregeling en voor zover wij dat noodzakelijk achtten, de werking getoetst van deze interne beheersmaatregelen.

We hebben inlichtingen ingewonnen bij de directeur-bestuurder, het management en leden van de raad van commissarissen of zij op de hoogte zijn van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van feitelijke, vermeende of vermoede fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van frauderisico's.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Geïdentificeerde frauderisico's	Controlewerkzaamheden en observaties
<p><b>Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt</b></p> <p>Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur met betrekking tot:</p>	<p>Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.</p> <p>Wij hebben onze controle hoofdzakelijk gegevensgericht ingestoken.</p> <p>Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten.</p> <p>Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.</p>

Geïdentificeerde frauderisico's	Controlewerkzaamheden en observaties
<ul style="list-style-type: none"> <li>• journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;</li> <li>• schattingen;</li> <li>• significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.</li> </ul> <p>Wij hebben daarbij bijzondere aandacht voor tendenties als gevolg van mogelijke belangen van het bestuur.</p> <p>Daarnaast hebben wij bijzondere aandacht gehad voor de geschiktheid van de basisversie als basis voor de waardering van het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat en de toelichting van beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.</p>	<p>Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het management, waaronder de geschiktheid van de basisversie als basis voor de waardering van het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat, de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, de waardering vastgoed in ontwikkeling en voorziening onrendabele top en de fiscale positie voor de vennootschapsbelasting. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van het management bij schattingen.</p> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.</p>
<p><b>Het risico van het onttrekken van middelen door niet-zakelijkheid van vastgoed gerelateerde inkopen via kickback-betalingen of door belangenverstrengeling</b></p> <p>Stichting TBV kocht gedurende het boekjaar producten en diensten in bij derden ten aanzien van vastgoed en onderhoud aan het vastgoed.</p>	<p>Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in het proces ten aanzien van vastgoed gerelateerde inkopen.</p> <p>Wij hebben bijzondere aandacht besteed aan inkooptransacties die worden geregistreerd in de post vastgoedbeleggingen, vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten en specifiek getoetst voor een selectie aan transacties of de inkopen onder zakelijke voorwaarden tot stand zijn gekomen. Daarbij is tevens aandacht besteed aan meerwerk en de potentiële nevenfuncties van het bestuur en medewerkers direct betrokken bij de inkopen.</p> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude via kickbacks die zijn betaald aan medewerkers of door belangenverstrengeling.</p>

#### Geïdentificeerde frauderisico's

Hierin bestaat een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude dat betrekking heeft op onzakelijke voorwaarden in inkopen die via het inkoopproces worden verantwoord in de vastgoedbeleggingen of de lasten voor onderhoudsactiviteiten, waarvoor kickbacks aan medewerkers kunnen zijn betaald of door belangenverstrengeling.

#### Controlewerkzaamheden en observaties

Wij hebben in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Daarnaast hebben we kennisgenomen van juridische kosten en correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen waren die een aanwijzing vormden voor fraude of het niet naleven van wet- en regelgeving.

#### Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden van de toegelaten instelling voor ten minste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening. Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- Overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevatte waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hadden door, het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde verwachte kasstromen voor de periode van ten minste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening door middel van het doornemen van de definitief ingediende dPi en de daaraan ten grondslag liggende meerjarenbegroting.

- Doornemen van de correspondentie met het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en daarmee het verwerven van inzicht in de uitkomsten van de beoordelingen van deze toezichthouders binnen het gezamenlijk beoordelingskader ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Beoordelen van de Interest Coverage Ratio en de Loan To Value in relatie tot het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), waaronder een herberekening van deze ratio's op basis van de gecontroleerde balans en verlies- en winstrekening en een vergelijking met de door de toezichthouders gestelde normen, ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

#### De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens de controle van de jaarrekening. Wij hebben de raad van commissarissen op de hoogte gebracht van de kernpunten. De kernpunten vormen geen volledige weergave van alle risico's en punten die wij tijdens onze controle hebben geïdentificeerd en hebben besproken. Wij hebben in deze paragraaf de kernpunten beschreven met daarbij een samenvatting van de op deze punten door ons uitgevoerde werkzaamheden.

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
<p><b>Geschiktheid van de basisversie als basis voor de waardering van het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat</b></p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting TBV past hierbij de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van vorig jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van Stichting TBV.</p> <p>Zoals genoemd in de paragraaf 'Ons oordeel', verklaren wij dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de economische realiteit. Omdat in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat het risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie.</p> <p>Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt van de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie in combinatie met de significante omvang van de post.</p> <p>Volgens Stichting TBV kan voldoende worden onderbouwd dat het toepassen van de modelmatige waardering volgens de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst door de uitgangspunten te vergelijken met externe, deels publiek beschikbare, informatie. Daarnaast is de waardemutatie ten opzichte van vorig jaar gerelateerd aan (externe) marktontwikkelingen.</p>	<p>Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben ten aanzien van de basisversie het risico geïdentificeerd dat het bestuur onterecht oordeelt dat de basisversie toepasbaar is. In de risicoanalyse hebben wij de voorkeur van het bestuur om de basisversie toe te passen betrokken.</p> <p>In reactie op dit risico hebben wij Stichting TBV gevraagd een schriftelijke standpuntbepaling op te stellen waarin zij uiteenzet welke informatie leidt tot de conclusie dat de basisversie toepasbaar is voor Stichting TBV. Wij hebben de uitgangspunten in de schriftelijke standpuntbepaling gecontroleerd.</p> <p>Allereerst hebben wij de gebruikte data gecontroleerd. Wij hebben vastgesteld dat deze overeenkomstig het handboek in het rekenmodel is ingevoerd. Daarna hebben wij kennisgenomen van de waardemutatie ten opzichte van vorig jaar door deze te relateren aan feitelijk aantoonbare wijzigingen in de marktomstandigheden.</p> <p>Ook hebben wij de geschiktheid van de uitgangspunten zoals voorgeschreven door het handboek getoetst door deze te vergelijken met publiekelijk beschikbare bronnen. Onderdeel van deze toetsing was de sectorbrede validatie van het handboek van vorig jaar.</p> <p>De controlewerkzaamheden zijn uitgevoerd in samenwerking met een door ons ingeschakelde deskundige op het gebied van vastgoedwaardering. Onze werkzaamheden bevestigen dat de uitkomst van de basisversie volgens het handboek binnen een acceptabele bandbreedte ligt.</p> <p>Ook hebben wij gezocht naar tegenstrijdige informatie in de aard van het bezit en de gehanteerde veronderstellingen volgens het handboek, waaruit zou blijken dat de basisversie niet toepasbaar zou zijn voor Stichting TBV. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen.</p>

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
<p><b>Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie</b></p> <p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. De beleidswaarde wordt gebruikt om de Loan to Value (nominale schuld ten opzichte van de beleidswaarde) te bepalen en vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) van de toegelaten instelling.</p> <p>Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' wordt de beleidswaarde door Stichting TBV bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF-berekening voor de marktwaarde in verhuurde staat. Deze betreffen het verondersteld door exploiteren met een voortdurende looptijd, gebruik van de streefhuur in plaats van markthuren, inrekenen van de eigen onderhoudslasten, inrekenen van een beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid en het hanteren van de sociale disconteringsvoet zoals deze door het handboek wordt voorgeschreven.</p> <p>Door het belang van de beleidswaarde in het kader van het financiële continuïteit en de schattingonzekerheid hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.</p>	<p>Wij hebben kennisgenomen van de Loan to Value van Stichting TBV en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio per 31 december 2025 afgezet tegen de limieten zoals beschreven in het financieel kader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de DAEB- en de niet-DAEB-portefeuille. De uitkomst van deze risicoanalyse hebben wij in onze controle ingebed en daarmee mogelijke tendenties in het risico op sturing van de uitkomst door het bestuur in de controle betrokken.</p> <p>Voorts hebben wij de ingeschatte onderhoudsnorm van voorgaand jaar getoetst aan werkelijke onderhoudskosten van het afgelopen jaar. Dit geeft een indicatie van de betrouwbaarheid van de inschattingen door het bestuur.</p> <p>Wij hebben kennisgenomen van de vijf aspecten die het verschil bepalen tussen de DCF berekening van de marktwaarde en de beleidswaarde zoals gedefinieerd in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In verband met de schattingonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op de ingerekende norm voor onderhoudslasten.</p> <p>Wij hebben de ingerekende onderhoudslasten vergeleken met de intern geformaliseerde meerjarenonderhoudsbegroting. Ook zijn wij de totstandkoming van de meerjarenonderhoudsbegroting nagegaan. Hieruit kregen wij de bevestiging dat de onderhoudsbegroting en het voorraadbeleid worden gebruikt voor de operationele aansturing door de organisatie.</p> <p>Wij concluderen dat de ingerekende meerjarenonderhoudsprognoses en normen passend zijn als input voor de beleidswaarde.</p>

## Kernpunten

## Onze controlewerkzaamheden en observaties

Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Op basis van deze analyses en verdere werkzaamheden hebben wij bevestigende informatie verkregen dat de beleidswaarde zoals toegelicht bij het vastgoed in exploitatie redelijk is.

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over de beleidswaarde. Wij kunnen ons vinden in de uiteenzettingen in deze toelichtingen waarin voldoende aandacht is gegeven aan de in de beleidswaarde ingerekende normen.

### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, onderdelen n en o, Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, en of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

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

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

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

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

### Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

#### Onze benoeming

Wij zijn op 15 november 2022 benoemd als externe accountant van Stichting TBV door de raad van commissarissen en zijn daarna jaarlijks herbenoemd. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van 3 jaar accountant van de toegelaten instelling, waarbij 2023 het eerste controlejaar was.

---

## Geen verboden diensten

Wij hebben, naar ons beste weten en overtuiging, geen verboden diensten geleverd, als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

---

## Geleverde diensten

De diensten die wij, in aanvulling op de controle van de jaarrekening, hebben geleverd aan de toegelaten instelling, in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, zijn toegelicht in paragraaf 'Accountantskosten' van de toelichting van de jaarrekening.

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2025 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2025.

---

## Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

---

### Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT; en voor
- een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

---

### Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid en is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de controlestandaarden is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer hier sprake van is.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen die zijn getroffen om de geïdentificeerde bedreigingen weg te nemen en onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen, vanuit alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken, die aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de jaarrekening van de huidige periode en derhalve kernpunten van de controle zijn. Wij beschrijven deze zaken in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of wanneer wij, in buitengewoon zeldzame omstandigheden, bepalen dat een aangelegenheid niet in de controleverklaring zou moeten worden gecommuniceerd omdat redelijkerwijs verwacht wordt dat de nadelige gevolgen van dergelijke communicatie groter zijn dan de voordelen voor het maatschappelijk verkeer.

Breda, 26 mei 2026

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door:  
M.M.J. Zoontjens MSc RA



**tbv**  
wonen

[www.tbvwonen.nl](http://www.tbvwonen.nl)