Tablis wonen

GeWOON plezierig wonen

Jaarstukken 2021

Inhoud

Jaarverslag 5

Corporatiegegevens 5

Voorwoord 6

Governance 7

Bestuursverslag 9

1. Samen met de klant 17

1.1. Service en dienstverlening 17

1.2. Klachtenmanagement 17

1.3. Onze communicatiekanalen 18

2. Tablis Wonen in de samenleving 20

2.1. Passend huisvesten van doelgroepen 20

2.2. Bewoners betrekken bij beleid en beheer 21

2.3. Investeren in behoud van leefbaarheid van wijken en buurten 22

2.4. Investeren in milieu en duurzaamheid 24

2.5. Maken en monitoren prestatieafspraken met gemeenten en regio's 26

3. Vastgoed 27

3.1. Eigen huisvesting 27

3.2. Realisatie nieuwbouw- en herstructureringsprojecten 27

3.3. Kwaliteit huidig woningbezit 28

3.4. Investeren in wonen en zorg 32

3.5. Vastgoedsturing 32

4. Organisatie 33

4.1. Ontwikkeling organisatie 33

4.2. Organogram, formatie en bezetting 34

4.3. Opleidingen 35

4.4. Medewerkerstevredenheidsonderzoek 35

4.5. Ziekteverzuim 35

4.6. Arbobeleid 36

4.7. Integriteitsbeleid 36

4.8. Ondernemingsraad 36

4.9. Relatie met andere rechtspersonen 37

5.	**Verbindingen**	**38**
	5.1. Stichting Woonkeus Drechtsteden	38
	5.2. Deelname Woningnet N.V.	38
	5.3. Vereniging van Eigenaren	39
6.	**Financiën**	**40**
	6.1. Beoordelingskader	40
	6.1.1. Financiele continuiteit	40
	6.2. Financiële resultaten	41
	6.3. Toekomstige financiële situatie	43
	6.4. Financiële risico's	44
	6.5. Derivaten	44
7.	**Kengetallen**	**45**
Verslag van de Raad van Commissarissen		47
8.	**Voorwoord**	**47**
9.	**Over besturen en toezichthouden**	**48**
	9.1. Onze visie op toezicht en toetsing	48
	9.2. Governancecode woningcorporaties	48
10.	**Verslag vanuit toezichthoudende rol**	**49**
	10.1. Toezicht op strategie	49
	10.2. Toezicht op financiële, volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties	49
	10.3. Jaarverslag en werk accountant	49
	10.4. Visitatie	50
	10.5. Toezicht op stakeholderdialoog	50
	10.6. Toezicht op risicobeheersing	50
	10.7. Toezicht op verbindingen	51
	10.8. Conclusies toezichthoudende rol	51
11.	**Verslag vanuit werkgeversrol**	**52**
	11.1. Topstructuur, profielen directeur-bestuurder en benoeming	52
	11.2. Beoordelingskader en beoordeling	52
	11.3. Beloningskader en beloning	53
	11.4. Aandelen, leningen, garanties	54
	11.5. Organisatieontwikkeling, cultuur en integriteit	54

12. Verslag vanuit klankbordfunctie **56**

13. Over de RvC **57**
13.1. Samenstelling 57
13.2. Functioneren 57
13.3. Aanspreekbaarheid 58
13.4. Informatievoorziening 58
13.5. Permanente educatie 59
13.6. Bezoldiging 59
13.7. Vergader- en besluitenschema 59

14. Tot slot **60**

Afkortingen en begrippenlijst 61
Bijlage 1, stand van zaken jaardoelen 2021 65
Bijlage 2, onderkende risico's en te nemen maatregelen 78

Jaarrekening 82

1. Balans per 31 december 2021 82
2. Winst- en verliesrekening over 2021 84
3. Kasstroomoverzicht over 2021 85
4. Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling 87
5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva 91
6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat 100
7. Financiele instrumenten en risico-beheersing 105
8. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht 108
9. Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak 109
10. Toelichting op de balans per 31 december 2021 110
11. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2021 135
12. Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB 142

Overige gegevens 151

1. Statutaire regeling winstbestemming 152
2. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant 153

Jaarverslag

Corporatiegegevens

Algemeen

Naam	Stichting Tablis Wonen
Vestigingsadres	Zuiderzeestraat 210 te Sliedrecht
Postadres	Postbus 145, 3360 AC Sliedrecht
E-mailadres	info@tabliswonen.nl
Website	http://www.tabliswonen.nl
Datum van oprichting	2 mei 1916
Werkgebied	Sliedrecht en Molenlanden
Woningmarktregio	Drechtsteden, Hoeksche Waard en gemeente Goeree Overflakkee
Inschrijvingen	Handelsregister Kamer van Koophandel te Rotterdam nr. 23036310
	Toegelaten instelling nr. L0867
Laatste wijziging statuten	9 november 2018

Voorwoord

Het jaar 2021 was een bijzonder jaar. Allereerst omdat voor het tweede jaar op rij de coronamaatregelen van kracht waren maar vooral omdat we afscheid hebben genomen van NCCW als ons primaire systeem. Halverwege het jaar hebben we Dynamics Empire geïmplementeerd. Deze overgang heeft veel inzet van de medewerkers gevergd. Het inrichten, testen en trainen van de medewerkers moest digitaal gebeuren. Dat was minder effectief en efficiënt. Hierdoor hebben we meer trainingen georganiseerd dan vooraf gepland.

Daarnaast zijn we volop in uitvoering met de aansluiting van woningen op het warmtenet waarvoor we SAH-subsidie hebben ontvangen. Naast de Staatsliedenbuurt zijn de 5-hoog flats en de Tuinfluiterflat aangesloten en hebben we de 10-hoog flats in uitvoering. Medio 2021 hebben we als samenwerkende corporaties in de Drechtsteden een samenwerkingsovereenkomst getekend met HVC waarin we gezamenlijke samenwerkingsafspraken hebben vastgelegd.

In Oud-Alblas hebben we 12 nieuwbouw nul-op-de-meterwoningen opgeleverd en verhuurd. We hebben de renovatie aan het gemeentelijke monument Trompstraat e.o afgerond evenals de eengezinswoningen aan de A. van Leeuwenhoekstraat e.o.

In Molenlanden zijn we gestart met het leggen van zonnepanelen door Wocozon. We zijn met Mooiland in gesprek over de overname van hun complex aan de IJsbaan. Naar verwachting zal de overname op basis van een taakoverdracht medio 2022 geëffectueerd worden. In 2021 hebben we ook intensief contact gehad met de gemeente over ruimtelijke vernieuwing van Sliedrecht-Oost. De verkenningsfase heeft ertoe geleid dat we een haalbaarheidsonderzoek starten om te onderzoeken of de plannen zoals die er nu liggen ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden.

Al met al een productief jaar, al hebben we niet al onze jaarplanpunten gerealiseerd. De impact van de implementatie van DE in combinatie met de coronamaatregelen hebben de achterstand veroorzaakt.

We hebben dit jaar een miljoen euro meer aan huur ontvangen dan vorig jaar. Onze bedrijfslasten zijn nagenoeg gelijk gebleven en aan onderhoud hebben we € 3,8 miljoen meer uitgegeven. Ondanks dat hebben we nog steeds een aanzienlijk resultaat op onze vastgoedexploitatie, te weten € 14,0 miljoen (2020: € 15,7 miljoen). We hebben een groot deel hiervan besteed aan onze duurzaamheidsinvesteringen, waaraan we in totaal € 18,3 miljoen hebben uitgegeven. De operationele kasstroom kent nog steeds een meer dan voldoende niveau van € 4,4 miljoen (2020: € 8,8 miljoen).

Liesbeth Marchesini-Franso
Directeur-bestuurder
20 juni 2022

Governance

In Nederland hebben we de Engelse term ‘governance’ voor de manier waarop bestuur en toezicht in de volkshuisvesting geregeld is. Als dit goed wordt uitgevoerd dan komt dit neer op:

- het goed besturen van Tablis Wonen;
- het invloed geven aan belanghouders;
- verantwoording afleggen aan de interne Raad van Commissarissen (RvC)) en externe toezichthouders (Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en Autoriteit woningcorporaties (Aw)).

Taken en verantwoordelijkheden

Tablis Wonen hanteert het zogenaamde twee-lagen directeur-bestuurdersmodel: de directeur-bestuurder en de RvC. De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor de realisatie van de doelstellingen van Tablis Wonen, de strategie, het beleid en de daaruit voortvloeiende resultaatontwikkeling. De directeur-bestuurder is verder verantwoordelijk voor:

- de naleving van alle relevante wet- en regelgeving;
- het beheersen van de risico’s verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- de naleving van de governancecode woningcorporaties.

De directeur-bestuurder richt zich primair op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen van Tablis Wonen. Besluiten worden door de directeur-bestuurder genomen. De managers en medewerkers hebben hierin een adviserende rol. Zij geven advies vanuit de eigen discipline op de voorstellen waarover de directeur-bestuurder besluit. In de statuten van Tablis Wonen staat precies omschreven wat de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de directeur-bestuurder zijn. Een aantal in de statuten genoemde besluiten is onderhevig aan voorafgaande goedkeuring door de RvC. Het toezicht wordt uitgeoefend door de RvC. Verdere uitwerking van de verantwoordelijkheden en bevoegdheden is te vinden in het reglement van de RvC en het reglement bestuur van Tablis Wonen. De directeur-bestuurder legt in het bestuursverslag verantwoording af over het gevoerde beleid in 2021.

Belanghouders

Tablis Wonen is een organisatie die werkt met maatschappelijk geld. Daarom hecht Tablis Wonen groot belang aan de inbreng van de belanghouders waarmee wordt samengewerkt. Dat is allereerst de huurdersorganisatie SliM Wonen[1]. Daarnaast zijn het de gemeenten Sliedrecht en Molenlanden waarin wij actief zijn en de lokale maatschappelijke partners. De huurdersorganisatie en de gemeenten hebben een wettelijk verankerde rol in de beleidsvorming van Tablis Wonen. Met alle belanghouders wordt regelmatig overleg gevoerd. Vanwege de coronamaatregelen heeft ook in 2021 geen fysieke belanghoudersbijeenkomst plaatsgevonden.

1. Voor meer informatie over de rol en bevoegdheden van de huurdersorganisatie SliM Wonen wordt verwezen naar www.slimwonen.eu.

Raad van Commissarissen

De RvC oefent toezicht uit op de organisatie en het functioneren van de directeur-bestuurder. De RvC doet dit door periodiek met de directeur-bestuurder te overleggen, door het beoordelen van voorgenomen besluiten waarvoor goedkeuring nodig is en door jaarlijks het functioneren van de directeur-bestuurder te bespreken en te beoordelen. Dit wordt gedaan door de voorzitter en een lid van de RvC. De RvC heeft geen aparte remuneratiecommissie en ook geen aparte auditcommissie[2]. De RvC onderschrijft de governancecode voor woningcorporaties. Dat betekent onder meer dat de maximale zittingstermijn van twee maal vier jaar en de maximale vergoeding volgens de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) in acht worden genomen. De RvC legt in het hoofdstuk 'Verslag van de Raad van Commissarissen' zoals opgenomen in dit jaarverslag verantwoording af over de manier waarop het toezicht en de diverse rollen zijn uitgeoefend in 2021.

De RvC treedt op als opdrachtgever voor de accountant. De accountant informeert de RvC over zijn bevindingen in het kader van de interim-controle en de jaarverslaggeving. De interim-controle 2021 heeft plaatsgevonden in december 2021.

Codes, klokkenluidersregeling en regeling nevenwerkzaamheden

Tablis Wonen heeft een integriteit/gedragscode en een klokkenluidersregeling (de regeling 'omgaan met melden vermoeden missstand bij Tablis Wonen'). Beide regelingen staan op onze website. Ook heeft Tablis Wonen een externe vertrouwenspersoon waarmee medewerkers in gesprek kunnen gaan als zij daar aanleiding voor zien.

Tablis Wonen wil elke vorm van belangenverstrengeling vermijden. Om die reden moet de RvC altijd goedkeuring geven voor transacties waarbij mogelijk tegenstrijdige belangen van de directeur-bestuurder spelen. Alle medewerkers doen opgave van hun nevenwerkzaamheden. Daardoor is het mogelijk te beoordelen of er sprake is van mogelijke belangenverstrengeling. Als wordt vastgesteld dat belangenverstrengeling aan de orde kan zijn, moeten de nevenwerkzaamheden worden beëindigd. De directeur-bestuurder verklaart dat zich in 2021 geen tegenstrijdige belangen hebben voorgedaan.

2. Zie afkortingen en begrippenlijst voor uitleg van beide commissies.

Bestuursverslag

Integraal toezicht door Inspectie Leefomgeving en Transport

De Aw, onderdeel van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT), houdt toezicht op woningcorporaties. Zij heeft op 29 november 2021 haar beoordeling over de rechtmatigheid van 2020 met ons gedeeld. De conclusie is dat er in 2020 geen onrechtmatigheden zijn geconstateerd.

Volkshuisvestelijke ontwikkelingen rond Tablis Wonen

In de gemeente Sliedrecht is de Omgevingsvisie in november vastgesteld in de raad. Het daaruit voortvloeiende programmaplan ruimtelijke vernieuwing 2022-2030 is vervolgens in december in de gemeenteraad vastgesteld. De gemeente Sliedrecht heeft de ambitie om 2500 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad en tegelijk de kwaliteit van de buitenruimte te verbeteren, de spreiding van de sociale voorraad beter te verdelen over het dorp en een aantrekkelijke noord-zuid verbinding tussen de rivier en de polder tot stand te brengen. De realisatie van deze visie raakt ook woningen van Tablis Wonen. In 2021 hebben we samen met de gemeente de verkenningsfase afgesloten en in 2022 moeten we de financiële en ruimtelijke haalbaarheid van de plannen verder onderzoeken.

De gemeente Molenlanden is nog in een voorbereidende fase met betrekking tot vaststelling van de omgevingsvisie.

We besloten om een complex van collega-corporatie Mooiland over te nemen waarbij we gebruik willen maken van een taakoverdracht zodat we een vrijstelling voor de overdrachtsbelasting kunnen realiseren. De aankoop zal in 2022 worden gerealiseerd.

Landelijke ontwikkelingen

De landelijke ontwikkelingen stonden in 2021, naast de gevolgen van de coronacrisis, vooral in het teken van de verduurzaming, huisvesting kwetsbare groepen, oplopende woningnood en de haalbaarheid van het realiseren van de maatschappelijke opgave door de corporatiesector.

In 2021 is door de overheid flink ingegrepen in de huurprijsontwikkelingen. Zo moesten de corporaties huren van huishoudens met een lager inkomen uiterlijk in mei verlagen tot onder de betreffende aftoppingsgrens (€ 633,25 voor 1- en 2-persoonhuishoudens of € 678,66 vanaf 3 personen). De informatie hiervoor werd verkregen door uitwisseling met de Belastingdienst. Daarnaast werden de huren per 1 juli 2021 bevroren.

Er is een nieuw kabinet geïnstalleerd. In 2022 zal de verhuurdersheffing met € 500 miljoen omlaag worden gebracht en in 2023 zal deze in zijn geheel worden afgeschaft. Voor Tablis Wonen betekent dat in 2022 een verlaging van € 1,2 miljoen. Hier wil de overheid wel harde prestatieafspraken tegenover zetten. Zo moeten in 2028 alle woningen met een E, F of G label zijn verduurzaamd.

De wijzigingen in de Woningwet gaan in op 1 januari 2022. De vrije toewijzingsruimte is teruggebracht van maximaal 20% naar 15%. Ook moeten de corporaties de komende drie jaar rekening houden met naar huishouden gedifferentieerd maximaal inkomen. Aan de andere kant zijn weer meer activiteiten voor verbetering leefbaarheid toegestaan.

Lokale ontwikkelingen

Gemeenten en de woningcorporaties in de 9 gemeenten in Drechtsteden, Molenlanden, Gorinchem en Hardinxveld-Giessendam hebben met elkaar afspraken gemaakt in de Agenda Huisvesting Kwetsbare groepen. Ieder jaar stellen de corporaties 50 woningen beschikbaar voor deze specifieke doelgroep.

Zowel Sliedrecht als Molenlanden heeft subsidie aangevraagd in het kader van Regeling Reductie Energiegebruik Woningen (RREW). Tablis Wonen trekt samen met SliM Wonen en de gemeente op om de gelden zo goed mogelijk te besteden. Het gaat vooral om voorlichting energiebesparing en tegoedbonnen voor energiebesparende producten. Het regionaal energieloket is door beide gemeenten ingeschakeld voor begeleiding.

In Molenlanden is eind 2021 de Transitievisie warmte vastgesteld. Deze eerste Transitievisie warmte geeft inzicht in de opgave en de route naar een aardgasvrij Molenlanden. Nieuw is dat de mogelijkheden voor kansrijke warmtenetten worden onderzocht voor Bleskensgraaf en Oud-Alblas.

(Verduurzamings)projecten

In 2021 zijn we doorgegaan met het verduurzamen van woningen om ze vervolgens aan te sluiten op het warmtenet. In hoofdstuk 3 paragraaf 2 wordt hier dieper op ingegaan.

Belangrijkste bestuursbesluiten

De belangrijkste bestuursbesluiten in 2021 waren:

- Het beschikbaar stellen van een budget voor het aanbieden van zonnepanelen via Wocozon aan de bewoners van acht complexen in Molenlanden.
- Akkoord met het startbesluit aansluiting warmtenet en verduurzaming 498 woningen omgeving Winklerplein Sliedrecht.
- Akkoord met het besluit om de woningen aan de Paulus Potterstraat 18 t/m 40 eind 2023/begin 2024 te slopen en op deze locatie ongeveer 27 nieuwbouw meergezinswoningen te realiseren.

- Akkoord met het voorstel om de variant nieuwbouw van 26 appartementen op de locatie Kerkbuurt verder uit te werken.
- Verhogen van de éénmalige vergoeding aan de bewoners van de 10-hoogflats van € 150 naar € 350 voor het ongemak tijdens de werkzaamheden.
- Het reserveren van een post van € 64.800 incl. btw voor het leveren van een inductiekookplaat of fornuis en een pannenset aan de bewoners van complex 917 (Chr. Huygensstraat e.o.).
- Akkoord met het financieel toetsingskader IRR investeringsprojecten Tablis Wonen.
- Huurverhoging per 1 juli 2021.
- Invulling vrije toewijzingsruimte 2021.
- Akkoord met verschillende onderhoudsprojecten.
- Akkoord met het aanstellen van een van de huismeesters als bewonerbegeleider op het project verduurzaming 10 hoogflats voor 16 uur per week tot het einde van het project.
- Aanschaf 6 nieuwe bedrijfsbussen.
- Akkoord met de regeling hybride werken per 1 maart 2022.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Net als in 2020 zijn ook in 2021 de marktwaardes van de woningen behoorlijk gestegen ten opzichte van het jaar ervoor. Per 31 december 2021 bedraagt de marktwaarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in totaal € 696 miljoen (2020: € 628 miljoen). Dit betreft een waardegroei van 10,8% (2020: 7,6%).

Hieronder is een verloopoverzicht van de mutatie van het vastgoed in exploitatie opgenomen:

(bedragen x € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Stand per 1 januari 2021	**605.734**	**21.805**	**627.539**
Overboeking vanuit vastgoed in ontwikkeling	3.004	0	3.004
Voorraadmutaties: verkoop, sloop, gewijzigd gebruik	- 4.223	- 4	- 4.227
Mutatie objectgegevens: WOZ, huur, mutatiekans, contractgegevens	22.672	965	23.636
Methodische wijzigingen handboek	- 10.291	- 564	- 10.855
Parameteraanpassingen vanwege validatie handboek	19.946	458	20.405
Parametersaanpassingen marktontwikkelingen	35.495	522	36.017
Stand per 31 december 2021	**672.337**	**23.182**	**695.519**

De positieve waardeontwikkeling is net als in 2020 vooral het gevolg van een koopmarkt waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een sterke waardegroei uitgaande van de leegwaarde van de vastgoedportefeuille. Ook heeft de stijging van de WOZ-waarde een sterk positief effect op de marktwaarde.

De huurprijsontwikkeling van het DAEB-vastgoed heeft net als in 2020 een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. In 2021 heeft geen huurverhoging plaatsgevonden voor deze categorie. Hiermee hebben we een positieve bijdrage geleverd aan de betaalbaarheid.

Het verschil tussen de marktwaarde van het vastgoed en de kostprijs is opgenomen in de herwaarderingsreserve voor die waarderingscomplexen waarbij de marktwaarde hoger is dan de kostprijs. De waardering tegen marktwaarde van het vastgoed is in overeenstemming met het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' bepaald, waarbij is uitgegaan van de basisversie voor het merendeel van het vastgoed in exploitatie.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

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

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. De norm voor de Loan To Value (LTV) is 85% voor DAEB en 75% voor niet-DAEB. De solvabiliteit is 15% voor DAEB en 40% voor niet-DAEB.

Overeenkomstig de regelgeving moeten de vergelijkende cijfers ook voor de beleidswaarde worden toegelicht. Daarbij moet ook stil worden gestaan bij de ontwikkeling in de beleidswaarde. Op basis van ervaringen uit voorgaand boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Voor boekjaar 2021 zijn er geen noemenswaardige wijzigingen in de definities van de beleidswaarde.

Mogelijke onzekerheden in de gehanteerde uitgangspunten kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer veroorzaakt door:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Tablis Wonen van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersorganisatie over de huursomstijging en de huursom. In de praktijk kunnen de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2021 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021' opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Tablis Wonen actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit

(onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexploitatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.

In het boekjaar is de beleidswaarde toegenomen van € 278,1 miljoen naar € 356,9 miljoen. Onderstaand de posten die het meeste invloed op deze uiteindelijke toename hebben.

Toename
- De gemiddelde disconteringsvoet is gedaald van 6,3% naar 5,9% (-0,4%): effect € 29,0 miljoen.
- De gemiddelde beleidshuur is gestegen van € 584 naar € 611 (+4,6%): effect € 12,9 miljoen.
- De gemiddelde onderhoudsnorm is gedaald van € 2.188 naar € 2.157 (-1,4%): effect € 4,3 miljoen.
- De percentages voor de verhuurderheffing zijn gedaald: effect € 39,5 miljoen.
- Oplevering 12 woningen in Oud Alblas: effect € 1,4 miljoen.

Afname
- De gemiddelde WOZ-waarde is gestegen van € 156.163 naar € 170.079 (+8,9%). Dit heeft tot gevolg dat de grondslag voor de verhuurderheffing ook stijgt: effect € 8,4 miljoen.
- De gemiddelde beheernorm is gestegen van € 933 naar € 941 (+0,9%): effect € 1,1 miljoen.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt enerzijds beïnvloed door gewijzigde beleidskeuzes die invloed hebben op relevante parameters zoals de (streef)huur en de normen voor onderhoud en beheer en anderzijds door gewijzigde parameters in de marktwaarde in verhuurde staat.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Het bestuur van Tablis Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB-bezit in exploitatie enerzijds en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit anderzijds en bedraagt circa € 339 miljoen (2020: € 350 miljoen).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen.

Bedragen x € 1.000		
Marktwaarde in verhuurde staat		**695.519**
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	7.961	
Betaalbaarheid (huren)	-/- 222.257	
Kwaliteit (onderhoud)	-/- 90.993	
Beheer (beheerkosten)	-/- 33.370	
Subtotaal	-/- 338.659	
Beleidswaarde		**356.860**

Dit impliceert dat circa 51% (2020: 43%) van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de fluctuaties van zowel de marktwaarde als de beleidswaarde kan dit percentage snel wijzigen.

Per 31 december 2021 is in totaal € 389,3 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2020: € 372,1 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs.

Jaardoelen

Voor de periode 2020-2023 heeft Tablis Wonen eind 2019 een nieuw beleidsplan opgesteld. Het is tot stand gekomen na intensief overleg en in samenwerking met onze belangrijkste netwerkpartners, RvC, huurdersorganisatie en medewerkers. De titel van ons beleidsplan is: 'GeWoon plezierig wonen!'. Daarmee wordt de link gelegd naar één van de drie kernwaarden; deze zijn 'helder, plezierig en betrokken'.

In onze missie stellen we:

" Tablis Wonen biedt vandaag en morgen passende huisvesting voor wie ondersteuning nodig heeft op de woningmarkt, met de focus op Sliedrecht en Molenlanden. Wij zijn een netwerkspeler die uitgaat van de eigen kracht van mensen en organisaties."

In ons beleidsplan hebben we per jaar beschreven welke acties c.q. maatregelen we willen nemen om de doelen te behalen. In de tertiaalrapportages houden we bij wat de stand van zaken is ten aanzien van deze acties en maatregelen. In bijlage 1 is de stand van zaken per 31 december 2021 opgenomen.

Risicobeheersing binnen Tablis Wonen

Voor het maatschappelijk verantwoord en succesvol kunnen realiseren van de opgaven is een risicokaart opgesteld. De risicokaart is gebaseerd op de drie risicogebieden zoals opgenomen in het toetsingskader van Aw/WSW: financiële continuïteit, bedrijfsmodel, governance & organisatie. Daarnaast is nog een categorie 'Overige vastgoedgerelateerde risico's' opgenomen die niet direct onder het toetsingskader van Aw/WSW vallen, maar voor ons wel een risico vormen. De onderkende risico's en te nemen maatregelen zijn opgenomen als bijlage 2.

De organisatie en toekomst(visie)

In 2020 hebben we besloten over te stappen naar Empire van Cegeka-dsa als ICT-systeem om onze volledige administratie in te voeren. Aan Empire zijn een medewerkers- en klantportaal gekoppeld. De portalen zijn beide actief sinds januari 2022. De verwachting is dat onze huurders het klantportaal steeds meer gaan gebruiken en dat daarmee de werkdruk bij ons afneemt: huurders doen immers steeds meer zelf. In 2022 verwachten we dan ook minder inhuur nodig te hebben om de de reguliere taken te kunnen uitvoeren en dat we dus voldoende hebben aan de huidige formatie.

Verklaring governancecode

De directeur-bestuurder verklaart dat in 2021 de uitgangspunten uit de governancecode zijn gevolgd.

Opgave nevenfuncties directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder is vanuit haar rol als bestuurder van Tablis Wonen tevens bestuurder van Stichting Woonkeus. Woonkeus is de organisatie die voor de corporaties in de Drechtsteden de woonruimteverdeling uitvoert. Daarnaast is zij lid van de RvC van B.V. Exploitatiemaatschappij Golfstein te Maarsbergen.

Behaalde PE-punten directeur-bestuurder

Over de periode 01-01-2019 t/m 31-12-2021 dient de directeur-bestuurder 108 PE-punten te hebben behaald. Onderstaand een overzicht van het door mevrouw Marchesini aantal behaalde PE-punten uitgesplitst naar de betreffende jaren en totaal.

Jaar	PE-punten
2019	15,0
2020	69,0
2021	24,0
totaal	**108,0**

Het totaal van 108 PE in drie jaar is volgens de norm.

Opgave nevenfuncties leden RvC

Naam	Nevenfuncties
De heer C. Sas	• Lid Dagelijks Bestuur Waterschap Hollandse Delta
	• Voorzitter Raad van Toezicht Stichting het Spectrum te Dordrecht
	• Lid Raad van Toezicht Regionaal Laboratorium Medische Microbiologie te Dordrecht
	• Voorzitter Platform Duurzaamheid Dordrecht
	• Directeur/eigenaar Sas Advies
De heer R. van Oostveen (t/m 9 december)	• Directeur/eigenaar Rob van Oostveen Holding B.V.
	• Vicevoorzitter Raad van Toezicht RIBW Fonteynenburg, Rijswijk
	• Lid Raad van Toezicht De Gelderhorst, Ede
	• Lid Raad van Commissarissen Van Alckmaer voor Wonen (vice vz per 28 mei)
	• Lid Maatschappelijke Adviesraad Gemeente Brummen (vanaf 1 juni)
De heer R.J. Lievaart	• Eigenaar en directeur van Lievaart Juridisch Advies te Culemborg
	• Voorzitter van de bezwaarschriftencommissie van de gemeente Zeist
	• Lid van de gezamenlijke bezwaarschriftencommissie van de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel
De heer R. Boxman	• Lid van de Raad van Commissarissen van Stichting Wonen Midden-Delfland
	• Lid van het bestuur van de VVD Haarlemmermeer
	• Rabobank Amsterdam, senior Financieringsspecialist Commercieel Vastgoed
Mevrouw D.R.E. van Wezel	• Eigenaar en directeur van Reset Mediation te Roosendaal
	• Lid van de Raad van Commissarissen van Tiwos Wonen te Tilburg
De heer A.C.A. Köster (per 10 december)	

Verklaring besteding gelden

In 2021 hebben er geen tegenstrijdige belangen of transacties gespeeld met betrekking tot de directeur-bestuurder. Ook heeft Tablis Wonen in 2021 de relevante wet- en regelgeving nageleefd.
De directeur-bestuurder verklaart dat alle middelen van Tablis Wonen uitsluitend zijn gebruikt en ingezet in het belang van de volkshuisvesting.

1 Samen met de klant

1.1 Service en dienstverlening

(sub)onderdeel	Score 2018	Score 2019	Score 2020	Score 2021	Jaardoel 2021
Algemene dienstverlening	7,2	7,2	6,9	7,0	7,4
Woning zoeken	7,6	7,6	7,9	7,9	-
Nieuwe woning	7,6	7,8	7,6	7,8	8,0
Huur opzeggen	7,7	7,9	7,1	7,8	7,5
Reparaties	7,8	7,7	8,0	7,9	8,0
Onderhoud	7,9	7,8	7,5	7,1	-
Totaalscore	**7,6**	**7,7**	**7,5**	**7,7**	

In de rangorde geeft de eindscoremeting 2021 het volgende beeld:

Tablis Wonen (7,7) t.o.v.	Rangorde in klasse	Aantal in klasse	Gemiddelde klasse
KWH landelijk	77	95	7,9
Onze regio	27	39	7,8
Onze grootteklasse	21	22	7,9
Onze stedelijkheidsklasse	21	31	7,7

1.2. Klachtenmanagement

Tablis Wonen ontvangt van bewoners ontevredenheidsmeldingen (OTM) via de mail, telefoon of in een persoonlijk gesprek en soms ook via social media. KWH informeert Tablis Wonen over bewoners die via de enquête hebben aangegeven niet tevreden te zijn over de dienstverlening (zij geven een cijfer van 5 of lager). Ook deze meldingen worden geregistreerd en gedeeld met de betreffende collega's. Ook worden deze meldingen in de managementrapportages meegenomen.

Hieronder een overzicht van de OTM's en de KWH-meldingen. In totaal hebben we in 2021 55 individuele OTM's en 94 KWH meldingen ontvangen.

Afdeling	Bedrijfsvoering	Strategie	Vastgoed[3]		Wonen[4]	
Omschrijving			Vastgoed	TD	Woma's en woco's	KST
OTM	6	1	32	0	12	4
KWH meldingen	2	0	37	4	26	25
Totaal	**8**	**1**	**69**	**4**	**38**	**29**

Ontevredenheidsmeldingen per afdeling

De onderverdeling en de ontwikkeling gedurende de laatste jaren is als volgt:

Afdeling	2017	2018	2019	2020	2021
Vastgoed	17	9	8	11	32
Wonen	17	16	15	10	12
Klant Service Team	3	2	0	2	4
Bedrijfsvoering	5	0	2	0	6
Projecten	0	0	0	2	0
Strategie	0	0	1	0	1
Totaal	**42**	**27**	**26**	**25**	**55**

Merldingen hebben vooral te maken met het niet naar tevredenheid afhandelen van onderhoudsklachten en het niet tijdig terugbellen. Op beide wordt actief gestuurd.

1.3. Onze communicatiekanalen

Huurdersportaal

Vanaf december 2021 is Tablis Wonen live gegaan met het huurdersportaal Mijn Tablis Wonen. Tablis Wonen wil graag met haar huurders zoveel mogelijk digitaal communiceren. Dit is altijd het voorkeurskanaal tenzij de huurder dit niet kan of een voorkeur heeft voor een ander kanaal. Dit past bij de tijd, werkt snel en is efficiënt. We stimuleren het digitaal communiceren via Mijn Tablis Wonen. Het vergroot de digitale dienstverlening. Huurders kunnen door in te loggen zelf hun gegevens bekijken, aanpassen en een groot aantal andere zaken zelf online regelen.

MIJN TABLIS WONEN Uw woonzaken, zó geregeld

3. Met TD wordt de eigen Technische Dienst bedoeld. Met Vastgoed het resterende deel van de afdeling Vastgoed zoals projectleiding planmatig onderhoud en nieuwbouw
4. Woma's staat voor woonmakelaars (medewerkers die de woningen verhuren) en Woco's voor wooncoaches (medewerkers die zich o.a. bezig houden met leefbaarheid en overlast).

Website

Het doel van onze website is om de huurder zo goed mogelijk te informeren. De website heeft een kennisbank met meer dan 500 vragen en antwoorden.

Social media

Tablis Wonen werkt aan haar zichtbaarheid, zowel offline als online. Om online de zichtbaarheid te verbeteren hebben we accounts bij LinkedIn, Twitter en Facebook. LinkedIn wordt met name ingezet voor de werving van personeel en om de zakelijke activiteiten te delen. Facebook en Twitter zetten we in om onze huurders in het algemeen te informeren over onze activiteiten.
De afgelopen jaren hebben we een proef gedaan met een besloten Facebookgroep voor de bewoners van de renovatiewijk Staatsliedenbuurt. De bewoners konden zich aanmelden om lid te worden van deze groep. De Facebookgroep was speciaal bedoeld voor de bewoners, de huismeester en de wooncoach van dit project. Nieuwtjes werden gedeeld, buren hielden elkaar op de hoogte en beantwoordden vragen van andere bewoners enz. Het belangrijkste communicatiemiddel blijft de persoonlijke brief, maar deze online aanvulling daarop was een succes. Met Twitter bereiken we een aantal van onze belangrijkste stakeholders. Deze ontvangen ook een aantal keer per jaar een digitale nieuwsbrief.

Telefoon

In 2021 kregen we veel vragen via de telefoon. In vergelijking met 2020 is het aantal inkomende telefoongesprekken licht gestegen. Van 24.500 naar 25.800. Het merendeel van de telefoontjes gaat over reparatieverzoeken.

Kantoor

Ons kantoor is open van 8.30 uur tot 12.30 uur. Voor afspraken is het kantoor tot 17.00 uur geopend. Veel van deze afspraken gaan over het betrekken of verlaten van een woning, huurachterstand of betreffen een zakelijk bezoek. Tijdens de coronacrisis is ons kantoor in 2021 open gebleven.

2 Tablis Wonen in de samenleving

2.1. Passend huisvesten van doelgroepen

Tablis Wonen investeert in woningen en in de leefbaarheid in haar werkgebied. Want plezierig wonen is ook afhankelijk van een schone en veilige woonomgeving. Tablis Wonen stelt zich proactief op bij het huisvesten van mensen met speciale begeleiding of met een zorgvraag.

Passend toewijzen regels

Vanaf 1 januari 2016 moeten corporaties hun woningen passend toewijzen. Ook als het zorgwoningen betreft. Dit houdt in dat corporaties aan minimaal 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag alleen een woning mogen toewijzen met een huur onder de aftoppingsgrens. Ontvangers van huurtoeslag krijgen dan een woning aangeboden tot € 633,25 (prijspeil 2021 voor één- en tweepersoonshuishoudens) of € 678,66 (prijspeil 2021 voor drie of meer personen). De grens heet aftoppingsgrens omdat huurtoeslagontvangers het gedeelte van de huur dat boven deze grens ligt grotendeels zelf moeten betalen.

In 2021 heeft Tablis Wonen 183 huishoudens passend gehuisvest. Dat is 98% van de huishoudens met recht op huurtoeslag. De wettelijke norm van 95% is daarmee ruim gehaald. Incidenteel is er huurkorting verleend: de huur wordt passend gemaakt aan de financiële situatie van de nieuwe huurder.

Streefhuurbeleid

In de lijn van haar beleidsplan en de portefeuillestrategie voor zowel Molenlanden als Sliedrecht heeft Tablis Wonen uitgangspunten geformuleerd voor haar streefhuurbeleid:

- Zodanig streefhuurbeleid dat 75% van bezit toegankelijk blijft voor primaire doelgroep met recht op huurtoeslag.
- De streefhuur in Molenlanden is 75% van de maximaal redelijke huur en in Sliedrecht 80%.
- Huurkorting mogelijk voor deel woningbezit ten behoeve van doelgroep met recht op huurtoeslag.
- Huurkorting altijd mogelijk bij mindervalide (MIVA) woningen en woningen voor bijzondere doelgroepen en toewijzingen met zorgindicatie.

Staatssteunregels

Huurders met een inkomen boven € 44.655 (prijspeil 2021) komen in principe niet in aanmerking voor een huurwoning met een huurprijs onder € 752,33 (prijspeil 2021) . Een corporatie mag tot 20% van het aantal woningen als volgt nog toewijzen aan een huurder met een inkomen boven deze gestelde inkomensgrens:

- minimaal 80% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 40.024 (de primaire doelgroep);
- maximaal 10% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen van € 40.024 tot € 44.655 (de middeninkomens);
- maximaal 10% van de woningen vrij toewijzen, met voorrang voor huurders met een urgentieverklaring.

Ten aanzien van deze regel heeft Tablis Wonen in 2021 de volgende toewijzingen gedaan:

- 90% woningzoekenden met een inkomen tot € 40.024; 2% woningzoekenden met een inkomen tussen € 40.024 en € 44.655; 8% woningzoekenden met een inkomen boven € 44.655.

Tablis Wonen heeft dus ruim binnen de geldende Europese toewijzingsnorm geopereerd. Vanaf 2018 is er beleid voor een betere invulling van de vrije toewijzingsruimte. In 2022 blijven we streven naar een zo goed mogelijke invulling van de vrije toewijzingsruimte.

2.2. Bewoners betrekken bij beleid en beheer

(waaronder huurdersorganisatie, bewonerscommissie, initiatieven van bewoners)

De huurdersorganisatie

Tablis Wonen beschouwt SliM Wonen samen met de gemeenten Molenlanden en Sliedrecht als haar primaire belanghouders.

De directeur-bestuurder voert regulier overleg met het bestuur van de huurdersorganisatie. Van beide kanten worden daartoe agendapunten ingediend. In 2021 zijn de volgende zaken aan SliM Wonen ter advisering voorgelegd:

- De huurverhoging per 1 juli 2021
- De samenwerkingsovereenkomst en Service Level Agreement met HVC
- Toewijzing zorgwoningen Sliedrecht
- Aankoop complex IJsbaan
- Jaarplan en begroting 2022

Het bestuur van SliM Wonen heeft werkgroepen gevormd, gericht op verschillende aandachtspunten van beleid zoals huurbeleid, digitalisering, duurzaamheid, prestatieafspraken, jaarrekening, begroting, bewonersparticipatie enz. Tablis Wonen overlegt met en informeert dan in de voorfase van beleidsplannen en adviesaanvragen de werkgroepen. Zowel SliM Wonen als Tablis Wonen is positief over deze werkwijze.

Verstevigen bewonersparticipatie

SliM Wonen en Tablis Wonen hebben samen aan een externe adviseur (Opstaan & Opvallen) opdracht gegeven in de periode 2018-2019 het verder vormgeven van bewonersparticipatie te begeleiden. Tijdens dit proces hebben we samen de behoefte verkend aan nieuwe, informele vormen van participatie onder onze huurders. We hebben o.a. als pilot een wijkschouw uitgevoerd. Dit gebeurde met diverse partners in de wijk, denk aan de gemeente, politie en uiteraard ook SliM Wonen. De wijkschouw bleek een groot succes. We hebben dan ook afgesproken dat we elk jaar twee keer een wijkschouw in een gedeelte van ons bezit uitvoeren. In 2021 hebben we in Molenlanden diverse wijkschouwen uitgevoerd. Weliswaar in een kleinere groep vanwege de coronabeperkingen. In 2022 gaan we de voorbereidingen treffen om twee wijkschouwen te laten plaatsvinden. Zo kunnen we gezamenlijk de aandachtspunten in een wijk signaleren en aanpakken.

Netwerkspeler

Tablis Wonen handelt strikt vanuit de rol van verhuurder en wijst actief en correct door naar andere netwerkspelers, zoals gemeenten en zorgpartijen. Tablis Wonen is hiertoe goed vertegenwoordigd in diverse lokale en regionale overlegstructuren.

2.3. Investeren in behoud van leefbaarheid van wijken en buurten

Tablis Wonen is juridisch verplicht al haar huurders woongenot te bieden. Bewoners hebben verschillende waarden, normen en leefstijlen. Hierdoor ontstaat in sommige complexen in ons woningbezit druk op de leefbaarheid. Om de leefbaarheid te vergroten zoeken we actief de samenwerking op met lokale partijen. In onderstaande paragrafen wordt een opsomming gegeven van een aantal acties dat is ondernomen.

Buurthuiskamer

Als onderdeel van het plan van aanpak Vogelbuurt-Noord stelde Tablis Wonen binnen het wooncomplex aan de Havikstraat een appartement beschikbaar als buurthuiskamer. Deze woning wordt beheerd door de Stichting Welzijnswerk Sliedrecht. Vanuit de woning worden tal van activiteiten georganiseerd voor de bewoners zoals een kinder- en eetclub. Ook enkele aan de stichting gerelateerde organen maken gebruik van deze ruimte zoals het Financieel Café en het Bureau Sociaal Raadslieden. Uit een analyse van de gebruikers blijkt dat de huiskamer niet voorziet in een brede wijkfunctie maar met name wordt gebruikt door een aantal bewoners uit de Havikstraat. In overleg met de gemeente Sliedrecht, Stichting Welzijnswerk Sliedrecht en de Sociale Moestuin Sliedrecht zijn de activiteiten van de Buurthuiskamer overgebracht naar het verenigingsgebouw van de Sociale Moestuin Sliedrecht.

Buurtbemiddeling

Tablis Wonen participeert in de gemeenten Molenlanden en Sliedrecht in het project Buurtbemiddeling. De coordinatie van het project ligt bij de gemeenten. De buurtbemiddeling voor Sliedrecht wordt verzorgd door MEE-Plus. Voor Molenlanden is ElkWelzijn ingeschakeld. Bewoners kunnen zelf een zaak aanmelden en worden daartoe ook gestimuleerd. Ook instanties kunnen dat doen. Denk hierbij aan woningcorporaties, gemeente of politie.

Uitstraling woongebouwen

Hoe de woonomgeving wordt ervaren is mede afhankelijk van de uitstraling van het woningbezit in de wijk of buurt. Er is een rondgang gemaakt door ons bezit. We hebben in beeld gebracht waar periodiek schoonmaakonderhoud aan balustrade maar ook aan dakkappelen en daklijsten noodzakelijk of wenselijk is. In 2021 zijn er extra schoonmaakwerkzaamheden uitgevoerd in het Havenkwartier en in Molenlanden. Ook zijn in diverse andere complexen extra en aanvullende schoonmaakwerkzaamheden uitgevoerd om de uitstraling van gemeenschappelijke ruimten en loopbruggen te verbeteren.

Portieken

In 2019 zijn we gestart met het opwaarderen van portieken. De traptreden en de algemene bergingsgangen zijn bekleed met een coating. De loze ruimte onder de trap is dichtgemaakt zodat daar geen spullen of grof vuil meer geplaatst kunnen worden. In de afgelopen jaren zijn naar tevredenheid van de bewoners een groot aantal portieken gerealiseerd. De uitvoering van de overige portieken wordt aangehouden. Dit omdat in de komende jaren aan de portiekwoningen grootschalige onderhouds- en verduurzamingwerkzaamheden worden uitgevoerd en omdat we ze aansluiten op het warmtenet. Het opwaarderen van de portieken maakt dan onderdeel uit van het onderhoudsproject.

Het schoonhouden van een portiek valt onder klein- en dagelijks onderhoud. De huurders moeten met elkaar het portiek bij- en schoonhouden. De praktijk is helaas dat huurders deze taak niet altijd oppakken. Jaren geleden is het initiatief genomen om het periodiek schoonmaken van de portieken onder te brengen in de service- en dienstverlening van Tablis Wonen. Wij zijn gestart om periodiek portiekinspecties te houden. Als het portiek vervuild is, is dit een goed moment bewoners alsnog te verleiden het schoonmaakwerk door een schoonmaakbedrijf te laten uitvoeren. Het afgelopen jaar zijn wij er via deze methode in geslaagd het aantal portieken waar wordt schoongemaakt door een schoonmaakbedrijf uit te breiden.

Bewonerscommissie

In 2021 waren er 13 bewonerscommissies actief. Met deze commissies vindt regelmatig overleg plaats over zaken die onder de bewoners spelen. De input vanuit de bewonerscommissies wordt onder meer gebruikt voor het opstellen van het jaarplan en de leefbaarheidsbegroting. Bewonerscommissies organiseren ook activiteiten om de onderlinge verstandhouding tussen de bewoners en het woon- en leefklimaat in en rondom het complex te verbeteren. Een aantal commissies heeft een tijdelijk karakter. Het gaat dan vaak om bewonerscommissies die opgericht zijn om bewoners een stem te geven in herstructureringsgebieden en bij de uitwerking van onderhoudsprojecten. Als gevolg van de coronamaatregelen was er minder contact met de bewoners. De contactmomenten verliepen met name per e-mail of telefonisch.

Bewonersinitiatieven

Door de coronapandemie zijn er minder activiteiten georganiseerd om de sociale cohesie en de gemeenschapszin te versterken. Er is wel gezocht naar alternatieven. Zo heten bewonerscommissies nieuwe bewoners in hun complex welkom door hen een boeket bloemen aan te bieden. Ook bij ernstige ziekte, ziekenhuisopname of overlijden laten de commissies hun medeleven blijken. Een bewonerscommssie geeft periodiek een bewonersblad uit waarbij altijd één of meerdere bewoners in het zonnetje worden gezet. Tijdens de feestdagen wordt een kleine attentie bij alle bewoners bezorgd.

Groenonderhoud

Er zijn werkzaamheden aan groenvoorzieningen uitgevoerd, zoals het kappen van bomen die hinder en overlast veroorzaken. Een deel van deze werkzaamheden wordt opgepakt door de Sociale Moestuin. Bij een aantal onderhoudsprojecten houden zij de brandgangen onkruidvrij en schoon. Ook verzorgen zij het kleinschalige groenonderhoud op een aantal plaatsen waar feitelijk sprake is van onbestemd groen zoals groenstroken bij kopgevels. Bij de wooncomplexen Reiger en Nachtegaal zijn een aantal groenstroken vernieuwd met nieuwe beplanting.

Wensfonds

Meerdere keren is een beroep gedaan op het wensfonds. De aanvragen hebben voornamelijk betrekking op het inrichten en opfleuren van gemeenschappelijke ruimten, bijvoorbeeld het aankleden van de ruimte met planten of schilderijen. Zo is er in de Thorbeckehof een bijdrage verstrekt voor een nieuwe deurmat en een nieuwe zitbank in de centrale hal. Daarnaast is een aanvraag gehonoreerd uit de Reiger voor het plaatsen van een AED-installatie.

Camerabewaking

Met de gemeente Sliedrecht en de politie is afgesproken al onze seniorencomplexen uit te rusten met camerabewaking. In 2021 is er in de centrale hal van de (senioren)complexen De Blauwe Lis, Thorbeckehof en Zoutstoep cameratoezicht geplaatst. Het camerasysteem in de Tuinfluiter is uitgebreid omdat de ruimte van de brievenbussen buiten het gezichtsveld viel. Het aanbrengen van de installatie is wenselijk vanuit veiligheidsoverwegingen voor de kwetsbare doelgroep in deze complexen. Door de aanleg van cameratoezicht wordt de kans verkleind dat een bewoner het slachtoffer wordt van een zogenaamde “babbeltruc”. Tablis Wonen vindt het belangrijk dat het gebruik van cameratoezicht op een zorgvuldige en transparante wijze plaatsvindt. We hebben om die reden het ‘Protocol cameratoezicht’ op onze website geplaatst. Hierin wordt aangegeven waarom we cameratoezicht toepassen, hoe lang de beelden worden bewaard en wie op welke wijze de beelden mag inzien.

Overige maatregelen

Door gewijzigde klimaatomstandigheden maar zeker ook door bewonersgedrag ontvangen wij geregeld meldingen over ongedierte. Vaak gaat het om overlast van muizen zowel in gemeenschappelijke ruimten als in woningen. Om te voorkomen dat er een plaag ontstaat, wordt bij deze melding direct aan een externe partner opdracht gegeven het ongedierte te bestrijden.

Op de parkeerplaatsen, bij de ondergrondse milieuparken en in het park achter de 10-hoog flats ligt vaak zwerfvuil. Dit vuil wordt twee keer per maand door de gemeente opgeruimd. Als er tussentijds toch veel zwerfvuil ligt, wordt om de uitstraling van de openbare ruimte te verbeteren de Sociale Moestuin inschakeld om dit vuil weg te halen

2.4. Investeren in milieu en duurzaamheid

Eind 2018 hebben wij ons duurzaamheidsbeleid opgesteld. Daarin beschrijven we hoe Tablis Wonen naar ontwikkelingen kijkt en welke keuzes worden gemaakt. Tablis Wonen gedraagt zich niet als de pionier maar als de slimme volger!

We hebben ons duurzaamheidsbeleid langs de volgende vier pijlers geformuleerd:
1. De buitenschil van onze woningen isoleren we in de basis steeds naar energielabel B.
2. We kiezen voor duurzame energieopwekking middels warmtenetten of all-electric woningen.

3. We werken met duurzame (bouw)materialen en we ontzien het milieu zoveel mogelijk. Uitgangspunt is steeds het gebruik van duurzame materialen.
4. We stimuleren duurzaam gedrag, zowel van onze organisatie als van onze bewoners.

Dit beleid hebben we verwerkt in ons portefeuilleplan en vastgelegd in ons duurzaamheidsbeleid. Betaalbaarheid van de verduurzaming voor onze huurders is ook erg belangrijk. We hanteren bij verduurzamingsmaatregelen de vergoedingentabel van Aedes en de Woonbond.

Ons woningbezit kent per 31-12-2021 de volgende labelverdeling:

Energielabel	Aantal woningen
A++	12
A+	239
A	655
B	679
C	1.093
D	911
E	541
F	155
G	65
Onbekend	52
Totaal	4.402

Samen met de andere coporaties in de Drechtsteden hebben we op 1 juni 2021 de samenwerkingsovereenkomst met HVC getekend. Ook is er een Service Level Agreement opgesteld. De ambitie is om in 2050 30.000 corporatiewoningen in de Drechtsteden en 30.000 particuliere woningen op het warmtenet van HVC te hebben aangesloten.

In 2021 zijn de in de volgende complexen duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd:
- Begin 2021 zijn 12 nul-op-de-meter nieuwbouw woningen in Oud-Alblas opgeleverd en verhuurd.
- In mei 2021 is gestart met de verduurzaming van de 10-hoog flats (400 woningen). Deze woningen worden aangesloten op het warmtenet van HVC.
- In de Tuinfluiter zijn isolerende maatregelen getroffen en zijn de 135 woningen aangesloten op een collectieve warmteaansluiting van HVC.
- De 5-hoogflats zijn collectief aangesloten op een collectieve warmteaansluiting van HVC.
- De 81 woningen aan de C. Huygensstraat en A. van Leeuwenhoekstraat zijn verduurzaamd en voorbereid op een warmteaansluiting van HVC. Deze individuele warmteaansluiting wordt in 2022 gerealiseerd.
- Bij 70 woningen in de gemeente Molenlanden heeft Wocozon zonnepanelen geplaatst.

2.5. Maken en monitoren prestatieafspraken met gemeenten en regio's

In 2021 hebben de gemeente Molenlanden, de drie corporaties en de huurdersorganisaties samengewerkt om te komen tot meerjarige prestatieafspraken. De stand van zaken van de bestaande prestatieafspraken werd hiervoor eind mei besproken. Onder leiding van Platform31 zijn partijen eind mei/begin juni in drie sessies gekomen tot de belangrijkste thema's en onderwerpen. De corporaties hebben gezamenlijk een bod uitgebracht op de woonvisie van de gemeente Molenlanden. Op 15 december hebben de partijen de meerjarige prestatieafspraken 2022 t/m 2024 met elkaar ondertekend.

Voor Sliedrecht werden eind 2020 prestatieafspraken voor de jaren 2021 en 2022 getekend. Op 10 juni en 18 november 2021 vond een driepartijenoverleg plaats. De monitoring van de afspraken werd hier besproken. Doordat er meerjarige prestatieafspraken lopen heeft Tablis Wonen geen bod op de woonvisie uitgebracht. Wel heeft zij vóór 1 juli 2021 het activiteitenverzicht 2022 met een doorkijk tot 2027 naar de gemeente gestuurd.

3 Vastgoed

3.1. Eigen huisvesting

In 2021 is onderzocht of een pand aan het Stationspark in Sliedrecht geschikt zou zijn om zowel het kantoor als de Technische Dienst te huisvesten. De uitkomst was dat dit alleen tegen hoge kosten te realiseren is. Besloten is de huisvestingskosten niet verder te verhogen en vooralsnog te blijven zitten op de bestaande locaties.

3.2. Realisatie nieuwbouw- en herstructureringsprojecten

In onderstaande overzichten wordt per onderkende fase van vastgoedprojecten aangegeven welke projecten zich per 31 december 2021 in een betreffende fase bevinden.

Voorbereidingsfase

Projectnaam	Aantal woningen	Beoogde doelgroep	Stand van zaken
Verduurzamen en aansluiten appartementen op het warmtenet Sliedrecht-Oost	96 appartementen plus 12 zorgappartementen	Algemeen	Startbesluit in voorbereiding
Verduurzamen en aansluiten eengezinswoningen op het warmtenet Sliedrecht-Oost	247 eengezinswoningen	Algemeen	Startbesluit in voorbereiding
Atelierlocatie	28 woningen	Starters	Starten aanbesteding
Baanhoek-West fase 2	20 appartementen	Algemeen	Uitgesteld
Van Leeuwenhoekstraat 14-16	Na sloop 2 woningen onderzoek naar 8 startersappartementen	Algemeen	Starten aanbesteding
Paulus Potterstraat	Sloop van 12 woningen en nieuwbouw van 26 appartementen	Algemeen	Starten opstellen sociaal plan
Portiek/etagewoningen Sliedrecht	498 appartementen in het centrum van Sliedrecht verduurzamen en aansluiten op het warmtenet	Algemeen	Aanbesteding in voorbereiding

Definitiefase (investeringsbesluit gereed)

Projectnaam	Aantal woningen	Beoogde doelgroep	Stand van zaken
Er bevinden zich geen projecten in deze fase			

Realisatiefase

Projectnaam	Aantal woningen	Beoogde doelgroep	Stand van zaken
C. Huygensstraat en Van Leeuwenhoekstraat	Renovatie en energie-aanpak 81 woningen	Algemeen	In uitvoering
10-hoog flats te Sliedrecht	Verduurzamen en groot onderhoud 400 woningen	Algemeen	In uitvoering
Tuinfluiterstraat Sliedrecht	Groot onderhoud en verduurzaming en collectief aansluiten op het warmtenet	Algemeen	Gerealiseerd

Levering en nazorg

Projectnaam	Aantal woningen	Beoogde doelgroep	Stand van zaken
Staatsliedenbuurt Sliedrecht fase 2 en 3	Nieuwbouw 50 woningen en nieuwbouw 9 beneden/ boven-woningen Renovatie van 78 woningen	Algemeen	In nazorg
J. Catsstraat Sliedrecht	Renovatie 15 appartementen	Algemeen	In nazorg
Trompstraat e.o. Sliedrecht	Renovatie 55 woningen	Algemeen	In nazorg
Oud-Alblas West	12 nieuwbouw woningen	Algemeen	In nazorg
5-hoog flats Sliedrecht	Collectief aansluiten op het warmtenet	Algemeen	Gerealiseerd

Kasstromen nieuwbouw, bestaand bezit en aankoop

In 2021 is € 870.000 aan nieuwbouw uitgegeven terwijl hiervoor € 3,4 miljoen was begroot. Eind 2020 is nog een groot bedrag aan het project in Oud Alblas uitgegeven. In de begroting was ervan uitgegaan dat dit begin 2021 zou gebeuren.

Aan verbeteringen in het bestaande bezit is € 18,3 uitgegeven. In de begroting was hiervoor € 29,4 opgenomen. De lagere uitgaven hebben vooral te maken met het uitlopen van projecten naar 2022. In de begroting was ervan uitgegaan dat we voor € 14,9 miljoen twee complexen van collega-corporatie Mooiland zouden overnemen. Dat wordt er uiteindelijk één waarvan de overdracht in 2022 zal plaatsvinden.

3.3. Kwaliteit huidig woningbezit

Tablis Wonen vindt het belangrijk dat haar woningbezit voldoende kwaliteit heeft. Daarom wordt dagelijks onderhoud uitgevoerd, maar ook planmatig onderhoud en worden er investeringen voor de lange termijn gedaan. Hiermee dragen we zorg voor het behoud van de vastgoedwaarde en de functionaliteit van onze woningen. Het onderhoudsbudget van Tablis Wonen is onderverdeeld in de volgende deelbudgetten:

- dagelijks onderhoud (reparatieverzoeken en mutatieonderhoud);
- planmatig onderhoud (inclusief contractonderhoud en vraaggestuurd onderhoud);
- investeringsmaatregelen.

Dagelijks onderhoud

Reparatieonderhoud

In 2021 zijn de kosten voor het reparatieonderhoud flink gestegen.

Begroot	werkelijk	resultaat
€ 820.000	€ 1.125.000	-/- € 305.000

Reden van de overschrijding is deels te verklaren door de schaarste op de markt met als gevolg dat materialen en loonkosten flink zijn gestegen. Ook de groeiende kwaliteitsbehoefte van de bewoners speelt hierin een rol. Zichtbaar is ook dat in het eerste coronajaar onderhoud door huurders niet is gemeld en afgelopen jaar alsnog is uitgevoerd.

Mutatieonderhoud

In 2021 zijn 256 mutaties uitgevoerd ten opzichte van 329[5] in 2020. De totale kosten zijn daardoor lager dan in 2020. Echter, op de begroting is een stevige overschrijding te zien, namelijk 57%.

Begroot	werkelijk	resultaat
€ 764.000	€ 1.200.000	-/- € 436.000

Oorzaak van de overschrijding is buiten de eerder genoemde prijsstijgingen op materialen en uurlonen niet concreet te geven. Wat we wel zien is dat de vrijgekomen woningen significant niet voldoen aan de basiskwaliteit en niet direct verhuurbaar zijn; dit vraagt een stevige aanpak. Dit is beperkt beïnvloedbaar. Tegenover deze hogere mutatieuitgaven staat dat het vaak woningen zijn die lang aansluitend verhuurd zijn geweest (denk aan 20 - 40 jaar). In die periode is in de woning alleen het noodzakelijke onderhoud gedaan. De instandhoudingskosten zijn over de afgelopen jaren dus laag geweest.

Het effect van het vraaggestuurd vervangen van badkamers, keukens en toiletten, waarmee we ongeveer twee jaar geleden zijn gestart, zal verder in de tijd een positive invloed gaan hebben op het mutatieonderhoud.

Planmatig onderhoud en investeringen

Om de gewenste kwaliteit van het bezit te behouden voeren we planmatig onderhoud en investeringsmaatregelen uit. Voordat deze maatregelen worden uitgevoerd kijken we hoe het staat met de verhuurbaarheid van de woningen en of nog wordt aangesloten bij het portefeuilleplan. Het planmatig onderhoud heeft een preventief karakter. Dit betekent dat we werkzaamheden aan onze complexen uitvoeren voordat overlast ontstaat of de herstelwerkzaamheden onbeheersbaar worden.

5. Verhuizingen naar nieuw opgeleverde woningen zijn buiten beschouwing gelaten.

Tablis Wonen werkt sinds 2020 voor het planmatig onderhoud aan de buitenschil van de woningen volgens het Resultaatgericht Samenwerken (RGS) procesmodel. Hiermee houden we als opdrachtgever de regie en gebruiken we de vakkennis van de aannemer. Met de complexstrategie als uitgangspunt bepaalt Tablis Wonen het kwaliteitsniveau. De ketenpartner[6] stelt een scenario op dat hierbij past. Dit leidt tot beheersbare onderhoudskosten voor de levensduur van het complex. Daarmee zijn we afgestapt van de meer traditionele manier van werken.

In onderstaande tabel wordt op hoofdlijnen het planmatig onderhoud dat in 2021 is uitgevoerd beschreven.

Naam complex	Uitgevoerde werkzaamheden
103 Vogelbuurt Bleskensgraaf	Schilderwerk, houtwerk incl. plaatselijk herstel en vervanging van houten delen
105 Ingelseplein e.o. Bleskensgraaf	Schilderwerk, houtwerk incl. plaatselijk herstel en vervanging van houten delen
202 Koningshuis Brandwijk	Vervangen boeiboorden, schilderwerk, houtwerk incl. plaatselijk herstel en vervanging van houten delen, plaatsen dubbel glas
301 Goudriaan	Schilderwerk, houtwerk incl. plaatselijk herstel en vervanging van houten delen, plaatselijk gevelherstel, overlagen van dakbedekkingen, vervangen div. HWA onderdelen
403 Dorpsstraat Molenaarsgraaf	Schilderwerk, plaatselijk gevelherstel, houtwerk incl. plaatselijk herstel en vervanging van houten delen
503 Burg. Visserwerf Ottoland	Schilderwerk, houtwerk incl. plaatselijk herstel en vervanging van houten delen, plaatselijk metsel- en voegwerkherstel, glasvervanging incl roosters
601 Dr. A. de Haanstraat e.o. Oud-Alblas	Schilderwerk, houtwerk incl. plaatselijk herstel en vervanging van houten delen, plaatselijk metsel- en voegwerk herstel, betonherstel en schoonmaak
603 Oud-Alblas-Oost	Schilderwerk, houtwerk incl. plaatselijk herstel en vervanging van houten delen, plaatselijk metsel- en voegwerkherstel, dakbedekking vervangen
605 Midden-Zuid Oud-Alblas	Schilderwerk, houtwerk incl. plaatselijk herstel en vervanging van houten delen, plaatselijk metsel- en voegwerk herstel, betonherstel en schoonmaak
701 Wijngaarden-Oost	Schilderwerk, houtwerk incl. plaatselijk herstel en vervanging van houten delen, schoonmaken kunststofdelen, dakbedekking vervangen
814 Hofjeswijk Sliedrecht	Schilderwerk, houtwerk incl. plaatselijk herstel en vervanging van houten delen, kruipruimtes aanvullen

6. Een ketenpartner is een partij waarmee wij onze activiteiten afstemmen omdat deze partij vroeg of laat in ons eigen proces een rol gaat spelen.

816 De Wiel Sliedrecht	Schilderwerk, houtwerk incl. plaatselijk herstel en vervanging van houten delen, asbestsanering, vervangen dakbedekking, aanbrengen vloercoating
902 Emmastraat Sliedrecht	Schilderwerk, houtwerk incl. plaatselijk herstel, vervangen dakbedekking
924 Rijnstraat Sliedrecht	Betonherstel
925 Rondeel Sliedrecht	Stabilisatie beganegrond-vloeren
929 Molshoefweer Sliedrecht	Schilderwerk, dakoverstekken en boeiboorden
936 Frans Halsstraat Sliedrecht	Schilderwerk, houtwerk incl. plaatselijk herstel en vervanging van houten delen, dakbedekking vervangen
Div. complexen	Vervangen van CV ketels, onderhoud liften en plaatsen van een veiligheidssysteem op de collectieve ventilatiesystemen.
925 Rondeel Sliedrecht	Intercom vervangen

Planmatig onderhoud

Binnen planmatig onderhoud kennen we verschillende deelbudgetten: contractonderhoud, BKT-vraaggestuurd)[7] en (overig) planmatig onderhoud. In 2021 hebben we hieraan € 2.307.000 minder besteed dan begroot.

De onderschrijding is verklaarbaar doordat in totaal € 1.288.000 aan projecten om moverende redenen naar 2022 is doorgeschoven. Verdere verklaring is dat er vooraf bij het opstellen van de begroting gewerkt wordt met normbedragen. In de praktijk zien we vaak dat door bijvoorbeeld werk te combineren of andere kwaliteitskeuzes te maken de werkelijke kosten lager zijn. Hierdoor is er ca € 900.000 vrij komen te vallen. Contractonderhoud daarentegen had een overschrijding van € 180.000.

Kostensoort [8]	Begroot	Besteed / gerealiseerd	Resultaat
Contractonderhoud	€ 1.175.000	€ 1.355.000	-/- € 180.000
Planmatig onderhoud	€ 7.083.000	€ 4.808.000	€ 2.275.000
BKT- vraaggestuurd	€ 722.000	€ 510.000	€ 212.000
Totaal	**€ 8.980.000**	**€ 6.673.000**	**€ 2.307.000**

Voegen we de resulaten van het planmatig onderhoud en het dagelijks onderhoud samen (beheerskosten) dan zien we dat we € 1.566.000 minder aan onderhoud hebben uitgegeven dan begroot.

7. Met BKT-vraaggestuurd bedoelen we dat huurders ons kunnen vragen een nieuwe badkamer, keuken en/of toilet aan te brengen. Hierbij worden welk kaders gesteld ten aanzien leeftijd en toekomstplannen voor de woning.
8. De onderhoudskosten vanuit de VVE-bijdragen zijn in dit overzicht niet opgenomen, maar worden wel meegenomen in de jaarrekening post ‘Planmatig onderhoud’. Betreft € 159.000.

3.4. Investeren in wonen en zorg

Tablis Wonen heeft zich sinds 2015 steeds meer als verbinder opgesteld in het beleidsveld wonen-zorg-welzijn. Binnen de nieuwe wet- en regelgeving is het niet zonder meer mogelijk voor Tablis Wonen om hierin vastgoedgerelateerd te investeren.

Op de volgende gebieden investeert Tablis Wonen in wonen en zorg:

- Samenwerking zorg- en welzijnsorganisaties
- Sociaal team Sliedrecht en Molenlanden
- Leerwerkplekken Griendencollege

Samenwerking zorg- en welzijnsorganisaties

Met stichting Waardeburgh wordt samengewerkt op basis van een kaderovereenkomst en enkele beheerovereenkomsten voor specifieke ruimten.

Sociaal team Sliedrecht en Molenlanden

Het sociaal team Sliedrecht geeft uitvoering en vorm aan de zorgtaken en de taken zoals verwoord in de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Tablis Wonen is één van de vaste participanten. Sinds 2018 nemen we ook deel aan het sociaal team in Molenlanden.

Leerwerkplekken Griendencollege

Binnen het wooncomplex Griendenborgh wordt aan leerlingen van het Griendencollege de mogelijkheid geboden op het terrein van zorg en welzijn praktijkervaring op te doen. Leerlingen verrichten als stagiair zorgwerkzaamheden bij de huurders van onze appartementen. Dit gebeurt onder begeleiding van professionele medewerkers van stichting Waardeburgh, de zorgleverancier. Zo kunnen bewoners een afspraak maken om hun haar te laten wassen en watergolven. Leerlingen kunnen boodschappen doen voor zieke bewoners. Daarnaast zijn de leerlingen van de technische afdeling beschikbaar voor extra hulp.

3.5. Vastgoedsturing

In 2021 heeft de beleidsadviseur de rol van assetmanager op zich genomen. In deze hoedanigheid heeft hij een eerste analyse gemaakt van de prestaties van de afzonderlijke complexen. Deze analyses zijn ook input bij de complexsessies die zijn gehouden met medewerkers voor alle complexen die op korte termijn op de begroting staan.

4 Organisatie

4.1. Ontwikkeling organisatie

In het jaar 2021 stond de implementatie van Dynamics Empire hoog op de agenda. Verschillende medewerkers kregen een tijdelijke urenuitbreiding voor de implementatie en inrichting van het nieuwe ERP-systeem. Daarnaast is er personeel ingehuurd voor het reguliere werk om tijd vrij te spelen bij medewerkers die betrokken waren bij dit project. Alle medewerkers zijn getraind in het werken met Dynamics Empire. Vanaf 28 juni 2021 is dit in gebruik genomen. Daarnaast zijn we vanaf december 2021 gaan werken met het huurdersportaal.

Het Goede Gespek

In 2021 is met alle medewerkers twee Goede Gesprekken gevoerd. Een aan het begin van het jaar en een halverwege het jaar. Doelstelling van dit gesprek is vooral om duidelijk te krijgen wat de medewerker nodig heeft om het werk uit te kunnen voeren: qua opleiding, tijd en ondersteuning van collega's en/of leidinggevende. Er is afgesproken dat medewerkers bij minimaal één collega een top (wat doe ik goed) en een tip (wat kan ik beter doen) zouden ophalen. Medewerkers kregen daarnaast de opdracht om activiteiten te formuleren op basis van het jaarplan 2021 en terugbelverzoeken binnen 48 uur op te pakken.

Ontwikkelen competenties en vaardigheden

In het Goede Gesprek is aandacht besteed aan de competenties en vaardigheden die nodig zijn om het reguliere werk uit te voeren en te werken met Dynamics Empire. In het najaar van 2021 zijn incompany-trainingen georganiseerd om kennis en vaardigheden te vergroten. Denk hierbij aan: Brandveiligheid woongebouwen, VCA, Omgaan met agressie en Asbestherkenning. Vanwege coronamaatregelen is de training 'Computervaardigheden' verschoven naar 2022.

Corpo Connect ZHZ

Vanuit het samenwerkingsverband Corpo Connect ZHZ is de workshop 'Van Chaos naar grip' georganiseerd. Dit aanbod was qua inhoud vergelijkbaar met de CIEP-training. Vijf medewerkers hebben deelgenomen aan deze workshop.

In- en uitstroom personeel

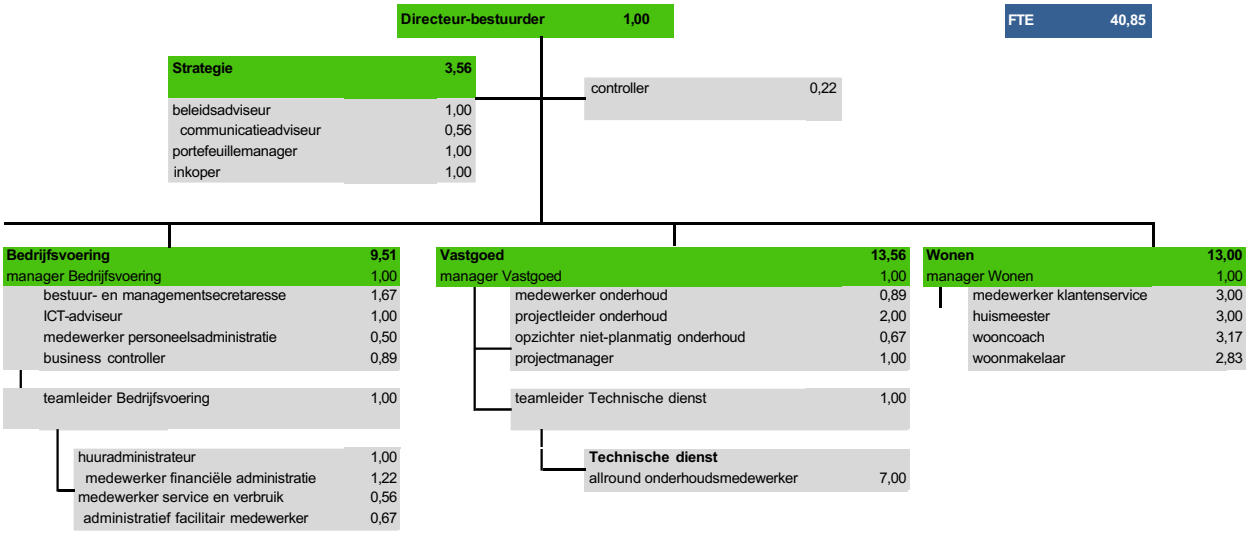
Er is in 2021 een medewerker ingestroomd. Zij is tijdelijk aangenomen voor ondersteuning op het reguliere werk, vanwege Dynamics Empire. Er zijn vier medewerkers uitgestroomd. Een medewerker vanwege overlijden. Een medewerker vanwege pensioen. Een medewerker vanwege een andere baan. En een medewerker vanwege de afronding van het project Dynamics Empire.

De uitstroom leidde tot twee vacatures: medewerker niet-planmatig onderhoud en manager Vastgoed. Aan het eind van 2021 is er een nieuwe manager Vastgoed gevonden. Deze is per 1 maart 2022 gestart. Het invullen van de vacature medewerker niet-planmatig onderhoud staat op een lager pitje. Het blijkt lastig te zijn om deze ingevuld te krijgen voor 24 uur. In het voorjaar van 2022 wordt onderzoek gedaan naar het niet-planmatig onderhoud. Als dat onderzoeksresultaat bekend is, wordt opnieuw gekeken of en hoe we dan deze vacature gaan invullen. Tot die tijd huren we voor deze functie iemand in.

Op 31 december 2021 hadden wij 47 medewerkers in dienst, waarvan 21 mannen en 26 vrouwen.

4.2. Organogram, formatie en bezetting

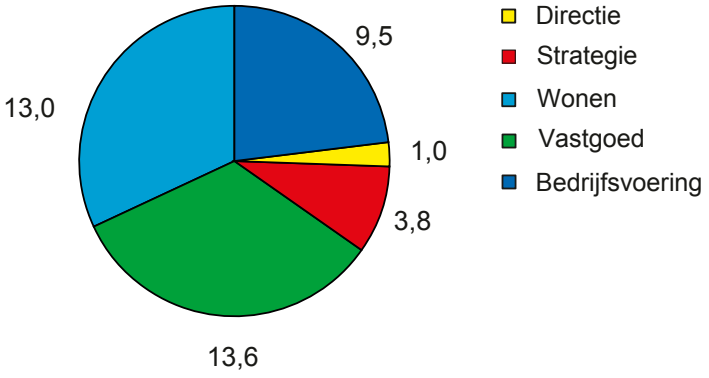
In 2021 hebben ten opzichte van 2020 geen wijzigingen in de formatie plaatsgevonden. Per 31 december 2021 bestaat de formatie uit 40,85 fte (inclusief de directeur-bestuurder). De verdeling van het aantal fte's per afdeling en per functie wordt weergegeven in onderstaand organogram.



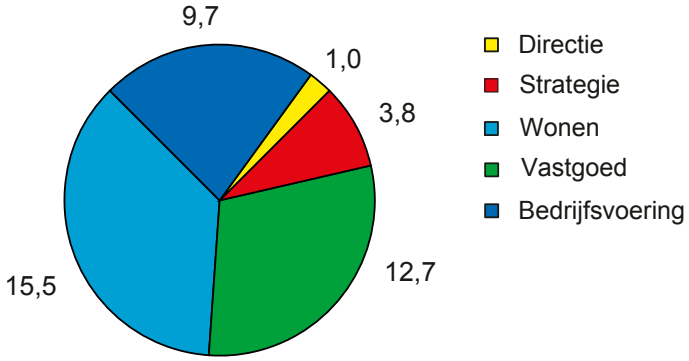
In 2021 is besloten tot een bovenformatieve bezetting bij de afdeling Wonen: bovenop de doelformatie van 13 fte is een bovenformatieve bezetting goedgekeurd van 1,69 fte. Hiermee kan een eind gemaakt worden aan de inhuur van medewerkers en wordt er rust gebracht in de bezetting. Zodra zich mutaties in de bezetting voordoen bekijken we opnieuw welke bezetting nodig is.

Tablis Wonen hanteert een tweelagenstructuur als bestuursmodel. Het bestuur wordt gevormd door een éénhoofdige directie, de directeur-bestuurder. Het bestuur wordt aangesteld door de RvC. Deze bestond op 31 december 2021 uit vijf leden. De huurdersorganisatie SliM Wonen is directe gesprekspartner van de directeur-bestuurder en de RvC.

Formatie 2021



Bezetting 2021 (incl. inhuur)



De bezetting per 31 december 2021 was 42,59 fte. De bezetting bestaat uit vaste en tijdelijk ingehuurde medewerkers.

4.3. Opleidingen

Voor 2021 was € 94.700 aan opleidingskosten begroot, daarvan is € 51.100 daadwerkelijk uitgegeven. Net als in 2020 heeft ook nu corona de nodige invloed op de opleidingen gehad: opleidingen werden niet gegeven dan wel waren goedkoper omdat ze digitaal werden gegeven.

4.4. Medewerkerstevredenheidsonderzoek

We hebben in 2021 geen medewerkerstevredenheidsonderzoek laten uitvoeren. Dat doen we weer in 2022. Wel zijn we aan de slag gegaan met de aandachtspunten die uit het onderzoek van 2020 kwamen.

4.5. Ziekteverzuim

Het totale ziekteverzuim (kort- en langdurend) in 2021 is 3,5% (2020: 4,5%). Daarvan heeft 1,7% betrekking op kort en middellang verzuim (korter dan 30 dagen) en 1,8% op lang verzuim. Er is gewezen op de mogelijkheid om preventief het spreekuur van de bedrijfsarts te bezoeken. Opvallend is dat ondanks de aanhoudende corona het ziekteverzuim lager is dan in 2019 en 2020. Dit kan zijn omdat medewerkers toch vanuit huis gaan werken als ze zich niet helemaal lekker voelen, maar dat is niet onderbouwd met onderzoek.

4.6. Arbobeleid

In 2021 is opnieuw een Arbojaarplan opgesteld en voor advies aan de OR voorgelegd. De actiepunten uit het Arbojaarplan zijn gebaseerd op het begin 2020 aangepaste Arbobeleidsplan 2019-2023. De belangrijkste actiepunten voor 2021 waren:

- Uitgifte SOS alarmknop
- Actualiseren bedrijfsnoodplan
- Organiseren herhalingstrainingen voor EHBO en BHV
- Organiseren van ontruimingsoefeningen
- Opvolging actiepunten medwerkersonderzoek en RI&E
- Opstellen werkdrukbeleid
- Evaluatie Arbobeleidsplan

Vanwege corona heeft er geen ontruimingsoefening plaatsgevonden. Het actualiseren van het bedrijfsnoodplan en de evaluatie van het Arbobeleidsplan zijn doorgeschoven naar 2022.

4.7. Integriteitsbeleid

In 2021 zijn er geen meldingen geweest van mogelijke integriteitsschending.

4.8. Ondernemingsraad

In 2021 is afscheid genomen van de voorzitter van de OR vanwege pensionering. Uit de leden is een nieuwe voorzitter benoemd. Eind 2021 was er nog één vacature.

In 2021 is acht keer overleg geweest met de directeur-bestuurder. De belangrijkste gesprekonderwerpen waren:

- Digitaliseringstraject
- Huisvesting eigen organisatie
- Jaarverslag vertrouwenspersoon
- Arbojaarplan
- Hybride werken
- Coronabeleid

- Vacature manager Vastgoed
- Begroting en jaarplan
- Vervanging bedrijfsbussen

4.9. Relatie met andere rechtspersonen

Aedes

Tablis Wonen is lid van Aedes, Vereniging van woningcorporaties, en heeft de Aedescode ondertekend. Ook past Tablis Wonen de principes van de door Aedes en de VTW (Vereniging van toezichthouders in Woningorporaties) opgestelde governancecode woningcorporaties toe.

MKW (Middelgrote en Kleine Woningcorporaties)

Binnen Aedes is MKW het platform voor middelgrote en kleine woningcorporaties.

Woongaard

In de gemeenten Molenlanden en de regio Alblasserwaard en Vijfheerenlanden hebben de corporaties zich aangesloten bij Woongaard voor de verhuur van leeggekomen woningen.

Woonkeus

Net als Woongaard is ook Woonkeus een organisatie die is opgericht om woningen te kunnen verhuren. Omdat het hier om een formele verbinding gaat, is een nadere toelichting op Woonkeus opgenomen in hoofdstuk 5 ‘Verbindingen’.

Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH)

Tablis Wonen laat de kwaliteit van haar dienstverlening meten door KWH. KWH als vereniging voor, door en met corporaties wordt breed herkend en erkend in de corporatiesector.

Gemeenten en regio’s

Uiteraard wordt ook nauw samengewerkt met de gemeenten Sliedrecht en Molenlanden en met andere corporaties en belanghouders, zoals zorg- en welzijnsinstellingen.

5. Verbindingen

Tablis Wonen werkt in het belang van de volkshuisvesting samen met verschillende instellingen en organisaties. Hieronder wordt een overzicht gegeven van de huidige verbindingen met de mogelijke financiële risico's. Ook wordt een opsomming gegeven van de VvE's van complexen waarin Tablis Wonen bezit heeft.

5.1. Stichting Woonkeus Drechtsteden

De deelnemende corporaties hebben stichting Woonkeus Drechtsteden opgericht om de administratieve zaken rondom de regionale woonruimteverdeling te coördineren. Woonkeus zorgt ervoor dat wekelijks alle leegkomende woningen worden gepubliceerd op haar website. Het verzamelen van de reacties van woningzoekenden is geautomatiseerd. De software van Woonkeus zorgt ervoor dat de reacties op volgorde worden gezet. Woonkeus is sinds 1 januari 2000 actief. Stichting Woonkeus is opgericht door en werkzaam voor zes woningcorporaties in de gemeenten Alblasserdam, Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht, Heerjansdam en Zwijndrecht. Iedere deelnemende corporatie heeft zitting in het bestuur van Woonkeus. Voor Tablis Wonen is dit de directeur-bestuurder. De kosten worden naar rato van het aantal woningen over de deelnemende corporaties verdeeld.

5.2. Deelname Woningnet N.V.

Woningnet N.V. verzorgt de automatisering van de woonruimteverdeling in verschillende regio's van Nederland. Sinds december 2004 wordt in het kapitaal van Woningnet deelgenomen in de vorm van honderd aandelen, tegen een nominale waarde van € 11,95 per stuk. Van deze nominale waarde is 75% gestort. Via het regionale woonruimteverdeelsysteem wordt gebruik gemaakt van de diensten van Woningnet. Bestuurlijk zijn wij niet betrokken bij Woningnet.

5.3. Vereniging van Eigenaren

Tablis Wonen is vanwege bezit lid van de volgende Verenigingen van Eigenaren:

Vereniging van Eigenaren	Eenheden in VvE	Van Tablis Wonen 1-1-2021	31-12-2021
Dorlandsweer en omstreken	135 woningen	6 woningen	6 woningen
Hobbemastraat	32 woningen	16 woningen	16 woningen
Sperwerstraat	80 woningen	5 woningen	2 woningen
Amandelhof	47 appartementen	32 appartementen	32 appartementen
Rondeel	102 appartementen 1 kantoor 90 parkeerplaatsen	51 appartementen 1 kantoor 38 parkeerplaatsen	51 appartementen 1 kantoor 38 parkeerplaatsen
Thorbeckehof	44 appartementen	22 appartementen	22 appartementen
Griendencollege	20 appartementen 4 commerciële ruimten	20 appartementen	20 appartementen
Ondersplitsing parkeerplaatsen Wilhelminastraat	60 parkeerplaatsen technische ruimten	50 parkeerplaatsen technische ruimten	50 parkeerplaatsen technische ruimten
Ondersplitsing parkeerplaatsen Julianastraat	53 parkeerplaatsen	24 parkeerplaatsen	24 parkeerplaatsen
Havenstraat	21 koop- en 19 huurappartementen	19 appartementen	19 appartementen
Dorpsstraat Oud-Alblas	16 appartementen 14 koopwoningen	16 appartementen	16 appartementen
Dorpshart Bleskensgraaf	12 appartementen 6 commerciële ruimten	6 commerciële ruimten	6 commerciële ruimten
De Wiel	26 woningen	15 woningen	15 woningen
Bonkelaarplein	60 appartementen 60 parkeerplaatsen	20 appartementen 20 parkeerplaatsen	20 appartementen 20 parkeerplaatsen

6 Financiën

6.1. Beoordelingskader

IIn het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW wordt uitgegaan van drie beoordelingsonderwerpen:

- Financiële continuïteit: is de financiële continuïteit c.q. levensvatbaarheid van de corporatie gewaarborgd?
- Bedrijfsmodel: wat zijn de beleidsvoornemens en -realisatie van de corporatie en wat is het effect daarvan op de financiële continuïteit? In hoeverre wordt het maatschappelijk bestemd vermogen hiermee voldoende beschermd?
- Governance & organisatie: is de (financiële) sturing, beheersing en verantwoording van de corporatie effectief?

WSW richt zich in de beoordeling op de financiële analyse met het oog op de borging en het bedrijfsmodel. De Aw richt zich op de governance van een corporatie. Beide organisaties bespreken jaarlijks bij de ontvangst van de Verantwoordingsinformatie (dVi) en de Prospectieve Informatie (dPi) de belangrijkste (financiële) ontwikkelingen van corporaties en stemmen dat eventueel op elkaar af. De Aw richt zich daarnaast op de integriteit en de rechtmatigheid en informeert WSW over haar bevindingen op deze terreinen.

6.1.1. Financiele continuiteit

In het onderdeel financiële continuïteit wordt de financiële positie van de corporatie beoordeeld. Er wordt onderzocht of de corporatie op basis van haar financiële positie in staat is om op lange en korte termijn haar bezit in stand te houden en haar maatschappelijke opgave uit te voeren. De beoordeling van de financiële continuïteit is gericht op drie onderdelen: liquiditeit (kasstromen), vermogen en onderpand. Om die reden vindt de beoordeling van de financiële positie plaats op basis van vier financiële ratio's.

- Liquiditeit: de Interest Coverage Ratio (ICR). De ICR maakt inzichtelijk of de corporatie op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen.
- Vermogen: de Loan To Value (LTV) en solvabiliteit. De LTV maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de omvang van de leningen. De solvabiliteit geeft inzicht in de eigen vermogenspositie ten opzichte van het totaal vermogen.
- Onderpand: de dekkingsratio. De dekkingsratio beoordeelt of de waarde van het onderpand voldoende is om de leningen af te lossen.

De beleidswaarde vormt de basis voor het bepalen van de LTV en de solvabiliteit. De marktwaarde wordt gebruikt als onderpandwaarde voor het bepalen van de dekkingsratio.

Ook wordt beoordeeld in hoeverre een corporatie in de toekomst aan de normen kan voldoen. De benodigde gegevens voor deze beoordeling zijn:

- kasstroomoverzicht realisatie + 5-jaars prognose;
- balans (op basis van marktwaarde) realisatie + 5-jaars prognose;
- beleidswaarde realisatie + 5-jaars prognose.

In onderstaand overzicht worden de WSW-parameters aangegeven met daarbij de norm zoals die door het WSW is gesteld. WSW toetst zowel het realisatiejaar als de prognose voor vijf jaar aan de gestelde normen. Geconcludeerd kan worden dat Tablis Wonen met de huidige uitgangspunten aan alle normen voldoet.

Parameter	2021	2022-2026[9]	norm WSW	resultaat
ICR	2,3	3,0	1,4	voldaan
LTV (beleidswaarde)	35%	53%	<85%	voldaan
Solvabiliteit (beleidswaarde)	58%	37%	>15%	voldaan
Dekkingsratio	31%	34%	<70%	voldaan

6.2. Financiële resultaten

Jaarresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening vóór belastingen

In de begroting 2021 werd gerekend op een jaarresultaat vóór belastingen van -/- € 7,5 miljoen (DAEB en niet-DAEB gesaldeerd). Het definitieve jaarresultaat vóór belastingen bedraagt echter € 72,0 miljoen. Dit is € 79,5 miljoen hoger dan geraamd.

Het grootste verschil wordt veroorzaakt door de post ‘niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’. In de begroting was een bedrag van € 7,9 miljoen opgenomen terwijl daadwerkelijk € 58,7 miljoen is gerealiseerd. Dit is een verschil van € 50,8 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door sterk gewijzigde parameters in het waarderingshandboek t.o.v. begroot. De koopmarkt is nog verder aangetrokken, waarbij de snelle toegenomen vraag en krapte tot een sterkere leegwaardegroei van de woningen heeft geleid en daarmee tot een hogere marktwaarde. Dit wordt mede veroorzaakt door de zeer lage rente. Ook heeft een validatie op het waarderingshandboek van 2020 geleid tot diverse aanpassingen in het waarderingshandboek voor 2021 met een positief effect.

Aan voorziening voor renovatie- en nieuwbouwprojecten voor onrendabele investeringen was in de begroting een bedrag van € 31,2 opgenomen. In 2021 is per saldo € 6,1 miljoen aan de voorziening gedoteerd. Betreft aanpassingen op eerder genomen voorzieningen. Ook wordt een voorziening genomen als de RvC voor een project het investeringsbesluit heeft goedgekeurd. In 2021 zijn geen nieuwe investeringsbesluiten goedgekeurd, terwijl daar in de begroting wel vanuit was gegaan. Deze voorzieningen worden waarschijnlijk in 2022 genomen. Dit verklaart het overgebleven verschil van € 25,1 miljoen.

De financiele baten en lasten waren in de begroting opgenomen voor -/- € 3.366.000 terwijl daadwerkelijk een positief saldo van € 12,9 miljoen is vastgesteld. Een verschil van € 16,3 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat voor één van de drie aanwezige derivaten geen negatieve marktwaarde meer hoeft te worden opgenomen. Het wegvallen van deze negatieve marktwaarde wordt in de resultatenrekening verwerkt via de rentelasten. De zuivere rentelasten betroffen € 3.294.000.

9. Deze cijfers wijken af van de ingediende dPi en zijn gebaseerd op de daadwerkelijke cijfers van 2021. De marktwaarde en beleidswaarde waren veel hoger dan voor 2021 in de begroting opgenomen. Daarmee hebben de diverse kengetallen zich positief ontwikkeld ten opzichte van de dPi.

Voor het onderhoud was totaal in de begroting een bedrag van € 10.564.000 opgenomen: € 8.980.000 voor planmatig onderhoud en € 1.584.000 voor dagelijks onderhoud. Aan dagelijks onderhoud hebben we daadwerkelijk € 2.325.000 uitgegeven. Aan planmatig onderhoud € 6.671.000. Een verklaring voor het verschil tussen begroot en realisatie wordt gegeven in paragraaf 3.3.

Inkomensafhankelijk huurbeleid en huursombenadering

Tablis Wonen voerde tot en met 2012 een gematigd (inflatievolgend) huurbeleid. Met ingang van 2013 mogen woningcorporaties de huren voor huishoudens met een verzamelinkomen boven de toewijzingsgrens voor sociale huurwoningen jaarlijks extra verhogen met de inkomensafhankelijke huurverhoging. Tot en met 2017 heeft Tablis Wonen van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Vanaf 2017 geldt ook de huursombenadering.

Tot half februari ging Tablis Wonen nog uit van inflatievolgende (1,4%) huurverhogingsbeleid. Nog geen week later werd door de Tweede Kamer een motie aangenomen. Als gevolg daarvan hebben de verhuurders van sociale huurwoningen geen huurverhoging per 1 juli kunnen doorvoeren. De huursomstijging voor 2021 kwam daar mee op 0%. Voor de woningen met een geliberaliseerde huurrpijs en voor niet-woningen is wel 1,4% inflatievolgende huurverhoging doorgevoerd.

Ook heeft Tablis Wonen vóór 1 juni uitvoering gegeven aan de Wet éénmalige huurverlaging. Voor huishoudens met een inkomen tot de grenzen voor passend toewijzen heeft zij de huur verlaagd.

Harmonisatiebeleid

In 2021 is in de gemeente Sliedrecht bij mutatie van een woning de huurprijs conform het huidige huurbeleid opgehoogd naar 80% van de maximaal redelijke huur. Voor de gemeente Molenlanden is dat vanwege andere marktomstandigheden 75%. Als maximum bovengrens is voor 2021 de huurtoeslaggrens van € 752,33 gehanteerd zodat geen woningen vanuit de sociale voorraad overgegaan zijn naar de geliberaliseerde voorraad.

Beperking huurachterstanden, incasso en ontruimingen

Huurders met een huurachterstand ontvangen twee keer per maand een herinneringsbrief. Zij worden actief benaderd. Deze neemt contact op met de huurder om een betalingsregeling af te spreken. Bij coronagerelateerde achterstanden wordt coulant omgegaan met de duur van de betalingsregeling. Ook is er actief doorverwezen naar de sociaal medewerker betalingsachterstanden van de gemeente. Per 1 januari 2021 is de wetswijzing op de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening (Wgs) van kracht. Met deze wijziging is vroegsignalering van schulden een wettelijk taak voor gemeenten geworden. Dit betekent dat onze ketenpartners vanuit welzijn en zorg al in een vroeg stadium geinformeerd worden over huurachterstanden en in contact proberen te komen met huurders.

Op grond van het convenant Preventie Huisuitzetting Drechtsteden worden alle huurders met twee maanden huurachterstand door onze wooncoaches thuis bezocht. Door een tijdige signalering kunnen de Dienst Gezondheid & Jeugd (DG&J) en de Sociale Dienst Drechtsteden (SDD) sneller bemiddelen en dus eerder met een oplossing voor de huurder komen. Verder worden de afgesloten betalingsregelingen gecontroleerd en bewaakt en houdt Tablis Wonen intensief contact met de deurwaarder over ontwikkelingen in de incassozaken.

Openstaande posten per 31-12-2021 (bedragen x € 1.000)

	bedrag	aantal		bedrag	aantal
Deurwaarder	300	84	zittende huurders	271	364
Betalingsregeling	120	170	vertrokken huurders	44	53
Totaal	**420**	**254**		**315**	**417**

De huurachterstand in procenten van de jaarhuur bedraagt per 31 december 2021 0,92% waarvan zittende huurders 0,79 % (2020: 0,79%) en vertrokken huurders 0,13 % (2020: 0,51%). Totaal een geringe afname ten opzichte van 2020.

In 2021 zijn er drie woningen ondanks alle pogingen van Tablis Wonen en Sociaal Team daadwerkelijk ontruimd. De ontruimingen hebben geen relatie met corona.

2017	2018	2019	2020	2021
10	5	1	4	3

6.3. Toekomstige financiële situatie

Tablis Wonen staat er financieel nog steeds goed voor, maar we moeten waakzaam blijven. In 2020 is voor de komende vijftien jaar in beeld gebracht welke investeringen nodig zijn om ons bezit duurzaam en toekomstbestendig te houden. In 2021 zijn de bedragen geactualiseerd. In de komende tien jaar gaan we € 117 miljoen investeren in onze bestaande woningen. Daarnaast hebben we in de begroting opgenomen dat we vanaf 2022 € 58 miljoen uitgeven aan nieuwe woningen. Hierbij zijn we ervan uitgegaan dat de we in de periode 2026 t/m 2030 30 woningen per jaar gaan opleveren. Hiervoor hebben we nog geen concrete plannen.

De verwachte investeringen leiden tot meer leningen en daarmee meer rentelasten. De rente staat echter momenteel zo laag, dat het effect van meer leningen voor de korte termijn relatief gering is. Daar waar mogelijk sluiten we langlopende leningen met nog steeds zeer lage rentes af. Neemt niet weg dat er wel renterisico's voor de langere termijn zijn die direct invloed hebben op de ICR. Ook kan door de ingevoerde Anti Tax Avoidance Directive (ATAD) de aftrek van rentelasten op het fiscaal resultaat behoorlijk ingeperkt worden, waardoor de vennootschapsbelastinglast zal toenemen. Zoals het er nu naar uitziet gaan we daar de komende jaren jaarlijks mee te maken krijgen. Daar tegenover staat een verlaging van de verhuurderheffing.

Uitgaande van de huidige plannen zien we dat de financiële ratio's van Tablis Wonen de komende tien jaar de normen van de toezichthouders raken. Dit heeft vooral te maken met de beleidswaarde die sterk beinvloed wordt door de onderhoudsplannen voor de komende jaren. We gaan om die reden nogmaals door de meerjatenonderhoudsbegroting heen om te beoordelen of we onderhoud kunnen clusteren tot investeringen en of onderhoud ook daadwerkelijk nodig is. Uiteraard verliezen we hierbij de gewenste onderhoudskwaliteit niet uit het oog.

6.4. Financiële risico's

Onder de financiële risico's vallen renterisico's, (her)financieringsrisico en liquiditeitsrisico. De financiële risico's worden besproken in de treasurycommissie. Dit is de commissie die simpel gesteld over het geld van Tablis Wonen gaat. Ten aanzien van de uitvoering wordt uitgegaan van het vigerende reglement financieel beleid en beheer (RFBB) en het vigerende treasurystatuut. De treasurycommissie bestond in 2021 uit de manager Bedrijfsvoering en een externe deskundige van Zanders. De treasurycommissie heeft in 2021 tweemaal een vergadering gehad. De controller was (conform het RFBB) toehoorder. Het door Tablis Wonen gewenste risicoprofiel ten aanzien van treasury is laag. De treasurycommissie stelt jaarlijks een treasuryjaarplan (het plan betreffende de financiën) op dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de RvC. De treasurycommissie adviseert de directeur-bestuurder, deze besluit en de RvC houdt toezicht. In de tertiaalrapportage is gerapporteerd over de uitgevoerde treasuryactiviteiten.

Maandelijks wordt een liquiditeitsprognose opgesteld. Deze wordt gebruikt om de verwachtingen vanuit het treasuryjaarplan te toetsen en om het juiste moment te bepalen voor het aantrekken van leningen. Tablis Wonen had in 2021 een kredietlimiet bij de Rabobank van € 1,5 miljoen. Op basis van de ingediende dPi eind 2021 kan Tablis Wonen voor al haar activiteiten WSW-geborgde leningen aantrekken. Bij het aantrekken van nieuwe leningen wordt een looptijd gekozen die past bij de huidige renteherzieningsdata. De (her)financieringsrisico's zijn daarmee voldoende afgedekt.

6.5. Derivaten

De financiële derivatenportefeuille van Tablis Wonen bestaat uit twee in 2007 afgesloten renteswaps bij de ING. In verband met de overgang van het huisbankierschap naar de Rabobank per 1 januari 2008, zijn deze contracten per genoemde datum overgenomen door de Rabobank. Tablis Wonen heeft in 2021 geen nieuwe financiële derivaten afgesloten en heeft daarmee per 31 december 2021 nog steeds slechts twee rentederivaten in haar bezit:

- Renteswap Rabobank, vaste rente 4,5825%, variabele rente 6-maands Euribor. Looptijd tot 2 juli 2030. De negatieve marktwaarde van dit derivaat is per 31 december 2021 € 1.999.543.
- Renteswap Rabobank, vaste rente 4,4850%, variabele rente 6-maands Euribor. Looptijd tot 3 juli 2028. De negatieve marktwaarde van dit derivaat is per 31 december 2021 € 1.561.448.

Tablis Wonen hanteert als beleidslijn dat de derivaten in portefeuille worden gehouden tot einde looptijd.

Ook zijn er nog twee embedded derivaten. Dit zijn leningcontracten waarbij de bank, op een contractueel vastgelegd moment, het recht heeft te kiezen voor een contractueel vastgelegde vaste, variabele of basisrente. Bij beide leningcontracten heeft Tablis Wonen het recht om op het moment dat de bank een variabele rente in rekening brengt de lening boetevrij vervroegd af te lossen.

In de jaarrekening 2021, de verwachte realisatie begroting 2022 en de financiële meerjarenraming 2023 2031 is de volgende gedragslijn gehanteerd: de berekende geamortiseerde rente (zie toelichting begrippenlijst) wordt in principe jaarlijks ten laste van het renteresultaat bijgeschreven op de waardering van de leningen. De waardering wordt per 31 december 2021 herzien. Het verschil t.o.v. 31 december 2020 wordt ten gunste of ten laste van het renteresultaat gebracht.

7 Kengetallen

	2021		2020
Woningbezit			
Woningen en woongebouwen vooroorlogs	57		57
Naoorlogse woningen	4.327		4.344
	4.384		**4.401**
Overig bezit			
Garages, parkeerplaatsen, bergruimten, winkel-/kantoor-/maatschappelijk-/zorgruimte	251		252
Totaal aantal verhuureenheden in exploitatie	**4.635**	**-**	**4.653**
Mutaties in bezit			
Aantal opgeleverd	12		59
Nieuwe contracten	-		-3
Aantal aangekocht (incl. terugkoop VoV)	2		5
Samengevoegd	-		-
Naar voorraad	-3		-3
Aantal verkocht	-5		-8
Aantal uit exploitatie door sloop, verbouw of correctie	-24		-12
Totaal aantal mutaties in bezit	**-18**	**-**	**38**
Kwaliteit			
Aantal reparatieverzoeken per woning (klachten en mutatie)	-		1,9
Aantal reparatieverzoeken per woning voor klachten	-		1,2
Aantal reparatieverzoeken per woning voor mutatie	-		0,5
Kosten planmatig onderhoud per woning	1.522		852
Kosten reparatie- en mutatieonderhoud per woning	530		494
Kosten mutatieonderhoud per mutatie	4.478		3.474
Prijs-kwaliteit			
Gemiddeld aantal punten WWS per woning	146		146
Gemiddelde netto huurprijs per woning per maand per einde boekjaar	566		570
Het verhuren van woningen			
Verhuisgraad (%)	6,11		8,82
Huurachterstand in % jaarhuur	1,30		1,30
Huurderving in % jaarhuur	1,06		2,55
Financiële continuïteit			
Solvabiliteit (EV / TV)	76,80		73,03
Liquiditeit (vlottende activa / kortlopende schulden)	0,227		0,155
Rentabiliteit eigen vermogen (%) (resultaat / gemiddeld EV)	14,7%		3,4%
Rentabiliteit vreemd vermogen (%)** (resultaat / gemiddeld VV)	47,9%		10,8%
Rentabiliteit totaal vermogen (%) (resultaat / gemiddeld TV)	10,6%		2,4%
Interne financiering per woning (EV - herwaarderingsres. / aantal woningen)	31.358		19.095
Cashflow per woning (operationele kasstroom / aantal woningen)	1.007		1.990

***exclusief voorzieningen*

	2021	2020
Balans en winst- en verliesrekening		
Eigen vermogen per woning	125.513	108.660
Huuropbrengst per woning	7.184	7.044
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille per woning	3.183	3.571
Personele bezetting		
Aantal formatieplaatsen gesplitst naar afdeling per einde boekjaar		
Bestuur	1,0	1,0
Strategie	3,8	3,8
Bedrijfsvoering	9,5	9,5
Wonen	13,0	13,0
Vastgoed *)	13,6	14,6
Totaal	**40,9**	**41,9**

*) In 2020 was abusievelijk de functie van teamleider TD dubbel geteld

EV = Eigen Vermogen
VV = Vreemd Vermogen
TV = Totaal Vermogen

Verslag van de Raad van Commissarissen

8 Voorwoord

Het jaar 2021 werd, evenals 2020, getekend door de coronacrisis. Nog steeds moet aangepast gewerkt worden om aan de coronamaatregelen te voldoen. De organisatie verdient waardering voor de wijze waarop dit is gelukt en nog steeds lukt. Ook de RvC heeft veelal digitaal vergaderd. Toch kunnen we als RvC met tevredenheid vaststellen dat veel van de gestelde doelen zijn bereikt. De digitalisering was een probleem, maar inmiddels heeft de invoering van een nieuw systeem plaatsgevonden.

Het beleidsplan voor de periode 2020-2023, getiteld: 'geWOON: plezierig wonen in een goed thuis', bepaalde ook in 2021 de algemene koers. Naast alle aandacht voor de realisatie van de beleidsdoelen gaat het reguliere werk ook gewoon door. Enkele belangrijke onderwerpen waar de RvC aandacht aan heeft besteed waren het risicomanagement, de samenwerkingsovereenkomst met HVC over het warmtenet, de aansluiting van 863 woningen (10 flats) in Sliedrecht-Oost op het warmtenet, de ruimtelijke visie van de gemeente Sliedrecht, vastgoedprojecten en de voortgang van het digitaliseringsproces.

De directeur-bestuurder van Tablis Wonen heeft een hoog ambitieniveau neergezet door op het gebied van bedrijfslastenbeheersing, klanttevredenheid en samenwerking tot de kopgroep in de sector te willen behoren. De RvC ondersteunt deze ambitie volledig en volgt dan ook nauwgezet de ontwikkelingen op dit vlak. In 2021 is weer een aantal goede stappen gezet om deze ambitie waar te maken, maar er zijn nog zaken voor verbetering vatbaar. Zo zijn er op het gebied van de bedrijfslastenbeheersing en klanttevredenheid nog verbeteringen nodig, maar ook hier speelt digitalisering een belangrijke rol.

De samenwerking in de regio, met name in de Drechtsteden, krijgt steeds meer vorm. Er is samenwerking op het gebied van inkoop, portefeuillestrategie, verduurzaming en woningtoewijzing, om maar een paar onderwerpen te noemen. Deze samenwerking is gericht op het uitwisselen van kennis en ervaring en op efficiencyverbetering. In het verslagjaar is het PRED (Platform Regionale Energietransitie Drechtsteden) één keer digitaal bij elkaar gekomen. In dit platform proberen bestuurders en vertegenwoordigers van de Raden van Commissarissen afstemming te zoeken over de aansluitvoorwaarden en aansluitkosten van HVC voor ruim 30.000 corporatie-huurwoningen op het aan te leggen warmtenet.

In december 2021 heeft de RvC afscheid genomen van de heer Van Oostveen, wiens tweede termijn afliep. Als nieuw lid van de RvC is de heer Köster benoemd.

In 2022 zal de aandacht van de RvC blijven uitgaan naar de verdere voortgang van de digitalisering in vervolg op de invoering van een nieuw primair systeem en de aanleg van het warmtenet.

9 Over besturen en toezichthouden

In dit hoofdstuk wordt stilgestaan bij de visie van de RvC op toezicht en bij het toetsingskader zoals dat bij Tablis Wonen van kracht is.

9.1. Onze visie op toezicht en toetsing

In de Governancecode woningcorporaties wordt van elke RvC gevraagd zich te verantwoorden over de wijze waarop toezicht is uitgeoefend. De RvC heeft in zijn vergadering van 26 april 2018 de notitie 'Visie op toezicht en besturen' goedgekeurd. De notitie staat op de website van Tablis Wonen zodat elke geïnteresseerde er kennis kan nemen.

9.2. Governancecode woningcorporaties

De Governancecode geeft richtlijnen voor een goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. De code is in 2015 ingrijpend gewijzigd en focust sindsdien meer op cultuur en gedrag, passend bij transparante en integere organisaties. Het belang van toekomstige bewoners en andere direct belanghebbenden blijft daarbij voorop staan. De code kent vijf principes die elkaar aanvullen en onderling met elkaar samenhangen.

De code is niet vrijblijvend; het is verplicht de code te volgen voor de leden van Aedes en de VTW. Aangezien Tablis Wonen van beide verenigingen deel uitmaakt, wordt de code geheel onderschreven en wordt daarnaar gehandeld. Zo ook voor de vergoeding van de RvC-leden die de richtlijnen van de VTW volgt.

De enige afwijking van de code is het ontbreken van een beleggingsstatuut (bepaling 5.3). Aangezien Tablis Wonen buiten de reguliere saldi op de bank vanuit de lopende rekeningen en een tweetal spaarrekeningen geen andere beleggingen heeft, is geen separaat beleggingsstatuut opgesteld. Het beleid ten aanzien van de beleggingen is om die reden als apart hoofdstuk opgenomen in het treasurystatuut. Wel beschikt Tablis Wonen over een in omvang zeer beperkte derivatenpositie die voldoet aan de ter zake van overheidswege gestelde regels.

In 2019 is de Governancecode woningcorporaties 2020 vastgesteld. De RvC voldoet aan de voorwaarden waaraan de governancestructuur volgens de nieuwe code moet voldoen.

10 Verslag vanuit toezichthoudende rol

10.1. Toezicht op strategie

Een van de RvC taken is om te bewaken dat de ondernemingsstrategie wordt uitgevoerd. De RvC heeft, zoals eerder aangegeven, in september 2019 het nieuwe beleidsplan 'geWOON: plezierig wonen in een goed thuis' voor de periode 2020-2023 goedgekeurd. In dit beleidsplan zijn de financiële, volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van Tablis Wonen opgenomen. Het beleidsplan wordt jaarlijks vertaald naar een jaarplan, een jaarbegroting en een meerjarenraming. Ook deze documenten worden met goedkeuring van de RvC door de bestuurder vastgesteld.

10.2. Toezicht op financiële, volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De RvC ontvangt per tertiaal een kasstroomoverzicht, een toelichting op de voortgang van de projecten en een balanced scorecard waarin de voortgang van alle strategische doelen uit het beleidsplan en het jaarplan wordt weergegeven. Bij afwijkingen op prestatie, resultaat of planning worden de genomen maatregelen toegelicht of wordt een aangepast voorstel ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC.

Uit de tertiaalrapportages blijkt dat Tablis Wonen op schema ligt met de realisatie van de gestelde doelen. Daar waar een achterstand op de realisatie geconstateerd wordt, heeft de bestuurder extra maatregelen genomen om de doelen binnen de termijnen van het beleidsplan alsnog te realiseren.

Een onafhankelijke controller ziet toe op de kwaliteit van de aangeleverde stukken en levert indien nodig mondelinge toelichting tijdens RvC-vergaderingen. In 2021 is Tablis Wonen van controller gewisseld omdat deze zijn cliëntportefeuille wilde heralloceren. Er is een nieuwe en ervaren controller aangetrokken.

Een belangrijk ICT project is de implementatie van het nieuwe ERP-systeem. De verwachting is dat de implementatie medio 2022 is afgerond.

10.3. Jaarverslag en werk accountant

Jaarverslag, jaarrekening en accountantsverslag worden door de RvC beoordeeld en besproken met de accountant op een reguliere vergadering. De RvC toetst of het volkshuisvestelijkeverslag overeenkomt met de geleverde prestaties. De managementletter wordt met de accountant besproken en de RvC ziet erop toe dat attentiepunten van de accountant door de bestuurder worden opgevolgd. Opvolging van aanwijzingen uit de managementletter is een onderdeel van de tertiaalrapportages. Vooraf overlegt de RvC met de accountant over de specifieke wensen van de RvC voor de jaarcontrole zoals opgesteld in het controleplan. Voor de controle van de verslagjaren 2021 t/m 2024 heeft de RvC accountantskantoor Qconcepts benoemd. Jaarlijks wordt de controlerende accountant geëvalueerd.

10.4. Visitatie

Tablis Wonen laat zich eens in de vier jaar visiteren. De laatste keer was in 2018. In 2022 wordt een nieuwe visitatie uitgevoerd.

10.5. Toezicht op stakeholderdialoog

Sinds 2017 worden er aparte overleggen gevoerd met de verschillende stakeholders. De dialoog met de stakeholders wordt op de tertiaal vergaderingen tussen de bestuurder en de RvC besproken. De contacten met de stakeholders zijn goed, al is het aantal fysieke ontmoetingen door het coronavirus helaas beperkter dan de directeur-bestuurder en de RvC graag zouden zien. De jaarlijkse bijeenkomst voor betrokken huurders kon in 2021 door de coronabeperkingen helaas geen doorgang vinden. Wel heeft een delegatie uit de RvC in 2021 tweemaal een fysieke vergadering van het algemeen bestuur van SliM Wonen mogen bijwonen. De wethouder Wonen van de gemeente Sliedrecht heeft in september 2021 een eerste ruimtelijke verkenning van de gemeente gepresenteerd.

10.6. Toezicht op risicobeheersing

Risicobeheersing wordt op meerdere momenten besproken. Bij de projecten komen de risico's die met het project samenhangen aan de orde. Tijdens de bespreking van de tertiaalrapportages zijn de daarmee samenhangende risico's besproken.

Eens per jaar bespreekt de RvC de algemene stand van zaken rond het risicomanagement.

Op 1 februari 2020 is de RvC akkoord gegaan met het interne controleplan 2020. Bij primaire processen toetst control de opzet van de processen op voldoende functiescheiding en de juiste controles. Bij ondersteunende processen adviseert control in de opzet van de informatievoorziening. Dat betreft verantwoordings- en stuurinformatie op zowel afdelings- als totaalniveau.

Tablis Wonen maakt gebruik van de 3 Lines of Defense:

- 1e lijn: eigenaren/beheersers van de risico's, in het geval van Tablis Wonen de managers.
- 2e lijn: in de 2e lijn zorgt de businesscontroller voor de kaders, borging en ondersteuning van het risicobeheer.
- 3e lijn: in de 3e lijn is de onafhankelijke controlfunctie (concerncontroller) gepositioneerd. De concerncontroller verstrekt aanvullende assurance, gebaseerd op het hoogste niveau van onafhankelijkheid en objectiviteit binnen de organisatie.

Bij de uitvoering van deze drie lijnen wordt bij de opzet van nieuwe processen gekeken naar de mate van verantwoording van de eerste lijn. Voor de businesscontroller betekent dit dat het risicomanagement zal worden overgedragen vanuit de concerncontroller.

Verder zijn de fraudepreventie en het integriteitsbeleid besproken. Ook worden de resultaten van de interne controle op de aanbesteding van het planmatig onderhoud besproken.

10.7. Toezicht op verbindingen

In de Governancecode 2020 is opgenomen dat een corporatie een verbindingenstatuut moet hebben. Op 8 juni 2020 is het nieuwe verbindingenstatuut goedgekeurd door de RvC.

De RvC heeft zicht op de bestaande verbindingen. Eventuele nieuwe verbindingen worden besproken op de reguliere overleggen met de RvC, maar in het verslagjaar zijn geen nieuwe verbindingen aangegaan. Een overzicht van de verbindingen is opgenomen in dit jaarverslag.

10.8. Conclusies toezichthoudende rol

De RvC heeft zijn taak conform de wet en de Governancecode uitgevoerd. De RvC is op de hoogte van alle relevante zaken die Tablis Wonen betreffen. De RvC heeft goedkeuring gegeven aan alle zaken waarvan de RvC de noodzaak inzag, de risico's aanvaardbaar vond en inhoudelijk achter kon staan. De RvC heeft maatregelen en besluiten genomen op alle onderwerpen waarop dit van de RvC volgens de wet, de statuten en de Governancecode verwacht mag worden. De RvC is van mening dat hij zijn toezichthoudende taak tijdig, volledig en juist heeft uitgevoerd.

11 Verslag vanuit werkgeversrol

11.1. Topstructuur, profielen directeur-bestuurder en benoeming

De functie van directeur-bestuurder wordt vervuld door mevrouw drs. L. Marchesini-Franso. Zij is met ingang van 1 september 2016 door de RvC benoemd voor een periode van vier jaar. Na actualisatie van het functieprofiel heeft de RvC in 2020 vastgesteld dat mevrouw Marchesini aan dat herijkte profiel voldeed. De OR en huurdersorganisatie SliM Wonen lieten de RvC weten de voorgenomen herbenoeming te ondersteunen. Na ontvangst van een positieve zienswijze van de Aw heeft de RvC mevrouw Marchesini op 31 augustus 2020 opnieuw benoemd voor een periode van vier jaar, met ingang van 1 september 2020.

11.2. Beoordelingskader en beoordeling

Het functioneren van de directeur-bestuurder wordt jaarlijks door de RvC beoordeeld. Van jaar tot jaar worden daarbij prestatieafspraken gemaakt die in aanvulling op het jaarplan het kader vormen voor de beoordeling. Op 18 januari 2021 heeft een evaluatiegesprek plaatsgevonden met mevrouw Marchesini. Tijdens dat gesprek zijn de voor het jaar 2020 gemaakte afspraken geëvalueerd en zijn nieuwe afspraken gemaakt voor 2021. Naast de afspraken die zijn vastgelegd in het jaarplan 2021 ging het onder meer om de volgende afspraken voor 2021:

- De implementatie van het nieuwe ERP-systeem.
- Een sterke focus op samenwerking met de gemeente Sliedrecht bij de ontwikkeling van een ruimtelijke visie met daarin een goede doorvertaling van de portefeuillestrategie van Tablis Wonen.
- Ophalen feedback (“tips & tops”) bij de leden van het MT.
- De opleidingsbehoefte van de directeur-bestuurder.

De gemaakte afspraken zijn op 28 januari 2022 geëvalueerd. Vastgesteld is dat een groot deel van de onderwerpen uit het jaarplan op schema ligt. Dat geldt ook voor de hierboven weergegeven aanvullende afspraken.

Net als in 2020 heeft de coronacrisis ook in 2021 aanzienlijke beperkingen voor de organisatie met zich meegebracht. Dit terwijl de implementatie van het nieuwe ERP-systeem ook al een flinke impact had op de organisatie. Hierdoor moest de directeur-bestuurder enkele onderdelen uit het jaarplan 2021 noodgedwongen doorschuiven naar 2022. Daarbij gaat het onder meer om de herijking van het huurbeleid, een plan ter bestrijding van woonfraude en de ontwikkeling van programma’s van eisen voor nieuwbouw en renovatie.

Ondanks de beperkingen zijn de meeste punten uit het jaarplan wel uitgevoerd. De RvC heeft daar veel waardering voor. Ondanks de moeilijke omstandigheden heeft de organisatie toch veel ambities kunnen verzilveren.

De directeur-bestuurder heeft in 2021 een totaal van 24 punten behaald in het kader van persoonlijke educatie (PE). De norm is 108 punten over een periode van drie jaar. Gezien een hoge score in 2020 kan de directeur-bestuurder daaraan voldoen. De opleidingsbehoefte is in het verslagjaar onder meer ingevuld door het afronden van de opleiding Projectontwikkeling. In 2022 zal een opleiding voor teamcoaching worden gevolgd.

De RvC is van mening dat mevrouw Marchesini in 2021 op een goede wijze invulling heeft gegeven aan haar taken en verantwoordelijkheden. Waar door corona of andere omstandigheden vertraging optrad, heeft zij daarover tijdig met de RvC gecommuniceerd.

De gesprekken met de directeur-bestuurder zijn gevoerd door de voorzitter en de vicevoorzitter van de RvC. Tablis Wonen heeft geen aparte remuneratiecommissie die belast is met de selectie en benoeming van leden van de RvC en de bezoldiging en beoordeling van de directeur-bestuurder. Voorafgaand aan de gesprekken van 18 januari 2021 en 28 januari 2022 heeft de voltallige RvC input geleverd.

11.3. Beloningskader en beloning

De wet- en regelgeving ten aanzien van de bezoldiging van de directeur-bestuurder is leidend voor het te voeren bezoldigingsbeleid. Net als voorgaande jaren was in 2021 de Wet Normering Topinkomens (WNT) van kracht. Die wet is voor de corporatiesector verder uitgewerkt in de Uitvoeringsregeling WNT en in de Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Het begrip “bezoldiging” is in de WNT gedefinieerd als de som van de beloningen, de belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen en de voorzieningen ten behoeve van de beloningen betaalbaar op termijn.

Per 1 januari 2021 is Tablis Wonen op basis van het aantal eenheden en de omvang van de grootste gemeente waarin zij opereert (Sliedrecht) ingedeeld in bezoldigingsklasse ‘E’. Die klasse kende in 2021 een maximale bezoldiging van € 153.000.

Blijkens het onderstaande overzicht is de totale bezoldiging van de directeur-bestuurder over 2021, inclusief de belaste kostenvergoedingen en de beloningen betaalbaar op termijn € 152.992. De bezoldiging is daarmee binnen de maximale bezoldiging van € 153.000 gebleven. Ter vergelijking zijn ook de gegevens over de door mevrouw Marchesini in 2020 ontvangen bezoldiging weergegeven. Het toepasselijke bezoldigingsmaximum bedroeg toen € 147.000.

Naam directeur-bestuurder	Functie	Datum vanaf	Datum t/m	Parttimefactor
L. Marchesini-Franso	Directeur-bestuurder	01-01-2021	31-12-2021	1

Bruto beloning plus belastbare vergoedingen 2021	Beloningen betaalbaar op termijn	Totale bezoldiging boekjaar 2020
€ 134.790	€ 18.202	€ 152.999

Bruto beloning plus belastbare vergoedingen 2020	Beloningen betaalbaar op termijn	Totale bezoldiging boekjaar 2019
€ 124.588	€ 22.411	€ 146.999

Het totaalbedrag van de bruto beloning 2021 van € 152.992 is opgebouwd uit:
- bruto maandsalaris inclusief 8% vakantiegeld;
- bijtelling leaseauto.

11.4. Aandelen, leningen, garanties

In het verslagjaar 2021 was de Governancecode 2020 van toepassing.
Bepaling 3.5 van de Governancecode bepaalt dat aan een directeur-bestuurder onder geen beding persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen worden verstrekt die niet vallen onder het beloningsbeleid. Aan de directeur-bestuurder zijn in het verslagjaar dan ook geen aandelen, leningen of garanties verstrekt.

11.5. Organisatieontwikkeling, cultuur en integriteit

Organisatieontwikkeling en cultuur

In 2017 is een ontwikkelingstraject in gang gezet om Tablis Wonen toekomstbestendig te maken. Dat traject is in 2019 grotendeels afgerond. Alleen de digitalisering bleek een zaak van aanzienlijk langere adem. In paragraaf 4.1.2 maakten we al melding van een noodzakelijke leverancierswissel, capaciteitsproblemen bij de nieuwe leverancier en andere vertragende factoren. Hierdoor kent de digitalisering een uitloop in 2022 en blijft de stuurgroep het eerste halfjaar nog actief. De bezetting oversteeg hierdoor de formatie eind december 2021 nog met 1,7 fte en op een aantal projecten zijn in het verslagjaar externen ingehuurd. Deels is dit ook gebeurd om de vaste medewerkers van Tablis Wonen de ruimte te geven om te werken aan de implementatie van het nieuwe systeem en daarmee vertrouwd te raken.

De RvC verwacht dat de resultaten van de organisatieontwikkeling pas echt goed zichtbaar worden nadat het digitaliseringstraject helemaal is afgerond is en het digitale werken geworteld is binnen de organisatie. Dan moet het voor de organisatie mogelijk zijn om efficiencywinst te behalen en te besparen op de externe inhuur. Huurders kunnen veel zaken regelen via het huurdersportaal, waarmee de druk op de organisatie en ook het aantal telefonische contacten kan worden gereduceerd.

De RvC heeft veel waardering voor de inzet en toewijding van de medewerkers van Tablis Wonen. Ook in het verslagjaar zijn weer aansprekende resultaten geboekt en aantoonbare stappen gezet bij de verdere professionalisering van de organisatie. Dat verdient een compliment nu de omstandigheden door de pandemie bepaald niet gemakkelijk zijn geweest.

De RvC houdt voeling met de cultuuraspecten en met andere zaken die medewerkers raken. Een belangrijk instrument daarvoor zijn de periodieke contacten met de OR die in 2021 twee keer hebben plaatsgevonden, helaas noodgedwongen in digitale vorm. De RvC kijkt ook in 2021 terug op prettige, open en constructieve gesprekken in een informele gespreksfeer. De RvC heeft veel waardering voor de manier waarop de OR zijn rol invult.

Integriteit en voorkoming van fraude

Tablis Wonen beschikt over een gedragscode en een klokkenluidersregeling. Deze stukken kunnen worden ingezien op de website van de corporatie.

In de eerste vergadering na het verslagjaar heeft de RvC kennis genomen van een plan van aanpak risico- en procesmanagement dat verschillende actiepunten kent. Het document schetst een tijdpad voor het inventariseren van frauderisico's, zodat het mogelijk wordt daaraan waar nodig beheersinstrumenten te koppelen. In de analyse van frauderisico's wordt zowel ingegaan op hard controls (processen) als soft contols (cultuur en gedrag). Het risico op integriteitschendingen kan met de uitvoering van dit plan van aanpak verder worden beperkt.

Het melden van nevenfuncties en zaken die eventueel tot belangenverstrengeling kunnen leiden is een regelmatig terugkerend punt op de agenda van de RvC. In 2021 is niet gebleken dat zich op het gebied van integriteit incidenten hebben voorgedaan.

12 Verslag vanuit klankbordfunctie

De klankbordrol is in 2021 veelal beperkt gebleven tot de agendapunten tijdens de reguliere vergaderingen. Er is vijf maal digitaal vergaderd en slechts één maal fysiek. Tevens stond de implementatie van het nieuwe digitale systeem centraal. Daarom is ervoor gekozen geen fysieke (klankbord-)themabijeenkomst te houden dit jaar. Wel heeft het diner van de RvC met de bestuurder geleid tot een benen-op-tafel gesprek over allerhande relevante thema's, zoals duurzaamheid en de politieke en actuele maatschappelijke issues ten gevolge van de veranderende wereld.

Een mogelijk alternatieve locatie voor het bedrijfspand van Tablis Wonen heeft uitvoerige gesprekken opgeleverd met als resultaat een afwijzing van die optie vanwege de hoge kosten. Actueel zijn de vernieuwingsplannen van de gemeente Sliedrecht die zowel kansen als bedreigingen bieden voor Tablis Wonen. Dan blijkt ook weer het voordeel van een veelzijdige RvC met ieder een eigen unieke expertise. Tevens is het thema soft controls uitgebreid besproken. Dat zal jaarlijks op de agenda terugkomen. Daarbij gaat het dan niet zozeer om het monitoren, afvinken en in-control-zijn, maar meer om de vraag hoe het met de soft skills in de organisatie is gesteld en of en hoe deze intrinsiek naar een hoger plan kunnen worden gebracht.

De input voor de klankbordrol heeft de RvC ook dit jaar o.a. vanuit het bijwonen van vergaderingen van SliM Wonen gehad en vanuit de reguliere vergaderingen met de ondernemingsraad.

In het algemeen waken we er als RvC voor om ons niet alleen op de systeemwereld te richten en afvinklijstjes te hanteren voor alle verplichte checklists en financiële en risicobeperkende ratio's en acties. We hechten eraan juist ook oog te houden voor de sociaal-maatschappelijke kanten van de corporatie activiteiten.

13 Over de RvC

13.1. Samenstelling

De RvC heeft een profielschets opgesteld voor zijn samenstelling. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden aan een aantal algemene functie-eisen dienen te voldoen. Daarnaast is opgenomen dat in de RvC diverse specifieke deskundigheden aanwezig moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien. De in de statuten en in de profielschets ten doel gestelde RvC bestaat uit vijf leden, waaronder twee commissarissen die op voordracht van de huurdersorganisatie worden benoemd.

De RvC is van mening dat de profielschets en de hierin opgenomen competenties, deskundigheden en ervaringen goed zijn uitgebalanceerd en mede zijn gebaseerd op de door de VTW opgestelde criteria voor goed intern toezicht. De profielschetsen worden verder toegelicht op de website.

In 2021 is de termijn van de heer Van Oostveen verstreken. Hij is opgevolgd door de heer Köster. Wij danken de heer van Oostveen voor zijn inbreng.

Commissaris	Leeftijd	Datum aanstelling	Aftredend per	Herkiesbaar	Op voordracht huurdersorganisatie
De heer C. Sas (vz)	68 jaar	7 december 2019	7 december 2023	Ja	
De heer R. van Oostveen (vice-vz)	69 jaar	10 december 2013	10 december 2021	Nee	
De heer R.J. Lievaart	61 jaar	1 oktober 2014	1 oktober 2022	Nee	x
De heer R. Boxman (vice vz. per dec 2021)	54 jaar	1 oktober 2014	1 oktober 2022	Nee	
Mevrouw D.R.E. van Wezel	54 jaar	1 januari 2016	1 januari 2024	Nee	x
De heer A.C.A. Köster	62 jaar	10 december 2021	10 december 2025	Ja	

13.2. Functioneren

Integriteit, onafhankelijkheid en meldingsplicht

De Aw toetst kandidaten op geschiktheid en betrouwbaarheid in het kader van de fit and proper test. In het kader van deze procedure moet de kandidaat een verklaring omtrent gedrag overleggen en een betrouwbaarheidsformulier invullen. Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de RvC en aan de overige leden van de RvC. In het verslagjaar 2021 zijn er geen meldingen ontvangen. Er is vastgesteld dat er geen sprake is van mogelijke belangenconflicten.

De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de directie en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de RvC hebben geen nevenfuncties die mogelijk tegenstrijdig zijn aan het belang van Tablis Wonen. Met andere woorden: er is een waarborg dat de leden van de RvC op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen. De RvC heeft vanwege corona en daarmee de moeilijkheid om elkaar fysiek te ontmoeten de zelfevaluatie over 2021 doorgeschoven naar begin 2022.

13.3. Aanspreekbaarheid

De RvC vindt aanspreekbaarheid en contact met de belangenhouders waardevol. Er vindt periodiek overleg plaats met huurdersorganisatie SliM Wonen waarbij dan twee RvC-leden aanwezig zijn.

13.4. Informatievoorziening

De RvC heeft een informatieprotocol opgesteld waarmee afspraken met de directeur-bestuurder zijn gemaakt over de informatievoorziening. De RvC ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten van Tablis Wonen. Om zijn taken goed te kunnen vervullen heeft de RvC zich in het verslagjaar regelmatig mondeling en schriftelijk door de directeur-bestuurder laten informeren over het beleidsplan, de begroting en het treasuryjaarplan.

De RvC laat zich ook informeren door relevante stakeholders binnen en buiten de organisatie. De RvC zorgt er ook voor dat zelfstandig informatie wordt ingewonnen over de gang van zaken bij Tablis Wonen. Zo zijn er gesprekken met de directeur-bestuurder, de OR, de controller, de huurdersorganisatie en de externe accountant. De RvC ervaart de contacten met de huurderorganisatie en de OR als waardevol omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen over het functioneren van Tablis Wonen.

De RvC is van oordeel dat de planning- en controlcyclus van Tablis Wonen goed functioneert en toereikende informatie genereert voor de toezichthoudende taak van de commissarissen. De specifieke doelen die de organisatie zich in een jaar stelt worden in meetbare prestatie-indicatoren gedefinieerd en er wordt bijgestuurd als daartoe aanleiding is. Verandering van omgeving zoals wijziging van de Woningwet wordt systematisch bijgehouden en de implementatie van veranderingen wordt beheerst.

13.5. Permanente educatie

De RvC hecht er aan dat toezicht wordt uitgeoefend gebaseerd op actuele kennis. Alle RvC- leden hebben aan de PE verplichting van 5 punten voldaan.

Commissaris	PE punten behaald in 2021
De heer C. Sas (voorzitter)	9
De heer R. van Oostveen	7
De heer R. J. Lievaart	8
De heer R. Boxman	10
Mevrouw D. R.E. van Wezel	10
De heer A.C.A. Köster	19,5

13.6. Bezoldiging

De bezoldigingsstructuur van de RvC is conform de VTW beroepsregel honorering commissarissen. De bezoldiging van de leden van de RvC is nader gespecificeerd in de jaarrekening.

13.7. Vergader- en besluitenschema

De RvC vergaderde in het verslagjaar zes keer met de bestuurder en enkele malen met de OR en met de controller. Vanwege de RIVM maatregelen zijn enkele vergaderingen via video gehouden. De onderwerpen die met de OR besproken werden betroffen onder andere de digitalisering, werknemerstevredenheid en de algehele gang van zaken. Ook hadden afgevaardigden van de RvC in wisselende samenstelling overleg met de huurdersorganisatie SliM Wonen.

14 Tot slot

Vooruitblik 2022

Ook in 2022 staat de realisatie van de doelen van het bedrijfsplan en de verdere inplementatie van het primair systeem ter ondersteuning van een aantal van die doelen volop in de aandacht. Ook de invoering van het warmtenet zal de aandacht blijven vragen.
De organisatie is steeds meer in control. Voor de RvC is dat een stimulans om op de ingeslagen weg door te gaan. De relatie met de directeur-bestuurder kenmerkt zich door een hartelijke, zakelijke en professionele opstelling gebaseerd op wederzijds respect en vertrouwen. Dat is volgens ons de basis om tot de beste prestaties te komen.

Natuurlijk blijft voorop staan dat bij al het werk dat wordt verzet de belangen van de huurder zo optimaal mogelijk gewaarborgd worden. Een kwalitatief goede woning en leefomgeving en een optimale dienstverlening tegen een zo laag mogelijke huurprijs. De RvC zal zich ook in 2022 laten leiden door het principe van voor wie we het allemaal doen en dat is de doelgroep die niet zelfstandig in staat is voor de eigen huisvesting zorg te dragen.

Als RvC hebben we voorafgaand aan elke vergadering kort vooroverleg met alleen de commissarissen om onderling af te stemmen wat de gezamenlijke visie is op de belangrijkste voorstellen die ter vergadering aan de orde komen. Dat sluit aan op de visie die wij hebben verwoord in het document over onze visie op toezicht en besturen.

Voor dit jaar is er naast het rondje projecten, aandacht voor de corporatie van de toekomst.

Slotverklaring

Het bestuur heeft het jaarverslag van Tablis Wonen over 2021 opgesteld met daarin opgenomen de jaarrekening. Qconcepts heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De RvC kan zich verenigen met het jaarverslag over 2021 van het bestuur. De RvC stelt de jaarrekening vast conform artikel 25 van de statuten. Overeenkomstig artikel 35 van de Woningwet en artikel 25 lid 7 van de statuten strekt de vaststelling van de jaarrekening niet tot decharge van de directeur-bestuurder. Daarover neemt de RvC een afzonderlijk besluit.

De middelen van Tablis Wonen zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben alleen plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de stichting. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied. Op het terrein van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen.

Met de vaststelling van de jaarrekening van Tablis Wonen en de in de jaarrekening voorgestelde resultaatbestemming bedraagt het jaarresultaat over het verslagjaar 2021 € 72,0 miljoen.

Afkortingen en begrippenlijst

Aedes
Aedes is de vereniging voor woningcorporaties in Nederland.

Auditcommissie
Een auditcommissie is een door de RvC ingestelde commissie die de RvC ten aanzien van hun (financiële) taak adviseert en besluitvorming voorbereidt. Daaronder vallen (niet limitatief) het toezicht op: interne risico- en controlesystemen, naleving van wet- en regelgeving en gedragscodes, informatieverwerving en -verschaffing en contact en toezicht op de interne en externe accountantsdiensten.

Aw
Autoriteit Woningcorporaties. De Aw houdt (extern) toezicht op woningcorporaties. Dit houdt in zowel financieel toezicht als toezicht op de integriteit en de prestaties van de corporaties. Het interne toezicht is in handen van de RvC. De Aw is onafhankelijk van de corporaties en de politiek. De Aw kan zelf onderzoeken starten en rapporten openbaar maken. Ook mag ze zelfstandig ingrijpen bij corporaties, bijvoorbeeld bij vermoedens van fraude of zelfverrijking. De Aw is een onderdeel van de Inspectie Leefomgeving en Transport, onderdeel van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.

Bebo
Deze afkorting staat voor Beneden-bovenwoning. Betreft twee woningen die ‘gestapeld’ xijn: één beneden en één boven. Aan de voorkant zijn er om die reden twee voordeuren.

CiEP-training
Change Into Excellent Performance. Werken volgens CiEP zorgt voor rust en ontspanning, effectief handelen en dat je gemakkelijker beslissingen neemt en prioriteiten stelt. Je zorgt voor structuur en overzicht en werkt aan persoonlijk leiderschap en effectieve zelfsturing. Door het toepassen van de werkmethodiek en principes van CiEP zorg je ervoor dat je elke dag energiek, voldaan en opgeruimd kunt zijn.

DAEB
Diensten van algemeen economisch belang. Woningcorporaties moeten zich volgens de woningwet 2015 concentreren op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken. De woningwet 2015 noemt dit: diensten van algemeen economisch belang.

dPi
De Prospective informatie. Dient jaarlijks op basis van de goedgekeurde begroting van jaar x voor 15 december van jaar x-1 aan de externe toezichthouders te worden aangeboden. Is voor WSW het uitgangspunt om het zogenaamde borgingsplafond vast te stellen: hoeveel mag een corporatie nog lenen.

dVi

De Verantwoordingsinformatie. Dient jaarlijks op basis van de goedgekeurde jaarrekening van jaar x voor 1 juli van jaar x+1 aan de externe toezichthouders te worden aangeboden.

EI

Energie-Index. De EI is in Nederland de nieuwe naam voor het energielabel, dat sinds 4 januari 2003 bestaat voor een woning. De EI wordt bepaald door ongeveer 150 kenmerken van een woning. Het geeft details over hoe energiezuinig de woning is. Een score lager dan 1,2 is daarbij zeer zuinig en 2,7 in het geheel niet zuinig.

ERP

In een ERP-systeem komen alle bedrijfsprocessen samen en staat voor Enterprise Resource Planning. ERP brengt de automatische afhandeling van logistieke, administratieve en financiële bedrijfsprocessen onder in één bedrijfsbreed informatie- en managementsysteem.

Geamortiseerde rente

Tablis Wonen heeft drie leningcontracten (extendibles) waarbij de bank het recht heeft om op een contractueel vastgelegd moment een vaste, variabele of basisrente in rekening te brengen. Dit door Tablis Wonen 'verkochte' recht aan de bank heeft geleid tot een rentekorting in de lopende periode. Op basis van verslaggeggingsregels moet Tablis Wonen het rentevoordeel niet tot uitdrukking brengen in het huidige renteresultaat maar via waardering van de balanspost Leningen. Deze verantwoordingswijze vindt plaats onder de noemer, geamortiseerde rente.

KWH

KWH staat voor Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector. KWH is hét landelijke kwaliteitscentrum voor en door woningcorporaties. Lidmaatschap van KWH betekent lid zijn van een vereniging die tussen de corporaties staat. Het lidmaatschap omvat een breed palet aan onderzoeken en activiteiten waarmee corporaties kunnen werken aan prettig wonen voor hun huurders. Leden krijgen toegang tot de beste huurdersonderzoeken en tot een uitgebreid netwerk om samen kennis te ontwikkelen en te delen.

MIVA-woning

Minder validewoning. Een aangepaste woning voor mensen met een fysieke beperking.

MT

Managementteam. Het managementteam van Tablis Wonen bestaat uit de directeur-bestuurder (voorzitter) en de managers van de diverse afdelingen (Vastgoed, Wonen en Bedrijfsvoering).

MJOB

Meerjarenonderhoudsbegroting. Maakt onderdeel uit van de totale (meerjaren)begroting. In de MJOB wordt op complexniveau het dagelijks en planmatig onderhoud opgenomen. Dit wordt in het automatiseringspakket Homerun gedaan.

MTO
Medewerkerstevredenheidonderzoek. Onderzoek naar de tevredenheid van medewerkers.

OTM
Ontevredenheidsmelding. Dit betreft een melding van een huurder aan Tablis Wonen van zaken waar de huurder niet tevreden over is.

PE-punten
Permanente Educatie. Een directeur-bestuurder en de leden van de RvC dienen per drie jaren een minimaal aantal studiepunten te behalen. Eén studiepunt staat over het algemeen voor één uur daadwerkelijk aanwezig zijn bij een seminar/workshop/training.

Remuneratiecommissie
De remuneratiecommissie adviseert de RvC onder andere over de arbeidsvoorwaarden (waaronder de beloning) van de directeur-bestuurder.

RI&E
Risico inventarisatie en -evaluatie. Elk bedrijf met personeel moet (laten) onderzoeken of het werk gevaar kan opleveren of schade kan veroorzaken aan de gezondheid van de werknemers. Dit onderzoek heet een RI&E en moet schriftelijk worden vastgelegd

RvC
Raad van Commissarissen. Interne toezichthouder.

VTW
De Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties is de beroepsvereniging van en voor personen die als commissaris interne toezichtsfuncties uitoefenen bij woningcorporaties. De VTW behartigt de belangen van het interne toezicht en bevordert de kwaliteit en de ontwikkeling van het interne toezicht.

Woco
Dit is de afkorting voor wooncoach. Deze functionaris is o.a. bezig met de leefbaarheid in de wijken en gaat met huurders in gesprek bij huurachterstanden.

Woma
Dit is de afkorting voor woonmakelaar. Deze functionaris zorgt er o.a. voor dat de opzeggingen worden verwerkt en de woningen opnieuw worden verhuurd.

WSW

Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Een groot deel van de financiering van de volkshuisvesting in Nederland krijgt vorm in het ‘borgstelsel’. WSW is een privaatrechtelijke stichting en heeft als ‘hoeder van de borg’ de cruciale rol dat stelsel in stand te houden en zo optimale financiering van de volkshuisvesting mogelijk te maken. Zij staat garant voor het verstrekken van leningen waardoor corporaties minder rente bij de banken hoeven te betalen.

WWS

Woning waardering stelsel. Dit is een puntensysteem dat de kwaliteit van een huurwoning in punten weergeeft. Elk onderdeel van de woning, zoals oppervlakte en sanitair, krijgt punten. Bij elkaar opgeteld leveren de punten een maximale huurprijs op. Deze wordt elk jaar opnieuw vastgesteld.

Bijlage 1, stand van zaken jaardoelen 2021

Beschikbaarheid

Afdeling	Doorgeschoven actie/maatregel vanuit 2020	Stand van zaken per 31 december 2021
	Beleidsplan	
Strategie	Portfoliobeleid naar huurklassen	De doelstelling is gebaseerd op het bereiken van de streefhuren in 2030 conform het huurbeleid. De streefhuur van een woning wordt in principe bereikt na verhuizing. Doordat Tablis Wonen in mei de Wet eenmalige huurverlaging moest uitvoeren, hebben er flinke verschuivingen plaatsgehad. Het aantal woningen in de klasse boven de 2e aftoppingsgrens is door dit ingrijpen van de regering flink gedaald.
Strategie	Inventariseren uitbreidingslocaties in samenwerking met gemeente Sliedrecht (doorlopend: maatregel 2021)	De gemeente heeft een Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie vastgesteld waarin in Sliedrecht-Oost mogelijkheden komen voor vernieuwing van een deel van de sociale voorraad. Ook behelst dit plan een uitbreiding van Sliedrecht ten noorden van het spoor. Hierdoor zou de sociale voorraad kunnen toenemen. Momenteel wordt gewerkt aan het in kaart brengen van de haalbaarheid.
Vastgoed	Nieuwbouw Oud-Alblas	Woningen zijn opgeleverd en verhuurd.
	Beoordelingskader Aw/WSW	
Strategie	De portefeuillestrategie wordt gemonitord, geëvalueerd en indien nodig bijgesteld (in Sliedrecht via RIGO, in Molenlanden via Companen)	In de zomer 2020 is in de Drechtsteden en in Molenlanden het woningbehoefteonderzoek opnieuw uitgevoerd. De uitkomsten geven geen aanleiding tot aanpassing van de portefeuillestrategie. De actualisering van de portefeuillestrategie blijft volgens het jaarplan staan voor 2023.

Afdeling	Actie/maatregel 2021	Stand van zaken per 31 december 2021
	Beleidsplan	
Strategie	Doorstroomexperimenten heroverwegen	De corporaties in Molenlanden zetten het in 2021 in de bieding aan de gemeente. Zowel in Sliedrecht als in Molenlanden start nieuw doorstroombeleid in 2022. In Q1 stemmen we in Molenlanden met de 2 andere corporaties af. In de Drechtsteden verwachten we de afstemming in Q2 te hebben afgerond. In beide gemeenten zet Tablis Wonen in op doorstroommogelijkheid met de andere corporaties.

Afdeling	Actie/maatregel 2021	Stand van zaken per 31 december 2021
	Beleidsplan	
Strategie	Beleid middenhuur opstellen	In februari 2021 zijn we gestart met het herijken van het huurbeleid. Het beleid voor de middenhuur wordt hierin meegenomen. Door de complexiteit van de materie is dit nog niet afgerond.
Strategie	In gesprek blijven met de gemeente Sliedrecht over het gewenste aantal huurwoningen	Dat gesprek vindt doorlopend plaats. De gemeente Sliedrecht wenst de woningvoorraad met 2.500 woningen uit te breiden waarvan 400 sociale huurwoningen. Dit past bij onze portefeuillestrategie. De uitbreiding moet met name plaatsvinden ten noorden van het spoor.
Strategie	Aankoop woningen Mooiland in 2 complexen	Beoordeling van de 2 complexen leidt ertoe dat we voornemens zijn slechts 1 complex aan te kopen, te weten de IJsbaan in Sliedrecht. Momenteel wordt onderzocht of ook gebruik gemaakt kan worden van de vrijstelling overdrachtsbelasting op basis van taakoverdracht.
Vastgoed	Aandacht voor scootmobielopstelplaatsen	Bij verduurzamingsproject 10-hoog worden per gebouw scootmobielplaatsen gecreëerd.

Betaalbaarheid

Afdeling	Doorgeschoven actie/maatregel vanuit 2020	Stand van zaken per 31 december 2021
	Beleidsplan	
Strategie	Servicekostenbeleid evalueren en eventueel herzien (naar 2021)	In Q1 is gestart met het herzien van het servicekostenbeleid. In december 2021 is het concept in het MT besproken. Definitief concept in januari 2022 gereed om voor advies voor te leggen aan SliM Wonen.
Strategie	Evalueren streefhuurbeleid (van 2022)	In februari 2021 zijn we gestart met het herijken van het huurbeleid. Door de complexiteit van de materie is dit nog niet afgerond.

Afdeling	Doorgeschoven actie/maatregel vanuit 2020	Stand van zaken per 31 december 2021
	Beoordelingskader Aw/WSW	
Strategie	Het huurbeleid bevat een actuele analyse van de verhuurmarkt en een actuele woonlastenberekening. Hierbij is tevens rekening gehouden met de omvang van het DAEB en niet-DAEB bezit.	Het huurbeleid voor gereguleerd bezit is gebaseerd op gewenste beschikbaarheid uit de portefeuillestrategieën (Molenlanden en Sliedrecht herijkt in 2020). De jaarlijkse huurverhoging is maximaal inflatievolgend. De huurverhogingen vanwege verduurzaming zijn gebaseerd op de door Aedes en Woonbond overeengekomen vergoedingentabel. Momenteel wordt het huurbeleid herijkt waarbij de door de Aw genoemde analyses worden meegenomen.

Afdeling	Actie/maatregel 2021	Stand van zaken per 31 december 2021
	Beleidsplan	
Wonen	Terugbrengen aantal incassodossiers bij deurwaarder voor vertrokken huurders van 100 naar 70	Op dit moment zitten we op 84 incassodossiers bij de deurwaarder. Hiervan hebben er 30 betrekking op vertrokken huurders.
Wonen	Verlagen van de huurachterstand bij zittende en vertrokken huurders naar 0,5%	Op dit moment zitten we op 0,78% voor zittende huurders en 0,13% voor vertrokken huurders. Door de overgang naar Empire zijn de definities gewijzigd. Het vraagt daardoor nog nadere verdieping om deze cijfers beter te duiden. Voor nu zien we in ieder geval dat we het proces steeds beter in control hebben. De wooncoaches zijn in staat om betrouwbare lijstwerken uit te draaien en de procesafspraken na te komen waaronder het tijdig contact opnemen met huurders en doorverwijzen naar sociaal team.

Afdeling	Acties gedurende gehele beleidsperiode	Stand van zaken per 31 december 2021
	Beleidsplan	
Strategie	Huurverhoging per 1 juli maximaal inflatie	De huurverhoging 2021 is 0% voor de DAEB-woningen.
Wonen	Passend toewijzen toepassen en indien mogelijk passend wonen	Hieraan geven we invulling door het passend toewijzen bij de verhuring van de woning. Mogelijkheid huurkorting bij verhuur deel woningbezit. Bij de jaarlijkse huurverhoging geven we invulling aan het Sociaal Huurakkoord en bieden we de mogelijkheid om huurbevriezing of verlaging aan te vragen.
Wonen	Actief gebruik maken van de 10% en 10% vrije toewijzingsruimte (80-10-10 regeling)	In 2021 is de verdeling als volgt geweest 90 – 2 – 8.

Kwaliteit en duurzaamheid

Afdeling	Doorgeschoven actie/maatregel vanuit 2020	Stand van zaken per 31 december 2021
	Beleidsplan	
Strategie	Tablis Wonen kwaliteit bij mutatie definiëren	Er is een beeldbank gemaakt van de referentiekwaliteit. Deze is ondertussen afgestemd met de betrokken medewerkers die ermee moeten gaan werken. Met SliM Wonen heeft Tablis Wonen een positief overleg gehad over het voorgenomen beleid. Afgesproken is dat we als organisatie vanaf 2022 met deze werkwijze starten. Implementatie is vertraagd door de implementatie van Empire.
Vastgoed	Opzetten van een sluitplan voor gehele bezit, in te voeren bij renovatie	Nog niet gestart.
Vastgoed	PvE voor nieuwbouwwoningen herzien (in combinatie met PvE voor grootonderhoud)	Eerste opzet gemaakt. Intern bespreken met andere afdelingen nog plannen.

Afdeling	Actie/maatregel 2021	Stand van zaken per 31 december 2021
	Beleidsplan	
Strategie	Onderzoek naar wenselijkheid service-abonnement	Heroverweging service-abonnement is in januari behandeld. Besloten is geen service-abonnement in te voeren.
Strategie	Herijken onderhoudsbeleid met vertaling in WWD punten	Er is een beeldbank gemaakt van de referentiekwaliteit.
Vastgoed	Brandveiligheid van onze complexen in beeld brengen. Eventuele maatregelen worden verwerkt in onderhouds- en/of investeringsbegroting vanaf 2022	Er is sprake van voortschrijdend inzicht. Jaarlijks wordt samen met de brandweer een aantal complexen getoetst op voldoen aan de eisen. Eventuele tekortkomingen worden hersteld. Daarnaast is brandveiligheid een aandachtspunt bij investeringsprojecten. Aangezien veel complexen de komende jaren vanwege het warmtenet worden aangepakt is het voorstel om geen grootschalig onderzoek uit te voeren en de werkwijze van onderzoek bij investeringsprojecten en jaarlijks aantal complexen bezoeken voort te zetten.
Vastgoed	PvE voor renovatie opstellen (in combinatie met PvE voor nieuwbouw).	Eerste opzet gemaakt. Intern bespreken met andere afdelingen nog plannen.
Vastgoed	Doorontwikkeling RGS-samenwerking met 3 ketenpartners: • Inzicht in MJOP 2 jaar vooruitlopend op uitvoeringsjaar • Kpi's verbijzonderen naar projectniveau	Er is een set kpi's afgesproken die voor alle projecten gelden. Per project wordt gekeken of daaraan een extra kpi moet worden toegevoegd. Dat is voor de projecten in 2021 niet het geval. Scenario's voor 2022 zijn ontvangen. Ook voor die scenario's geen extra kpi's van toepassing.
Vastgoed	Herijken asbestbeleid en opstellen asbestprotocol.	Loopt.
Vastgoed	Bepalen conditiescore van 26 complexen waarvoor nog geen RGS-scenario bekend is met eerstvolgende onderhoudsbeurt gepland in 2023, 2024 en 2025. N.B. 2022 wordt uitgevraagd bij ketenpartners	We nemen niet zelf de conditiescore meer op. We besteden het schilonderhoud uit aan onze 3 RGS-partners. Zij inventariseren de conditie en stellen onderhoudsscenario's voor om de schil langjarig op nivo 2-3 te houden.

Afdeling	Actie/maatregel 2021	Stand van zaken per 31 december 2021
	Beleidsplan	
Vastgoed	De volgende duurzaamheids/ renovatieprojecten worden uitgevoerd: • Complex 102: Blassekijnstraat e.o, 35 woningen • Complex 103: Blassekijnstraat e.o, 58 woningen • Complex 105: Dr. Ingelseplein, 10 woningen • Complex 503: Burg. Visserwerf, 15 woningen • Complex 603: Iepenlaan, 33 woningen • Complex 812: Havikstraat, 160 woningen • Complex 922: Sperwerstraat, 80 woningen • Complex 917: Chr. Huygensstraat, 81 woningen Totaal 1.070 woningen	Een aantal projecten is later gestart dan bij het opstellen van de begroting was gepland, maar lopen nu wel op schema. Bij circa 850 woningen zijn de werkzaamheden afgerond.

Leefbaarheid

Afdeling	Doorgeschoven actie/maatregel vanuit 2020	Stand van zaken per 31 december 2021
	Beleidsplan	
Wonen	Starten met leefbaarheids-onderzoeken (eens per vier jaar)	De wens is om hierin samen met gemeente op te trekken. Dit jaar is er door de gemeente een leefbaarheidsmonitor opgeleverd. Er wordt nu onderzocht of een aanvullend leefbaarheidsonderzoek nog van toegevoegde waarde is. Mocht dit het geval zijn dan zal een leefbaarheidsonderzoek in 2022 worden uitgevoerd.
Wonen	Inzichtelijk maken werklast door overlast	Met implementatie van Empire werken we nu met leefbaarheidsdossiers. Daarin wordt de werklast op het gebied van sociaal beheer (overlast) inzichtelijk. De werkbelasting door andere werkzaamheden zal niet inzichtelijk worden gemaakt.
Vastgoed	Pilot huurderstoezicht werk derden	Is in 2021 niet uitgevoerd en wordt doorgeschoven naar 2022.

Afdeling	Actie/maatregel 2021	Stand van zaken per 31 december 2021
	Beleidsplan	
Wonen	Implementeren nieuwe vormen van participatie	Voortdurend wordt gekeken hoe we huurders kunnen laten participeren. Zo zijn dit jaar bewonerscommissies vooraf betrokken bij een beleidswijziging over het toewijzen van seniorenwoningen met een zorgindicatie. Ook wordt er meer geëvalueerd met huurders na de uitvoering van (vastgoed)projecten. Zo is er een tevredenheidsonderzoek uitgevoerd onder huurders over het warmtenet in de Staatsliedenbuurt.
Wonen	Definiëren wat wel en niet tot de taak behoort van Tablis Wonen op het gebied van leefbaarheid	Gaat niet opgepakt worden omdat dit leidt tot zinloze discussies over details van wat wel en niet behoort tot het werk van een wooncoach. In de praktijk is het geen issue. Er wordt alleen inzichtelijk gemaakt wat de werkbelasting is op het gebied van sociaal beheer (overlast).
Wonen	Twee keer per jaar een wijkschouw organiseren	Er hebben dit jaar 4 wijkschouwen in Molenlanden plaatsgevonden.
Wonen	Beeld kwaliteitsplan buitenruimte opstellen	Doorgeschoven naar jaarplan 2022.
Wonen	Opstellen plan van aanpak woonfraude	Doorgeschoven naar jaarplan 2022
	Vanuit leefbaarheidsbegroting	
Wonen	Aanpak vaststellen voor overlastmeldingen m.b.t. geluidsoverlast	Opgestart. Er worden op dit moment diverse aanpakken uitgeprobeerd om zo tot één werkwijze te komen voor het vaststellen en aanpakken van overlastmeldingen m.b.t. geluidsoverlast.
Wonen	Aanpak binnentuinen seniorencomplexen	Opgestart. In 2022 wordt de tuin van de Deltaborgh samen met de bewonerscommissie en de gemeente klimaatadaptief ingericht.
Wonen	Meerjarenplanning maken (extra) reinigen trespabeplating	Opgestart.

Afdeling	Acties gedurende gehele beleidsperiode	Stand van zaken per 31 december 2021
	Beleidsplan	
Vastgoed	Professioneel kleuradvies bij iedere kleurwijziging extern laten opstellen	Is ingebed in proces.
Wonen	Samen met partners uitstroom uit instellingen ondersteunen	Tablis Wonen ziet dat als haar opgave. We worden hierin belemmerd door de opstelling van de gemeente die niet meer mensen uit instellingen wil huisvesten.

Dienstverlening

Afdeling	Actie/maatregel 2021	Stand van zaken per 31 december 2021
	Beleidsplan	
Wonen	Afname inkomend telefoonverkeer met 30% per jaar als huurdersportaal is opgeleverd	Vanaf december 2021 is het huurdersportaal opgeleverd. Er wordt verder gestuurd op afname van herhaalverkeer door o.a. bewaken van vlotte opvolging van terugbelverzoeken.
Wonen	Luisterpanel organiseren	Dit wordt doorgeschoven naar 2022.
Wonen	Onderzoeken of hostmanship kan helpen om onze kernwaarden om te zetten in gedrag	Doorgeschoven naar jaarplan 2022.
Bedrijfs-voering	Huurdersportaal en medewerkersportaal online (gekoppeld aan Empire)	In Empire zitten de functionaliteiten waarvoor we voorheen met BIS NOA (van NCCW) een separaat medewerkersportaal nodig hadden. De livegang van Empire was 18 juni. Huurdersportaal is in december in gebruik genomen voor 100 huurders. In januari 2022 volgt verdere uitrol.

Afdeling	Acties gedurende gehele beleidsperiode	Stand van zaken per 31 december 2021
	Beleidsplan	
Alle	Lessen trekken uit de ontevredenheidsmeldingen	Met regelmaat worden OTM's geanalyseerd. De conclusies worden meegenomen in het verbeterplan dienstverlening.

Organisatie

Afdeling	Doorgeschoven actie/maatregel vanuit 2020	Stand van zaken per 31 december 2021
	Beleidsplan	
Strategie	Belanghouderscontact RvC plannen	In 2021 is er een bijeenkomst geweest van de RvC met de wethouder Wonen in Sliedrecht over de ruimtelijke plannen in Sliedrecht-Oost.
Strategie	Ontwikkelen gedeelde visie op leiderschap (wordt teamcoaching MT)	Door coronabeperkingen verschoven tot na de zomer. Het vertrek van de manager Vastgoed maakt dat we het nog verder hebben uitgesteld.
Strategie	Doorzetten samenwerking met andere corporaties	De samenwerking loopt onverminderd door: gezamenlijk hebben we de SAH-subsidie aanvraag voorbereid in de Drechtsteden. Ook de inkoopsamenwerking loopt door.
Vastgoed	Analyse werkzaamheden TD versus aannemer en in beeld brengen van consequenties	Pilot waarbij mutatiewerk rondom het vervangen van badkamers, keukens en toiletten tussen TD en externe aannemer is vergeleken is afgerond en biedt maar beperkt inzicht. We hebben adviseur ingehuurd om ons te adviseren over het inrichten van het NPO. Afhankelijk van de uitkomst van dit advies wordt de voorraadadministratie in DE al dan niet verder uitgewerkt.
Bedrijfs-voering	Data op orde: is doorlopend project (Wordt meegenomen bij inrichting Empire)	Met de invoering van Empire hebben we vooral vastgoedgerelateerde data aangepast daar waar nodig. We hebben Skarp (BI-tool) aangeschaft ten behoeve van de constante consistentiecheck in data en ten aanzien van de informatievoorziening. De koppeling tussen Skarp en Empire is gerealiseerd. De validatie van de dashboards in Skarp is in december afgerond. We gaan in 2022 vanuit Skarp de maandrapportages en tertiaalrapportages opstellen. In de procedures en processen wordt beschreven welke data we vastleggen en op welke wijze.

Afdeling	Actie/maatregel 2021	Stand van zaken per 31 december 2021
	Beleidsplan	
Alle	Investeren in kennismaken/ elkaar kennen, communicatie en aanspreken	Door de implementatie van DE en het digitale werken is hier nog geen bijzondere aandacht aan gegeven.
Strategie	Visie op mogelijkheid fusie gereed	Is besproken in RvC van 6 september jl. Vooralsnog geen logische fusiepartner voorhanden.
Strategie	Onderzoek TD en kantoor in één pand huisvesten	Doorlopende zoekopdracht bij makelaar. De mogelijkheid bij het Stationspark is onderzocht en afgevallen. Gezien de lage kosten van onze huidige huisvesting is de kans heel klein dat er een goedkoper pand wordt gevonden waarin we samen gehuisvest kunnen worden.
Vastgoed	Onderzoek naar meerwaarde en mogelijkheid om TD preventief onderhoud te laten uitvoeren	Eerst inzicht in uitkomst van pilot Muddebouw en analyse van takenpakket TD voordat wordt onderzocht of preventief onderhoud meerwaarde heeft. Wordt in 2021 niet uitgevoerd.
Bedrijfs-voering	Implementatie ERP-systeem	Implementatie ERP in de basis afgerond: decharge voor fase 1 is verleend op 13 januari 2022. Fase 2 start aansluitend en loopt eerste halfjaar 2022 door. De stuurgroep ERP blijft om die reden nog actief.
Bedrijfs-voering	Procesmanagement en risicomanagement is ingebed: Naris is geïmplementeerd, de processen zijn beschreven en de audit frequenties zijn vastgesteld	Naris is geïmplementeerd. De nieuwe concerncontroller heeft aangegeven dat het verstandig is Naris te houden om het risicomanagement te ondersteunen. Met de overgang naar DE zijn vele processen al in MAVIM (onderdeel van DE) beschreven. Cruciale processen die nog niet beschreven zijn worden door de businesscontroller in overleg met de proceseigenaren aan MAVIM toegevoegd. Dit zal vanaf Q4 2021 plaatsvinden. Het risicomanagement wordt geïntegreerd in het procesmanagement.

Afdeling	Acties gedurende gehele beleidsperiode	Stand van zaken per 31 december 2021
	Beleidsplan	
Alle	Vlootschouw en strategische personeelsplanning	Vlootschouw is in november gehouden. Er is nog geen strategische personeelsplanning ingevoerd. Deze actie schuift door naar 2022.

Afdeling	Acties gedurende gehele beleidsperiode	Stand van zaken per 31 december 2021
	Beleidsplan	
Alle	Investeren in interne samenwerking	Nog geen aparte actie op gezet. Wel draagt de implementatie van DE bij aan samenwerking. We gaan werken met een systeem dat voor iedereen nieuw is en waar we kennis moeten hebben van elkaars processen om die goed te laten lopen.

Financiën

Afdeling	Doorgeschoven actie/maatregel vanuit 2020	Stand van zaken per 31 december 2021
	Beleidsplan	
Strategie	We gaan onderzoeken of het financieel noodzakelijk is de streefhuurpercentages aan te passen	Voor de begroting 2021 is het niet noodzakelijk gebleken. Wel zijn we gestart met het herijken van ons huurbeleid. Definitieve keuzes hierin worden voor 2022 voorzien.

Afdeling	Doorlopend	Stand van zaken per 31 december 2021
	Beoordelingskader Aw/WSW	
Bedrijfs-voering	Onderstaande eisen worden in acht genomen: • De omvang van de investeringen is beperkt (<2,0%) • De corporatie heeft geen tot beperkte grondposities (<0,5%) • De omvang van de verkopen is beperkt (0,5%) • De onderhoudsuitgaven per vhe wijken niet af van sectorgemiddelde • De corporatie bezit slechts een beperkt aantal eenheden in VvE's (<5,0%) • Nominale schuld / operationele kasstroom < 30 voor ieder jaar.[10]	Bij het opstellen van de begroting 2022 zijn de resultaten getoetst aan de gestelde eisen en als separate paragraaf opgenomen. Eventuele afwijkingen worden in de begroting toegelicht.

10. Het meet hoeveel jaar het duurt om (in theorie) met de operationele kasstroom de lening portefeuille terug te betalen. Simpelweg, hoeveel jaar dient de corporatie deze operationele kasstroom (en daarmee het vastgoed) te handhaven om de nominale schuld af te lossen. Het legt daarmee de relatie tussen de financieringspositie/-strategie en de kwaliteit van de vastgoedportefeuille bloot. Naarmate dit getal stijgt, neemt het belang van een goede aansluiting tussen financierings- en vastgoedstrategie toe. Uitgegaan wordt van de verwachte schuldpositie per jaarschijf voor een periode van vijf jaar ten opzichte van de verwachte gemiddelde operationele kasstroom over een periode van vijf jaar.

Overige acties vanuit beoordelingskaders Aw/WSW

Afdeling	Actie	Stand van zaken per 31 december 2021
Strategie	Kaders voor assetmanagement worden duidelijk geformuleerd en geformaliseerd	In november 2020 is de notitie Inrichting Vastgoedsturing bij Tablis Wonen vastgesteld. De notitie gaat in op de inrichting van de vastgoedsturing bij Tablis Wonen en vervolgens het portefeuillemanagement, assetmanagement en propertymanagement. De notitie gaat ook in op de aandachtspunten voor de portefeuillestrategie die door de Aw en het WSW in hun gezamenlijk beoordelingskader benoemd zijn bij het onderwerp bedrijfsmodel. De beleidsadviseur is deels vrijgemaakt om analyses per complex te maken om daarmee de prestaties per complex te kunnen analyseren en indien nodig te verbeteren.
Strategie	We beschrijven hoe we waarborgen dat de portefeuillestrategie en het transitieprogramma actueel blijven en hoe een vertaling van strategisch naar operationeel plaatsvindt	Dit is opgenomen in de notitie genoemd bij punt 1.
Strategie	We beschrijven welke besluit-vormings- / afwegingskaders voor de transformatie en het assetmanagement gelden (bijvoorbeeld afweging maatschappelijk versus financieel rendement)	Dit staat beschreven in ons investeringsstatuut. Dit statuut is in maart 2021 geactualiseerd en opnieuw vastgesteld.
Strategie	Het assetmanagement vindt plaats op basis van kwalitatief goede en volledige informatie (cartotheek)	Voor alle data is een verantwoordelijke procesmanager. De beleidsadviseur is assetmanager door analyses op complexen uit te voeren.
Strategie	Er zijn wijkvisies en complexbeheerplannen aanwezig	Complexbeheerplannen liggen vast in Intrawis. Doordat we afscheid hebben genomen van NCCW vervalt ook deze tool. Momenteel onderzoeken we hoe we de informatie weer goed kunnen ontsluiten voor de organisatie.
Strategie	Het assetmanagement(-proces) is duidelijk en gestructureerd gepositioneerd	Zie de notitie genoemd bij punt 1.

Afdeling	Actie	Stand van zaken per 31 december 2021
Strategie	We richten een kwalitatief goede projectorganisatie in	Er is een vastgestelde werkwijze bij projecten met vaste besluitvormingsmomenten. Dit is vastgelegd in het investeringsstatuut.
Strategie	We stellen richtlijnen op om specifieke risico's te beheersen, blijkend uit het investeringsbeleid (grondposities, onverkochte koopwoningen, samenwerkingsverbanden)	We hebben een investeringsstatuut om risico's rondom (des-)investeringen te beheersen.
Strategie	We stellen een onderhoudsbeleid op	De afdeling Vastgoed heeft dit voor de schil van de woningen opgepakt in het kader van de afspraken met onze RGS partners. Voor het interieur van de woningen is een beeldkwaliteitshandboek opgesteld waarmee nu gewerkt wordt.
Vastgoed	We zorgen voor inzicht in deelscores van uitgevoerde conditiemetingen om inzicht te krijgen in deelelementen waar mogelijk sprake is van achterstallig onderhoud	Rader Advies heeft opnames uit 2017 gecheckt op juistheid. We nemen niet zelf de conditiescore meer op. We besteden het schilonderhoud uit aan onze 3 RGS-partners. Zij inventariseren de conditie en stellen onderhoudsscenario's voor om de schil langjarig op nivo 2-3 te houden.

Bijlage 2, onderkende risico's en te nemen maatregelen

Risico's financiële continuïteit	Getroffen maatregelen dan wel aanvullende acties
Niet kunnen voldoen aan parameters Aw/WSW (ICR, LTV, Solvabiliteit, Dekkingsratio)	In het jaarplan wordt 10 jaar vooruit gekeken. Als aan het einde van die periode de parameters worden 'geraakt' dan is er voldoende tijd om bij te sturen. In 2022 wordt het financieel beleid opgesteld waarin o.a. wordt aangegeven wanneer en hoe bij nadering van de parameters wordt bijgestuurd.
Onvoldoende middelen voor realisatie van opgaven	In het jaarplan zijn alle harde en zachte voorgenomen investeringen opgenomen. Het door WSW afgegeven borgingsplafond is daarop afgestemd. Maatwerkafspraken met WSW zijn mogelijk.
Coronacrisis	De coronacrisis heeft niet tot problemen in huurbetalingen geleid. Ook niet tot extra uitval van medewerkers en vertraging van bouwtrajecten. De mutatieleegstand door gewijzigd proces is iets opgelopen. De bedrijfscontinuïteit komt niet in het geding. We blijven de effecten van de coronacrisis ook in 2022 volgen.

Risico's bedrijfsmodel	Getroffen maatregelen dan wel aanvullende acties
Portefeuillestrategie	
Geen adequate portefeuillestrategie	Onze portefeuillestrategie wordt jaarlijks getoetst aan de woonvisies van de gemeenten en aan de prestatieafspraken en is correct vertaald naar de begroting en dPi. We hebben in 2021 een nieuw rendementsbeleid opgesteld. Voorgenomen investeringen worden hieraan getoetst.
Huidige voorraad	
Data niet op orde	We hebben een data-eigenaar benoemd. Processen die een relatie hebben met vastgoeddata worden in 2022 geëvalueerd en indien nodig aangepast.
Onvoldoende gewenst kwaliteitsniveau vastgesteld: zowel voor planmatig als dagelijks onderhoud	Voor het schilonderhoud (planmatig onderhoud aan gevel, kozijnen, dak etc.) hebben we afspraken met onze RGS-partners[11]. Voor het dagelijks onderhoud is in 2021 een beeldcatalogus opgesteld. Deze wordt in 2022 geïmplementeerd.
Onvoldoende inzicht in achterstand onderhoud: funderingen, asbest, brandveiligheid etc.	In 2018 zijn voor het hele bezit conditiemetingen uitgevoerd Daarnaast inzicht in onderhoud door opnames uitgevoerd door de RGS-partners. We doen geen specifiek onderzoek naar funderingen en asbest. Bij grootschalige ingrepen worden deze zaken onderzocht.

11. RGS staat voor Regisserend Opdrachtgeverschap

Risico's bedrijsmodel	Getroffen maatregelen dan wel aanvullende acties
Onvoldoende inzicht in deelscores bij conditiemetingen	De resultaten van de metingen worden op deelscores geregistreerd. Onze RGS-partners zorgen voor het kwaliteitsniveau van ons bezit (aan de buitenkant).
Niet voldoen aan toetsingscriteria Aw/WSW gerelateerd aan transitieopgave en investeringen. Bij niet voldoen volgt verdiepend onderzoek door Aw/WSW	Bij het opstellen van de begroting wordt aan deze parameters getoetst. Bij afwijkingen van de parameters wordt beoordeeld of deze acceptabel zijn of dat er moet worden bijgestuurd.
Verkoop	
Te weinig verkoop woningen	De verkoopvijver is zeer klein. We zijn niet afhankelijk van de verkoopopbrengsten voor het realiseren van onze opgaven.
Lagere huurinkomsten door druk op de sociale huurprijzen en toenemende betalingsproblemen	De prijs-kwaliteitsverhouding dient van een niveau te zijn dat betaalbaarheid door een verhoogde kwaliteit (verduurzaming) niet in gevaar komt. De huuropbrengsten zijn vooralsnog voorspelbaar en stabiel. Er is voldoende ruimte voor huurverhogingen t.o.v. het maximaal redelijke huurniveau.
Servicekosten gaan omhoog door stijgende energieprijzen	We installeren steeds meer zonnepanelen om niet te veel afhankelijk te zijn van energie door derden. We gaan onze woningen allemaal gasloos maken.
Onderhoud	
Hoge onderhoudsuitgaven en onjuiste prijs-kwaliteitverhouding	We zien een stijging van het mutatieonderhoud. We gaan onderzoeken wat de reden hiervan is en op basis daarvan beoordelen welke acties moeten worden genomen.

Overige vastgoedgerelateerde risico's	Getroffen maatregelen dan wel aanvullende acties
Vertraging van vastgoedprojecten door beperkte capaciteit aannemers	Op korte termijn is de omvang van de investeringen groot. We zoeken actief de samenwerking op met stakeholders (gemeente, aannemer, SliM Wonen). We hebben boetes opgenomen bij niet tijdig kunnen leveren. Contracten laten we altijd juridisch toetsen.
Toename bouwkosten	We dekken de indexering/toename van bouwkosten zoveel mogelijk contractueel af.
Vertraging door politieke ontwikkelingen	Deze kunnen we niet zelf beïnvloeden. We laten ons tijdig en volledig informeren op nieuwe ontwikkelingen en stellen de gevolgen hiervan zichtbaar vast in onze tertiaalrapportages.

Overige vastgoedgerelateerde risico's	Getroffen maatregelen dan wel aanvullende acties
Vertraging door technische, nog niet uitgekristalliseerde, ontwikkelingen	Wij zijn in principe volgers en geen leiders ten aanzien van innovaties. Uitzondering is de energietransitie via het warmtenet. Dit traject is zorgvuldig doorlopen en contractueel goed afgedicht.
Vertraging van vastgoedprojecten door strenge wet- en regelgeving	We vragen tijdig de betreffende vergunningen aan. We zien echter een achterstand bij het verwerken van de aanvragen. In collectief verband (Drechtsteden) is een brandbrief naar het ministerie gestuurd met verzoek om aandacht voor de problematiek. Gaat vooral om de Wet natuurbescherming.
Door huisvesting van kwetsbare groepen toename van eenzaamheid, armoede, overlast, vervuiling en onveiligheid	We zoeken actief de samenwerking op met gemeente/sociaal team en de hulpverlenende instanties. We gebruiken de Leefbaarheidsmonitor.

Risico's governance en organisatie	
Sturing en beheersing organisatie	
Imago-en reputatieschade door onrechtmatigheden en belangen-verstrengeling	De besturing is op orde. De governance, integriteit en het niveau van 'countervailing powers' zijn van voldoende niveau. De RvC voldoet qua samenstelling en competenties aan de eisen. Het toezicht- en toetsingskader zijn op orde. Er is evenwicht tussen bestuur en RvC en voldoende tegenkracht vanuit de organisatie en er zijn in voldoende mate geformaliseerde spelregels. Er is een vertrouwenspersoon en integriteitscode. We zijn compliant met wet- en regelgeving rondom o.a. staatssteun, passend toewijzen, de huursombenadering en in- en verkopen.
Onvoldoende capaciteit (kennis, vaardigheden en beschikbaarheid, weinig ontwikkelingspotentie en onvoldoende ICT-ondersteuning	We zijn een middelgrote organisatie, met een gemiddelde mutatiegraad van het personeel. Nieuwe medewerkers worden geselecteerd op (aangepaste) benodigde kennis en vaardigheden. We zien wel dat dat laatste steeds lastiger wordt. We huren om die reden mensen in die (tijdelijk) wel aan het gewenste profiel voldoen. Er is ruime aandacht voor ontwikkeling van kennis en competenties. We hebben een nieuw ERP. De interne processen worden nu zo optimaal mogelijk ondersteund door ICT. We zetten maximaal in op ondersteuning van medewerkers om dit te bewerkstelligen.

Risico's governance en organisatie	
Treasury	De financieringsstrategie en treasuryrisico's worden voldoende beheerst. De AO/IB rondom treasury is van een goed niveau. Het rente- en herfinancieringsrisico is laag gezien de stand van de huidige rentepercentages. De financieringsstrategie is behoedzaam. Overfinanciering en renterisico's worden in voldoende mate beheerst: er worden maandelijks liquiditeitenprognoses opgesteld. Er zijn geen ongeborgde leningen en derivaten. De concerncontroller maakt als toehoorder deel uit van de treasurycommissie. Er wordt gebruik gemaakt van een onafhankelijk gespecialiseerd treasury-adviesbureau.

Jaarrekening

1 Balans per 31 december 2021

(voor resultaatbestemming)

		31 december 2021		31 december 2020	
		€	€	€	€
ACTIVA					
Vaste activa					
Vastgoedbeleggingen	**(1)**				
DAEB vastgoed in exploitatie		672.337		605.734	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		23.182		21.805	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		6.135		5.502	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		641		8.225	
			702.295		641.266
Materiële vaste activa	**(2)**				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			4.632		3.538
Financiële vaste activa	**(3)**				
Andere deelnemingen		1		1	
Latente belastingvordering(en)		4.459		7.443	
Overige vorderingen		507		593	
			4.967		8.037
TOTAAL VAN VASTE ACTIVA		**711.894**			**652.841**
Vlottende activa					
Voorraden	**(4)**		226		1.105
Vorderingen	**(5)**				
Huurdebiteuren		551		331	
Belastingen en premies sociale verzekering		1.554		-	
Overige vorderingen en overlopende activa		511		543	
			2.616		874
Liquide middelen	**(6)**		1.744		-
TOTAAL VAN ACTIVA			**716.480**		**654.820**

		31 december 2021		31 december 2020	
		€	€	€	€

Passiva

Eigen vermogen	**(7)**				
Herwaarderingsreserve		412.775		394.177	
Overige reserves		65.439		68.527	
Resultaat na belastingen van het boekjaar		72.034		15.510	
TOTAAL VAN EIGEN VERMOGEN			550.248		478.214
Voorzieningen	**(8)**				
Onrendabele investeringen en herstructureringen		5.620		20.910	
Reorganisatie		-		6	
TOTAAL VAN VOORZIENINGEN			5.620		20.916
Langlopende schulden	**(9)**				
Schulden aan banken		122.268		108.797	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		5.834		5.421	
Overige schulden		12.338		28.675	
TOTAAL VAN LANGLOPENDE SCHULDEN			140.440		142.893
Kortlopende schulden	**(10)**				
Schulden aan banken		5.073		2.194	
Schulden aan leveranciers		6.431		2.516	
Belastingen en premies sociale verzekering		1.963		1.860	
Overige schulden en overlopende passiva		6.705		6.227	
			20.172		12.797
TOTAAL VAN PASSIVA			**716.480**		**654.820**

2 Winst- en verliesrekening over 2021

		2021 €	2020 €
Huuropbrengsten	(11)	31.161	30.211
Opbrengsten servicecontracten		2.074	2.016
Lasten servicecontracten		-2.113	-2.062
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(12)	-1.643	-2.390
Lasten onderhoudsactiviteiten	(13)	-10.432	-6.536
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(14)	-5.093	-5.523
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		13.954	15.716
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(15)	1.210	3.915
Toegerekende organisatiekosten		-1	-3
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-855	-1.066
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		354	2.846
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(16)	-6.147	-22.189
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(17)	58.670	31.202
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuile VoV	(18)	214	41
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	(19)	57	194
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		52.794	9.248
Opbrengst overige activiteiten	(20)	81	162
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		81	162
Overige organisatiekosten	(21)	-3.669	-1.043
		-3.669	-1.043
Kosten omtrent leefbaarheid	(22)	-672	-549
		-672	-549
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(23)	-	81
Rentelasten en soortgelijke kosten	(24)	12.900	-10.681
Totaal van Financiële baten en lasten		12.900	-10.600
Totaal van resultaat voor belastingen		75.742	15.780
Belastingen	(25)	-3.708	-270
		-3.708	-270
Totaal van resultaat na belastingen		72.034	15.510

3 Kasstroomoverzicht 2021

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

		2021		2020
	€	€	€	€
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele Ontvangsten				
Huurontvangsten	31.305		30.480	
Vergoedingen	2.010		2.042	
Overige Bedrijfsontvangsten	-		150	
Ontvangen interest	35		25	
Saldo ingaande kasstromen		33.350		32.697
Uitgaande kasstromen				
Betalingen aan werknemers	-3.154		-3.075	
Onderhoudsuitgaven	-9.238		-5.402	
Overige Bedrijfsuitgaven	-6.906		-6.271	
Betaalde interest	-3.407		-3.249	
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	-22		-23	
Verhuurdersheffing	-3.048		-3.579	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-102		-97	
Vennootschapsbelasting	-3.060		-2.243	
Saldo uitgaande kasstromen		-28.937		-23.939
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		4.413		8.758
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA				
MVA Ingaande Kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.236		812	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	917		547	
Verkoopontvangsten grond	1.810		2.646	
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		3.963		4.005
MVA Uitgaande Kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-984		-11.018	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-18.318		-9.815	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-406		-1.024	
Investeringen overig	-1.153		-394	
Totaal van verwerving van materiële vaste activa		-20.861		-22.251
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-16.898		-18.246
transporteren		-12.485		-9.488

		2021		2020
	€	€	€	€
Transport		-12.485		-9.488
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering Ingaande Kasstromen				
Nieuwe te borgen leningen	16.428		10.000	
Wijziging kortgeld	-680		680	
Tussentelling inkomende kasstromen		15.748		10.680
Financiering Uitgaande Kasstromen				
Aflossing geborgde leningen		-1.519		-1.653
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		14.229		9.027
Toename (afname) van geldmiddelen		**1.744**		**-461**
Liquide middelen				
Mutatie geldmiddelen		**1.744**		**-461**
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-		461	
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.744		-	
		1.744		-461

4 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Algemeen

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. Opgenomen getallen luiden in €x 1.000 tenzij anders vermeld.

Tablis Wonen is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De statutaire vestigingsplaats is Sliedrecht. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van vastgoed. Tablis Wonen heeft specifieke toelating in de regio Drechtsteden/Hoeksche Waard/Goeree Overflakkee en is werkzaam binnen het kader van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Tablis Wonen (geregistreerd onder KvK-nummer 23036310) is feitelijk gevestigd op Zuiderzeestraat 210 te Sliedrecht.

Regelgeving

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijke Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit Toegelaten Instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

De Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen zijn toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016)' in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 23 mei 2022.

Stelselwijziging

Herrijking RJ 645 inzake Vastgoed in Ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Om meer uniformiteit te bereiken is in RJ 645 alinea 217a opgenomen. Deze geeft aan waar vastgoed (bij ingrijpende projectvoorstellen) dient te worden verantwoord, te weten als "vastgoed in exploitatie" of als "vastgoed in ontwikkeling". In RJ645 alinea 217a wordt aangegevn dat hiervoor drie criteria zijn.

Als aan al deze drie criteria wordt voldaan dan behoort de rubriek “vastgoed in ontwikkeling” gebruikt te worden, anders blijft het vastgoed in exploitatie.

Deze drie criteria zijn:
1. Er ontstaat een nieuw vast actief en de besluitvorming hierover heeft plaatsgevonden
2. De huurcontracten van het “vastgoed” zijn geheel beëindigd
3. De juridische verplichtingen van sloop en nieuwbouw zijn aangegaan.

Verwerking stelselwijziging

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, zonder de vergelijkende cijfers 2020 in de jaarrekening 2021 zijn aangepast.

De herclassificatie van het vastgoed tussen de posten “vastgoed in exploitatie” en “vastgoed in ontwikkeling” is als mutatie in de desbetreffende verloopoverzicht opgenomen.

Consolidatie

Tablis Wonen neemt deel in 14 verenigingen van eigenaren (VVE’s).

In 7 VVE’s bezit Tablis Wonen de meerderheid van het stemrecht in de algemene vergadering.
De totale omvang van deze zogeheten verbindingen is op de omvang van Tablis Wonen als geheel van een te verwaarlozen betekenis.
Tablis Wonen doet daarom een beroep op de consolidatievrijstelling (art. 407 lid 1a BW, Boek 2, titel 9).

De jaarlijkse VVE-bijdrage zoals wordt vastgesteld in de Algemene ledenvergadering wordt direct ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht en verantwoord onder de rubrieken onderhoud, servicekosten en beheerkosten.

Verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de onderneming en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de toegelaten instelling. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de toegelaten instelling en haar deelnemingen, de raad van commissarissen, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

Continuïteitsveronderstelling

Sinds medio maart 2020 zijn door de overheid strenge maatregelen genomen om de verspreiding van het coronavirus tegen te gaan. Diverse bedrijven moesten gedurende langere periodes hun deuren sluiten. De negatieve gevolgen voor onder andere horeca, winkels en kappers zijn door de overheid gecompenseerd, maar hebben toch tot lagere inkomsten geleid. Andere sectoren hebben daarentegen een ongekende bloei doorgemaakt. De effecten van het coronavirus zijn voor Tablis Wonen zeer beperkt gebleven en er wordt verwacht dat deze ook laag zullen blijven. Er wordt derhalve van uitgegaan dat de financiële continuiteit van Tablis Wonen gewaarborgd is.

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

- DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie: voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren disconteringsvoet, exit yield, mutatiegraad, markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met meerdere externe deskundigen en door toepassing van het handboek modelmatig waarderen. De beleidswaarde is een afgeleide van de marktwaarde en als zodanig ook onderhevig aan schattingen. Naast de schattingen vanuit de marktwaarde worden ook schattingen gemaakt rondom de uitgangspunten bij de beleidswaarde. Voor een nadere duiding van de schattingen verwijzen wij naar de grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde;
- Bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen op het gebied van investeringen nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen op het gebied van toekomstige nieuwbouw-, woningverbetering of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces (uitvoeringsbesluit) van de toegelaten instelling. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers.

- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen evenals de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige fiscale resultaten.
- Bij de waardering van financiële instrumenten. Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot de te hanteren rentecurve in bepaling van de reële waarde.

5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

Tablis Wonen hanteert voor, het merendeel van, haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Binnen het vastgoed in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:
- Woongelegenheden (eengezins- & meergezins, studenten- en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (bog/mog);
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed.

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

Tablis Wonen hanteert de basisversie van het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’ voor de woongelegenheden en de parkeergelegheden. Tablis Wonen hanteert de full versie van het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’ voor het bog, mog en intramuraal zorgvastgoed. Voor het bepalen van de marktwaarde full versie is een externe taxateur ingeschakeld.

Complexindeling

Om de marktwaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De marktwaarde wordt bepaald op basis van de contante waarde van de toekomstige kasstromen (DCF-methode). Voor woon- en parkeergelegenheden met uitzondering van onzelfstandige studenteneenheden wordt de marktwaarde bepaald op basis van het doorexploiteerscenario en het uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste van de marktwaarde volgens het doorexploiteer- of uitpondscenario.

Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor intramuraal zorgvastgoed wordt de marktwaarde bepaald volgens het doorexploiteerscenario.

Bij eerste verwerking en na eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de marktwaarde.
De marktwaarde wordt bepaald conform de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De waardevermindering of -vermeerdering die voortvloeit uit de eerste waardering tegen marktwaarde wordt bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2021 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). Vanaf boekjaar 2018 is de bedrijfswaarde vervangen door de beleidswaarde. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Tablis Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit 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 Tablis 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 doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Voor de bog/mog/zog portefeuille, gebaseerd op de full-versie, wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds-)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

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

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

Voor de uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde wordt verwezen naar hoofdstuk 10.1.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

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

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft ingrijpende sloop-nieuwbouw investeringen in bestaande complexen en investeringen in nieuwe verhuureenheden.
Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor vastgoed bestemd voor eigen exploitatie vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Bouwrente vormt geen onderdeel van de vervaardigingsprijs. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging op basis van voortgang van het project.

Wanneer de marktwaarde van het vastgoed in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor het vastgoed in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats.
Deze afwaardering wordt in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De 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.

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

Financiële vaste activa

Andere deelnemingen

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst- en verliesrekening.

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente, rente-inkomsten ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.
Tablis Wonen heeft onder overige vorderingen ook de Kopen naar wens, uitgestelde ontvangst gerubriceerd.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van het vastgoed.

Voorraad bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van het vastgoed.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde inclusief transactiekosten. Na de eerste waardering worden de vorderingen gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.
Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een 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. Rekeningcourant schulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten, beoordeelt Tablis 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 Tablis 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 waardeverminderingsverlies 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.

Eigen vermogen

De onder het eigen vermogen opgenomen herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed. Bij het bepalen van de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt bepaald per waarderingscomplex. Bij realisatie van de herwaarderingsreserve (bij verkoop van het vastgoed) wordt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve rechtstreeks overgeboekt naar de overige reserves.

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 nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

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

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw/renovatie worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven. Voor het resterende bedrag wordt vervolgens een voorziening gevormd. Er is sprake van een verwacht verlies indien de te verwachten kostprijs de marktwaarde per balansdatum, op basis van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde, overtreft. De voorziening wordt gevormd zodra het project intern geformaliseerd (go- / no go besluit genomen) en extern gecommuniceerd is.

Voorziening reorganisatiekosten

Dit betreft een voorziening voor te verwachten kosten van reorganisatie waarvoor reeds in het verslagjaar planvorming en interne communicatie met betrokkenen heeft plaatsgevonden.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

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.

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

Van het basiscontract gescheiden derivaten worden, in overeenstemming met de waarderingsgrondslag voor derivaten waarop geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, gewaardeerd tegen kostprijs of lagere reële waarde.

Kortlopende schulden

Bij eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De 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.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van een financieel instrument 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 van elkaar onafhankelijk zijn.

- De reële waarde van beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald aan de hand van de biedprijs.
- De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije marktrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.
- De reële waarde van derivaten waarbij collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve, zonder rekening te houden met krediet- en liquiditeitsopslagen, omdat door de uitwisseling het krediet- en liquiditeitsrisico wordt gemitigeerd.
- De reële waarde van derivaten waarbij geen collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.

6 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

De winst- en verliesrekening is opgesteld volgens het functionele model.

Algemeen

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

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst). De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van Tablis Wonen. Huuropbrengsten worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten worden als integraal deel van de totale huuropbrengsten verwerkt.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Het gaat hierbij om 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.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

De kostenverdeelstaat is opgesteld conform de handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties (verslagjaar 2021). Naast rechtstreekse toerekening van directe kosten, vindt op basis van verdeelsleutels, tevens toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening plaats. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten.

Afhankelijk van de aard van de afdeling dienen de lasten te worden toegerekend aan een bepaalde activiteit. De volgende methoden zijn gehanteerd voor de toerekening:

- De directe kosten (bijvoorbeeld uren van direct personeel (lijn) en materialen) worden rechtstreeks vanuit het grootboek één op één toegewezen aan gerelateerde activiteiten;
- De indirecte kosten (ofwel algemene kosten als bijvoorbeeld uren van indirect personeel (staf)) worden niet rechtstreeks, maar via voorgedefinieerde verdeelsleutels (zoals bijvoorbeeld FTE's en gewogen eenheden) toegerekend c.q. verbijzonderd aan activiteiten.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijkende verplichtingen. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurderheffing en 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.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft het saldo van de gerealiseerde verkoopopbrengst op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten. Verkoopopbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst- en verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijkste risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is en de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat. De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

De boekwaarde van het verkochte vastgoed betreft de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het ‘handboek modelmatig waarderen marktwaarde’.

Bij verkoop uit voorraad betreft dit de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering dan wel de lagere verwachte opbrengstwaarde op het moment van verkoop.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop.

De overige waardeveranderingen worden gevormd door waardeveranderingen die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan door huidige of nieuwe aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

In verband met de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde worden waardemutaties van het vastgoed verantwoord als niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

De ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden worden als gevolg van een wijziging in de waarde onder de post ‘niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV’ verantwoord.

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten.

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen, niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Tablis 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.

Personeelsbeloningen en Pensioenen

De beloningen van het personeel worden als last in de winst- en verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief, voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door Tablis Wonen.

Voor de beloningen met opbouw van rechten, sabbatical leave, winstdelingen en bonussen worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Ontvangen bijdragen voortvloeiend uit levensloopregelingen worden in aanmerking genomen in de periode waarover deze bijdragen zijn verschuldigd. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Indien een beloning wordt betaald, waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd. Voor op de balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen (inclusief ontslagvergoedingen) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid wordt een voorziening opgenomen.

De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (CAO en individuele arbeidsovereenkomsten). Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Voor arbeidsongeschiktheidsrisico's die zijn verzekerd wordt een voorziening getroffen voor het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremie dat rechtstreeks toe te rekenen is aan het individuele schadeverleden van Tablis Wonen. Als geen betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremies dat rechtstreeks is toe te rekenen aan het individuele schadeverleden van Tablis Wonen, wordt geen voorziening opgenomen.

Tablis Wonen heeft voor haar werknemers een toegezegd-pensioenregeling. Werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen die voortvloeien uit deze rechten van haar personeel zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Tablis Wonen betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt.

De over het boekjaar verschuldigde premies worden als kosten verantwoord. Voor per balansdatum nog niet betaalde premies wordt een schuld opgenomen. Omdat deze verplichtingen een kortlopend karakter hebben, worden deze gewaardeerd tegen de nominale waarde. De risico's van loonontwikkeling, prijsindexatie, beleggingsrendement op het fondsvermogen zullen mogelijk leiden tot toekomstige aanpassingen in de jaarlijkse bijdragen aan het pensioenfonds. Deze risico's komen niet tot uitdrukking in een in de balans opgenomen voorziening. In geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds heeft Tablis Wonen geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat.

Per 31 december 2021 bedroeg de beleidsdekkingsgraad van SPW 118,8% (2020: 103,1%) . De beleidsdekkingsgraad is het 12-maands gemiddelde van de dekkingsgraad op basis van dagelijkse marktinformatie. De geschatte dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandsche Bank
N.V. (DNB). Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 126,1% . Het fonds heeft dus een reservetekort. Zolang SPW een reservetekort heeft dient er jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder te worden ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen. Als de beleidsdekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen.

Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Tablis Wonen integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Eén en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met de vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet of beperkt aftrekbare kosten. Indien de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaarden, is in beginsel sprake van tijdelijke verschillen.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt op basis van de netto rente (de voor de Tablis Wonen geldende rente voor langlopende leningen), vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief.

7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Onder financiële instrumenten verstaan wij ieder contract dat aanleiding geeft tot een financieel actief (vordering) van een partij en een financiële verplichting (schuld) van een andere partij. Deze definitie omvat een breed scala aan financiële instrumenten variërend van eenvoudige leningen en deposito's tot ingewikkelde derivaten, gestructureerde producten en bepaalde grondstoffencontracten. Bij Tablis Wonen hebben de financiële instrumenten betrekking op de liquide middelen, vorderingen en schulden. Het bezit van financiële instrumenten brengt diverse soorten risico's met zich mee die door Tablis Wonen worden erkend en waarvoor beheersingsmaatregelen zijn getroffen. De risico's en beheersingsmaatregelen worden hierna toegelicht.

Het treasurybeleid is vastgelegd in het treasurystatuut. Het meest recente treasurystatuut is goedgekeurd door de RvC op 30 november 2021.

Binnen het treasurybeleid van Tablis Wonen dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan in situaties waarin sprake is van renterisico-reductie. Met andere woorden financiële instrumenten mogen gehanteerd worden als defensief instrument. Indien renterisico gereduceerd kan worden op een meer traditionele on-balance (transacties die in de balans worden opgenomen) geniet dit de voorkeur.

Valutarisico

Tablis Wonen heeft alleen bezittingen en verplichtingen in euro's en loopt derhalve geen valutarisico.

Renterisico

Tablis Wonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Tablis Wonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Tablis Wonen risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd. Met betrekking tot bepaalde variabele rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Tablis Wonen renteswaps gecontracteerd, zodat zij vaste rente betaald en variabele rente ontvangt.

Kredietrisico

Tablis Wonen heeft geen significante concentraties van kredietrisico. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

Met de huisbankier Rabobank is geen rekening courant kredietfaciliteit meer aanwezig.

Liquiditeitsrisico

Alleen bij de Rabobank heeft Tablis Wonen een kredietfaciliteit. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

De in de balans opgenomen financiële instrumenten zijn gewaardeerd tegen de (geamortiseerde) kostprijs. Dit is de nominale waarde, tenzij anders vermeld. 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 waarderingsmodellen en waarderingstechnieken.
Hierbij wordt gebruik gemaakt van recente gelijksoortige ‘at arm’s length’-transacties, van de DCF-methode (contante waarde van kasstromen), rekening houdend met specifieke omstandigheden. De waardering van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) is afhankelijk van het feit of het onderliggende van het derivaat beursgenoteerd is of niet. Indien het onderliggende beursgenoteerd is, dan wordt het derivaat tegen reële waarde opgenomen. Indien het onderliggende niet-beursgenoteerd is, wordt het derivaat tegen geamortiseerde kostprijs opgenomen. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financieel instrument is afhankelijk van of er met het afgeleide financiële instrument hedge accounting wordt toegepast of niet.

Tablis Wonen past hedge accounting toe op een aantal afgeleide financiële instrumenten. Op het moment van aangaan van een hedge relatie, wordt dit door de stichting gedocumenteerd. De stichting stelt door middel van een test periodiek de effectiviteit van de hedge relatie vast. Dit kan gebeuren door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge instrument en de afgedekte positie. Er is sprake van een effectieve hedge relatie.

Bij het toepassen van kostprijs hedge accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge instrument afhankelijk van de afgedekte post.

Dit betekent het volgende:

- Indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd.
- Zolang de afgedekte post in de kostprijs hedge nog niet in de balans verwerkt wordt, wordt het hedge instrument niet geherwaardeerd. Dit geldt bijvoorbeeld in geval van de hedge van het valutarisico van een toekomstige transactie.
- Indien de afgedekte post een monetaire post in vreemde valuta betreft die in de balans is opgenomen, wordt het derivaat, voor zover het valuta elementen in zich heeft, ook gewaardeerd tegen de periode- einde koers.

Indien het derivaat valuta elementen in zich heeft, wordt het verschil tussen de contante koers die geldt op het moment van afsluiten van het derivaat en de termijnkoers waartegen het derivaat zal worden afgewikkeld geamortiseerd over de looptijd van het derivaat. Het ineffectieve deel van de hedge relatie wordt direct in de winst- en verliesrekening verwerkt. Tablis Wonen past kostprijs hedge accounting toe voor de renteswaps die ervoor zorgen dat bepaalde variabel rentende schulden worden omgezet in vast rentende schulden. Het ineffectieve deel van de waardeverandering van de renteswaps wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de financiele baten en lasten. Onderstaand een overzicht van de door Tablis Wonen afgesloten contracten op het gebied van financiële instrumenten en de marktwaarde. Het betreft twee renteswap contracten, waarbij de variabele rente wordt geruild tegen een vooraf afgesproken vaste rente, met als onderliggende waarde een geldlening met een variabele rente, per saldo wordt dus de vaste afgesproken rente betaald.

1 Rabobank looptijd 3-7-2008 tot 3-7-2028 hoofdsom € 5 miljoen, rente 4,485% marktwaarde negatief €1.561.448 per 31 december 2021.
2 Rabobank looptijd 2-7-2012 tot 2-7-2030 hoofdsom € 5 miljoen, rente 4,5825% marktwaarde negatief €1.999.543 per 31 december 2021.

Op bovengenoemde contracten rust geen verplichting tot bijstorten indien de (negatieve) waarde onder de met de bank overeengekomen drempel van € 8.050.000 blijft. De marktwaarde van de derivatenportefeuille bedraagt per 31 december 2021 negatief ca. € 3,6 miljoen. Bij de Rabobank is geen kredietfaciliteit meer aanwezig.

8 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

9 Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de daeb-tak en de niet- daeb-tak

Uitgangspunten

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

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

Het kasstroomoverzicht voor de DAEB en niet-DAEB verantwoording is tevens opgesteld volgens de directe methode.

10 Toelichting op de balans per 31 december 2021

Activa

Vaste activa

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
Marktwaarde per 1 januari				
Stand per 1 januari	605.734	561.557	21.805	21.505
Effecten stelselwijziging	7.773	-	10	-
Stand per 1 januari	613.507	561.557	21.815	21.505
Mutaties				
Overboeking vanuit vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	15.861	-	-
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	24.893	-8	-	-
Afstotingen en buitengebruikstellingen	-699	-608	-5	-3
Onttrekking voorziening onrendabele investeringen	-19.450	-	-	-
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-3.524	-1.758	-	-
Herclassificatie naar voorraad bestemd voor verkoop	-	-209	-	-
Waardeveranderingen	57.610	30.899	1.372	303
Totaal mutaties	58.830	44.177	1.367	300
Boekwaarde per 31 december	672.337	605.734	23.182	21.805

Ultimo 2021 bedraagt de som van de cumulatieve waardeverandering € 389,3 miljoen (2020: 372,1 miljoen). Het betreft hierbij het verschil tussen de marktwaarde en de historische verkrijgingsprijs.

Op grond van de Woningwet dient Tablis Wonen voor de jaarrekening het vastgoed in exploitatie te waarderen op basis van marktwaarde. Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woongelegenheden (EGW en MGW);
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

De gehanteerde waarderingsmethodiek is de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een discontovoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Er wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen en betaald worden. Bij zowel het indexeren als het verdisconteren dient dit principe gehanteerd te worden.

Algemeen

Bij de waardering van het vastgoed dient een doorexploiteer- en een uitpondscenario te worden onderscheiden.

Voor reguliere woongelegenheden en parkeren geldt dat de hoogste van het doorexploiteer- of uitpondscenario wordt gehanteerd.
Bij bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd. Daarbij wordt verondersteld dat elk jaar bij een deel van de verhuureenheden, de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt de eenheid opnieuw verhuurd en wordt de huur na mutatie opgetrokken naar de potentiële huur, die bepaald is op basis van de markthuur met voor gereguleerde woningen als maximum de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel.

Het reguliere woningbezit en de parkeergelegenheden zijn volgens de basisversie gewaardeerd.

Voor het bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed is de full-versie waardering vereist, omdat de huursom van het bog, mog en intramuraal zorgvastgoed tezamen meer dan 5% van de totale huursom bedraagt van de DAEB-tak of de niet-DAEB tak afzonderlijk.

Er zijn in 2021 geen wijzigingen aangebracht in de bestaande marktwaardecomplexen.

Bij de berekening van de parameters zijn de voorgeschreven parameters zoals deze blijken uit het Handboek Modelmatig waarderen zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 gebruikt. Per vastgoedtype zijn de belangrijkste veronderstellingen vermeld.

Woongelegenheden	2021		2020	
	Van	Tot	Van	Tot
Disconteringsvoet	5,61%	6,56%	5,94%	7,04%
Exit Yield	nvt	nvt	nvt	nvt
Mutatiekans	4,00%	26,67%	4,00%	33,33%
Gem. markthuur (per eenheid per jaar)	€ 452,06	€ 1.454,75	€ 431,72	€ 1.573,76

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen vanaf 1 januari 2021 9%.

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

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

BOG / MOG / ZOG	2021		2020	
	Van	Tot	Van	Tot
Disconteringsvoet BOG/MOG	4,85%	10,33%	5,81%	9,60%
Disconteringsvoet ZOG	5,39%	5,39%	5,52%	5,52%
Gem. restant looptijd contracten (in maanden)	24	1080	2	384
Gem. markthuur (per m2 VVO per jaar) BOG/MOG	€ 60,00	€ 598,93	€ 55,00	€ 588,63
Gem. markthuur (per m2 VVO per jaar) ZOG	€ 150,50	€ 150,50	€ 146,83	€ 146,83

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parkeergelegenheden	2021		2020	
	Van	Tot	Van	Tot
Disconteringsvoet	6,26%	6,35%	6,58%	6,67%
Exit Yield	nvt	nvt	nvt	nvt
Mutatiekans	4,29%	7,51%	1,79%	6,51%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Marktwaardebepaling full versie

Tablis Wonen waardeert haar bog, mog en intramuraal zorgvastgoedportefeuille sinds 2016 op basis van de full-versie conform het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’ (Actualisatie peildatum 31 december 2021). Deze taxatie is uitgevoerd door Capital Value, een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT - www.nrvt.nl).

Het uitgangspunt bij de full-waardering is dat het vastgoed minimaal eens per drie jaar volledig getaxeerd wordt. Deze volledige waardering heeft in het geval van Tablis Wonen voor de jaarrekening 2019 plaatsgevon-

den. Voor de jaarrekening 2021 volstaat dan ook een markttechnische update van de taxaties. Een markttechnische update betreft een desktoptaxatie waarbij de marktwaarde wordt geactualiseerd op basis van de meest recente huurgegevens en marktontwikkelingen en waarbij geldt dat de eerder door Capital Value uitgevoerde volledige of hertaxatie niet ouder mag zijn dan 24 maanden.

De markthuur is de huurprijs die uitgaande van optimale marketing en verhuur behaald zou kunnen worden op het moment van de waardebepaling. De afwijking van de parameter markthuur is voornamelijk te verklaren door de wijze waarop de parameters tot stand zijn gekomen.

Ten behoeve van de full-versie heeft de taxateur de markthuur comparatief bepaald. Hiertoe is gekeken en gezocht naar aanbod- en transactiereferenties in de directe omgeving van het getaxeerde. In de objectrapportage van de betreffende objecten zijn hiertoe referenties opgenomen. Op grond van een analyse van het object en de referenties is de markthuur per object vastgesteld.

Voor bog, mog en intramuraal (zorg)vastgoed eenheden geldt dat een markthuur per m² vvo per verhuureenheid is vastgesteld. Voor de bog-complexen binnen de portefeuille van Tablis zijn markthuren vastgesteld variërend van 82,50 euro per vierkante meter per jaar tot en met 147,50 euro per vierkante meter per jaar. Capital Value heeft één zorgcomplex getaxeerd. Voor dit complex hebben wij een markthuur vastgesteld van 150,50 euro per vierkante meter per jaar. Bij zorgcomplexen wordt de markthuur onder andere bepaald op basis van het aantal cliënten dat ondergebracht kan worden en het type zorg dat aan deze cliënten geleverd kan worden op basis van de NHC (Normatieve Huisvestingscomponent).

Voor de mog-complexen binnen de portefeuille van Tablis Wonen zijn markthuren vastgesteld variërend van 60 euro per vierkante meter per jaar tot en met 157,50 euro per vierkante meter per jaar. Uitzondering op deze markthuren vormt het complex aan de Wilhelminastraat 73. Hierbij is sprake van zeer atypisch vastgoed en is de markthuur gelijk gesteld aan de huurprijs.

Bijgaand een overzicht van de door Capital Value toegepaste vrijheidsgraden.

Overzicht toegepaste vrijheidsgraden:

nr.	Complexnr Tablis	Complexnr Cap.Value	Model	Plaats	Specificatie object	Adres	Full versie	Exit Yield Full versie	Disconto-voet
1	320	C002288	BOG	Bleskensgraaf	Winkelruimte	Kerkstraat 29	€ 132,50	10,07%	7,65%
2	321	C002289	BOG	Bleskensgraaf	Winkelruimte	Kerkstraat 33	€ 132,50	10,35%	8,29%
3	322	C002290	BOG	Bleskensgraaf	Winkelruimte	Kerkstraat 33 a	€ 137,50	10,65%	8,79%
4	323	C002291	BOG	Bleskensgraaf	Winkelruimte	Kerkstraat 31	€ 90,00	10,15%	8,30%
5	324	C002292	BOG	Bleskensgraaf	Winkelruimte	Lindenstraat 2	€ 110,00	10,75%	8,57%
6	327	C002295	MOG	Sliedrecht	Recreatieruimte	Elzenhof 17B	€ 60,00	12,75%	9,96%
7	328	C002296	BOG	Sliedrecht	Winkelruimte	Bonkelaarplein 7	€ 90,00	11,10%	8,60%
8	329	C002297	BOG	Sliedrecht	Winkelruimte	Bonkelaarplein 4	€ 90,00	10,55%	9,07%
9	330	C002298	BOG	Sliedrecht	Kantoor	Tuinfluiterstraat 136	€ 82,50	10,20%	7,79%
10	331	C002299	MOG	Sliedrecht	Ondersteuningspunt	Zuiderzeestraat 110	€ 92,50	10,00%	7,64%
11	332	C002300	MOG	Sliedrecht	Ondersteuningspunt	Reigerlaan 218	€ 82,50	10,55%	7,76%
12	333	C002301	BOG	Sliedrecht	Apotheek	Landinistraat 1	€ 147,50	8,60%	6,61%
13	334	C002302	BOG	Sliedrecht	Ondersteuningspunt	Landinistraat 3	€ 147,50	8,60%	4,85%
14	335	C002303	MOG	Sliedrecht	Ondersteuningspunt	Wilhelminastraat 69a	€ 157,50	7,25%	6,57%
15	336	C002304	ZOG	Sliedrecht	Woon/zorgcomplex	Wilhelminastraat 71	€ 150,50	6,20%	5,39%
16	337	C002353	MOG	Sliedrecht	Installatieruimte	Wilhelminstraat 73	€ 598,93	9,90%	10,33%
17	338	C002305	BOG	Bleskensgraaf	Winkelpand	Graafstroomstraat 2	€ 130,00	10,55%	8,60%

Aannames aangepaste vrijheidsgraden

Capital Value heeft een rapportage op vhe-/complexniveau opgesteld waarbij per vhe/complex is aangegeven op welke wijze de vrijheidsgraden zijn toegepast. De betreffende parameters die door Capital Value zijn aangepast worden hierna globaal toegelicht.

Markthuur

De markthuren zijn in eerste instantie door Tablis Wonen vastgesteld en verwerkt in TMS. Taxateur heeft voor de jaarrekening van 2021 de markthuur op eenheidsniveau vastgesteld op basis van referenties en heeft getoetst of deze markthuren nog aannemelijk zijn. Vervolgens zijn de door Tablis Wonen vastgestelde markthuren door Capital Value geanalyseerd door middel van de referentiewaarden.

Voor het intramurale (zorg)vastgoed geldt dat gebruik is gemaakt van het door Capital Value ontwikkelde rekenmodel ten behoeve van zorgcomplexen. Op deze wijze kan aan de hand van de zorgexploitatie en het vastgoed een inschatting worden gemaakt van de huur die gedragen kan worden uit de gevoerde zorgexploitatie. Deze is grotendeels afhankelijk van het type zorg en de normatieve huisvestingscomponent die gekoppeld is aan het zorgzwaartepakket (ZZP).

Voor bog, mog en intramuraal (zorg)vastgoed eenheden geldt dat een markthuur per m² v.v.o. per verhuureenheid is vastgesteld.

De afwijking van de parameter markthuur is voornamelijk te verklaren door de wijze waarop de parameter tot stand is gekomen.

Ten behoeve van de full-versie heeft de taxateur de markthuur comparatief bepaald. Hierbij zijn aanbod- en transactiereferenties in de directe omgeving van het getaxeerde geanalyseerd. Op grond van een analyse van het object en de referenties is de markthuur per object vastgesteld.

De markthuur in de basis-versie wordt door opdrachtgever ingevoerd en is conform opgave opdrachtgever bepaald aan de hand van de huidige huurinkomsten van de objecten. Het kan derhalve voorkomen dat de huurinkomsten niet in lijn liggen met de markthuur. Dit is hoofdzakelijk te verklaren door veranderende marktomstandigheden.

Voor de objecten waar in de full-versie is afgeweken van de basis-versie kan worden gesteld dat de huurinkomsten conform taxateur niet in lijn liggen met de huidige markthuur.

Exit yield

De exit yield is door Capital Value comparatief bepaald. De exit yield is in eerste instantie door Capital Value vastgesteld in het rekenmodel van Capital Value. Deze bevindingen zijn vervolgens verwerkt in Ortec TMS.

De afwijking van de parameter exit yield is voornamelijk te verklaren door de wijze waarop de parameter tot stand is gekomen.

Ten behoeve van de full-versie is de exit yield door taxateur in eerste instantie comparatief bepaald. Hierbij wordt uitvoerig gekeken naar verschillende objectkenmerken, zoals ligging, staat van onderhoud en aard van het object. De exit yield is vervolgens vastgelegd in het rekenmodel van taxateur. De in het rekenmodel vastgestelde waarde en parameters worden vervolgens verwerkt in Ortec TMS.

In de basisversie wordt bij het bepalen van de exit yield in mindere mate rekening gehouden met de in bovenstaande genoemde objectkenmerken. Dit blijkt uit de bandbreedte van de exit yield in de basisversie. Uit analyse door taxateur in het kader van de full-versie blijkt dan dat de exit yield onvoldoende aansluit bij het type object. Op basis hiervan kan de afwijking van de basis-versie grotendeels verklaard worden.

Disconteringsvoet

Op basis van marktgegevens wordt de disconteringsvoet door Capital Value comparatief bepaald. Vervolgens zijn de parameters ingevoerd in het rekenmodel van Capital Value. Om te komen tot de juiste marktwaarde in Ortec TMS heeft Capital Value de disconteringsvoet aangepast tot dat de juiste marktwaarde is gegenereerd.

De afwijking van de parameter disconteringsvoet is voornamelijk te verklaren door de wijze waarop de parameter tot stand is gekomen.

Ten behoeve van de full-versie is de disconteringsvoet door taxateur in eerste instantie comparatief bepaald. Hierbij wordt uitvoerig gekeken naar verschillende objectkenmerken, zoals ligging, staat van onderhoud en aard van het object. De disconteringsvoeten zijn vervolgens vastgelegd in de rekenmodellen van taxateur. Hierbij is deze in zijn geheel vastgesteld zonder onderscheid te maken in de diverse opslagen zoals het Handboek voorschrijft. Om de vertaling naar het handboek en Ortec TMS te maken is vervolgens per opslag- categorie de analyse gemaakt en is een uniforme verdeling gemaakt per type object en ligging.

In de basis-versie wordt bij het bepalen van de disconteringsvoet in mindere mate rekening gehouden met de in bovenstaande genoemde objectkenmerken. Dit blijkt uit de bandbreedte van de disconteringsvoet uit de basis-versie. Uit analyse door taxateur in het kader van de full-versie blijkt dat de disconteringsvoet onvoldoende aansluit bij het type object. Op basis hiervan kan de afwijking van de basis-versie grotendeels verklaard worden.

Ontwikkeling marktwaarde

Hieronder is een verloopoverzicht van de mutatie van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie opgenomen:

Ontwikkeling marktwaarde 2021			
(bedragen x € 1.000)	**DAEB**	**Niet-DAEB**	**Totaal**
Stand per 1 januari 2021	**605.734**	**21.805**	**627.539**
Voorraadmutaties	-1.219	-4	-1.223
Mutatie vastgoedgegevens	22.672	965	23.637
Methodische wijzigingen handboek en software	-10.291	-564	-10.855
Parameteraanpassingen validatie handboek	19.946	458	20.404
Parameteraanpassingen marktontwikkelingen	35.495	522	36.017
Mutatie sloop	-	-	-
Stand per 31 december 2020	**672.337**	**23.182**	**695.519**

Het saldo is met € 68,0 miljoen gestegen ten opzichte van 2020. Deze waardestijging vloeit voort uit enerzijds aanpassingen in het “Handboek modelmatig waarderen marktwaarde” en anderzijds ontwikkelingen van de woningmarkt en vastgoedportefeuille van de corporatie.

Een aantal effecten dat heeft geleid tot de hogere Marktwaardering in 2021 ten opzichte van 2020:

- Er zijn 12 woningen opgeleverd met een gemiddelde marktwaarde van 250.356. Er zijn 29 woningen en 1 parkeerplaats uit exploitatie genomen met een gemiddelde marktwaarde van 140.4841.
- De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van 156.163 naar 170.079 (+8,91%). Hierdoor stijgt de gehanteerde leegwaarde en daarmee de verkoopopbrengsten.
- De gemiddelde maximale huur van woningen is gestegen met 1,5%
- In het handboek 2021 is de mutatiekans in het uitpondscenario gelijkgesteld an het doorexploiteerscenario.
- De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is, als gevolg van de marktontwikkelingen, gedaald van 5,9% naar 5,8% (-0,1 procentpunt). De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen is, als gevolg van marktontwikkelingen, gedaald van 6,52% naar 6,42% (-0,1 procentpunt).
- De historische leegwaardestijging van woningen is gestegen van 7,7% naar 10,05% (+2,35 procentpunt). De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging van woningen is gestegen van 2,21% naar 2,34% (+0,13 procentpunt).
- Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van woningen is gestegen van € 618,57 naar € 888,91 (+43,7%). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexploiteren van woningen is gestegen van €1.477,05 naar € 1.494,41 (+1,18%).
- Ingerekende verhuurderheffing is gedaald als gevolg van lagere (voorgeschreven) percentages.

Schattingswijziging

Het “validatie effect” van het handboek 2020 alsmede wijzigingen in de rekenmethodiek betreffen een schattingswijziging. Volgens de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving is sprake van een schattingswijziging indien een eerdere schatting wordt herzien. Dit kan noodzakelijk zijn op grond van wijzigingen in de omstandigheden waarop de schatting is gebaseerd of het beschikbaar komen van nieuwe informatie met betrekking tot de te schatten grootheid. Onder een schattingswijziging wordt mede verstaan een wijziging in de schattingsmethode. De aard van een schattingswijziging brengt mee dat deze niet voldoet aan de definities van een materiële fout. Het “validatie effect” van het handboek 2020 kan niet zuiver worden bepaald. Hierdoor kan er geen cijfermatige indicatie van de invloed van deze schattingswijziging worden gegeven.

Beleidswaarde

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen::

(bedragen * € 1.000)	2021		2020	
Marktwaarde verhuurde staat		**695.519**		**627.539**
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-7.962		12.463	
Betaalbaarheid (huren)	222.258		222.343	
Kwaliteit (onderhoud)	90.993		86.061	
Beheer (beheerkosten)	33.370		28.616	
Subtotaal:	**338.659**		**349.483**	
Beleidswaarde		**356.860**		**278.056**

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor:	2021
Disconteringsvoet	5,8%
Streefhuur per maand	€ 601
Lasten onderhoud	€ 2.157
Lasten beheer	€ 941

a. De norm voor het PO wordt berekend op basis van de MJOB met een horizon van 25 jaar.In de MJOB zijn de bedragen voor de komende 25 jaar opgenomen en is per complex een gemiddelde over die 25 jaar berekend. Vervolgens zijn alle gemiddelden bij elkaar opgeteld.
b. De norm voor NPO is bepaald op basis van de gemiddelde realisatie over de afgelopen 5 jaar.

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

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (x € 1.000,-)
Disconteringsvoet	+ 0,5%	33.730 lager
	- 0,5%	40.930 hoger
Streefhuren per maand	25 hoger	19.443 hoger
	25 lager	20.271 lager
Beleidsonderhoud	100 hoger	13.837 lager
	100 lager	13.837 hoger
Beleidsbeheer	100 hoger	13.705 lager
	100 lager	13.705 hoger

De beleidswaarde is voor het eerst in het boekjaar 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling was. In boekjaar 2019 is het begrip onderhoud/verbetering en beheerlasten nader geduid.

Toelichting bij activa in exploitatie of eigen vermogen: beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2021 is in totaal € 389,3 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2020: € 372,1 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van €338,7 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Tablis Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Verstrekte 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 verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen.

Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
	€	€	€	€
Stand per 1 januari	5.502	6.069	8.225	6.284
Effecten stelselwijziging	-	-	-7.784	-
Herrekende stand per 1 januari	5.502	6.069	441	6.284
Mutaties				
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	573	119	-1.464	22.843
Onttrekking aan voorziening projecten	-	-	-	-6.799
Herclassificatie naar voorraad bestemd voor verkoop	-201	-1.027	-	-
Overboeking van DAEB vastgoed in exploitatie	-	-	3.524	1.758
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB- vastgoed in exploitatie	-	-	-	-15.861
Waardeveranderingen	261	341	-1.860	-
Totaal mutaties	633	-567	200	1.941
Stand per 31 december	6.135	5.502	641	8.225

Voor de aangegane verplichtingen inzake het vastgoed in ontwikkeling wordt verwezen naar de “niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen”.

Tablis Wonen heeft per balansdatum 32 woningen (2020: 32) die verkocht zijn onder voorwaarden. Het gaat om 31 woningen Koopgarant (terugkoopverplichting) en 1 woning Kopen naar Wens (terugkooprecht).

2. Materiële vaste activa

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2021	**2020**
	€	€
Stand per 1 januari	6.088	6.258
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.551	-2.731
Boekwaarde per 1 januari	3.537	3.527
Mutaties		
Investeringen	1.347	335
Desinvesteringen aanschafwaarde	-71	-454
Afschrijving desinvesteringen	61	450
Afschrijvingen	-242	-320
Totaal mutaties	1.095	11
Boekwaarde per 31 december	4.632	3.538

De boekwaarde ultimo 2021 van de onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie is als volgt onder te verdelen: bedrijfsgebouwen en -terreinen € 2,9 mln en overige vaste bedrijfsmiddelen (ict, inventaris en vervoermiddelen) € 1,7 mln.

Afschrijvingen

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

- bedrijfsterreinen: geen afschrijving;
- automatisering: 5 jaar;
- bedrijfsauto's: 5 jaar;
- inventaris kantoor: 5 - 10 jaar;
- kantoorgebouw 20 - 30 jaar;
- casco: 50 jaar;
- liftinstallaties: 20 - 25 jaar;
- verwarmingsinstallaties: 20 jaar.

De WOZ- waarde op peildatum 1/1/2021 van het eigen kantoorpand aan de Zuiderzeestraat bedraagt € 1,4 mln en de ruimte van de technische dienst aan de Leeghwaterstraat € 0,7 mln.

3. Financiële vaste activa

Alle financiële vaste activa hebben een looptijd langer dan 1 jaar, tenzij anders vermeld.

	31-12- 2021 €	31-12- 2020 €
Andere deelnemingen		
Woningnet N.V. te Dordrecht (0,02%)	**1**	**1**

	2021 €	2020 €
Woningnet N.V.		
Stand per 1 januari	1	1
Stand per 31 december	**1**	**1**

	31-12- 2021 €	31-12- 2020 €
Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingvordering	**4.459**	**7.443**

Het verloop van de belastinglatenties is als volgt:

	01-01-2021	Mutatie 2021	31-12-2021
Actieve belastinglatentie disagio leningen	238	3	242
Actieve belastinglatentie afschrijvingspotentieel	1.848	-346	1.502
Actieve latentie embedded derivaten	5.357	-2.909	2.448
Actieve latentie volkshuisvestelijke bijdrage	-	268	268
Totaal	**7.443**	**-2.984**	**4.459**

Volkshuisvestelijke bijdrage

Een deel van de volkshuisvestelijke bijdrage inzake de Vestia leningruil wordt niet in 2021 maar in 2022 fiscaal in aftrek gebracht. Er ontstaat een actieve belastinglatentie voor de resterende in 2022 in aftrek te brengen last van €1.060.500.

De contante waarde van deze latentie is berekend op € 267.588. De nominale waarde € 273.609.

Leningen o/g

De leningen o/g van Tablis Wonen zijn op de fiscale openingsbalans per 1 januari 2008 gewaardeerd op markt-waarde. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op de saldopost van het agio en het disagio die aldus is ontstaan. Per saldo is sprake van disagio (de leningen o/g worden per saldo fiscaal lager gewaardeerd dan commercieel), hetgeen ertoe leidt dat in toekomstige jaren minder vennootschapsbelasting verschuldigd is.

De actieve belastinglatentie is berekend op basis van de toekomstige mutaties van het agio en het disagio. Er is uitgegaan van het vennootschapsbelastingtarief van 25,8%. De toekomstige mutaties worden contant gemaakt tegen een effectief rentepercentage van 1,67%. Dit netto-rentepercentage is bepaald op basis van het gemiddelde rentepercentage in de jaarrekening 2021 van 2,25%, onder aftrek van 25,8% vennootschapsbelasting.

De reguliere mutatie wordt veroorzaakt door de vrijval en de afschrijving van respectievelijk het agio en het disagio, alsmede een rentecomponent die volgt uit de contante waarde berekening. Uit overleg met Tablis Wonen blijkt dat geen sprake is van vervroegde aflossingen in 2021.

De contante waarde van deze latentie is berekend op € 241.836. De nominale waarde € 300.090.

Afschrijvingspotentieel

Tablis vormt een actieve latentie voor het fiscale afschrijvingspotentieel op de MVA in exploitatie per ultimo 2021, op die verhuureenheden waar de fiscale boekwaarde hoger is dan de commerciële boekwaarde én waar ruimte is om fiscaal af te schrijven, rekening houdend met de fiscale bodemwaarde. Bij het bepalen van de toekomstige fiscale afschrijvingen is gerekend met een gemiddelde stijging van de bodemwaarde (WOZ- waarde) van 8% voor de WOZ 2022, 8% voor de WOZ 2023 en 2% per jaar voor de jaren daarna. Voor de berekening van de latentie is rekening gehouden met de aanname dat het commercieel-fiscaal verschil niet gerealiseerd wordt indien de marktwaarde eind 2021 hoger is dan de fiscale boekwaarde eind 2021.

De actieve belastinglatentie is berekend op basis van het toekomstige afschrijvingspotentieel. Er is uitgegaan van het vennootschapsbelastingtarief van 25,8%. De toekomstige mutaties worden contant gemaakt tegen een effectief rentepercentage van 1,67%. Dit netto-rentepercentage is bepaald op basis van het gemiddelde rentepercentage in de jaarrekening 2021 van 2,25%, onder aftrek van 25,8% vennootschapsbelasting. Op basis van de WOZ-stijging is er ultimo 2053 geen afschrijvingspotentieel meer. De latentie heeft daarmee een looptijd van 31 jaar.

De contante waarde van deze latentie is berekend op €1.501.975. De nominale waarde €1.693.814.

Embedded derivaten

De embedded derivaten worden fiscaal ‘off-balance’ gewaardeerd. Aangezien de embedded derivaten commercieel wel ‘on-balance’ worden gewaardeerd, leidt dit tot een commercieel-fiscaal verschil waar een latentie voor wordt gevormd. De latentie is gebaseerd op het waarderingsverschil dat ultimo 2021 aanwezig is. De afloop hiervan is berekend op basis van de looptijd van de contracten.

De contante waarde van deze latentie is berekend op €2.448.095. Nominaal bedraagt deze €5.320.995.

Vastgoed in exploitatie

Er is conform voorgaande jaren geen latentie opgenomen voor de onroerende zaken in exploitatie. Dit in verband met de toepassing van de per 1 januari 2019 gewijzigde richtlijn RJ 272.405.

	2021 €	2020 €
Latente belastingvordering		
Stand per 1 januari	7.443	5.283
Dotatie ten laste van het resultaat	271	2.359
Vrijval ten laste van het resultaat	-3.255	-199
Stand per 31 december	**4.459**	**7.443**

	31-12- 2021 €	31-12- 2020 €
Overige vorderingen		
Waardering embedded derivaten	422	508
Kopen naar wens	84	84
Waarborgsommen	1	1
	507	**593**

	2021 €	2002 €
Waardering embedded derivaten		
Stand per 1 januari	507	771
Waardemutatie	-85	-263
Stand per 31 december	**422**	**508**

De initiële reële waarde van de drie derivaten op het afsluitmoment is bepaald op € 2,7 mln. Op basis van de marktwaarde per 31 december 2021, inclusief de geamortiseerde rente 2021, is het saldo ultimo 2021 € 0,4 mln (2020: € 0,5 mln).

Vlottende activa

	31-12- 2021 €	31-12- 2020 €
4. Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	976
Overige voorraden	226	129
	226	**1.105**

Ultimo 2021 zijn er geen leegstaande woningen bestemd voor de verkoop.
De voorraad technische materialen betreft een zogeheten ijzerenvooraad.

	31-12- 2021 €	31-12- 2020 €
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	403
Vastgoed bestemd voor verkoop VoV	-	573
	-	**976**

Ultimo boekjaar zijn geen leegstaande woningen bestemd voor de verkoop.

Overige voorraden		
Technische materialen	**226**	**129**

Een voorziening voor incourantheid wordt niet noodzakelijk geacht.

5. Vorderingen

Alle vorderingen hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

	31-12- 2021 €	31-12- 2020 €
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	676	443
Voorziening wegens oninbaarheid	-125	-112
	551	**331**
Belastingen en premies sociale verzekering		
Belastingen en premies sociale verzekeringen	**1.554**	**-**
Overige vorderingen en overlopende activa		
Overige vorderingen	113	433
Overlopende activa	398	110
	511	**543**
Overige vorderingen		
Overige debiteuren	113	346
Overig	-	87
	113	**433**
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde bedragen	**398**	**110**

De post vooruitbetaalde bedragen betreft vooral vooruitbetaalde licentiekosten en verzekeringspremies.

6. Liquide middelen

	2021 €	2020 €
Direct opvraagbaar	**1.744**	**-**

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Tablis Wonen. Met de huisbankier Rabobank is geen rekening courant faciliteit meer aanwezig.

Passiva

7. Eigen vermogen

	2021 €	2020 €
Herwaarderingsreserve		
Stand per 1 januari	394.177	369.528
Dotatie	18.598	24.649
Stand per 31 december	**412.775**	**394.177**
Overige reserves		
Stand per 1 januari	68.527	21.428
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	15.510	71.748
Ten gunste van herwaarderingsreserve	-18.598	-24.649
Stand per 31 december	**65.439**	**68.527**

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. Tablis Wonen stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn conform van de statuten.

Aan de RvC wordt voorgesteld het resultaat boekjaar ad € 72,0 miljoen positief toe te voegen aan de overige reserves.

Per 31 december 2021 is in totaal € 389,3 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2020: € 372,1 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van €338,7 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Tablis Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn

beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteits- en beheersituatie van de corporatie.

De ongerealiseerde waardeverandering van de VoV-woningen, zijnde het positieve verschil tussen de boekwaarde van de VoV-woningen en de oorspronkelijke verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zou volgens de herziene RJ645 opgenomen moeten worden in de herwaarderingsreserve.
Doordat verkrijging of vervaardiging in een ver verleden heeft plaatsgevonden is niet meer te achterhalen wat deze oorspronkelijke verkrijgings- of vervaardigingsprijs is. Om deze reden is het niet mogelijk om een uitsplitsing te maken in het gerealiseerde deel en het ongerealiseerde deel. De gehele waardeverandering is daarom verantwoord onder de overige reserves.

8. Voorzieningen

De voorzieningen hebben overwegend een langlopend karakter tenzij anders vermeld.

	2021 €	2020 €
Onrendabele investeringen en herstructureringen		
Stand per 1 januari	20.910	5.736
Vrijval	-	-726
Dotatie	4.160	22.699
Mutatie saldering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-19.450	-6.799
Stand per 31 december	**5.620**	**20.910**

Overige voorzieningen

Reorganisatie	**-**	**6**

	2021 €	2020 €
Groot onderhoud gebouwen		
Stand per 1 januari	-	353
Dotatie/vrijval	-	-353
Stand per 31 december	**-**	**-**

	2021	2020
	€	€
Reorganisatie		
Stand per 1 januari	6	15
Vrijval Onttrekking	-6	-
	-	-9
Stand per 31 december	**-**	**6**

Deze voorziening had betrekking op de kosten van het afvloeien van personeel op basis van een gedetailleerd reorganisatieplan. Dit plan is uitgevoerd in de periode 2018-2020.

9. Langlopende schulden

	31-12-2021	Aflossings-verplichting 2022	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden aan banken	127.341	5.073	4.535	117.733
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.834	-	-	5.834
Overige schulden	12.338	-	-	12.338
	145.513	5.073	4.535	135.905

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

De gemiddelde rentevoet van de langlopende schulden is 2,25% (2020: 2,36%).

De marktwaarde van de leningen inclusief extendibles bedraagt 186,6 miljoen. Daarnaast is er sprake van twee off balance derivaten met een negatieve marktwaarde van 3,6 miljoen, welke worden gewaardeerd op basis van kostprijs hedge-accounting.

De marktwaarde van de leningenportefeuille is gebaseerd op de Euribor rentecurve van 31 december 2021.

De kasstromen van de leningen zijn bepaald en zijn gedisconteerd naar ultimo 2021 op basis van de rentecurve.

De som van deze contante waarden vormt de marktwaarde van de leningen.

Alle leningen onder kredietinstellingen zijn geborgd door het WSW.

	31-12- 2021 €	31-12- 2020 €
Schulden aan banken		
Leningen kredietinstellingen	**122.268**	**108.797**

	2021 €	2020 €
Leningen kredietinstellingen		
Stand per 1 januari	110.311	101.964
Opgenomen gelden	16.428	10.000
Agio op nieuwe leningen	2.121	-
Aflossing	-1.519	-1.653
Stand per 31 december	127.341	110.311
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-5.073	-1.514
Langlopend deel per 31 december	**122.268**	**108.797**

Het agio op de leningen is ontstaan door de leningruil Vestia waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild voor leningen met een niet-marktconforme (hogere) rente. Het bedrag betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen leningen en reële waarde van de van Vestia overgenomen leningen. De toevoeging is direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage onder de post ‘overige organisatiekosten’ en valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van de van Vestia overgenomen leningen. De looptijd van de Vestia lening (en agio) is 40 jaar.

	31-12- 2021 €	31-12- 2020 €
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	**5.834**	**5.421**

	2021 €	2020 €
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Stand per 1 januari	5.421	6.021
Vrijval in verband met terugkoop	366	-900
Waardemutatie	47	300
Langlopend deel per 31 december	**5.834**	**5.421**

	31-12- 2021 €	31-12- 2020 €
Overige schulden		
Embedded derivaten	12.330	28.668
Waarborgsom	8	7
	12.338	**28.675**

Tablis Wonen ziet toe op de vraag of al dan niet sprake is van nauwe verbondenheid tussen leningen en eventueel aanwezige in contracten besloten afgeleide instrumenten (embedded derivaten). Indien geen sprake is van nauwe verbondenheid, dan moeten derivaat en lening ten behoeve van de verslaglegging worden gescheiden en separaat worden gewaardeerd. Tablis Wonen heeft ultimo 2021 2 leningen met een totale nominale waarde ter grootte van € 17,5 miljoen met een zogeheten af te scheiden embedded derivaat.

De positieve waardeverandering van de embedded derivaten in 2021 ad € 16,3 miljoen, is verantwoord onder de post rentelasten en soortgelijke kosten.

	Embedded derivaten €	Waarborgsom €	Totaal €
Saldo per 1 januari 2021	**28.668**	**7**	**28.675**
Omzetting lening	-13.367	-	-13.367
Afwaardering	-2.971	-	-2.971
Mutaties	-	1	1
Subtotaal	12.330	7	12.337
Mutaties	-	1	1
Saldo per 31 december 2021	**12.330**	**8**	**12.338**

10. Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

	31-12- 2021 €	31-12- 2020 €
Schulden aan banken		
Schulden aan banken	**5.073**	**2.194**

Betreft de aflossingsverplichting leningen kredietinstellingen.

	31-12- 2021	31-12- 2020
	€	€
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	6.431	2.516
Belastingen en premies sociale verzekering		
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	795
Omzetbelasting	1.830	932
Loonheffing	133	133
	1.963	1.860

In de balanspositie inzake omzetbelasting is een post opgenomen ad € 0,1 miljoen betreffende suppletieaangiftes pro-rata voor de jaren 2010-2019. De verwachting is dat deze in 2022 tot afwikkeling komen.

	31-12- 2021	31-12- 2020
	€	€
Overlopende passiva		
Transitorische rente	918	892
Af te rekenen stook en servicekosten	502	380
Personeel	343	322
Vooruitontvangen huren	181	221
Vooruitontvangen subsidies	3.429	4.232
Nog te ontvangen facturen vastgoed in ontwikkeling	1.046	-
Overig	286	180
	6.705	6.227

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Tablis Wonen een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommitteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Tablis Wonen opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2021 bedroeg de heffing 0,041% en het gecommitteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 3,7 miljoen per 31 december 2021. (€ 4,1 miljoen per 31 december 2020).

Tablis Wonen zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 1,6 miljoen moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekkingen van gecommitteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommitteerde obligo zou opeisen dient Tablis Wonen het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Tablis 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.

Ketenaansprakelijkheid

Tablis Wonen heeft tot het moment van opmaken van de jaarrekening geen claims ontvangen uit hoofde van de Wet Keten Aansprakelijkheid.

Waarborgsom Sociale Woningbouw

Als zekerheid voor de geldverstrekkers wordt door Tablis Wonen gebruik gemaakt van borgstelling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Door borging van het WSW kan ten behoeve van sociale woningbouw (en specifiek benoemd maatschappelijk vastgoed) relatief goedkoop worden geleend. Als “achtervang” in deze borgstelling participeren zowel de corporaties, de rijksoverheid als ook de gemeente waar de sociale woningbouw wordt gerealiseerd.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Verhuurderheffing

Over 2022 is de verhuurderheffing vastgesteld op 0,332%. De heffing wordt berekend over de totale WOZ-waarde van de huurwoningen verminderd met 50x de gemiddelde WOZ waarde van de woningen. Rijksmonumenten worden vrijgesteld van deze berekening. De WOZ-waarde per object wordt in 2022 voor maximaal € 345.000 ingerekend (€ 315.000 in 2021).

In het gepresenteerde regeerakkoord is opgenomen dat het nieuwe kabinet de verhuurderheffing vanaf 2023 afschaft.

Korting bij verkoop

In het kader van de verkoop van woningen aan zittende huurders (wet bevordering eigen woningbezit) is in het verleden korting verleend aan kopers. Hierbij is de bepaling opgenomen dat wanneer binnen een termijn van tien jaar de woning door de koper wordt doorverkocht, een tijdsevenredig deel van deze korting dient te worden terugbetaald aan Tablis Wonen. Het effect voor Tablis Wonen is nagenoeg nihil, gezien het zeer beperkte aantal woningen dat onder deze regeling is verkocht. De notaris die bij doorverkoop de akte van levering transporteert dient te bewaken of het anti-speculatiebeding nog van toepassing is en ons daarover te informeren.

Bijdrageheffing kosten Autoriteit woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit woningcorporaties. Hiertoe moet de Autoriteit woningcorporaties jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van het BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en procedure. De bijdrageheffingen is een jaarlijks terugkerende heffing. De begroting van de Autoriteit woningcorporaties voor het jaar 2021 is door de minister vastgesteld op € 14,8 miljoen. Dit betekent voor de toegelaten instellingen een tarief van circa € 2,70 per woongelegenheid en circa € 0,015 per €1.000 WOZ-waarde van de woongelegenheden in eigendom van de corporatie en haar dochtermaatschappijen. De meerjarenbegroting van de Autoriteit woningcorporaties (voor de jaren 2022 en verder) is nog niet vastgesteld. Aangegeven is dat de jaarlijkse kosten van de Autoriteit woningcorporaties (voor de komende

jaren) circa € 15 miljoen zullen bedragen. Voor de toegelaten instellingen betekent dit een tarief van circa €3,15 per woongelegenheid en circa € 0,02 per € 1.000 WOZ-waarde van de woongelegenheden in eigendom van de corporatie en haar dochtermaatschappijen.

Meerjarige financiële verplichtingen

Automatiseringsverplichtingen

Tablis Wonen heeft aan langlopende onderhoudscontracten een jaarlijkse verplichting van ca. € 0,3 miljoen.

Rechten en verplichtingen vanuit investeringsprojecten

Tablis Wonen is voor € 27,2 miljoen verplichtingen aangegaan inzake een aantal investeringsprojecten (2020: € 26,4 miljoen).

Verplichtingen vanuit onderhoudscontracten

Tablis Wonen heeft aan langlopende onderhoudscontracten een jaarlijkse verplichting van ca. € 0,9 miljoen (2020: € 1,4 miljoen).

Terugkoopverplichtingen

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

Belangrijkste financiële risico's

Voor de belangrijkste financiële risico's wordt verwezen naar het hoofdtuk grondslagen - financiële instrumenten en risicobeheersing.

Pensioen

Voor de pensioenregelingen wordt verwezen naar het hoofdstuk grondslagen - personeelsbeloningen & pensioenen.

Venootschapsbelasting

Het vigerende belastingtarief bedraagt 15% t/m € 245.000 en 25% vanaf € 245.000.

Voor een nadere toelichting over de status van de aangiften, wordt verwezen naar de toelichting op de winst- en verliesrekening.

Financiële instrumenten

Op onderstaande contracten een verplichting tot bijstorten indien de (negatieve) waarde boven de met de bank overeengekomen drempel van € 8.050.000 komt. De marktwaarde van de derivatenportefeuille bedraagt per 31 december 2021 negatief ca. € 3,6 miljoen. Bij de Rabobank is geen kredietfaciliteit aanwezig.

1 Rabobank looptijd 3-7-2008 tot 3-7-2028 hoofdsom € 5 miljoen, rente 4,485% marktwaarde negatief €1.561.448 per 31 december 2021.
2 Rabobank looptijd 2-7-2012 tot 2-7-2030 hoofdsom € 5 miljoen, rente 4,5825% marktwaarde negatief €1.999.543 per 31 december 2021.

11 Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2021

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

	2021 €	2020 €
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	29.762	29.172
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.773	1.830
	31.535	31.002
Huurderving wegens leegstand	-311	-750
Huurderving wegens oninbaarheid	-41	-12
Huurderving wegens gewenning	-22	-29
	31.161	**30.211**

De splitsing van de huuropbrengsten in DAEB/Niet-DAEB is opgenomen in de gescheiden overzichten.

De huur is gewijzigd als gevolg van:

- verhoging van de huren over de periode 1/7 ‘20- 30/6 ‘21 en algemene huurverhoging tot een bedrag van + € 332.000;
- verhoging van huren als gevolg van huurharmonisatie van + € 34.000;
- verkoop woningbezit leidt tot een huurafname van - €22.000;
- sloop en renovatie woningbezit leidt tot een huurafname van - € 116.000;
- oplevering nieuwbouw huur + € 285.000;
- mutaties ivm oninbaar - € 41.000;
- minder leegstand en gewenning + € 446.000;
- huuraanpassingen Yulius + € 2.000.

De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

Gemeente Sliedrecht	25.879	25.056
Gemeente Molenwaard	5.282	5.155
	31.161	**30.211**

12. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende organisatiekosten	**1.643**	**2.390**

Basis t.b.v. de verdeling naar de diverse activiteiten binnen het functioneel model.

	2021 €	2020 €
Basiskosten t.b.v. functionele verdeling		
Lonen en salarissen	2.997	2.937
Sociale lasten	374	358
Pensioenregeling	301	370
Toegerekend aan onderhoud	-520	-605
Afschrijvingskosten MVA t.d.v. eigen exploitatie	242	320
Overige bedrijfslasten	1.479	1.791
	4.873	**5.171**

Lonen, salarissen, pensioen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	2.459	2.429
Overige personeelskosten (inclusief inleen)	538	508
Subtotaal lonen en salarissen	2.997	2.937
Sociale lasten	374	358
Pensioenregeling	301	370
Toegerekend aan onderhoud	-520	-605
	3.152	**3.060**

Werknemers

Gedurende het jaar 2021 had de corporatie gemiddeld 40 werknemers in dienst (2020: 40). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2020: -).

	2021	2020
Onderverdeeld naar:		
Bedrijfsvoering	10	10
Strategie	5	4
Vastgoed	11	12
Wonen	14	14
	40	**40**

Overige bedrijfslasten

	2021 €	2020 €
Overige bedrijfskosten		
Automatisering	759	613
Advieskosten	239	326
Huisvesting	105	147
Porto- en communicatiekosten	71	72
Overig	305	633
Totaal overige bedrijfskosten	**1.479**	**1.791**

	2021 €	2020 €
Accountantshonoraria		
Controle van de jaarrekening	59	75
Andere controlewerkzaamheden	5	9
	64	**84**

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij Tablis Wonen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties). Gebaseerd op kosten met betrekking tot controle van het boekjaar.

	2021 €	2020 €

13. Lasten onderhoudsactiviteiten

Planmatig onderhoud	6.832	3.398
Mutatieonderhoud	1.200	1.348
Reparatieonderhoud	1.125	828
Toegerekende organisatiekosten	1.275	962
	10.432	**6.536**

14. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen en verzekeringen	1.762	1.692
Verhuurderheffing	3.048	3.589
Overige exploitatielasten	283	242
	5.093	**5.523**

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

15. 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.

	2021 €	2020 €
Bestaand bezit		
Verkoopopbrengst	1.233	3.955
Af: Verkoopkosten	-23	-40
Af: Toegerekende organisatiekosten	-1	-3
Boekwaarde	-855	-1.066
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**354**	**2.846**

In de verkoopopbrengst van 2020 zijn opbrengsten inzake geleverde gronden ad € 2,4 miljoen begrepen. De kostprijs van deze gronden bedroeg nihil. In 2021 is grond verkocht (€ 1,8 miljoen). Deze verkoop is in mindering gebracht op de stichtingskosten van het vastgoedproject in ontwikkeling waar deze deel van uit maakt.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021 €	2020 €
16. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen voorziening onrendabele investeringen	-4.160	-21.973
Overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-1.860	-
Toegerekende organisatiekosten	-127	-216
	-6.147	**-22.189**
17. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeveranderingen DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	**58.670**	**31.202**
18. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Ongerealiseerde waardeverandering Vastgoed verkocht onder voorwaarden	261	341
Ongerealiseerde waardeveranderingen terugkoopverplichting vastgoed verkocht onder voorwaarden	-47	-300
	214	**41**
19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		
Ongerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	**57**	**194**

Netto resultaat overige activiteiten

	2021 €	2002 €
20. Opbrengst overige activiteiten		
Opbrengst diversen	**81**	**162**

21. Overige organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten	1.548	1.043
Volkshuisvesting bijdrage Vestia Lening	2.121	-
	3.669	**1.043**

Bij deze kosten zijn de salariskosten van de afdeling Strategie (76%) en de afdeling Bedrijfsvoering (41%) opgenomen. Ook zijn hier opgenomen alle kosten van de RvC en alle overige kosten (bijv. opleidingen en inhuur) direct gerelateerd aan de afdeling Bedrijfsvoering. De afdeling bedrijfsvoering bestaat overigens uit de financiële administratie, facilitair, bestuurs- en managementondersteuning, ICT, personeelsadministratie en de business controller. Kosten die Tablis breed gelden (zoals kantoorbenodigdheden en huisvesting) zijn verdeeld over de diverse categorieën op basis van de personeelslasten. Aan de post overige organisatiekosten is 27% van deze kosten toegerekend.

22. Kosten omtrent leefbaarheid

Directe leefbaarheidsuitgaven	188	114
Toegerekende organisatiekosten	484	435
	672	**549**

Totaal van Financiële baten en lasten

23. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente op vorderingen	**-**	**81**

24. Rentelasten en soortgelijke kosten

Waardemutatie embedded derivaten	-2.886	7.498
Kredietinstelling	3.294	3.130
Omzetting embedded derivaten	-13.367	-
Heffingsrente	19	12
Overige schulden	40	41
	-12.900	**10.681**

25. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

Acute vpb last lopend boekjaar	-724	-2.430
Mutatie actieve belastinglatentie	-2.984	2.160
	-3.708	**-270**

De acute belastinglast is als volgt bepaald:		
	€	€
Bedrijfseconomisch resultaat voor belastingen		75.472.000
Bij:		
Terugname fiscale afwaardering sociale huurwoningen	124.853	
Fiscaal toe te rekenen rente aan projecten	130.000	
Fiscaal geen overige waardeveranderingen	6.147.000	
Gemengde kosten	4.700	
Impact renteaftrekbeperking artikel 15b	1.767.403	
Volkshuisvestelijke bijdrage leningruil Vestia	1.060.500	
		9.234.456
		84.706.456
Af:		
Eliminatie commercieel verkoopresultaat	-354.000	
Fiscale afschrijving MVA in exploitatie	-1.140.561	
Fiscale afschrijving disagio leningen	-44.736	
Fiscaal geen waardeverandering MVA in exploitatie	-58.670.000	
Fiscaal geen waardeverandering embedded derivaten	-16.253.000	
Fiscaal extra onderhoudslasten	-5.612.088	
		-82.074.385
Belastbare winst 2021		2.632.070
Verliesverrekening		0
Belastbaar bedrag 2021		2.632.070
Te betalen vennootschapsbelasting		**633.518**

Het vigerende belastingtarief bedraagt 15% tot € 245.000 en 25% vanaf € 245.000.

De aanslagen tot en met boekjaar 2019 zijn ingediend.

Tegen de aanslagen vennootschapsbelasting 2013 tot en met 2017 is bezwaar aangetekend. Het bezwaarschrift tegen de aanslag vennootschapsbelasting 2013 richt zich op de correctie van de Belastingdienst van de fiscale afwaardering van woningen naar lagere WOZ-waarde in de Staatsliedenbuurt (correctie ad € 5.332.600).

Het bezwaarschrift tegen de aanslag vennootschapsbelasting 2014 richt zich tegen de correctie van de Belastingdienst van de verdere afwaardering op basis van een gedaalde WOZ-waarde van de woningen in de Staatsliedenbuurt (correctie ad € 690.900). Daarnaast richt het bezwaar zich tegen de correctie van de fiscale afwaardering in verband met gesloopte woningen in Oud-Alblas (correctie ad € 563.248).

Afhankelijk van de uitkomst van dit overleg, ontstaan mogelijk verrekenbare verliezen in de jaren 2013 en/of 2014. Wij hebben begrepen dat PwC Belastingadviseurs B.V. het voorstel heeft gedaan bij de Belastingdienst om het project 'Staatsliedenbuurt' aan te merken als een gemengd project en fiscale projectverlies in het jaar 2014 te verantwoorden. Wij hebben begrepen dat de Belastingdienst heeft aangegeven akkoord te zijn met de kwalificatie als 'gemengd project', maar nog nader onderzoek wenst in te stellen naar de omvang van het projectverlies.

Met als doel het behoud van de rechten tot de mogelijke verliesverrekening van verliezen uit de jaren 2013 en 2014 is bezwaar aangetekend tegen de opgelegde definitieve aanslagen 2015 en 2016 en 2017.
In het kader van de fiscale positie ten behoeve van de jaarrekening 2021 is – conform de verwerking in voorgaande jaren – vanuit voorzichtigheid nog geen rekening gehouden met de mogelijke uitkomsten uit de bezwaarprocedures.

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2020: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 4,9% (2020: 1,7%).

12 Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

Gescheiden balans
(voor resultaatbestemming)

	2021 DAEB €	2021 Niet-DAEB €	2020 DAEB €	2020 Niet-DAEB €
Activa				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa				
DAEB vastgoed in exploitatie	672.337	-	605.734	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	23.182	-	21.805
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	6.135	-	5.502
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	641	-	8.225	-
	672.978	29.317	613.959	27.307
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.450	182	3.399	139
Financiële vaste activa				
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	20.270	-	18.162	-
Interne lening	3.430	-	4.470	-
Andere deelnemingen	-	1	-	1
Latente belastingvordering(en)	4.459	-	7.443	-
Overige vorderingen	423	84	509	84
	28.582	85	30.584	85
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-	403	573
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	217	-	-	-
Overige voorraden	-	9	124	5
	217	9	527	578
Vorderingen				
Huurdebiteuren	551	-	331	-
Overige vorderingen en overlopende activa	491	20	522	21
	1.042	20	853	21
Liquide middelen	1.623	121	-	126
	708.892	**29.734**	**649.322**	**28.256**

	2021 DAEB €	2021 Niet-DAEB €	2020 DAEB €	2020 Niet-DAEB €

Passiva

Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	407.374	5.401	389.784	4.393
Wettelijke en statutaire reserves	20.270	-	18.162	-
Overige reserves	50.569	12.761	54.758	12.743
Resultaat na belastingen van het boekjaar	72.034	2.108	15.510	1.026
	550.247	20.270	478.214	18.162
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructureringen	5.620	-	20.910	-
Reorganisatie	-	-	6	-
	5.620	-	20.916	-
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	122.268	-	108.797	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	5.834	-	5.421
Overige schulden	12.338	-	28.675	-
Interne lening	-	3.430	-	4.470
	134.606	9.264	137.472	9.891
Kortlopende schulden				
Schulden aan banken	5.073	-	2.320	-
Schulden aan leveranciers	6.279	152	2.417	99
Belastingen en premies sociale verzekering	393	16	1.787	73
Overige schulden en overlopende passiva	6.674	32	6.196	31
	18.419	200	12.720	203
	708.892	**29.734**	**649.322**	**28.256**

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2021 DAEB €	2021 Niet-DAEB €	2020 DAEB €	2020 Niet-DAEB €
Huuropbrengsten	29.938	1.222	29.023	1.189
Opbrengsten servicecontracten	2.051	23	1.986	30
Lasten servicecontracten	-2.090	-23	-2.031	-31
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.579	-64	-2.294	-96
Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.269	-162	-6.373	-163
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.013	-80	-5.305	-218
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	13.038	916	15.006	711
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.210	-	3.340	575
Toegerekende organisatiekosten	-1	-	-3	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-855	-	-609	-457
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	354	-	2.728	118
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.147	-	-22.189	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	57.299	1.372	30.899	303
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuile VoV	-	214	-	41
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	57	-	194	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	51.209	1.586	8.904	344
Opbrengst overige activiteiten	78	3	156	6
Nettoresultaat overige activiteiten	78	3	156	6
Overige organisatiekosten	-3.526	-144	-1.005	-38
	-3.526	-144	-1.005	-38
Kosten omtrent leefbaarheid	-646	-26	-526	-22
	-646	-26	-526	-22
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	82	-	82	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	12.900	-82	-10.602	-82
Totaal van Financiële baten en lasten	12.982	-82	-10.520	-82
Resultaat voor belastingen	73.489	2.253	14.743	1.037
Belastingen	-3.563	-145	-259	-11
	-3.563	-145	-259	-11
Resultaat deelnemingen	2.108	-	1.026	-
	2.108	-	1.026	-
Resultaat na belastingen	**72.034**	**2.108**	**15.510**	**1.026**

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2021 DAEB €	2021 Niet-DAEB €	2020 DAEB €	2020 Niet-DAEB €
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele Ontvangsten				
Huurontvangsten	30.078	1.227	29.281	1.199
Vergoedingen	1.988	22	2.016	26
Overige Bedrijfsontvangsten	-	-	144	6
Ontvangen interest	116	-	107	-
Saldo ingaande kasstromen	32.182	1.249	31.548	1.231
Uitgaande kasstromen				
Betalingen aan werknemers	-3.030	-124	-2.954	-121
Onderhoudsuitgaven	-9.095	-143	-5.267	-135
Overige Bedrijfsuitgaven	-6.699	-206	-6.073	-198
Betaalde interest	-3.407	-82	-3.249	-82
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	-21	-1	-22	-1
Verhuurdersheffing	-3.048	-	-3.579	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-98	-4	-93	-4
Vennootschapsbelasting	-2.940	-120	-2.155	-88
Saldo uitgaande kasstromen	-28.338	-680	-23.392	-629
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	3.844	569	8.156	602
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA				
MVA Ingaande Kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.236	-	803	9
Verkoop woongelegenheden (VOV)	-	917	-	547
Verkoopontvangsten grond	1.810	-	2.646	-
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	3.046	917	3.449	556
MVA Uitgaande Kasstroom				
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-984	-	-11.018	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-406	-	-1.024
Woningverbeteringen bestaand bezit	-18.318	-	-9.815	-
Investeringen overig	-1.108	-45	-378	-16
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-20.410	-451	-21.211	-1.040
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-17.364	466	-17.762	-484
transporteren	-13.520	1.035	-9.606	118

	2021 DAEB €	2021 Niet-DAEB €	2020 DAEB €	2020 Niet-DAEB €
Transport	-13.520	1.035	-9.606	118
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering Ingaande Kasstromen				
Nieuwe te borgen leningen	16.428	-	10.000	-
Aflossingen Interne lening niet-DAEB	1.040	-	30	-
Wijziging kortgeld	-806	-	806	-
Tussentelling inkomende kasstromen	16.662	-	10.836	-
Financiering Uitgaande Kasstromen				
Aflossing geborgde leningen	-1.519	-	-1.653	-
Aflossing Interne lening	-	-1.040	-	-30
Tussentelling uitgaande kasstromen	-1.519	-1.040	-1.653	-30
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	15.143	-1.040	9.183	-30
Toename (afname) van geldmiddelen	**1.623**	**-5**	**-423**	**88**
Liquide middelen				
Mutatie geldmiddelen	**1.623**	**-5**	**-423**	**88**
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-	126	423	38
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.623	121	-	126
Mutatie geldmiddelen	**1.623**	**-5**	**-423**	**88**

Toelichting aard niet-DAEB activiteiten

De verhuureenheden binnen de niet-DAEB activiteiten worden in eigendom gehouden omdat er sprake is van complexen met gemengd bezit en/of vanwege gemaakte strategische keuzen voor diversiteit in de wijken en doordat sprake is van bedrijfsmatig vastgoed passend binnen de doelstelling van de corporatie.

Wnt-verantwoording 2021 Tablis Wonen

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) publieke en semipublieke sector in werking getreden. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Tablis Wonen van toepassing zijnde regelgeving.

Voor leden en de voorzitter van de RvC geldt een maximale vergoeding van respectievelijk 10% en 15% van het bezoldigingsmaximum wat door het ministerie is vastgesteld.
Het bezoldigingsmaximum in 2020 voor Tablis Wonen is €147.000 (Woningcorporaties Klasse E). Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

1a. Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking. Er zijn geen leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking.

Gegevens 2021	
bedragen x € 1	**L. Marchesini**
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	135.062
Beloningen betaalbaar op termijn	17.930
Subtotaal	152.992
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	153.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	**152.992**
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2020	
bedragen x € 1	**L. Marchesini**
Functiegegevens	**Directeur-Bestuurder**
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	124.588
Beloningen betaalbaar op termijn	22.411
Subtotaal	146.999
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	147.000
Bezoldiging	**146.999**

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021			
bedragen x € 1	**C. Sas**	**R. van Oostveen**	**R. Boxman**
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12	01/01 - 09/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	18.658	12.067	12.808
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.950	14.378	15.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	18.658	12.067	12.808
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2020			
bedragen x € 1	**C. Sas**	**R. van Oostveen**	**R. Boxman**
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	17.748	12.098	12.098
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.050	14.700	14.700

Gegevens 2021			
bedragen x € 1	**R.J. Lievaart**	**D.R.E. van Wezel**	**A.C.A. Köster**
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	10/12 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	12.808	12.808	759
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.300	15.300	922
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	12.808	12.808	759
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2020			
bedragen x € 1	**R.J. Lievaart**	**D.R.E. van Wezel**	**A.C.A. Köster**
Functiegegevens	Lid	Lid	nvt
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	-
Bezoldiging			nvt
Bezoldiging	12.098	12.098	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	14.700	14.700	-

Er zijn in 2021 geen functionarissen van wie de bezoldiging de maximale bezoldiging, zoals bedoeld in artikel 2.3. eerste lid van de WNT, te boven is gegaan.

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Geen.

Ondertekening van de jaarrekening

20 juni 2022 heeft de RvC het jaarverslag inclusief de jaarrekening 2021 vastgesteld.

Sliedrecht, 20 juni 2022 Tablis Wonen Zuiderzeestraat 210 Sliedrecht

Raad van Commissarissen
Sliedrecht, 20 juni 2022

C. Sas

R. Boxman

R.J. Lievaart

A.C.A. Köster

D.R.E. van Wezel

Overige gegevens

1 Statutaire regeling winstbestemming

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. Tablis Wonen stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn conform van de statuten.

2 Controleverklaring

Qconcepts
dedicated accountants

Stichting Tablis Wonen
T.a.v. de directeur-bestuurder en de voorzitter van de raad van commissarissen
Postbus 145
3360 AC Sliedrecht

's-Hertogenbosch, 20 juni 2022

Betreft: Jaarstukken 2021

Geacht Bestuur en leden van de raad van commissarissen,

Hierbij ontvangt u een gewaarmerkt exemplaar van de jaarstukken 2021 van Stichting Tablis Wonen, voorzien van onze controleverklaring d.d. 17 juni 2022.

Onze controleverklaring is voorzien van een digitale handtekening. De door ons verstrekte jaarrekening mét onze controleverklaring betreft daarmee één beveiligd document. Wij verzoeken u bij openbaarmaking van de controleverklaring gebruik te maken van dit beveiligde document.

Toestemming tot openbaarmaking
Wij bevestigen u ermee akkoord te gaan dat u het afschrift van onze controleverklaring opneemt en openbaar maakt in de sectie 'Overige gegevens' van de jaarstukken 2021, die overeenkomen met het bijgevoegde gewaarmerkte exemplaar, mits de raad van commissarissen de gecontroleerde jaarrekening ongewijzigd vaststelt en de bepalingen in de opdrachtbevestiging worden nageleefd. Mocht u willen afwijken van wat hierin is overeengekomen, dan is onze toestemming daarvoor vereist.

De te deponeren jaarstukken waaronder de gecontroleerde jaarrekening dienen binnen 8 dagen na vaststelling van de jaarrekening te worden gedeponeerd bij het handelsregister.
Openbaarmaking van de controleverklaring is slechts toegestaan samen met de jaarstukken op de wijze zoals hieronder is uiteengezet.

Indien u deze jaarstukken waaronder de door de accountant gecontroleerde jaarrekening opneemt op Internet, dient u te waarborgen dat de jaarstukken goed zijn afgescheiden van andere informatie op de Internetsite. Afscheiding kan bijvoorbeeld plaatsvinden door de jaarstukken in niet-bewerkbare vorm als een afzonderlijk bestand op te nemen of door een waarschuwing op te nemen indien de lezer de jaarstukken verlaat ('u verlaat de beveiligde jaarstukken, waaronder de door de accountant gecontroleerde jaarrekening').

Jaarstukken en notulen van de raad van commissarissen
Het bestuur en de raad van commissarissen ondertekenen een exemplaar van de jaarrekening. Wanneer een handtekening ontbreekt, staat de reden daarvoor in de te deponeren jaarstukken. De ondertekende jaarrekening dient te worden aangeboden aan de raad van commissarissen, door de raad van commissarissen te worden vastgesteld en de vaststelling dient te worden genotuleerd. Om fraude met handtekeningen te vermijden ontraden wij het deponeren van ondertekende jaarstukken. De te deponeren jaarstukken vermelden verder de datum waarop de raad van commissarissen de jaarrekening heeft vastgesteld.

Q-Concepts Accountancy B.V.

Reitscheweg 45
5232 BX 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 – 61 32 510
info@qconcepts.nl
qconcepts.nl

IBAN NL48RABO0154565199
KVK 17277491
BTW NL8221.10.866.B04

Qconcepts
dedicated accountants

Gebeurtenissen na balansdatum
Overigens wijzen wij erop dat, indien tot de raad van commissarissen vergadering omstandigheden (gebeurtenissen na balansdatum) blijken die aanpassing van de jaarrekening(en) noodzakelijk maken, een dergelijke aanpassing nog voor de algemene vergadering moet worden gemaakt op grond van het bepaalde in artikel 2:362 lid 6 en artikel 2:380a BW. Uiteraard vervalt in die situatie onze bovengenoemde toestemming.

Deponeringsplicht
Uiterlijk acht dagen na vaststelling van de jaarrekening door de raad van commissarissen de te deponeren jaarrekening bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel zijn gedeponeerd. Wij willen u erop wijzen dat (tijdige) deponering van de jaarstukken wettelijk verplicht is en dat het niet deponeren bij wet strafbaar is gesteld. In bepaalde gevallen kan het niet deponeren zelfs ertoe leiden dat u als bestuurder en de raad van commissarissen persoonlijk aansprakelijk gesteld worden.

Hoogachtend,
Q-Concepts Accountancy B.V.

Digitaal ondertekend door:
Boudewijn Daris
20 juni 2022 11:07 +02:00...

drs. B.W.T. Daris RA
Partner

Tablis wonen

Zuiderzeestraat 210
Sliedrecht
T (0184) 44 48 44
E info@tabliswonen.nl
www.tabliswonen.nl