

Jaarrapport 2025

thuis in vitale en gezonde buurten



tiwos

tilburgse woonstichting

Inhoud

Bestuursverslag

Thuis in vitale en gezonde buurten

Voorwoord René Scherpenisse

- 1. Wat deden we in 2025?**
 - 1.1 Versterken van gemeenschappen
 - 1.2 Een goede basis voor gezond en betaalbaar wonen
 - 1.3 Een woningvoorraad die verandert
 - 1.4 We helpen bewoners goed
- 2. Wat dat van ons vraagt**
- 3. We doen het samen**
- 4. Financiële positie**
- 5. Verslag raad van commissarissen**
- 6. Kengetallen en feiten**
- 7. Tabellen bij bestuursverslag**

Bijlage: Jaarrekening 2025



Thuis in vitale en gezonde buurten



Onze bedoeling is en blijft dat mensen in Tilburg kansen krijgen om in een gezonde buurt hun eigen thuis te maken. Buurten waarin bewoners mee kunnen doen en vooruit kunnen komen. Wij zijn thuis in onze buurten en werken sociaal, dichtbij en gedreven.

Kernwaarden

Onze kernwaarden vormen de leidraad in alles wat we doen. Ze geven richting aan hoe we samenwerken, hoe we onze verantwoordelijkheid nemen en hoe we ons werk uitvoeren.

Sociaal

Sociaal betekent voor ons naast de bewoners staan en doen wat nodig is. We nemen verantwoordelijkheid van bewoners niet over, maar helpen wel mee waar dat nodig is.

Dichtbij

Dichtbij betekent dat we écht contact hebben en dat we écht luisteren. We zijn zichtbaar aanwezig in de buurt en hebben een kantoor waar bewoners zonder afspraak welkom zijn.

Gedreven

Gedreven betekent dat we lef tonen, vasthoudend zijn en een tikkeltje eigenwijs zijn. Wij zijn gedreven om echt het verschil te maken en te handelen op basis van wat we voelen dat nodig is.

Kerncijfers

Voor meer kengetallen en feiten, blader je naar pagina 66.



€667

GEMIDDELD
KALE HUUR P.M.



62%

KALE HUUR IN %
VAN MAX. HUUR



€2.364

DAGELIJKS EN PLANMATIG
ONDERHOUD PER WONING



461

AANTAL NIEUWE
VERHURINGEN



8.212

VERHUUREENHEDEN



7.383

ZELFSTANDIGE
WONINGEN



12

ONZELFSTANDIGE
WONINGEN



306

WOONZORGEENHEDEN



511

OVERIG BEZIT



121

COLLEGA'S



47%

VROUW



53%

MAN



10

NIEUWE COLLEGA'S

Voorwoord

Sociaal, dichtbij en gedreven

In 2025 stelde onze RvC onze nieuwe Koers (2025/2029) vast. De titel is 'Echt anders', de ondertitel 'Samenwerken aan gemeenschappen'.

Een aantal zaken blijft daarin hetzelfde: we blijven de corporatie wiens bedoeling is dat mensen in Tilburg kansen krijgen om in een gezonde buurt hun eigen thuis kunnen maken. Buurten waarin bewoners mee kunnen doen en vooruit kunnen komen. En wij blijven ons werk 'sociaal, dichtbij en gedreven' doen.

Maar we constateren ook dat het ons de afgelopen jaren, ondanks onze grote inzet, onvoldoende is gelukt grote verschillen te maken in het leefbaar maken van buurten. Om écht verschil te maken zijn stevige doorbraken nodig, die we samen met onze partners in de stad zullen moeten forceren. Echt Anders dus ...

Voor alle uitdagingen waar we voor staan, hebben we onze bewoners keihard nodig hebben. Dat realiseren we ons. Daarom zetten we volop in op het versterken van gemeenschappen. Verbanden waarin mensen zelf - gezamenlijk - het heft in handen nemen en een actieve rol spelen in een veilige en fijne buurt. Die gemeenschappen kunnen wij niet bouwen, dat doen mensen zelf. Wel kunnen wij bijdragen aan een stevige, gezonde voedingsbodem, waarop initiatieven kunnen groeien en bloeien.

Daar maakten we in 2025 een mooi begin mee, je leest daarover in dit bestuursverslag, dat er ook Echt anders uit ziet dan je gewend bent.

Zo werkten we in onze nieuwbouwprojecten doelgericht aan manieren om kleine vonkjes aan te wakkeren, bijvoorbeeld bij de oplevering van 40 appartementen aan de Betuwestraat. We bouwden

verder aan 360 woningen. En omdat een goed mix van bewoners bijdraagt aan die stevige voedingsbodem zetten we daar meer en meer op in bijvoorbeeld door differentiatie in onze huurprijzen. Een goed onderhouden en gezonde woning is uiteraard de basis. In 2025 verbeterden en verduurzaamden we daarom 135 woningen en startte de voorbereidingen voor 197 woningen en 28 woonzorgenheden.

En samen met partners is in talrijke - kleine en grotere - initiatieven van onderop gewerkt aan meer verbinding; 'van ik naar wij'. In Dichtbij-huizen, tal van bewonersbijeenkomsten, met onze Goud van de Straat-keet en vanaf dit jaar zelfs met een heuse Tuktuk, waarmee we laagdrempelig ontmoetingen stimuleren.

Bij Echt anders hoort wat mij betreft ook durven vernieuwen. Ook daaraan was geen gebrek in 2025. Zo startten we in Tilburg met Wonen Eerst en zetten we onze nieuwe manier van woonruimteverdeling met kracht door. We bouwden als pilot twee volledig energieneutrale houten prefabwoningen, ontwikkelden in de MOM een nieuw Wijks GRID en pasten groene daken toe bij een renovatieproject. We introduceerden in Lente-verband 'Een goed gebruik' en een biobased keuken. We werkten aan een pilot met een buurtbatterij in Jeruzalem. En in het kader van 'binnen is buiten' werkten we ook nog eens aan onze eigen organisatie als een levende (werk) gemeenschap waarin we samenwerken aan onze doelen. Eigenaarschap en verbinding blijven de kernthema's. Door het in 2025 gestarte digitaliseringstraject kunnen we die de komende jaren beter ondersteunen.

Zo maakten we dit jaar in vogelvlucht een start met onze nieuwe koers. Ik hoop dat je onze inzet op Echt Anders in dit verslag herkent en ben benieuwd naar je reactie!

René Scherpenisse
Bestuurder Tiwos



1. Wat deden we in 2025?



1.1 Versterken van gemeenschappen

Met ons hart voor mensen kijkt Tiwos verder dan de vier muren en het dak. Ons vastgoed zetten we in als middel om bewoners vooruit te helpen. En om samen met hen en met onze partners in de buurt te werken aan het versterken van gemeenschappen, zodat iedereen zich gehoord, gesteund en verbonden voelt.

Dat is volgens ons nodig omdat we te maken hebben met een maatschappij die onrustig is; het is taai in onze buurten. Er zijn te weinig betaalbare huurwoningen, de woonlasten nemen toe door stijgende energiekosten en de draagkracht van de buurt staat onder druk, onder meer omdat er meer aandachtsgroepen landen terwijl er minder beschikbaarheid is van professionele zorg en ondersteuning. We zien dat steeds meer mensen afhaken.

Daarom willen we buurten waar de bewoners elkaar kennen en wat voor elkaar over hebben. Waar bewoners zorgen voor zichzelf en elkaar. Ze maken met elkaar de buurt, de sfeer, de gemeenschap. Wij nodigen bewoners uit zich actief met het wonen en de buurt te bemoeien en bij te dragen aan een gemeenschap waar ze trots op zijn.

Onze koers: Echt anders

Tiwos zet zich bewust en doelgericht in voor het versterken van gemeenschappen. In 2025 maakten we een duidelijke stap vooruit: we onderzochten welke vormen van ondersteuning het best passen bij onze buurten, en vertaalden onze visie naar de praktijk. Gesterkt door onze koers was 2025 het jaar van verdiepen en verkennen. We versterkten de bewustwording binnen de organisatie over onze bestaande inzet voor gemeenschapsvorming en -versterking, én maakten zichtbaar waar nog ruimte ligt om verder te groeien.

De aftrap hiervoor vormden organisatie-brede bijeenkomsten met community builder Birgit Oelkers. Met elkaar gingen we in gesprek over de betekenis van gemeenschappen voor ons werk. En spraken we over wat er nodig is om anders te kijken, denken en doen: niet oplossen, maar faciliteren en versterken wat er al is.

Gedurende het jaar verzamelden we, in nauwe samenwerking met onze Tilburgse maatschappelijke partners, een breed palet aan verhalen uit de praktijk. Daarmee maakten we concreet en zichtbaar hoe we in 2025 steeds sterker en bewuster werken aan gemeenschapsversterking.

Ook in onze nieuwbouwprojecten werkten we in 2025 doelgericht aan manieren om de kleine 'vonkjes' die we in buurten zien, verder aan te wakkeren. Bij de oplevering van de 40 nieuwbouwapartementen aan de Betuwestraat gebruikten we circulariteit bijvoorbeeld als verbindend thema. We brachten nieuwe bewoners op een natuurlijke manier met elkaar in contact en legden daarmee de basis voor een groeiende gemeenschap.

Deze aanpak nemen we de komende jaren structureel mee in onze nieuwbouwopleveringen, met oog voor het feit dat elke buurt en elk project uniek is. Soms vraagt dit om onze zichtbare aanwezigheid; in andere situaties is het juist krachtiger om ruimte te laten en de gemeenschap zelf te laten groeien. We blijven daarin bewust, wendbaar en altijd gericht op het versterken van het goede dat er al is.

“Betrokken en bewust contact maken”
“Zonder opdracht in gesprek met bewoners”
“Continu bewust zijn van de opdracht van de buurt”
“Problemen en oplossers verbinden”
“Interesse tonen en inleven”
“Koppelen van ideeën, kansen en energie”
“Mensen met hetzelfde idee samenbrengen”



Basis in de buurt op orde

Door aanwezigheid in de buurt draagt Tiwos bij aan een gezamenlijke wijkaanpak in Tilburg. We werken met drie gebiedsteams en staan zo dicht bij bewoners. Onze collega's – van buurtbeheerder tot makelaar en van vakman tot leefbaarheidsconsulent – maken écht contact. Kennen de buurten, de mensen, de verhalen. En durven het verschil te maken om de leefbaarheid in de buurten en wijken op peil te houden en te verbeteren. Daarbij vragen we bewoners ook actief om zelf initiatief te nemen. En werken we intensief samen met onze partners in de wijk. De basis op orde voor alle buurten, is het uitgangspunt. We hebben aandacht voor schoon, heel, veilig in de buurt met onze buurtconciërge. Onder meer door achterpaden op te schonen, grofvuil en illegale stortingen te verwijderen en bijvoorbeeld te strooien bij vorst. Bovendien is de buurtconciërge een extra paar ogen in de buurt voor het signaleren van leefbaarheidssituaties.

Samenwerking in de buurt

Het Wijks GRID vanuit MOM gaat ons helpen om het professionele netwerk in de buurt scherper in beeld te brengen en om structureel met elkaar het gesprek te voeren over onze positie en rol. Wie is present, wie is nabij en wie is er wanneer nodig? En vooral: hoe vinden we elkaar snel en effectief? Door deze lijnen zichtbaar te maken, worden ze daadwerkelijk korter. Daardoor voelen collega's in de buurt zich beter gesteund en kunnen zij bewoners met een ondersteunings- of hulpvraag doelgericht en sneller verder helpen.

Die manier van samenwerken zien we ook terug in de Dichtbij-teams: hechte, multidisciplinaire teams die vanuit presentie in de buurt werken en elkaar laagdrempelig weten te vinden. In 2025 hebben deze teams hun samenwerking verder verdiept en verstevigd. Het gaat hierbij onder andere om de Dichtbij-teams in 't Zand, Oerle, Berkdijk en het Dichtbij-team De Dorpen. Samen vormen zij een krachtig netwerk van professionals die de buurt kennen, zichtbaar zijn en bewoners sneller de juiste ondersteuning kunnen bieden.

Gebiedsvisies

In Tilburg werken we gebiedsgericht samen in acht gebieden. Gemeente Tilburg, de drie Tilburgse woningcorporaties en de maatschappelijke partners trekken samen op vanuit de behoefte en de agenda van het gebied. Een sterke gebiedsvisie vormt hiervoor het vertrekpunt. Deze stellen we op aan de hand van de GROW+V-waarden, zodat onze activiteiten bijdragen aan de goede start van kinderen en jongeren (G), een ruimte om te leven (R), optimale kansen voor iedereen (O) en een wereld die bewoners ziet, hoort en waardeert (W). Veiligheid (V) is daarbij een randvoorwaarde en een plus die aan de GROW-waarden wordt toegevoegd.

Groenewoud en Noord beschikken al over zo'n gebiedsvisie. In 2025 werkten we aan een gebiedsvisie voor West en de komende jaren ontwikkelen we ook voor Oud-Zuid, Oud-Noord, Reeshof en De Dorpen een visie. De strategische gebiedsteams zijn eigenaar van het proces en van de uitkomst. Zij worden hierin ondersteund door externe adviseurs. Een project-leider borgt de samenhang en het lerend vermogen in het proces.

Gemeente Tilburg en de drie Tilburgse woningcorporaties zijn co-opdrachtgevers. We investeren gezamenlijk in kwalitatieve gebiedsvisies. En zorgen ervoor dat deze in nauwe samenwerking met de bewoners en maatschappelijke partners in de buurt tot stand komen. De visie geeft richting aan de gebiedsagenda, waarmee we stedelijke strategieën vertalen naar wat nodig is in buurten en wijken.

In het bestuurlijk overleg Convenant Wonen bewaken we samen de voortgang, kwaliteit en haalbaarheid. Zo zorgen we ervoor dat de gebiedsvisie en -agenda aansluit en bijdraagt aan sterke, toekomstbestendige gemeenschappen.

Intensieve Leefbaarheid Aanpak

Binnen het project Intensieve Leefbaarheid Aanpak (ILA) richten we ons samen met de drie Tilburgse woningcorporaties, Gemeente Tilburg en de politie op het versterken en ondersteunen van bewoners in buurten waar sprake is van zware woonoverlast



en ernstige verstoring van de leefbaarheid. Daarnaast focussen we op sociale activering en het verbeteren van de woonomgeving. Waar nodig reguleren we de instroom van nieuwe bewoners en handhaven we proactiever op bijvoorbeeld woonfraude.

De afgelopen jaren is het aantal woningen dat onder de ILA-aanpak valt fors toegenomen. Dat heeft de samenwerking tussen alle betrokken partners merkbaar versterkt. In 2025 zijn we begonnen om per gebied zorgvuldig te bepalen waar de komende jaren onze prioriteit ligt, zodat we onze inzet nog gericht kunnen organiseren en de leefbaarheid duurzaam kunnen verbeteren. Dit wordt in 2026 verder vormgegeven.

Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV)

De wijk West is samen met Noord (hier heeft Tiwos geen woningen) opgenomen in het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV). Zuid heeft in Tilburg een zogenaamde stedelijke NPLV-status en is binnen het programma aangehaakt bij het onderdeel veiligheid. Het programma zorgt voor een intensievere aanpak om leefbaarheid, kansengelijkheid en veiligheid op het niveau van het stedelijk-gemiddelde te brengen. Hiervoor is een programmabureau opgericht.

Samen met de netwerkpartners in de wijk werkten we in 2025 aan het uitvoeringsprogramma. Dat deden we onder meer met de inzet van sleutelpersonen en wijkverbinders en met een sociaal-ruimtelijk ontwikkelaar om in de gebieds- en vastgoedontwikkeling oog te houden voor thema's als gemeenschapsversterking. We startten met de 'aandebakgaranties' en versterkten de ondersteuning aan gezinnen met het energieondersteuningsfonds. We maakten woon-topafspraken om tot 2029 de woningbouw te faciliteren. En reserveerden middelen om de gemeenschapsvorming te versterken, onder meer in het Westerpark. Daar werd – gedragen door bewoners – in 2025 een tijdelijke kiosk geplaatst om ontmoetingen te faciliteren. Na de goede ervaringen wordt gewerkt aan plannen om de kiosk een definitieve plek te geven.

Tegengaan overlast van hard- en softdrugs en illegale prostitutie

Sinds 2005 werken we intensief samen met de drie Tilburgse woningcorporaties, Gemeente Tilburg, de regiopolitie, het Openbaar Ministerie Breda, Essent en Traverse aan bestrijding van in eerste instantie hennep. In dit eerste Hennepconvenant is een uniforme werkwijze vastgelegd voor de aanpak van hennepsteelt, waarin alle partijen elkaar weten te vinden en actief toezien op de naleving van de gezamenlijke afspraken.

Maar de wereld van drugscriminaliteit verandert snel en wordt steeds complexer. We krijgen vaker te maken met onveilige situaties, zoals geknoei met elektriciteit, het lozen van chemicaliën en overlastgevend of dreigend gedrag. Hierdoor is een stevige, goed afgestemde samenwerking belangrijker dan ooit

en is het Henneppconvenant geëvalueerd naar het convenant 'Aanpak drugscriminaliteit' voor de periode 2023–2026.

Dit convenant richt zich op het integraal bestrijden én voorkomen van drugscriminaliteit en aanverwante problematiek. Daarbij gaat bijzondere aandacht uit naar het tegengaan van gevaarlijke situaties in woonomgevingen. Bij het convenant is een artikel 20-beslissing uit de Wet politiegegevens toegevoegd. Hiermee geeft de politiechef toestemming om tijdens structureel overleg politiegegevens te delen over geconstateerde drugsovertredingen.

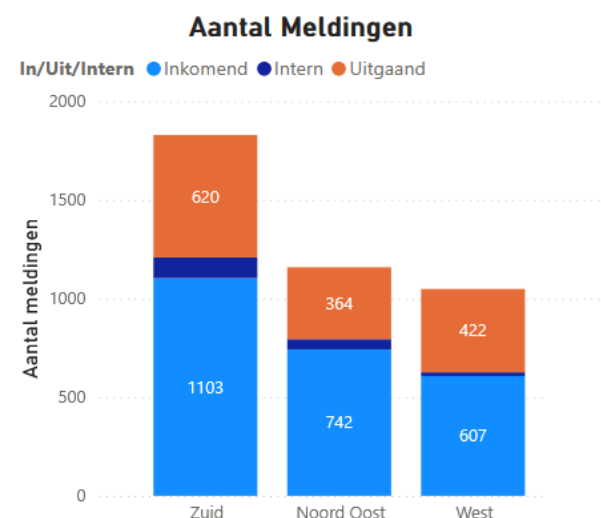
Deze afspraken bieden ons een stevig fundament om samen met onze partners daadkrachtig op te treden tegen drugscriminaliteit en woonfraude, en zo de veiligheid en leefbaarheid voor bewoners te vergroten.

In 2025 zijn in 5 van onze woningen een handelshoeveelheid harddrugs aangetroffen. 1 woning is op last van de burgemeester gesloten voor de duur van 2 maanden, 4 ervan voor de duur van 1 maand (Damoclesbeleid). Er is afgelopen jaar geen hennepkwekerij in onze woningen aangetroffen.

In 2025 is op 4 adressen illegale prostitutie aangetroffen. Dit resulteerde in 2 vrijwillige huuropzeggingen en 1 ontruiming op basis van huurachterstand. 1 procedure loopt nog.

Weerbaarheidsscan

In 2025 voerden we een weerbaarheidsscan uit om inzicht te krijgen in hoe sterk we als organisatie staan tegen de invloed van criminaliteit en ondermijning. De uitkomsten geven ons concrete handvatten om onze Tiwos-gemeenschap verder te versterken en onze weerbaarheid structureel te vergroten. Deze inzichten nemen we de komende jaren gericht mee in ons beleid, onze procesoptimalisaties en onze dagelijkse praktijk.



Sociale meldingen

In het afgelopen jaar zagen we in de stadsdelen Zuid en Noord-Oost een lichte toename van het aantal sociale meldingen, terwijl het aantal in West stabiel bleef. Dit zijn signalen over de leefbaarheid in de buurt. Deze meldingen hebben als doel de woonomgeving prettig en veilig te houden. Het aantal meldingen zegt weinig over de intensiteit ervan. Die intensiteit neemt merkbaar toe. Zo is een duidelijke trend dat juridische dossiers steeds zwaarder en omvangrijker moeten zijn om bij ernstige overlast tot een ontruiming te kunnen komen. Dit vraagt meer tijd, zorgvuldigheid en specialistische inzet, en benadrukt het belang van stevige samenwerking binnen én buiten Tiwos.

Buurtbemiddeling

We stimuleren bewoners zelf in actie te komen en overlast op tijd te melden. Buurtbemiddeling kan helpen om te komen tot wederzijds begrip, waarbij het doel is dat bewoners zelf een oplossing voor het probleem bedenken. In 2025 zijn in totaal 24 meldingen gedaan bij Buurtbemiddeling. De helft hiervan is aangemeld door Tiwos, de andere 12 door bewoners zelf. Zaken die in behandeling kunnen worden genomen, worden bemiddeld door coaching, of bewoners krijgen advies en kunnen in dat geval zelf verder met de situatie. In bijna de helft van de gevallen trekt één of beide partijen zich terug. We zien dat Buurtbemiddeling niet meer effectief is als meldingen al in een gevorderd stadium van escalatie zijn.

Van 'ik' naar 'wij'

We stimuleren een wij-gevoel onder bewoners en werken aan meer verbinding. In 2025 brachten we bewoners op allerlei manieren bij elkaar, wat resulteert in sterkere onderlinge banden en een gevoel van saamhorigheid. Dat deden we niet alleen, maar samen met partners als ContourdeTwern en diverse bewonerscommissies. Onder andere in de Abdij- en Torenbuurt, Stedekhof, Heuvelsend, Jeruzalem, Koningsoord in Berkel-Enschot, Barend Busnac en de Reeshof organiseren deze commissies zelf activiteiten voor de buurt, waar nodig ondersteunen we ze hierbij. In onder meer Berkdijk en Zorgvlied zijn bewoners nauw betrokken bij het Dichtbij-huis in de buurt. En in Oerle richtten we afgelopen jaar een nieuw ontmoetingspunt voor bewoners in, samen met TBV Wonen.

Goud van de straat

Met onze 'Goud van de straat'-keet organiseren buurtbewoners samen een buurtactiviteit op onze kosten. In 2025 is hier 29 keer gebruik van gemaakt om bijvoorbeeld met elkaar een buurtfeest te organiseren of

opruimacties in de buurt of straat te ondersteunen. Ook tijdens feestdagen als Koningsdag en Sinterklaas werd Goud van de straat ingezet. De kleinschalige activiteiten vergroten de betrokkenheid bij de buurt, zeker omdat bewoners het zelf organiseren.

Tuktuk

In het najaar van 2025 voegden we een nieuw vervoermiddel toe aan ons wagenpark: de tuktuk. Een opvallend wagentje waarmee we laagdrempelig ontmoetingen in de buurt stimuleren. We merken dat de kleurrijke uitstraling bewoners nieuwsgierig maakt en uitnodigt uit om naar buiten te komen en een praatje te maken. Met ons en – mooier nog – met elkaar.

In de tent

Met In de tent is Tiwos extra zichtbaar in de buurt. We nodigen buurtbewoners uit om elkaar én ons op een laagdrempelige manier te ontmoeten. In 2025 organiseerden we zo'n 15 keer In de tent. Ook in 2026 staat het weer een keer of 10 in de agenda.



Onze tuktuk, een opvallend wagentje waarmee we laagdrempelige ontmoetingen in de wijk stimuleren

Zichtbaar in Berkel-Enschot

Onze zichtbaarheid in Berkel-Enschot is een uitdaging, omdat ons bezit verspreid in het dorp is. Daarom waren we in 2025 vaker op de fiets, organiseerden we 'In de tent' en haakten we aan bij het Informatieplein, een inloopspreekuur in de bibliotheek, om beter aanspreekbaar voor bewoners te zijn. Daarnaast hebben we ingezet op BuurTkracht - een samenwerking vanuit het Dichtbij-team Dorpen - om gemeenschapsvorming in Berkel-Enschot kracht bij te zetten.

Bewoners trots op de buurt

We geven bewoners een stem om aan te geven wat de buurt nodig heeft om (weer) trots te worden op hun buurt. Trots vertaalt zich in een hogere betrokkenheid en blijvende inzet om de buurt schoon, heel, veilig en daarmee leefbaar te houden.

In 2025 zijn vanwege de strengere regels rondom brandveiligheid verschillende bewonersinitiatieven ontstaan om de algemene ruimten van woongebouwen opnieuw op te fleuren. Tiwos ondersteunt bewoners hierin, zonder de regie over te nemen. Een mooi voorbeeld is de muurschildering van Paul Watty in de entreehal van een appartementengebouw aan de Beltmolen in Berkel-Enschot. Eind 2025 ging Paul Watty met de bewoners in gesprek over het kunstwerk. Bewoners deelden inspiratie, ideeën en voorkeuren. Op basis van die inbreng zijn schetsen

uitgewerkt. In het eerste kwartaal van 2026 is het kunstwerk afgerond.

Ook in West, bij een complex aan de Albertus Magnusstraat, namen bewoners afgelopen jaar het initiatief tot een muurschildering voor de algemene hal. Ook hier maakt Paul Watty - op nadrukkelijk verzoek van de bewoners - een ontwerp voor.

Gemengde samenstelling in buurten

Een goede mix van bewoners versterkt de vitaliteit en draagkracht van de woonomgeving. Tiwos gaat daarom zorgvuldig om met het toewijzen van woningen aan aandachtsgroepen. We zoeken continu naar een kansrijke plek voor de bewoner, waarbij we oog houden voor de draagkracht van een buurt, straat of complex. In die balans kunnen we voorzichtig sturen via huurprijsdifferentiatie.

Differentiatie in huurprijzen

Voor een gedifferentieerde bewonersmix hebben we in 2025 onze streefhuren aangepast. We zetten dit instrument zorgvuldig in, omdat we weten dat te grote verschillen tussen bewoners onderling een hechte gemeenschap belemmert. In onze streefhuren houden we daarom rekening met balans en samenhang, zodat we voorkomen dat er twee gescheiden werelden in dezelfde buurt of hetzelfde complex ontstaan.



Kunstenaar Paul ging in gesprek met bewoners over het kunstwerk, om tot een gezamenlijk ontwerp te komen



Toewijzen aandachtsgroepen

In 2025 zagen we opnieuw dat we voor een grote opgave staan die moeilijk te realiseren is: steeds meer mensen hebben via bemiddeling voorrang op een woning, terwijl er steeds minder passende woningen beschikbaar zijn. Voor een goede mix van bewoners zetten we het beschikbare aanbod weloverwogen in voor de vraag vanuit de aandachtsgroepen.

Weer Thuis

Sinds 2022 zijn er regionale afspraken over de uitstroom van cliënten uit zorginstellingen en maatschappelijke opvang naar zelfstandig wonen. In 2024 zijn deze afspraken aangescherpt om nog meer te sturen op een eerlijke verdeling tussen Tilburg en regio. In de totale regio kregen 278 cliënten een toekenning voor een Weer Thuis-woning. In Tilburg werden 154 Weer Thuis-woningen toegekend. Tiwos kreeg 36 Weer Thuis-aanvragen en stelde in 2025 22 woningen beschikbaar. Voor de overige aanvragen wordt in 2026 nog een woning gezocht.

Statushouders

In Tilburg hebben we de (steeds verder oplopende) taakstelling voor huisvesting van statushouders lange tijd gehaald. 2023 was het eerste jaar dat we in Tilburg de taakstelling niet haalden. Ook afgelopen jaar is het niet gelukt om de taakstelling te realiseren. De groei van de diverse aandachtsgroepen en de wooncrisis liggen hieraan ten grondslag. Ook speelt de samenstelling van deze specifieke aandachtsgroep mee. Het gaat veelal om eenpersoonshuishoudens of juist grote gezinnen van meer dan zes personen, waarvoor we minder passende woningen beschikbaar hebben.

Wonen Eerst

In 2025 zijn we gestart met Wonen Eerst Tilburg. Het is een aanpak met als uitgangspunt dat voorkomen beter is dan genezen. De samenwerking tussen Gemeente Tilburg, SMO Traverse, de Toegang en de drie Tilburgse woningcorporaties is gericht op mensen die dak- of thuisloos dreigen te raken of dat zijn. Er is een proces ontworpen dat nodig is om van iemand weer een zelfredzame inwoner met stabiele thuissituatie te maken. Het doel van de aanpak is om mensen zo snel mogelijk aan passende huisvesting (voor op dat moment) te helpen.

Woonwagenstandplaatsen in Tilburg

Tiwos is in Tilburg eigenaar van 63 standplaatsen voor woonwagens.

Gemeente Tilburg stelde in 2024 in het raadsvoorstel 'Woonwagen- en standplaatsenbeleid Tilburg' dat er een aantoonbare behoefte bestaat aan extra woonwagenstandplaatsen en dat uitbreiding noodzakelijk is. In 2024 voerde de gemeente een verkennend onderzoek uit naar in- en uitbreiding van de bestaande woonwagenlocaties. Tiwos liet in 2025 onderzoek doen naar de haalbaarheid en uitvoerbaarheid. De uitkomsten van dit onderzoek worden begin 2026 opgeleverd.

Van groot naar beter

We zien dat veel ouderen in een woning wonen die niet meer aansluit bij hun woonwensen of mogelijkheden. De woning is bijvoorbeeld te groot, het wordt steeds moeilijker om de trap te nemen of het onderhoud van de tuin wordt te zwaar. Tegelijkertijd is de verhuisbereidheid onder ouderen laag. Verhuizen kan spannend zijn en de bewoners zien er vaak tegenop omdat ze het proces om te verhuizen niet overzien.

Samen met WonenBreburch en TBV Wonen stimuleren we daarom doorstroming, zodat senioren passender gaan wonen. En de vaak ruime eengezinswoning vrijkomt voor andere woningzoekenden. Dat doen we door de inzet van doorstroommakelaars. 55+ers kunnen vrijblijvend in gesprek over een mogelijke verhuizing. Daarnaast matcht de doorstroommakelaar de vraag en het beschikbare aanbod. Ook kijken we of er financiële drempels weggenomen kunnen worden en of er verhuishulp nodig is.

In totaal zijn er in 2025 door de drie Tilburgse corporaties samen 92 verhuizingen gerealiseerd in het kader van 'Van Groot naar Beter'. De aanvragen blijven jaarlijks stabiel en komen onder andere door publicaties van succesverhalen in het bewonersblad van elke corporatie. Tiwos realiseerde afgelopen jaar 29 verhuizingen van senioren.

1.2 Een goede basis voor gezond en betaalbaar wonen

We zetten onze woningen in om bij te dragen aan de gezondheid en het welzijn van bewoners. Want het gaat vaak niet goed met de gezondheid en het welzijn van bewoners. De oorzaak ligt voor een belangrijk deel in bestaanszekerheid en in de woon- en leefomgeving van bewoners. Daar kan Tiwos, samen met bewoners en partners, het verschil in maken.

Gezonde en comfortabele woningen

Ook in 2025 werkten we samen met onze ketenpartners aan het verduurzamen en toekomstbestendig maken van onze woningen, door resultaatgericht samenwerken. We verbeterden afgelopen jaar 135 woningen. En van 197 woningen startte in 2025 de voorbereiding voor onderhoud. Ook begonnen we met de voorbereidingen voor de renovatie van 28 woonzorgeenheden.

Energetische verbeteringen maken de woningen behaaglijker. Ze krijgen een gezonder binnenklimaat en worden energiezuiniger. Dat zorgt voor lagere energielasten voor bewoners. Tegelijkertijd zorgen we met de onderhoudswerkzaamheden voor een veiligere en modernere woning met een frisse uitstraling.

Colijnstraat e.o. > 36 woningen

Het groot onderhoud aan deze 36 eengezinswoningen aan de Colijnstraat, Marchantstraat, Ruijs de Beerenbrouckstraat, De Savornin Lohmanstraat is in het voorjaar van 2025 afgerond. De woningen zijn

onder meer door het verbeteren van de isolatie van een EFG-label naar gemiddeld energielabel A gegaan. De woningen kregen een 30-jarige levensduurverlenging en zijn van de verkooplijst gehaald.

Afrikaanderstraat > 31 woningen

Het groot onderhoud aan deze 31 eengezinswoningen is in het voorjaar van 2025 afgerond. De woningen zijn van een EFG-label naar minimaal energielabel A/A+ gegaan. Dit komt onder meer door het verbeteren van de isolatie en het aanbrengen van nieuwe ventilatie. De woningen kregen een 30-jarige levensduurverlenging.

Piet Retiefstraat > 34 woningen

Het groot onderhoud aan deze 34 eengezinswoningen is in de zomer van 2025 afgerond. De woningen zijn van een EFG-label naar minimaal energielabel A/A+ gegaan. Bij dit onderhoudsproject kozen we ervoor om twee nieuwe dakoplossingen te gebruiken. 17 woningen kregen een geïsoleerde dakplaat met daarop een mix van sedum en planten. De andere 17 woningen kregen nieuwe dakelementen met het biobased isolatiemateriaal stro. Meer hierover in het hoofdstuk 'Een woningvoorraad die verandert'.

Kaapkoloniestraat e.o. > 34 woningen

Het groot onderhoud aan deze 34 eengezinswoningen aan de Kaapkoloniestraat, Pretoriastraat en Zandrivierstraat is eind 2025 afgerond. De woningen zijn van een EFG-label naar minimaal energielabel A gegaan, onder meer dankzij biobased isolatie.



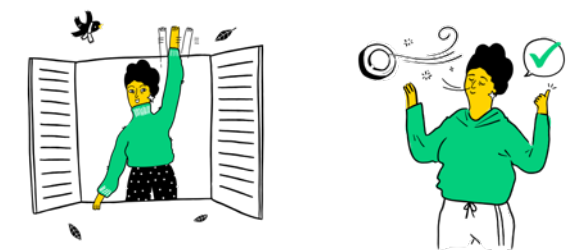
Twee nieuwe dakoplossingen bij Piet Retiefstraat



Achter de voordeur

Tiwos combineert het groot onderhoud en de verduurzaming van woningen met een 'achter de voordeur'-traject. Zodat we ook bijdragen aan het welzijn van de bewoner. De Dubbel Duurzaam-aanpak, noemen we dat. Waar nodig schakelen we onze netwerkpartners Contour-deTwern en de Toegang in voor de bewonersbezoeken.

In 2025 kwamen we achter de voordeur tijdens onderhoudsprojecten in de wijk Oerle (Afrikaanderstraat, Piet Retiefstraat en Kaapkoloniestraat).



Goed gebruik van installaties

We willen dat bewoners optimaal gebruikmaken van hun woning. Daarom introduceerden we in 2025 Een Goed Gebruik en het campagnemiddel Tante Tip. Met deze laagdrempelige voorlichting bieden we bewoners handvatten en tips voor een gezonder leefklimaat in huis en voor meer wooncomfort.

Met Tante Tip informeren en helpen we bewoners hoe ze de installaties in hun woning het beste kunnen gebruiken. Dat doen we onder meer via de woonwijzers. Op de website, in de bewonerskrant en via social media delen we bovendien tips over verwarmen, ventileren en koelen. Met als doel dat bewoners het comfort in de woning zo prettig en gezond mogelijk kunnen krijgen met een zo laag mogelijk energieverbruik.

Een Goed Gebruik bij groot onderhoud

Een Goed Gebruik koppelden we in 2025 ook aan groot onderhoud bij de 34 woningen aan de Piet Retiefstraat. Naast de woonwijzer met informatie over hoe bewoners de woning na het groot onderhoud het beste gebruiken, gaven we een folder over Tante Tip.

Na drie maanden vroegen we de bewoners naar hun ervaringen. Veel bewoners gaven aan dat zij bewust bezig zijn met ventileren. We zien dat de grootste winst ligt in de nazorg en communicatie: bewoners hebben behoefte aan herhaling, eenvoud en praktische ondersteuning bij het dagelijks gebruik van de installaties in hun woning.

Training: een goed gesprek voor een goed gebruik

Door bewoners goede voorlichting te geven over de installaties in de woning en hen de juiste helpende tips aan de hand te doen, verwachtten we dat (gezondheids)klachten verminderen, energiekosten verlagen en dat het woongenot van de huurders omhooggaat. Acht collega's volgden daarom in 2025 de training 'Een goed gesprek voor een goed gebruik'. Zij leerden hoe ze de theorie van stress-sensitief werken kunnen toepassen in de praktijk. Door deze manier van communiceren toe te passen helpen collega's bewoners de gevolgen van hun keuzes goed te overdenken. En gaan zij constructief met bewoners in gesprek over het goed gebruik van installaties in de woning.

Trots op je huis

We helpen bewoners om van hun woning écht een thuis te maken. Uit het woonbelevingsonderzoek blijkt dat we daarin slagen: het thuisgevoel in de woning wordt door bewoners beoordeeld met een 8.

Het afgelopen jaar werkten we aan een verbetering en aanscherping van ons beleid voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV). Zodat het begrijpelijker en werkbaarder is voor bewoners en collega's en beter aansluit bij onze koers. We willen dat bewoners zich vrij voelen om hun woning zo te maken dat ze er trots op zijn. We zorgen er daarom voor dat ons beleid rondom ZAV voldoende ruimte biedt, terwijl we tegelijkertijd een veilige en verantwoorde uitvoering waarborgen. In 2026 werken we toe naar besluitvorming en implementatie van dit herijkte ZAV-beleid.

Betaalbare woonlasten

2025 was het laatste jaar van ons langjarig huurbeleid dat we in 2022 vaststelden. En waar we samen met de HBO vanuit werkten. De uitgangspunten: ons huurbeleid is inflatievolgend, sterkere schouders

dragen zwaardere lasten, 80% van onze woningen is bestemd voor mensen met een inkomen onder de huurtoeslaggrens en we hebben ook aanbod voor middeninkomens.

In lijn met de gemaakte Nationale Prestatieafspraken van Aedes, Woonbond en het Rijk hebben we tijdens de looptijd van het langjarig huurbeleid ingezet op betaalbaarheid. Om bewoners te beschermen tegen extreem hoge huurstijgingen mocht de huurverhoging maximaal 0,5% onder de gemiddelde loonstijging zijn. Dat leidt in het algemeen vanzelf tot lagere huurquotes - het inkomen dat aan huur besteed wordt.

Omdat de gemiddelde loonstijging in het vorige tijdvak 5% was mochten de huren in 2025 gemiddeld met 4,5% stijgen (de huursom moest 4,5% zijn). Omdat er veel ruimte is tussen streefhuur en huidige huur, stelde Tiwos aan de Huurders Belangen Organisatie (HBO) voor om bij veel huurders een verhoging door te voeren van 4,8%. Om daarmee uit te komen op de gemiddelde huursom van 4,5%.

De HBO adviseerde negatief op dit voorstel. Op basis van dit advies en de bijbehorende argumenten van de HBO stelden we dit bij naar een huurprijsaanpassing van maximaal 4,5% op woningniveau voor alle sociale huurwoningen. Hierop is akkoord gekomen. Dat betekent dat:

- 6.164 huurcontracten zijn verhoogd met maximaal 4,5%.
- 438 huurcontracten zijn verhoogd met 0% tot 5%, bijvoorbeeld omdat deze contracten al op de streefhuur zaten.
- 23 huurcontracten zijn verhoogd met € 25 per maand, omdat deze een kale huur hadden onder de € 350.
- De gemiddelde huurverhoging voor deze in totaal 6.625 woningen 4,2% was. Dat is gemiddeld een verhoging van € 26 per maand.

Bewoners met een inkomen vanaf € 57.143 of € 66.126 kregen een inkomensafhankelijke huurverhoging. Daarmee is de gemiddelde huurverhoging voor ons gehele bezit - 7.110 verhuureenheden - 4,6% in 2025.

Nieuw langjarig huurbeleid

Tiwos stelde in 2025 een nieuw langjarig huurbeleid 2026-2030 op. Daarbij maakten we zorgvuldige afwegingen tussen enerzijds betaalbaarheid en kwaliteit van onze woningen en anderzijds voldoende financiële ruimte voor de maatschappelijke opgave van Tiwos. In het langjarig huurbeleid is een nieuw streefhuurbeleid opgenomen als middel voor differentiatie in onze buurten.

Huurincasso en huurachterstanden

De focus ligt onveranderd op het voorkomen en minimaliseren van huurachterstand bij bewoners. Want minder huurachterstand betekent minder financiële zorgen en minder stress. Daarom zijn we er vroeg bij als achterstanden (dreigen te) ontstaan. Dit kan door dichtbij te zijn en continu contact te zoeken met bewoners.



Het huurachterstandspercentage is ondanks onze vroeg erbij-aanpak verder gestegen van 0,88% in 2024 naar 0,92% in 2025. Dit baart ons zorgen. Bovendien zien we dat de hoogste huurachterstanden verder oplopen, onder andere omdat juridische procedures aanzienlijk langer duren en we capaciteitsproblemen ervoeren door uitval vanwege ziekte.

Passend voorschot energieverbruik

In 2025 analyseerden we de verrekking van de stook- en servicekosten. Uitschieters - bewoners met een opvallend hoog verbruik - hebben we nader onderzocht. Het gaat om ruim 60 adressen. Samen met de leverancier van stadsverwarming brachten we het verbruik in kaart. In combinatie met huisbezoeken en metingen in onder meer de Kruidenbuurt konden we concluderen dat het verbruik klopt. Samen met de bewoners en de budgetcoach keken we daarom welk voorschot passender is bij het verbruik. Hiermee voorkomen we dat bewoners elk jaar opnieuw voor financiële verrassingen komen te staan. Dit houdt ook de komende jaren onze aandacht.



Wijkrechtspraak

In 2025 hadden we 9 zaken bij de wijkrechtspraak (2024: 4). Eind 2025 is deze wijkrechtspraak uitgebreid naar de wijken Zorgvlied, De Reijnders en Oud-Noord. Tiwos zet de wijkrechter in om de schuldproblematiek bij bewoners op tijd aan te pakken. Ook willen we het inschakelen van een deurwaarder ermee voorkomen. De wijkrechter heeft veel aandacht voor de persoon en de problemen waarmee hij of zij te maken heeft. Er zijn geen kosten voor de bewoner; Tiwos neemt de griffiekosten voor haar rekening. Tijdens een uitspraak wordt de huurachterstand erkend en een betalingsregeling vastgelegd. Pas als een bewoner deze afspraken niet nakomt, dragen we een dossier over aan de deurwaarder.



Dagvaardingen en ontruimingen

In 2025 zijn 97 dossiers overgedragen aan de deurwaarder en hebben we 34 keer gedagvaard voor ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning op basis van huurachterstand. Hiervan zijn vier dagvaardingen ingetrokken omdat de volledige vordering voor de zitting werd voldaan. We hebben 15 keer een vonnis toegewezen gekregen (de overige zaken lopen nog). We hebben in 2025 drie woningen daadwerkelijk ontruimd en twee bewoners leverden zelf de sleutels in. Voor de overige vonnissen zijn er alsnog andere oplossingen gevonden. Bijvoorbeeld in de vorm van een laatste-kans-overeenkomst. Dit is een tijdelijke overeenkomst met strikte voorwaarden.

Budgetcoaching

Tiwos geeft bewoners de mogelijkheid om gebruik te maken van een budgetcoach. Zo helpen we bewoners om weer grip te krijgen op hun financiën. De budgetcoach van Tiwos geeft inzicht in inkomsten en uitgaven. En biedt handreikingen om te besparen of te budgetteren om daarmee betalingsachterstanden en schulden te voorkomen. Ook helpt de budgetcoach bij het aanvragen van de juiste toeslagen en regelingen.

In 2025 begeleidde de budgetcoach ongeveer 65 bewoners langere tijd (2024: 45). Daarbovenop behandelde de budgetcoach eenmalige hulpvragen, bijvoorbeeld rondom de huurtoeslag als het inkomen verandert. Hoewel deelname vrijwillig is, ervaren we weinig terughoudendheid bij het aannemen van hulp.

1.3 Een woningvoorraad die verandert

Onze woningen zijn de kern van wat we doen. Onze woningvoorraad is de basis voor onze inkomsten. En belangrijk voor het differentiëren en versterken van gemeenschappen. Er moet fors meer worden gebouwd. Ook vraagt de bestaande voorraad om flinke ingrepen. De vraag naar woningen verandert. Daar spelen we op in.

Per 31 december 2025 verhuurt Tiwos 8.212 eenheden. Dit zijn:

- 4.678 eengezinswoningen
- 2.608 appartementen
- 163 duplexwoningen
- 166 studio's

Verder bestaat het bezit uit onzelfstandige eenheden (150), maatschappelijk vastgoed (64), woonwagons/standplaatsen (60), parkeervoorzieningen (307) en bedrijfsmatig onroerend goed (16).

In 2025 verkochten we 10 sociale huurwoningen, 4 woningen in het geliberaliseerd huursegment (niet-DAEB) en 2 parkeergelegenheden. We kochten 4 koopgarantwoningen terug.

Door oplevering, samenvoeging, splitsingen, verkoop en administratieve wijzigingen nam de voorraad per saldo met 34 verhuureenheden toe ten opzichte van 2024.



Meer bouwen dan ooit

Tiwos bouwt 750 nieuwe woningen voor 2030. Dat is onze bijdrage in het Convenant Wonen 2025-2029. Dat ondertekenden we samen met Gemeente Tilburg, het Stedelijk Bewoners Overleg Tilburg (SBO T) en de woningcorporaties WonenBreda en TBV Wonen. Samen zetten we in op betaalbaar, duurzaam en gezond wonen voor huurders.

Een groot deel van onze ontwikkeling is afhankelijk van projecten van marktpartijen, waar wij het aandeel sociale huur en middenhuur invullen. Daardoor hebben we het bouwtempo niet volledig in eigen hand. Tegelijkertijd staan we voor een duidelijke kwaliteitsambitie: wij hanteren hoge standaarden voor sociale huurwoningen. Dat vraagt om intensieve samenwerking en zorgvuldige afstemming, wat soms invloed heeft op de snelheid van ontwikkelen.

Convenant Wonen 2025-2029

In het nieuwe Convenant Wonen zetten we met de Tilburgse woningcorporaties, het Stedelijk Bewoners Overleg Tilburg (SBO T) en Gemeente Tilburg in op meer woonruimte en het versterken van gemeenschappen. Het convenant geldt voor de periode 2025 tot en met 2029 en markeert een volgende stap in de samenwerking. Met doorbraaktrajecten is focus aangebracht, zoals realisatie van gemengd of geclusterd wonen en een kordate aanpak bij (complexe) overlast.

Om meer grip te krijgen op prijs, kwaliteit en de realisatie van nieuwbouwtontwikkelingen werkten we in 2025 binnen de Stedelijke Regio Breda-Tilburg (SRBT) samen met diverse corporaties aan de eerste opzet voor een gezamenlijke bouwstroom. Met deze aanpak willen we nieuwbouw collectief inkopen, zodat de prijs-kwaliteitverhouding beter aansluit bij onze ambities en eisen. Dit versterkt onze investeringsruimte en helpt ons om een deel van onze nieuwbouwproductie te versnellen.

Door krachten te bundelen, actief onze kwaliteitssnormen uit te dragen en op diverse locaties de haalbaarheid te verkennen bouwen we stap voor stap aan een woningvoorraad waar we trots op kunnen zijn.

In 2025 leverden we 47 woningen op

40 moderne sociale huurappartementen in de Betuwestraat

Op de plek waar ooit verschillende grondgebonden woningen stonden, realiseerden we 40 moderne sociale huurappartementen. Een derde van de woningen valt binnen de eerste aftoppingsgrens, twee derde binnen de huurtoeslaggrens. Zeven appartementen zijn speciaal bedoeld voor middeninkomens. Zo ontstaat er een mooie mix van bewoners.



Uitreiking sleutels aan bewoners
Laagstraat

5 circulaire eengezinswoningen aan de Laagstraat

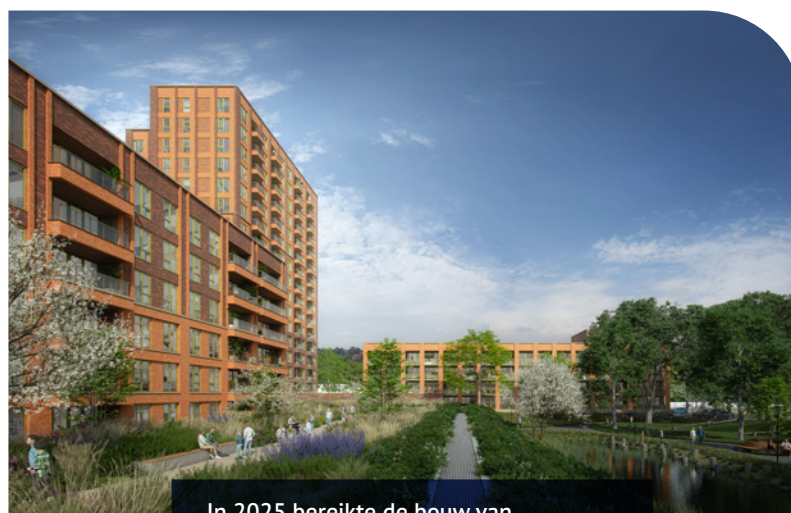
De vijf woningen zijn grotendeels gebouwd van hout. Dat geeft een warme, natuurlijke uitstraling én zorgt voor een gezonder binnenklimaat. Omdat een groot deel van de woningen in de fabriek is geproduceerd, verliep de bouw snel en bleef de overlast voor de buurt beperkt.

2 energieneutrale houten prefabwoningen aan de Dr. Ahausstraat

In amper drie uur tijd werden de twee houten woningen geplaatst. De woningen werden volledig in de fabriek geprefabriceerd en zijn opgebouwd uit biobased materialen en geïsoleerd met houtvezel. Het nul-op-de-meterconcept heeft tot doel om te wonen zonder ecologische voetafdruk en werd door vakblad Het Houtblad genomineerd voor de Nationale Houtbouwprijs 2025.

In 2025 bouwden we verder aan 360 woningen

- 22 appartementen aan de Noordhoekring in het eerste houten woongebouw van Tilburg.
- 148 appartementen binnen het project Poort van Stappegoo verdeeld over een woontoren en een galerij.
- 155 woningen Fabriekskwartier in verschillende fases, met als eerste deel 30 appartementen in de Weefmeester die grotendeels worden verhuurd onder de huurtoeslaggrens.
- 35 woningen door transformatie van voormalig GGZ-pand aan de Piet Heinstraat.



In 2025 bereikte de bouw van
Poort van Stappegoo het hoogste punt

CO₂-neutrale en circulaire woningvoorraad in 2050

We nemen onze verantwoordelijkheid in de opgave voor een CO₂-neutrale en circulaire economie in 2050. We streven naar een maximaal gebruik van hernieuwbare grondstoffen bij onze (ver)bouwopgaves en jagen innovaties in de bouw aan. Circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit zijn belangrijke uitgangspunten.

Waar mogelijk kiezen we voor behoud van materialen. Ook denken we na over de herbruikbaarheid van oude materialen en bouwen we zoveel mogelijk 'losmaakbaar'. We experimenteren met houtbouw en (verplaatsbare) woonconcepten, zoals de circulaire woningen die we in 2025 realiseerden aan de Dr. Ahausstraat. En doen ervaring op om materialen opnieuw te verwerken, door bijvoorbeeld met oude dakpannen kopgevels te metselen.

Verbeteren energielabels bestaande bouw

We blijven volgens de Nationale Prestatieafspraken onverminderd inzetten om uiterlijk in 2028 alle E, F en G-labels te laten verdwijnen, met uitzondering van monumenten en de voor sloop aangemerkte woningen. Daarbij sturen we op het beperken van de warmtevraag, waarvoor we in 2024 een aangescherpte routekaart opstelden. Zo maken we onze voorraad gereed voor verwarming op middentemperatuur.

Voor de EFG-labels pakken we tot ongeveer 2028 complexmatig 179 eengezinswoningen, 246 portiekflats, 119 HAT/woonzorg eenheden bij groot onderhoud en 41 via planmatig onderhoud aan. Daar komen nog 100 individuele eengezinswoningen bij. Vanaf 2028 verschuift de focus naar het energetisch verbeteren van woningen met C en D-labels (1.855 woningen). Daar troffen we afgelopen jaar al de voorbereidingen voor door de technische staat van de woningen in kaart te brengen, zodat we de komende jaren tot een prioritering komen.

Zonnepanelen

In 2025 voorzagen we 92 eensgezinswoningen van zonnepanelen. Dit is inclusief de woningen waar groot onderhoud is uitgevoerd. Hiermee dragen we

In 2025 voorzagen we 92 eensgezinswoningen van zonnepanelen



De 2 energieneutrale prefabwoningen
werden genomineerd voor de
Nationale Houtbouwprijs 2025

bij aan onze duurzaamheidsdoelstelling (ongeveer 48 ton extra aan CO₂-reductie). We zien dat het aantal bewoners dat zonnepanelen aanvraagt of ervoor kiest tijdens onderhoud, afneemt, onder meer vanwege de aanstaande afschaffing van de salderingsregeling eind 2026. Dat is ook de reden dat we besloten om voorlopig een pas op de plaats te maken met het plaatsen van zonnepanelen op daken van hoogbouw.

Op de 2.755 woningen van Tiwos wordt jaarlijks zo'n 5488 MWh opgewekt met 19.500 panelen. Uitgaande van een gemiddeld verbruik van 2400-2500 kWh (Milieu Centraal) is dit genoeg voor 2.500 huishoudens. Daarnaast scheelt dit 1.317 ton CO₂-uitstoot per jaar.

Buurtbatterij in Jeruzalem

In Jeruzalem onderzoeken we samen met bewoners, Gemeente Tilburg en Enexis met ondersteuning van Stichting Oranje Advies hoe energiedelen in de praktijk kan werken. In deze pilot gaan we een buurtbatterij inzetten. Het idee: bewoners met zonnepanelen leveren hun overtollige energie aan de batterij. Bewoners zonder zonnepanelen kunnen deze stroom vervolgens direct afnemen tegen een lager tarief dan bij een regulier contract. Deelnemers die energie leveren ontvangen geen financiële vergoeding, maar wel een belastingvoordeel op hun gift. Overtollige energie die niet direct in de wijk wordt gebruikt, wordt verkocht; de opbrengst hiervan is voor de buurt, bijvoorbeeld voor een activiteit of voorziening waar iedereen van profiteert. Omdat de deelnemers een eigen energieschap gaan vormen, werken we met deze pilot ook aan gemeenschapsversterking.

Pilot Heatleap

Het Heatleap-concept is een gasloze hybride oplossing voor de bestaande gasgestookte cv-ketel. In 2025 plaatsten we in drie proefwoningen een verbeterd, hybride model. Afhankelijk van de prestaties bepalen we in 2026 het vervolg van deze proefopstelling.



Bij groot onderhoud isoleerden we de ruimte onder de dekvloer met schelpen

Pilot MAI-Home

MAI-Home heeft als idee om artificiële intelligentie in te zetten als oplossing voor energiarmede en CO₂-emissiereductie. Een consortium van Nederlandse en Belgische woningcorporaties, kennisinstituten en toeleverende bedrijven wil, door middel van AI, sociale huurwoningen slimmer maken. En een blijvende gedragsverandering bij bewoners realiseren. In 2025 organiseerden we een bijeenkomst in de Lochal over (energie)armoede. Ook plaatsten we in drie woningen sensoren en voerden we keukentafelgesprekken met bewoners over het effect op het woongedrag.

Biobased isolatie

We houden ons aan de commitmentverklaring van Building Balance. Hierbij is het uitgangspunt dat in 2028 onze nieuwe isolatie voor 100% uit lokaal geteelde biobased vezels bestaat. Ook in 2025 werkten we hier doelgericht naartoe door deze materialen bij groot onderhoud toe te passen in onze woningen. Factoren zoals prijs, beschikbaarheid en de technische mogelijkheden om ook andere bouwdeelen – zoals vloeren en spouwmuuren – biobased te isoleren vormen hierin een uitdaging.

Biobased en circulaire keukens

Afgelopen jaar spraken we met vijf woningcorporaties en keukenleverancier Bruynzeel af om vanaf 2026 alleen nog maar de biobased en circulaire keukens van Bruynzeel Keukens te plaatsen. Deze keuze betekent 30% minder CO₂-uitstoot dan de traditionele Atlas keukens van Bruynzeel die al in de corporatiewoningen staat. Deze nieuwe Circo Atlas heeft een 100% biobased spaanplaat kern die voor 86% bestaat uit gerecycled materiaal. De rest komt van takken en boomtoppen uit duurzaam beheerde Europese naaldbossen. Voor de productie wordt biomassa gebruikt in plaats van uitsluitend aardgas. Voor een beperkte investering van slechts acht euro per jaar – met een afschrijftijd van 20 jaar – kunnen we deze biobased variant plaatsen. De keuken is hierdoor een betaalbaar en duurzaam alternatief dat naadloos in de bestaande werkprocessen past. Bruynzeel neemt ook oude keukens uit de corporatiewoningen terug en verwerkt het plaatmateriaal tot grondstof voor nieuwe spaanplaat.



Uitgelicht: onderhoud aan 34 woningen Piet Retiefstraat

We willen ervaring opdoen in het toepassen van biobased materialen en groene daken. We voeren pilots uit, evalueren, leren samen met onze ketenpartners en besluiten vervolgens hoe we hier verder mee willen gaan.

Bij het groot onderhoud aan 34 woningen in de Piet Retiefstraat in 2025 kregen daarom 17 huizen een biobased dakisolatie van stro. Bij de overige 17 woningen plaatsten we een groendak van Roef. Dit is een geïsoleerde dakplaat met daarop een mix van sedum en planten. Daarmee willen we overlast van hitte in de zomer en de wateroverlast bij hevige regenbuien beperken. Ook helpt het om de biodiversiteit te verhogen. In een aantal woningen zijn sensoren geplaatst zodat we een goed beeld kunnen vormen over de technische resultaten van beide isolatiemethoden. Daarnaast vragen we bewoners naar hun woonbeleving en ervaringen.





Slimmere mix

Door verkoop en aanpassen van woningen benutten we onze bestaande voorraad beter en bieden we kansen aan meer woningzoekenden. Onze bestaande voorraad biedt potentie om een deel van onze opgave in te vullen, bijvoorbeeld door woningen te splitsen of nieuwe vormen van huurcontracten te hanteren.

Woningdelen

Om de bestaande woningvoorraad beter te benutten en daarmee de druk op de woningmarkt te verlichten, onderzochten we in 2025 samen met TBV Wonen, WonenBregburg en Gemeente Tilburg de mogelijkheden tot woningdelen. Woningdelen geeft de mogelijkheid om meer woningzoekenden een thuis te bieden. We zetten in op inwonen, hospitaerverhuur via intermediairs en Friends Wonen.

Friends Wonen biedt woningzoekenden de kans om samen te wonen zonder dat zij een stel of gezin vormen. De 'friends' tekenen gezamenlijk één huurcontract en delen de verantwoordelijkheid voor de huur en het nakomen van de huurdersverplichtingen. Een kwart van de respondenten uit ons huurderspanel gaf aan mogelijk interesse te hebben om zelf een woning te delen. De belangrijkste motivaties zijn de gedeelde kosten en de gezelligheid. De eerste woningen die in aanmerking komen voor Friends Wonen zijn begin 2026 verhuurd via Woning in Zicht.



Portefeuillestrategie 2025-2040

Afgelopen jaar werkte Tiwos aan een portefeuillestrategie voor de periode 2025-2040. Hierin maken we duidelijk dat we vastgoed zien als middel voor het versterken van gemeenschappen. Onze portefeuillestrategie is daarom tot stand gekomen vanuit een analyse van de buurten waar wij actief zijn.

We streven de komende jaren naar maximaal 40% corporatiebezit per buurt zodat de draagkracht minder onder druk komt te staan. Nieuwe sociale huurwoningen willen we zoveel mogelijk toevoegen in draagkrachtige buurten, zodat de balans in de stad behouden blijft. Deze woningen komen soms in de plaats van verouderde complexen, zodat we de kwaliteit van buurten verbeteren en meer woningen kunnen toevoegen op dezelfde hoeveelheid grond. We vergroten ons aanbod van toegankelijke woningen, zodat ons bezit goed aansluit op de toekomstige woonvraag.

1.4 We helpen bewoners goed

Bij Tiwos staan we naast bewoners. We willen echt contact, echt luisteren naar de bewoner. Om te kunnen doen wat nodig is. Met de bedoeling om bewoners goed te helpen bij de vraag die er speelt.

Digitale verbeteringen

We werken vanuit onze visie op digitaal. Digitalisering ondersteunt de strategische doelstellingen van Tiwos. En is cruciaal voor efficiëntie, betere dienstverlening en interne samenwerking. Voor 2028 streven we naar een situatie waarbij ICT naadloos ondersteuning biedt aan de wensen en behoeften van bewoners en medewerkers. Dit alles met als doel om het verschil te maken in de buurt. Achter de voordeur, aan de keukentafel.

In 2025 is veel energie gegaan naar het op orde brengen van de basis. We deden veel voorbereidend werk voor een optimale inrichting van ons zaakstelsel Viewpoint. Hierin worden alle stappen

vastgelegd die medewerkers uitvoeren. We analyseerden onder meer het gebruik van Viewpoint. Aan deze resultaten koppelden we een prioritering om verbeteringen in de komende jaren door te voeren.

Hetzelfde deden we voor onze kantoorautomatisering. We rondde de opschoning van onze datastructuur af en troffen verdere voorbereidingen voor overgang naar de 'cloud' in 2026. We kiezen er bewust voor om onze data dichtbij te borgen, gezien de ontwikkelingen op het wereldtoneel. Om daarmee de continuïteit van onze processen en dienstverlening veilig te stellen.

In 2025 stonden we stil bij onze visie op digitale dienstverlening. Hier zijn we bewust gaan vertragen, om met elkaar na te denken over hoe we bewoners écht goed helpen. Wat we verstaan onder écht contact. En welke middelen we daar vervolgens voor in kunnen zetten. In 2026 stellen we deze visie vast en nemen we vervolgstappen.



Geen stress door het proces

Wij komen bewoners vaak tegen in situaties die niet makkelijk zijn. Daarom willen wij op die momenten geen extra stress toevoegen aan het leven van de bewoner door de processen die wij (moeten) doorlopen.

Verhuurproces verbeterd

In 2025 gingen we aan de slag met het verhuurproces. We zagen dat de mogelijkheden binnen het overnameproces de vertrekkende huurder veel stress gaf. Daarom hebben we dit proces beter gekaderd. De bewoner heeft nu de keuze om slechts een beperkt aantal zaken ter overname aan te bieden aan een nieuwe bewoner. Denk aan raambekleding of vloerafwerking. De vertrekkende bewoner heeft twee opties: gratis aanbieden ter overname, of tegen een vergoeding. In het eerste geval verwijdert Tiwos de spullen kosteloos als de nieuwe bewoner het niet wil overnemen. In het tweede geval zijn die verantwoordelijkheid en de kosten voor de vertrekkende bewoner. We merken dat deze kadering de gewenste duidelijkheid biedt voor bewoners.

Afgelopen jaar zorgden we voor een hogere respons op onze enquêtes rondom het verhuurproces. Zodat we meer inzichten hebben om te verbeteren. Bij vertrokken huurders steeg de respons van 25% naar 35%, onder meer door attenderen bij de eindopname en het verloten van een cadeaubon.

Verder werkten we in 2025 aan de voorbereiding van een meer eenduidige werkwijze door onze medewerkers in het verhuurproces. Zodat onze opzichters en makelaars in 2026 in hetzelfde systeem kunnen werken. Dit moet zorgen voor meer efficiëntie en duidelijkere communicatie richting bewoners.

Een ander aandachtspunt is het afscheidsritueel bij vertrekkende bewoners. Dit is voor sommige bewoners een emotioneel moment. We onderzoeken in 2026 hoe we hier meer aandacht voor kunnen hebben en laten ons inspireren door andere woningcorporaties.

Processen onder de loep

In 2025 maakten we een start met de inhaalslag die we de komende jaren doen om stress uit processen te halen. Door processen te standaardiseren en ons te conformeren aan de Corporatiestandaarden (CORA/VERA) kunnen we efficiënter werken. En onze processen vergelijken met andere woningcorporaties. Daarbij houden we aandacht voor onze manier van werken, bijvoorbeeld als het gaat om écht contact met bewoners. Afgelopen jaar maakten we hierop een plan en stelden we een procesregisseur aan om de standaardisering vlot te trekken. In 2026 krijgt dit verder vorm door bijvoorbeeld de bewonersreis op verschillende processen in kaart te brengen en daarmee de informatievoorziening te verbeteren.

Klachten

Tiwos heeft elke dag contact met bewoners. Daarnaast zijn er diverse externe bedrijven die uit naam van Tiwos werkzaamheden uitvoeren en dus contact hebben met bewoners. Bij zoveel contacten gaat er weleens iets mis tussen de bewoners en Tiwos of de bedrijven die uit onze naam werken. In 2025 waren er 63 klachten over onze dienstverlening. Dat zijn er minder dan in 2024 (77). We registreerden 10 klachten over dienstverlening van externe bedrijven die in opdracht van ons werken.

Belangrijkste klachten

Zoals in voorgaande jaren gaat in 2025 het grootste aantal klachten (41 van de in totaal 63) over dagelijks onderhoud. Dit proces voeren we het vaakst uit, dat verklaart dat ieder jaar het grootste aantal klachten over dit proces gaat. De klachten gaan voornamelijk over herhaaldelijke verzoeken en bejegening. De meeste klachten komen uit Zuid; groot onderhoud was hier in 2025 een belangrijk thema.

Tiwos wil klachten goed opvolgen en waar mogelijk binnen tien werkdagen oplossen. Soms is er sprake van een complexe klacht, dan blijven we in gesprek tot er waar mogelijk een oplossing gevonden is. Als er geen oplossing mogelijk is tussen Tiwos en de huurder dan verwijzen we de bewoner door naar de huurcommissie of geschillencommissie.

Huurcommissie

In 2025 zijn er zes klachten door de huurcommissie behandeld (2024: 10). Bij twee zaken was de uitspraak huurkorting. Eén klacht was niet ontvankelijk en drie klachten zijn door de huurcommissie afgewezen.

Geschillencommissie

In 2025 zijn zes klachten over Tiwos ingediend bij de geschillencommissie (2024: 3). Drie geschillen zijn ongegrond verklaard. De andere drie geschillen zijn niet-ontvankelijk verklaard.



Bezwaren huuraanpassing

In 2025 zijn er 57 bezwaren aangetekend tegen de jaarlijkse huuraanpassing. Dat zijn er 22 minder dan in 2024. Van de bezwaren tegen de jaarlijkse huuraanpassing gingen er 33 over de inkomensafhankelijke huurverhoging. Hiervan zijn er 25 toegekend en acht afgewezen op basis van de aangeleverde stukken. Twee bewoners zijn op basis van deze afwijzing naar de huurcommissie gestapt. In beide gevallen is Tiwos in het gelijk gesteld.

Jaarlijks bespreekt de Raad van Commissarissen het verslag over de klachten en de opvolging van klachten met de bestuurder.

Resultaten Aedes Benchmark

De acties die we in 2025 in gang hebben gezet in het verhuurproces zijn al deels zichtbaar in de resultaten van de Aedes Benchmark. Het totale huurdersoordeel steeg van een B naar een A. Tiwos scoorde in 2025 een 8,3 – ruim boven het landelijk gemiddelde van 7,9 – bij nieuwe huurders (2024: 8,0). Vertrokken huurders geven Tiwos een 7,4 (2024: 7,3).

8,3

Tiwos scoorde in 2025 een 8,3 – ruim boven het landelijk gemiddelde van 7,9

2. Wat dat van ons vraagt



Tiwo's is een samensturende organisatie. Dit is binnen onze organisatie inmiddels wie we zijn en hoe we werken. Tegelijkertijd blijft het een continu proces van doen, leren en groeien. In lijn met de koers en hoe we kijken naar de organisatie ('binnen is buiten en buiten is binnen'), is Tiwo's een levende (werk)gemeenschap waarin we samenwerken aan onze doelen.

Onze manier van werken

Teamcoaching

De rol van de teamcoach blijft cruciaal in ons samensturing-model. Een teamcoach kijkt mee met de teams, neemt niet over, maar stimuleert, agendaert en verbindt waar nodig. In en tussen teams. Uit evaluatie van de rol eind 2024 bleek dat dit vormgegeven als een combineringsrol het beste werkt. Het leidde afgelopen jaar tot een intern wervingsproces om tot een definitieve invulling van de teamcoaches te komen. De oproep leverde maar liefst zes kandidaten op die zich als teamcoach wilden verbinden aan de groei van Tiwo's en onze manier van werken. Eind 2025 zijn drie teamcoaches benoemd. De teamcoaches zijn in 2025 zelf via intervisie gecoacht door een externe senior teamcoach. Dat blijft ook in 2026 het geval.

Processen

Tiwo's is een mensgerichte organisatie, we vertrouwen op het vakmanschap van onze collega's en zetten de bedoeling, de vraag van de bewoner, voorop. Gedegen processen die op orde zijn, zijn daarbij helpend om dit efficiënt en effectief te doen. Afgelopen jaar zagen we dat een herijking en weer verdere uitlijning op die processen nodig is. Het proces van digitaliseren is daarin een versnellende factor, maar ook een interne audit op het dagelijks onderhoud toonde dat verbetering mogelijk en wenselijk is. In 2025 zijn in het toevoegen van (tijdelijke) rollen op dit onderwerp en het formuleren van verbeteropdrachten al eerste stappen gezet, waarop we in 2026 verder ontwikkelen.

Groeiteam

Tiwo's is een ambitieuze organisatie. Onze koers laat dat zien. En de maatschappij - en concreter: de stad Tilburg - vraagt daar ook om. Het betekent dat we op veel thema's maximaal aan de lat staan. Tegelijk vraagt de slag die we maken op digitaal werken en uitlijnen van processen veel van de organisatie. Eind



2025 riepen we om dit te stroomlijnen en te bewaken een 'groeiteam' in het leven. Ook dit is een voorbeeld van gaandeweg leren: we dienen de organisatie door gefocust te kijken op wanneer, waar en door wie, zaken opgepakt moeten worden. We voorkomen zo dat een nieuwbouwoplevering niet in dezelfde week valt als trainingen rondom digitaal werken. Dat lijkt vanzelfsprekend, toch merken we dat goed en tot operationeel niveau afstemmen en bewaken noodzakelijk is. In 2026 gaat het Groeiteam van start.

Goed werkgeverschap

De mensen die bij Tiwo's werken geven kleur en betekenis aan onze koers. Dat vraagt in eerste instantie om goed werkgeverschap en maximale ruimte om je te kunnen blijven ontwikkelen in je vakmanschap en persoonlijke ontwikkeling. Daar geloven we in.

Wat we extern willen bereiken in onze buurten moet ook intern in onze organisatie voelbaar zijn. We willen een cultuur waarin we echt contact hebben met elkaar, zonder oordeel naar elkaar luisteren, naast collega's staan zoals we naast bewoners staan en doen wat nodig is voor zowel bewoners als collega's. Dit betekent dat we als Tiwo's ook een sterke gemeenschap vormen en aandacht hebben voor de gezondheid en het welzijn van collega's. We zorgen voor een fijne werkomgeving en hebben oog voor ieders talent.

Opleiding en ontwikkeling

Werken bij Tiwos is werken aan jezelf. In 2025 is het begrote bedrag voor opleidingen (inclusief loopbaan-budget) zo goed als volledig benut. Voorbeelden van gerealiseerde collectieve opleidingen in 2025 zijn:

- Veiligheidsinspectie woningen door 8 opzichters
- Helder Schrijven op B1-niveau door 19 collega's
- Training omgaan met agressie en grensoverschrijdend gedrag door alle medewerkers met huurderscontact
- Wie-ben-ik-training als bevordering van persoonlijk leiderschap door één groep medewerkers
- Comeniusleergang Lente Future leadership, 2 collega's per jaargang
- Training Workflow management door 10 collega's

Vakmanschap en persoonlijk leiderschap

Bij Tiwos werken vakvolwassen professionals. De wereld om ons heen verandert in rap tempo. Alleen al door technologie ziet de wereld waarin we werken er anders uit. Ook maatschappelijke ontwikkeling hebben hun weerslag op het werk dat we doen. Zowel binnen als buiten. Dat betekent dat we ons continu moeten verhouden en ons vak altijd in ontwikkeling is.

Door de inzet van zowel team- als persoonlijke coaches maken we ruimte voor persoonlijke ontwikkeling. Collega's gaan in gesprek met elkaar en met externe samenwerkingspartners om feedback op te halen en daarvan te leren. Een belangrijk startpunt is reflectie op het eigen functioneren. Reflecteren en

feedback geven en ophalen zijn daarmee belangrijke instrumenten binnen onze organisatie. Eind 2025 maakten we een start met het optimaliseren van de feedbackcyclus. Zodat het geven van feedback nog meer onderdeel wordt van ons dagelijks werk.

Naast feedback geven en ontvangen is een ander mooi voorbeeld de 'Wie-ben-ik training'. Ook in 2025 namen collega's weer deel aan deze intensieve en zeer inspirerende training onder begeleiding van PK2, onze samenwerkingspartner.

Instroom

In 2025 kwamen 10 nieuwe collega's bij Tiwos werken (2024: 11). Bij negen collega's gaat het om vaste formatie, één collega is tijdelijk in dienst om ons te versterken.

In de flexibele schil zijn in 2025 13 (2024: 9) mensen ingeleend via een bureau of als zzp'er. Zes van hen vervangen een zieke collega, drie vullen tijdelijk een vacature in, twee zijn ingehuurd voor het leiden van projecten en één collega is structureel aan ons verbonden vanwege zijn expertise.

Doorstroom

We zijn trots dat vijf collega's zijn doorgestroomd naar een andere rol binnen de organisatie (2024: 1). Zij kunnen binnen Tiwos verder werken aan hun eigen ontwikkeling.

Uitstroom

Er zijn 10 collega's uit dienst getreden (2024: 1). Zes collega's hebben zelf hun baan opgezegd en vier beëindigden in overleg met Tiwos hun dienstverband.

Stagiaires

Tiwos heeft ook in 2025 geïnvesteerd om scholieren tijdens hun MBO- of HBO-opleiding via een stage kennis te laten maken met werken bij de woningcorporatie. In 2025 hebben we in totaal zes stagiaires in huis gehad. Drie MBO-bouwkunde stagiaires en één MBO-stagiaire sociaal werker. Verder twee HBO-stagiaires met een opdracht binnen leefbaarheid.

Trainees

We continueerden de samenwerking met Talent in Huis. In 2025 zeiden drie trainees 'ja' tegen Tiwos om met een opdracht aan de slag te gaan. Met dit traineeprogramma ondersteunen we startende professionals en/of professionals die een carrièreswitch aandurven. Tegelijkertijd trakteren we onszelf met de andere kijk en nieuwe inzichten die zij brengen. Bovendien dragen we hiermee bij aan de bekendheid van onze sector op de arbeidsmarkt en introduceren we jonge, nieuwe collega's bij Tiwos.

JINC

We zetten ons in voor JINC. Deze non-profitorganisatie helpt kinderen die opgroeien in een omgeving met sociaaleconomische achterstand op weg naar een goede start op de arbeidsmarkt. Via het JINC-programma maken ze kennis met allerlei beroepen, ontdekken ze welk werk bij hun talenten past en leren ze solliciteren. In 2025 hebben we een groep scholieren ontvangen voor een bliksemstage.

Verzuim

In 2025 waren dit de verzuimcijfers: kort 0,86% (2024: 0,98%), middellang 0,91% (2024: 0,52%) en lang 7,44% (2024: 5,64%). Het totaal verzuim inclusief langdurige ziekteverzuim was in 2025 9,21% (2024: 7,14%).

We zien in 2025 een stijging ten opzichte van 2024. Landelijk is eenzelfde lichte stijging in langdurig verzuim waarneembaar. De stijging in het langdurige

verzuim bij Tiwos is hoofdzakelijk een gevolg van medewerkers die vanwege medische, niet werk-gereleerde oorzaken, zijn uitgevallen.

De ziekmeldingsfrequentie, het gemiddeld aantal ziekmeldingen per medewerker in een jaar, nam in 2025 af naar 1,17 (2024: 1,25). Het aantal niet-verzuimende medewerkers daalde in 2025 naar 35,3% (2024: 49,4%).

Iedere (gedeeltelijk) verzuimende collega krijgt intensieve interne en externe begeleiding. Naast de verzuimbegeleiding hebben interne begeleidingsafspraken, vanuit HR of coach, ook een preventief karakter. Via deze gesprekken willen we collega's meer bewust maken en zo samen verzuim voorkomen. De arbodienst ondersteunt Tiwos bij elke verzuimsituatie.

Eind 2025 organiseerden we een themasessie over verzuim. Daarin stonden we stil bij de verhalen achter cijfers. We spraken met elkaar over hoe we van verzuim naar vitaliteit en gezondheid komen, en hoe we dit samen met teams en teamcoaches kunnen aanpakken. In 2026 staat het thema vitaliteit en gezondheid op de agenda door periodiek met alle teams in gesprek te gaan over verzuim en hoe hiermee om te gaan.

Veilig publieke taak

Helaas hebben we bij Tiwos in toenemende mate te maken met agressie en grensoverschrijdend gedrag richting onze collega's. Emoties bij (potentiële) bewoners kunnen soms hoog oplopen. En uiten zich in agressie, intimidatie of geweld. Dat loopt uit een van schelden aan de telefoon tot verbale en fysieke agressie in de wijk en dreigementen. Elke vorm van dit gedrag is voor Tiwos onacceptabel.

Onze collega's worden daarom getraind in het omgaan met grensoverschrijdend gedrag. Dit wordt in een jaarlijkse cyclus herhaald waarbij ruimte is voor collega's om zelf te kiezen op welk aandachtspunt ze (verder) getraind willen worden. In 2025 hebben we extra aandacht gehad voor scholing en ondersteuning van collega's. Daarnaast nemen we maatregelen



tegen de persoon die zich schuldig maakt aan agressie. Van groot belang is ook de samenwerking met netwerkpartners op dit thema.

Integriteit

Eind 2025 is de nieuwe integriteitscode in concept afgerond. Deze is aangepast op de nieuwe koers van Tiwos. Begin 2026 gaat deze de route van inspraak en besluitvorming in.

In 2025 is één casus van ongewenst gedrag geconstateerd. Deze heeft, na een zorgvuldig proces, geleid tot beëindiging van het dienstverband.

Vertrouwenspersonen

De interne vertrouwenspersoon is in 2025 diverse keren benaderd door collega's die wilden sparren over hoe om te gaan met bepaalde situaties. Deze gesprekken waren collegiaal van aard.

De externe vertrouwenspersoon is in 2025 eenmaal door een medewerker benaderd. Het betrof een situatie waarbij integriteit het gespreksonderwerp was. Dit gesprek was informatief en is geen aanleiding geweest voor een officiële melding.

Sociaal ondernemen

Sociaal ondernemen zit in ons DNA. Tiwos vindt het belangrijk dat iedereen kansen krijgt op de arbeidsmarkt om mee te doen en om vooruit te komen. Wij ervaren dat als je mensen kansen geeft en gelooft dat iedereen talent heeft, iedereen succesvol kan zijn.

Voor de periode 2023-2025 is Tiwos door PSO Nederland voor de tweede keer de hoogste trede op de prestatieladder toegekend, trede 3. Dit betekent dat we aan meer mensen met een kwetsbare arbeidsmarktpositie werkgelegenheid bieden dan andere organisaties van dezelfde omvang. Daarmee behoort Tiwos tot de 10% best presterende organisaties op dit gebied.

Wij zijn trots dat wij onze ambitie om ons bovengemiddeld te blijven inzetten voor mensen met een kwetsbare arbeidsmarktpositie opnieuw hebben kunnen realiseren en we blijven ons hiervoor inzetten, samen met onze samenwerkingspartners. Dat doen we door stages, werkervaringsplaatsen en arbeidscontracten aan te bieden aan mensen uit deze doelgroep. Daarnaast nemen we social return voorwaarden op in ons aanbestedingsbeleid om ook bij onze samenwerkingspartners mogelijkheden te zien ontstaan voor deze doelgroep.

Lid OndernemersAkkoord

Tiwos is lid van het OndernemersAkkoord. Samen met Gemeente Tilburg en zo'n 75 andere regionale ondernemers worden initiatieven gedeeld en ontwikkeld om mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt te begeleiden naar een betaalde baan.

Directie en bestuur

René Scherpenisse (1961) is bestuurder sinds april 2011.

Nevenfuncties:

- Voorzitter MOM Tilburg, een samenwerkingsverband van Tilburgse maatschappelijke organisaties (sinds 2015)
- Penningmeester van de stichting Yayasan Setetes Embun, een stichting die kleinschalige projecten in Indonesië op het terrein van onderwijs en zorg initieert en steunt (sinds 2021)
- Lid Raad voor Inspiratie en Advies Expeditie Loopbaan (sinds 2022)
- Lid Raad van Advies JINC Tilburg (sinds 2023)
- Lid Kernalliantie NPLV Tilburg (sinds 2024)
- Bestuurslid bij de Tilburgse Bouwsociëteit (sinds 2025)

In het verslagjaar is door de directeur/bestuurder het aantal van 64 PE punten behaald door het volgen van opleidings- en ontwikkelactiviteiten.

Benoeming directeur

In het eerste kwartaal van 2025 is de rol van de transitieleider (een tijdelijke rol om de transitie naar samensturing vorm te geven) doorontwikkeld naar directeur. Na een interne procedure is Rachida Oucheikh benoemd in deze rol, die bestaat naast de rol van bestuurder. Uit een extern begeleide evaluatie van onze manier van werken en stuurfilosofie bleek dat collega's op een aantal thema's graag leiding zien. Het was hetgeen de transitieleider in de laatste fase van de transitie ook al deed en daarmee een logische stap dit te formaliseren en bestendigen. De directeur is verantwoordelijk voor de dagelijkse organisatorische (bege)leiding van de organisatie en voor de stad-brede inhoudelijke ontwikkeling op het gebied van wonen en wijken. De bestuurder blijft verantwoordelijk voor de inhoudelijke sturing op vastgoed en financiën, vertegenwoordigt Tiwos extern en draagt de bestuurlijke eindverantwoordelijkheid, inclusief de verantwoording aan de raad van commissarissen.

Governance

De raad van commissarissen (RvC) en het bestuur van Tiwos vinden goed bestuur en het toezicht daarop belangrijk. We hechten grote waarde aan integer, transparant en verantwoord handelen. Daarom staan we hier geregeld bij stil. De hoofdlijnen van de afspraken rondom de governancestructuur bij Tiwos staan in een aantal documenten. Zoals de statuten, reglementen van raad van commissarissen, de auditcommissie, remuneratiecommissie, het reglement bestuur, het samensturingsmodel, het treasury statuut, risicomanagement, het bezoldigingsbeleid, de integriteitscode en de klokkenluidersregeling. Wijzigingen in de governancestructuur worden ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd. Op de website van Tiwos staat meer informatie en is een aantal documenten te downloaden.

Als lid van Aedes onderschrijft Tiwos de Governancecode Woningcorporaties. Deze is vernieuwd per 1 januari 2025. Er zijn met name wijzigingen op het vlak van belangenverstrengeling en de maatschappelijke voorbeeldfunctie. In lijn met de Governancecode Woningcorporaties gaven bestuur en RvC ook in het verslagjaar invulling aan goed bestuur en goed toezicht. Ze gedroegen zich volgens de principes, waarden en normen van de Governancecode en zijn daarop aanspreekbaar. Zij vervulden daarbij de voorbeeldfunctie die de code van hen vraagt, door bij besluiten en in het dagelijks handelen steeds de maatschappelijke opdracht en het belang van bewoners centraal te stellen. De code is primair gericht op bestuur en RvC, maar geldt ook voor medewerkers en andere betrokkenen. Allen hebben een rol in het bevorderen van een cultuur van integriteit en verantwoording.

Tiwos hanteert hoge standaarden voor integer en transparant handelen. Deze normen zijn vastgelegd in de recent geactualiseerde integriteitscode. Bestuurder en commissarissen voorkomen belangenverstrengeling, vermijden de schijn daarvan en gaan zorgvuldig om met mogelijke tegenstrijdige belangen. Zij ontplooiën geen activiteiten die concurreren met Tiwos, zoals (potentieel) concurrerend vastgoedbezit. Ze accepteren geen schenkingen en verschaffen

derden geen voordelen op kosten van de corporatie. De corporatie verstrekt bestuursleden en commissarissen onder geen beding persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid. Commissarissen verrichten daarnaast geen andere werkzaamheden voor Tiwos buiten hun toezichthoudende rol.

Commissarissen melden een (potentieel) tegenstrijdig belang onmiddellijk aan de voorzitter van de RvC en de overige leden. De overige leden gaan dan zo spoedig mogelijk met het betreffende lid in overleg over de wijze waarop het lid het tegenstrijdig belang zal voorkomen of beëindigen. Het reglement van de RvC bevat bepalingen over mogelijk tegenstrijdige belangen. In het verslagjaar waren geen (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij commissarissen betrokken waren.

Ook bestuurders melden een (potentieel) tegenstrijdig belang onmiddellijk aan de voorzitter en overige leden van de RvC. Als een bestuurder een (potentieel) tegenstrijdig belang meldt overlegt de raad van commissarissen zo spoedig mogelijk met de betreffende bestuurder over de wijze waarop hij het tegenstrijdig belang zal voorkomen of beëindigen. In het verslagjaar waren geen (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van het bestuur betrokken waren.



3. We doen het samen



We werken vanuit een unieke relatie met bewoners. En bouwen, samen met hen én met onze partners, aan buurten waar gemeenschappelijkheid en onderlinge steun centraal staan. Want we beseffen dat we niet altijd alle oplossingen zelf in huis hebben en nodigen daarom actief partijen uit ons te helpen en te versterken in dit proces.

Belangenhoudersbijeenkomst

Bij Tiwos kennen we de goede traditie om elk jaar een bijeenkomst te organiseren voor onze partners in de stad. Tijdens die belangenhoudersbijeenkomst in het najaar van 2025 toetsten we bij onze partners of we met de juiste dingen aan de slag zijn. En reflecteerden we samen op onze missie: mensen in Tilburg de kans geven om in een gezonde buurt hun eigen thuis te maken. Na een plenair deel zochten we in deelsessies met elkaar de verdieping op thema's als het versterken van gemeenschappen, onze portefeuillestrategie en onze ideeën over het meer sociaal verkopen van woningen.

Huurders Belangen Organisatie (HBO)

De Huurders Belangen Organisatie (HBO) is onze gesprekspartner als het gaat over onderwerpen en beleidskeuzes die voor alle bewoners van belang zijn. Om dat mogelijk te maken heeft de HBO een eigen begroting. Tiwos ondersteunt de HBO met praktische zaken. Er is ook in 2025 veelvuldig contact en overleg geweest, zodat de HBO Tiwos kan adviseren over wijzigingen in en toepassing van beleid.

De onderwerpen en adviesaanvragen die jaarlijks terugkomen in gesprekken tussen bestuur en HBO zijn de jaarlijkse huuraanpassingen, de begroting en jaarverslag. Daarnaast is de HBO betrokken bij het maken van de koers. We stelden samen de nieuwe omgangscodes vast die geldt bij groot onderhoud en eventuele sloop. En we spraken bijvoorbeeld over onze manier van werken bij Tiwos en over hoe we omgaan met klachten van bewoners.

Maatschappelijke Ontwikkelings Maatschappij (MOM)

In de Maatschappelijke Ontwikkelings Maatschappij (MOM) werkt Tiwos samen met 14 andere Tilburgse organisaties op gebied van wonen, welzijn, zorg en onderwijs. Die samenwerking is er op bestuurlijk niveau, beleidsniveau en op uitvoerend niveau. We zoeken de onderlinge verdieping op vanuit de gedachte vertellen, verbinden, verstevigen en versterken. Het wijkgericht samenwerken vormt de rode draad.

Woning in Zicht (WiZ)

Woningzoekenden kunnen via Woning in Zicht (WiZ) reageren op onze beschikbare huurwoningen. Via dit platform worden de huurwoningen van vijf woningcorporaties in de regio Midden-Brabant aangeboden. Dat gebeurt op twee manieren: 'Wie met wensen wonen wil' – als je bepaalde woonwensen hebt – en 'Wie sneller wonen wil' – als je dringend op zoek bent naar een huurwoning. Het model 'Wie sneller wonen wil' bestond eind 2025 één jaar. Deze manier van woningen verdelen blijkt passend bij de huidige vraagstukken op de woningmarkt.

Lente

Lente is een samenwerking tussen de acht Brabantse woningcorporaties Alwel, Area, BrabantWonen, Casade, Stadlander, Tiwos, WonenBurg en Zayaz. Samen hebben we meer dan 100.000 woningen, waar mensen betaalbaar wonen. Lente werkt samen, daagt uit en verbindt vanuit een maatschappelijke opgave, met als doel te leren, te delen en projecten gezamenlijk op te pakken. Door samen te werken profiteren we van inkoopvoordelen, en kennisdeling op thema's als ondermijning, duurzaamheid en participatie.

4. Financiële positie



Financiële continuïteit

Tiwos streeft naar een solide financiële huishouding voor nu en in de toekomst. Om een betrouwbaar beeld te krijgen van de financiële situatie in de toekomst, rekenen we onze totale beleidsvoornemens door in de financiële meerjarenprognose. De beleidsvoornemens liggen in lijn met de convenant-afspraken met Gemeente Tilburg en huurdersorganisatie. Ook wordt rekening gehouden met de omstandigheden en de personeelsbezetting die nodig is om de doelstellingen te kunnen realiseren. Op basis van onze financiële meerjarenprognose ontwikkelen de financiële kengetallen zich als volgt:

Financiële kengetallen	Norm	Realisatie	Prognose	Prognoses								
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ICR DAEB	> 1,4	1,90	1,61	1,62	1,63	1,61	1,59	1,63	1,60	1,50	1,45	1,45
ICR NIET-DAEB	> 1,8	2,99	2,44	2,82	2,90	2,92	3,54	4,08	4,82	5,67	6,46	7,42
ICR DAEB en NIET-DAEB	> 1,4	1,95	1,65	1,66	1,67	1,65	1,64	1,69	1,66	1,57	1,51	1,51
Schuld per VHE (x € 1.000)		52	56	58	59	62	63	66	68	71	74	76
Financieel duurzaam bezit (CF/GO)	> 1			1,1				2,1				
Solvabiliteit (obv beleidswaarde)	> 30%	59%	59%	58%	57%	57%	56%	55%	54%	53%	53%	52%
Loan-to-Value (obv beleidswaarde)	< 70%	39%	37%	38%	38%	40%	39%	40%	41%	42%	43%	44%
Dekkingsratio (obv marktwaarde)	< 70%	25%	25%	25%	25%	26%	25%	26%	26%	27%	27%	28%
Onderpandratio (obv marktwaarde)	< 70%	25%	25%	25%	25%	26%	25%	26%	26%	27%	27%	28%

(Solvabiliteit, Loan to Value en Dekkingsratio voldoen zowel voor DAEB, niet-DAEB als totaal aan de normen)

De kengetallen laten zien dat Tiwos op korte en de langere termijn financieel solide is en blijft. We blijven nu en in de toekomst voldoen aan de eisen van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en stellen daarmee de financiering van onze doelen en projecten veilig. De benodigde financiering om alle plannen te realiseren zal naar verwachting door het WSW geborgd worden.

Naast de verplichte Aw/WSW-kengetallen werkt Tiwos in haar financiële sturing met een “eigen” kengetal, namelijk financieel duurzaam bezit. Het kengetal voor financieel duurzaam bezit wordt bepaald door de investeringskasstromen voor het verbeteren en verduurzamen van bestaande huurwoningen in de periode 2026-2035 af te zetten tegen de operationele kasstromen over dezelfde jaren. Het gevolg hiervan is dat in deze begroting de investeringen bestaand bezit gedurende de tienjaarsperiode volledig kunnen worden gefinancierd vanuit de operationele kasstroom.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het bezit van Tiwos is gewaardeerd op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Voor de woningen en garages is hiervoor de basisversie van het ‘handboek modelmatig waarderen marktwaarde’ gebruikt. Het Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG), Maatschappelijk onroerend goed (MOG) en Intramuraal vastgoed is gewaardeerd op basis van de full-versie van dit handboek. Dit betekent dat hiervoor een externe taxateur is ingeschakeld.

De totale marktwaarde van de woningportefeuille is met € 177 miljoen gestegen naar een waarde van € 1.548 miljoen. Dit betreft een waardestijging van 13%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van:

- Toename door voorraadmutaties: marktwaarde + € 8 miljoen
- Stijging gemiddelde WOZ-waarde: + € 39 miljoen
- Stijging leegwaarde: marktwaarde + € 40 miljoen
- Verlaging disconteringsvoet: marktwaarde + € 53 miljoen
- Verhoging contracthuur en maximale huur: marktwaarde + € 41 miljoen

Een meer realistisch beeld van de waarde van het bezit wordt tot uitdrukking gebracht in de beleidswaarde. Dit wordt nader toegelicht in de volgende paragraaf.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De beleidswaarde veronderstelt een indicatie te geven van de door de corporatie binnen haar missie, beleid en vastgoedstrategie te realiseren netto contante waarde van de kasstromen van haar onroerende zaken in exploitatie. Hierbij is de corporatie bij de berekening van de beleidswaarde wel gebonden aan vastgestelde berekeningswijze en parameters.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloedt door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat wat hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF-berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de 'Beleidswaarde'. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming'.

De beleidswaarde is van toepassing op zelfstandige woongelegenheden (EGW, MGW en extramurale zorgseenheden) en onzelfstandige woongelegenheden (studenteneenheden). Voor niet-woongelegenheden en intramuraal vastgoed wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde.

De disconteringsvoet voor de beleidswaarde is voor 2025 vastgesteld op 4,22% voor de DAEB-portefeuille en 4,76% voor de niet-DAEB-portefeuille.

De beleidswaarde is in 2025 gestegen met € 36 miljoen naar € 1.033 miljoen. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de gestegen gemiddelde contractuur.

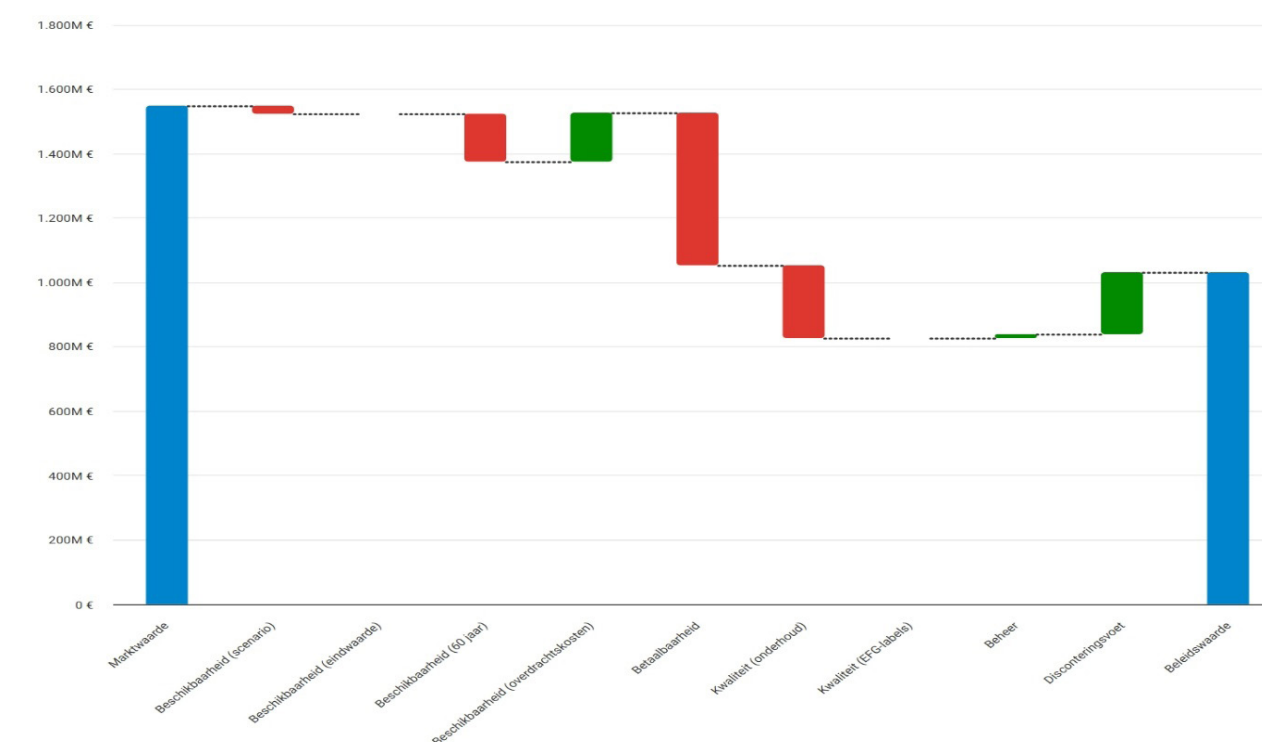
Het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde

De marktwaarde geeft weer wat de maximale waarde is die je zou kunnen verdienen als je het vastgoed exploiteert als commerciële belegger. Commerciële beleggers streven naar winstmaximalisatie. Zij zullen bijvoorbeeld voor een verkoopstrategie kiezen als dat meer oplevert dan de verhuurstrategie.

Tiwo's heeft echter andere doelstellingen dan een commerciële belegger. Tiwo's heeft als doel om voldoende woningen betaalbaar te houden voor onze sociale doelgroep. Dat betekent dat we huren bewust matigen en sporadisch woningen verkopen. Hierdoor wordt een groot gedeelte van de berekende marktwaarde in verhuurde staat en een groot gedeelte van het gepresenteerd eigen vermogen niet gerealiseerd. Het bestuur van Tiwo's heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de waarde/het vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet realiseerbaar is.

Voor parkeergelegenheden en niet-woningen (BOG/MOG/Zorgvastgoed) is de beleidswaarde gelijk aan de marktwaarde.

Hieronder wordt het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde uiteengezet in de zogenaamde waterval.



Beschikbaarheid

In deze stap wordt voor elk complex woningen verondersteld dat uitpanden niet aan de orde is. Dit heeft ook tot gevolg dat de overdrachtskosten nihil zijn. Dit laatste is de voornaamste reden voor een hogere beleidswaarde dan marktwaarde.

Betaalbaarheid

Bij de marktwaardebepaling wordt bij een verhuurmutatie de markthuur gehanteerd. Voor de beleidswaarde moet dit de (lagere) beleidshuur (= streefhuur) zijn. Daarnaast wordt in de eerstkomende vijf jaren de huurverhoging ingerekend conform het eigen beleid.

Kwaliteit

In plaats van de marktconforme onderhoudsnorm, is de eigen onderhoudsnorm (inclusief toegerekende organisatiekosten) ingerekend. Aangezien dit een hoger bedrag is, heeft dit een negatief effect op de beleidswaarde.

Beheer

De beheerkosten betreffen o.a. OZB, verzekeringen, overige zakelijke lasten en exploitatiekosten en de hieraan toegerekende organisatiekosten. Voor Tiwo's betreft dit een lager bedrag dan de kosten die hiervoor bij de marktwaarde zijn bepaald. Dit leidt dus tot een hogere beleidswaarde.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet betreft het verschil tussen de disconteringsvoet bij de berekening van de marktwaarde en de disconteringsvoet bij berekening van de beleidswaarde.

Verschillen met de begroting

De operationele kasstroom is per saldo € 1 miljoen hoger dan begroot.
In deze tabel is dit nader gespecificeerd:

Bedragen x 1.000	Begroot	Werkelijk	Verschil	Toelichting
Huren	€ 62.545	€ 62.067	-€ 478	
Overige ontvangsten	€ 2.599	€ 3.150	€ 551	Hogere overige bedrijfsontvangsten
Personeelsuitgaven	-€ 9.801	-€ 9.824	-€ 23	
Onderhoudsuitgaven	-€ 18.886	-€ 18.668	€ 218	
Overige bedrijfsuitgaven	-€ 9.018	-€ 9.145	-€ 127	
Renteuitgaven	-€ 12.535	-€ 12.532	€ 3	
Heffingen	-€ 522	-€ 152	€ 370	Lagere obligoheffing
Vennootschapsbelasting	-€ 3.618	-€ 3.146	€ 472	
Kasstroom uit operationele activiteiten	€ 10.764	€ 11.750	€ 986	

De (des)investeringskasstromen zijn als volgt te specificeren:

Bedragen x 1.000	Begroot	Werkelijk	Verschil	Toelichting
Verkoopontvangsten bestaande huur- en koopgarantwoningen	€ 2.914	€ 5.047	€ 2.133	Meer woningen verkocht
Nieuwbouwwitgaven	-€ 41.198	-€ 28.205	€ 12.993	Vertraging start nieuwbouwprojecten
Woningverbeteringen	-€ 18.228	-€ 11.257	€ 6.971	Vertraging start GO-projecten en ontvangen subsidies
Aankopen	€ 0	-€ 1.175	-€ 1.175	Teruggekochte koopgarantwoning
Overige investeringsuitgaven	-€ 1.073	-€ 471	€ 602	Vertraging project digitalisering
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-€ 57.585	-€ 36.061	€ 21.524	

Uit voorzichtigheidsoogpunt zijn 10 verkoopontvangsten begroot. Er zijn 10 sociale huurwoningen (DAEB), 4 niet-DAEB woningen en 1 koopgarantwoning verkocht in 2025.

De nieuwbouwinvesteringen en investeringen in bestaande bouw blijven achter bij de verwachting.
Dit betekent niet dat de geplande projecten niet uitgevoerd worden. Door langere procedures lopen veel projecten vertraging op.

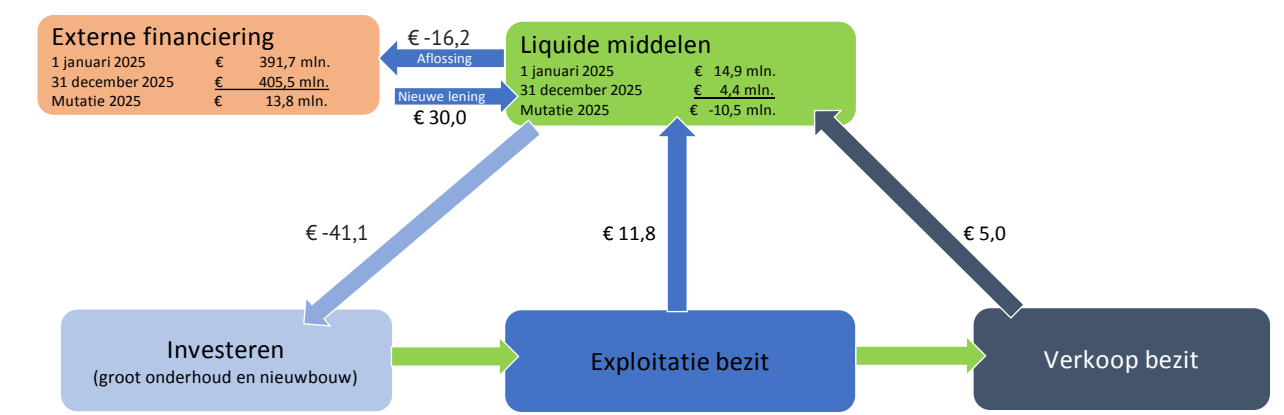
Geldstromen in 2025

De stand liquide middelen is in 2025 met € 10,5 miljoen afgenomen. Onderstaand figuur geeft inzicht in de geldstromen in 2025. Er is voor € 41,1 miljoen geïnvesteerd. Dit is gefinancierd met € 11,8 miljoen aan gerealiseerde kasstromen uit de verhuurexploitatie en € 5,0 miljoen aan verkoopopbrengsten. Per saldo heeft Tiwos € 13,8 miljoen (€ 30,0 miljoen nieuwe leningen minus € 16,2 miljoen aflossing) moeten bijlenen. Hierdoor zijn de langlopende leningen (nominaal) gestegen naar € 405,5 mln.

Treasury

In 2025 heeft Tiwos € 16,2 miljoen van de leningportefeuille afgelost. Er is € 30,0 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken. De gemiddelde rentevoet voor de totale leningenportefeuille is ultimo 2025 3,19% (2024: 3,13%). De gemiddelde restant looptijd van de leningportefeuille is 21,6 jaar.

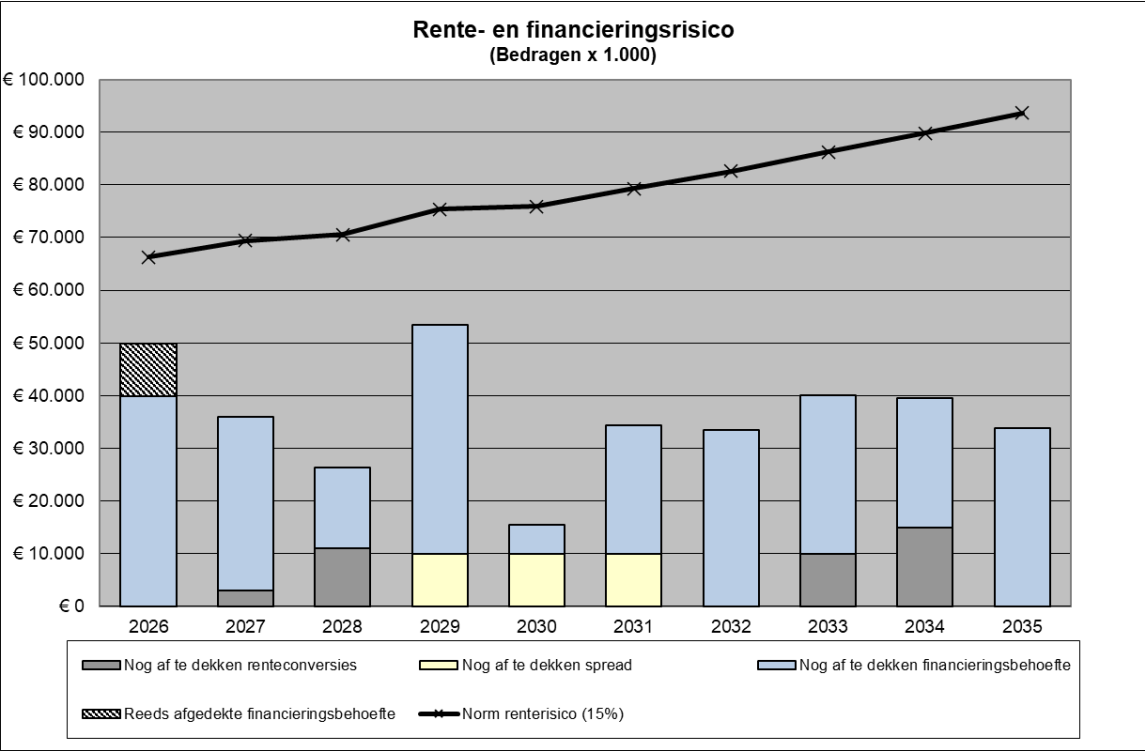
Tiwos heeft voor de komende jaren een forse financieringsbehoefte. Voor 2026 wordt voor € 45 miljoen nieuwe leningen aangetrokken. Op basis van de huidige projectenplanning moet er voor de jaren 2026-2035 naar verwachting € 25 in totaal ongeveer € 251 miljoen extern gefinancierd worden.



Alle aangetrokken en aan te trekken leningen vallen onder WSW-borging. Hiervoor wordt borgingsruimte aangevraagd door het jaarlijks indienen van de prognoses (dPi).

In het treasurystatuut is vastgelegd dat er geen rente-instrumenten worden ingezet ter afdekking van risico's in de bestaande geldleningportefeuille als het renterisico lager is dan 15%. Voor de bestaande geldleningportefeuille is het renterisico voor de komende jaren niet hoger dan 15%.

Het renterisico van de bestaande leningen en de nieuw aan te trekken leningen ontwikkelt zich als volgt:



Voor het financieren van de gewenste investeringen is de renteontwikkeling van groot belang. Het rente- en financieringsrisico is de komende jaren groot. Tiwos heeft beperkte mogelijkheden om dit risico vooraf te beheersen. Op basis van externe regels mogen renteafspraken maximaal 12 maanden voor storting van de lening gemaakt worden.

Obligolening

De obligolening maakt onderdeel uit van het borgingsstelsel van het WSW en is een lening met een variabele hoofdsom. Op het gecommiteerd obligo doet het WSW alleen een beroep wanneer dat noodzakelijk is om mid-delen in liquide vorm beschikbaar te hebben, voortvloeiend uit het risicovermogen in relatie tot geborgde ver-plichtingen. Normaliter zou daarvoor het jaarlijks obligo toereikend moeten zijn, maar om met hoge mate van zekerheid te kunnen garanderen dat er voldoende middelen beschikbaar zijn, koos het WSW voor deze lening met een variabele hoofdsom, afgesloten bij een bank met een triple A-rating. De methodiek van de obligolening voorkomt dat het WSW grote liquide buffers moet aanhouden om aan kapitaalvereisten te kunnen voldoen.

De obligolening is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet-opgenomen deel een bereidstellings-vergoeding aan de bank. De obligolening telt niet mee in de Loan-to-value, maar is wel onderdeel van het on-derpandratio.

Vennootschapsbelasting

Een overzicht van de berekende VPB-last, betaalde voorlopige aanslagen en definitief opgelegde aanslagen per jaar:

	Bedrag (x 1.000)	Ingediend/betaald in
2024		
Berekende VPB	€ 3.943	2026
Voorlopige aanslag	€ 4.564	2024/2025
Te ontvangen		€ 621
2025		
Berekende VPB	€ 4.098	2026
Voorlopige aanslag	€ 3.592	2025
Te betalen		-€ 506

Tot en met 2023 zijn de aangiften vennootschapsbelasting ingediend bij de Belastingdienst. Deze aangiften zijn afgewikkeld door middel van opgelegde definitieve aanslagen.
In 2025 heeft Tiwos vennootschapsbelasting betaald met betrekking tot:

- 2021, 2022 en 2023: definitieve aanslag
- 2024 en 2025: voorlopige aanslag

Risicomanagement en scenario's

Risicobeleid Tiwos

Hoe verder Tiwos risicomanagement ontwikkelt, hoe beter wij in staat zijn de doelstellingen op een integere, doelmatige en rechtmatige wijze te realiseren. Hierdoor bereiken wij een hogere mate van stabiliteit en voor-spelbaarheid van onze (financiële) resultaten. Daarom werken we consequent aan de optimalisering van ons in-terne risicobeheersings- en controlesysteem, en aan de actualisering van de risico's die onze doelstellingen en onze integriteit kunnen belemmeren.

Alle onderdelen in de organisatie – van medewerker, vakspecialist, strateeg, tot bestuur en raad van commissaris-sen – hebben hun eigen verantwoordelijkheid. Wij managen allerlei soorten risico's: van risico's op het gebied van strategie, organisatie en financiën, tot risico's in het kader van verslaglegging of wet- en regelgeving. We hebben oog voor de harde en zachte kant van risicomanagement, voor systemen, processen en procedures, maar ook voor cultuur en stijl van leidinggeven. En we maken bij de beheersing van risico's gebruik van hard én soft controls.

Binnen Tiwos worden verschillende soft controls gebruikt bij het beheersen van risico's. Door de organisatiewijzi-ging naar 'samensturen' wordt veel nadruk gelegd op betrokkenheid en de verantwoordelijkheid van de teams en individuele medewerkers. Voorbeeldgedrag is ook een belangrijke soft control. Er is een cultuur dat onderwerpen bespreekbaar worden gemaakt en medewerkers elkaar kunnen aanspreken. Dit wordt gestimuleerd met interne opleidingen.

Iedere vier jaar wordt - indien nodig - het risicomanagementbeleid, het risicomanagementproces en de strategie- & risicokaarten herzien en opnieuw vastgesteld. In 2025 is gestart met het verder actualiseren van dit beleid door de strategische tafel te betrekken bij de totstandkoming van een geactualiseerd risicomanagementbeleid. Het geactualiseerde risicomanagementbeleid over de periode 2025 tot en met 2029 is in 2025 goedgekeurd door de RvC.

De strategische tafel heeft in ruggespraak met de AC in 2025 de risico-inventarisatie uitgevoerd. Op basis van de bestaande risico-inventarisatie en nieuwe inzichten zijn de grootste strategische bruto risico's geïdentificeerd en geanalyseerd aan de hand van het nieuwe koersplan (kans en impact gewogen). Met de verschillende risico-eigenaren zijn de risico's en daarbij behorende beheersingsmaatregelen besproken. Per risico zijn de beheersmaatregelen opgenomen/geactualiseerd inclusief de mate van effectiviteit ervan, zoals ingeschat door de risico-eigenaar. Op basis hiervan zijn de netto-risico's ingeschat door de controller en de financieel strateeg.

Risicobereidheid

Onze maatschappelijke positie en het maatschappelijk vermogen waarmee wij werken, stellen grenzen aan de mate waarin Tiwos risico's kan en wil nemen. De risicobereidheid van Tiwos is daarom over het algemeen laag. Wij zijn niet bereid om risico's te nemen die onze financiering in gevaar kunnen brengen. Wij voldoen structureel aan de ratio's die het WSW en de Aw verbinden aan financiële soliditeit en borging. De risicobereidheid van Tiwos bij risico's die ons maatschappelijke imago kunnen bedreigen, is eveneens laag. Alleen bij risico's in verband met belangrijke maatschappelijke opgaven is onze risicobereidheid hoger.

Als onderdeel van het risicomanagementbeleid is de risicobereidheid, gebaseerd op het koersplan 'Echt anders', eind 2025 opnieuw bepaald door de strategische tafel in overleg met de controller en in afstemming met de AC. In 2026 is het risicomanagementbeleid inclusief de risicobereidheid goedgekeurd door de RvC.

Risicoprofiel Tiwos

Eens per jaar worden risico's en beheersmaatregelen herijkt. In 2025 zijn de risico-inventarisatie en herijking van de beheersingsmaatregelen uitgevoerd. Het Netto Risicoprofiel van Tiwos is redelijk laag. De volgende elementen zijn daarin bepalend:

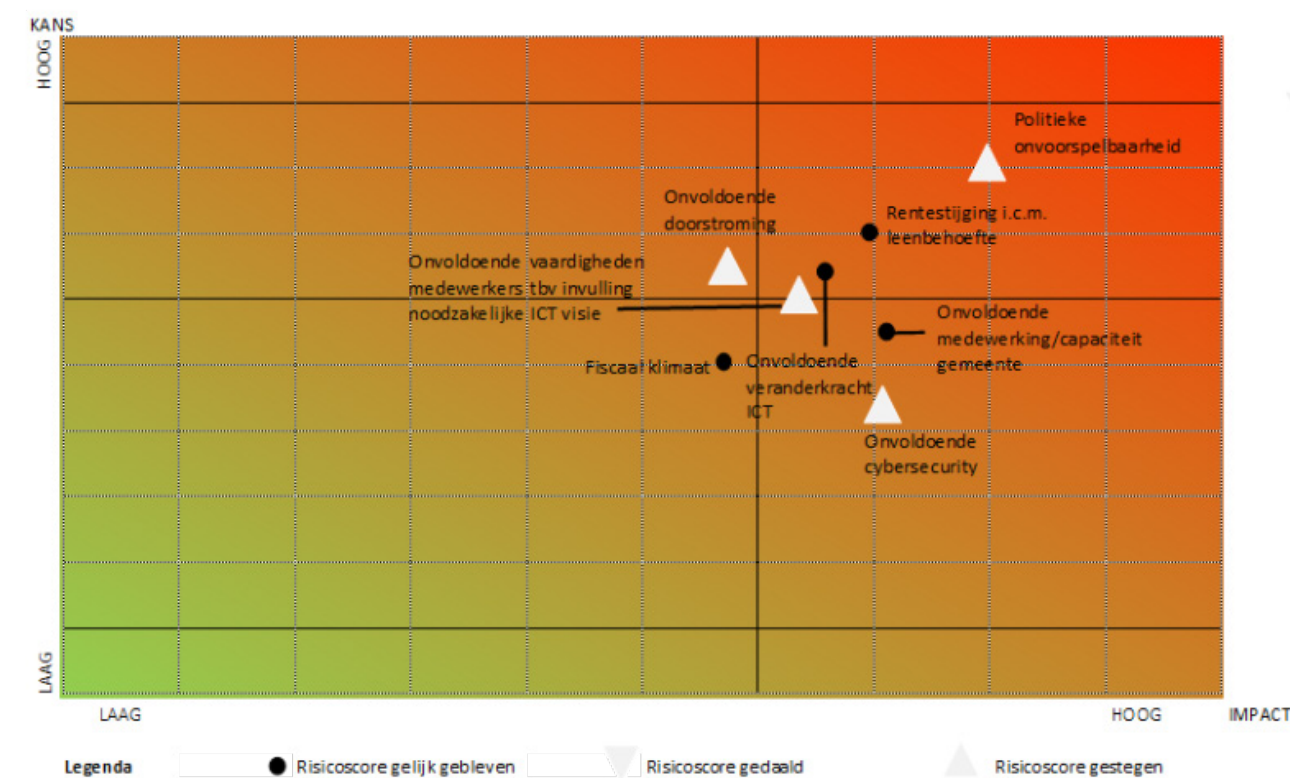
- Tiwos heeft haar interne besturing (governance) op orde.
- Tiwos heeft haar Strategisch Voorraad Beheer op orde en financieel ingerekend.
- Tiwos managet de risico's binnen projectontwikkeling.
- Tiwos staat er financieel solide voor.
- Tiwos is niet afhankelijk van verkoopopbrengsten voor het realiseren van haar plannen.
- Tiwos heeft geen risicovolle derivaten met bijstortverplichtingen.
- Tiwos heeft geen grote hoeveelheid grondposities met bouwverplichtingen.
- Tiwos bevindt zich in Tilburg op een stabiele woningmarkt (geen krimp) voor DAEB-activiteiten.
- Tiwos richt zich nu en in de toekomst primair op DAEB-activiteiten met een beperkte uitstap naar huurprijzen voor de middeninkomens betaalbare prijzen.
- Tiwos heeft voldoende beheersmaatregelen om fraude tegen te gaan.

De grootste bruto risico's die effect kunnen hebben op de financiële continuïteit van Tiwos zijn hieronder op volgorde van impact opgesomd:

- Het risico dat politieke besluiten gevolgen hebben voor de volkshuisvestelijke opgave en de financiële continuïteit.
- Het risico dat door de stijging van de rente in combinatie met de relatief hoge leenbehoefte van Tiwos het verdienmodel onder druk komt.
- Het risico dat onvoldoende medewerking of capaciteit vanuit de gemeentelijke organisatie aanwezig is dan wel door onvoldoende beschikbare bouwlocaties waardoor plannen niet gehaald kunnen worden.
- Het risico dat door de onder druk komende verdien capaciteit van corporaties omdat door externe ontwikkelingen druk komt op de betaalbaarheid van de huren.
- Het risico dat de ICT-systemen onvoldoende beveiligd zijn (bijvoorbeeld brand en hackers of intern ongeautoriseerd gebruik).
- Het risico dat Tiwos onvoldoende snel ICT-veranderingen incorporeert in haar dienstverlening en bedrijfsvoering.
- Het risico van de toename van de (fiscale) lasten van overheidswege als gevolg van bijvoorbeeld stijgende WOZ-waarde, gestegen VPB lasten, ATAD, etc.

Voor ieder bruto risico is een risico-eigenaar benoemd onder de leden van de strategische tafel. Zij hebben per risico de bestaande beheersmaatregelen beoordeeld en geactualiseerd. Hiermee is een adequate uitgebreide set van beheersingsmaatregelen gevormd die leiden tot netto risico's.

De inventarisatie van bruto risico's en de getroffen beheersingsmaatregelen hebben tot de (netto) risico 'heat



Eind 2025 is gebleken dat netcongestie een steeds groter probleem wordt in Tilburg. Hierdoor bestaat het risico dat geplande nieuwbouwprojecten vertraagd worden.

map' geleid:

Frauderisico's

De risico-inventarisatie en -analyse, zoals in de paragraaf 'Risicobeleid Tiwos' beschreven, richt zich voornamelijk op strategische en financiële risico's. Hoewel hier ook frauderisico's in algemene zin onderdeel van uitmaken, is qua verdieping aanvullend in 2025 een actualisatie van de risicoanalyse uitgevoerd naar de specifieke frauderisico's binnen Tiwos. Tegelijkertijd is een weerbaarheidscan uitgevoerd. Niet omdat er specifieke omstandigheden binnen Tiwos aan de orde zouden zijn, maar met als doel het verkrijgen van een meer objectief inzicht in de potentiële frauderisico's en ondermijningsrisico's die we lopen en de beheersing daarvan. Een dergelijke analyse draagt bij aan het verder in control komen en sluit ook aan op de opmerking van de externe accountant in haar managementletter om het thema fraude meer in het risicomanagementproces te betrekken. In 2025 is een actieplan opgesteld met beheersingsmaatregelen rond frauderisico's en weerbaarheid. De monitoring van de frauderisico's vindt plaats via de verbijzonderde interne controle.

Uit de analyse is gebleken dat de opzet van de processen voldoende waarborgen hebben om frauderisico's zo ver mogelijk te beperken. Uit de interviews blijkt dat medewerkers zich bewust zijn van risico's op het gebied van fraude en men is snel in staat te analyseren op welke wijze er maatregelen zijn genomen om deze risico's te beperken. Op diverse punten is opvolging gegeven in de tijdens de analyse geconstateerde verbeterpunten. Deze conclusie betekent overigens niet dat er geen fraude voor zou kunnen komen binnen Tiwos. Bepaalde risico's worden immers door Tiwos geaccepteerd omdat de kosten van maatregelen niet opwegen tegen de baten bijvoorbeeld op het integraal controleren op woningen op juistheid van de leegstand door fysieke controle). En sommige risico's zijn gewoonweg niet uit te sluiten. Denk hierbij aan samenspanning tussen medewerkers en huurders of medewerkers onderling.

Gevoeligheidsanalyse

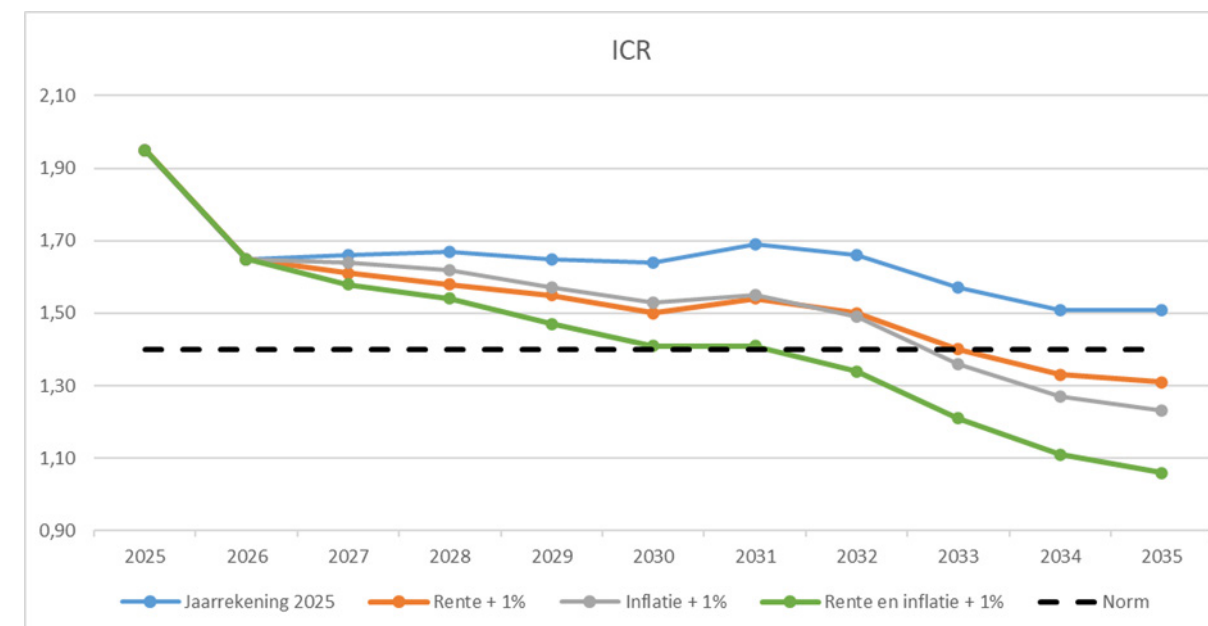
Ter beoordeling van de effecten van wijzigingen in macro-economische kengetallen zoals rente en inflatie worden periodiek gevoeligheidsanalyses gemaakt. Deze analyses geven inzicht in de financiële positie en het risico-profiel van Tiwos en geeft een indicatie in welke mate bijgestuurd moet worden bij het zich voordoen van de risico's.

De getoonde grafieken laten de gevoeligheid zien van verschillende scenario's op de ICR, de schuldpositie, de loan-to-value en de solvabiliteit. Hiervoor zijn de volgende scenario's ingerekend:

- Het basisscenario voor de jaarrekening 2025 is berekend op basis van dezelfde uitgangspunten die voor de begroting 2026 zijn gebruikt (rente en inflatie conform leidraad economische parameters dPi 2025 van de Aw).
- De rente is structureel 1% hoger dan ingerekend in het basisscenario (jaarrekening 2025).
- Het inflatiepercentage (looninflatie, bouwkosteninflatie en onderhoudsindex) is structureel 1% hoger dan in

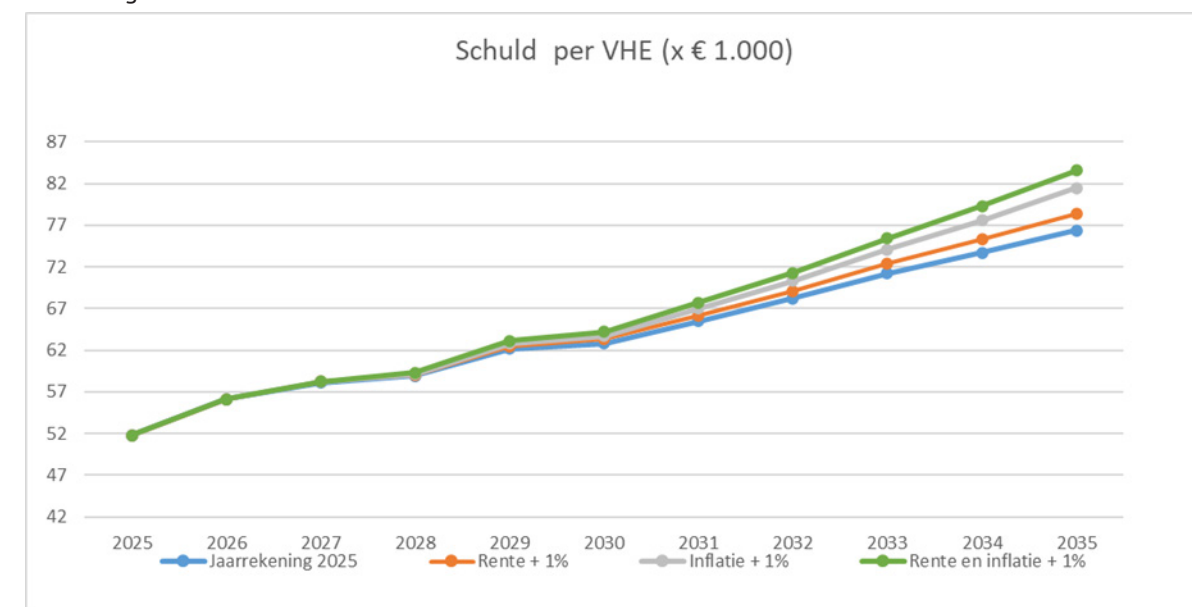
het basisscenario (jaarrekening 2025).

In het basisscenario blijft de ICR in alle jaren boven de norm. Bij de drie scenario's is dat niet het geval. Als deze situatie zich voordoet dan zullen er keuzes gemaakt moeten worden voor bijvoorbeeld minder investeringen of



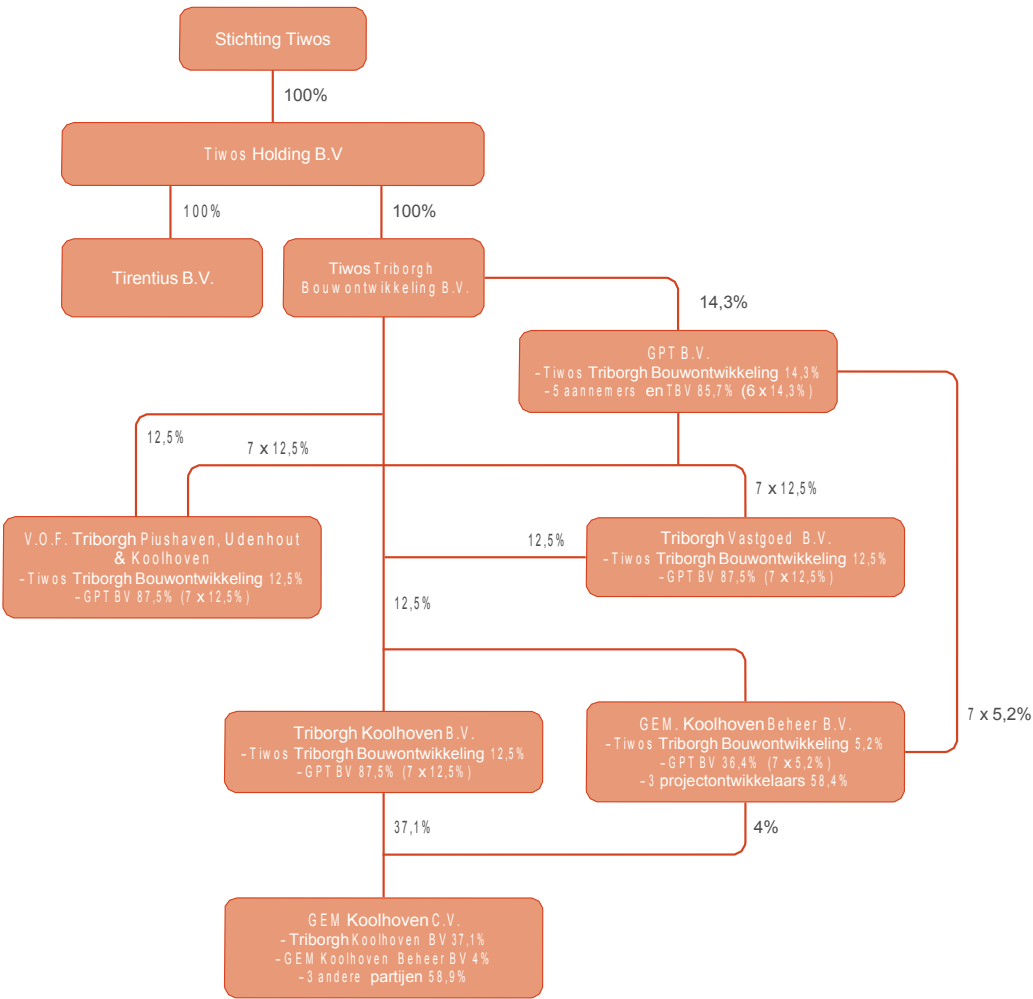
meer verkopen. Tiwos is van mening dat er voldoende knoppen zijn om op dat moment aan te draaien.

De schuld per verhuureenheid bedraagt ultimo 2025 € 52.000. Dit bedrag loopt in elk scenario snel op. Dit is het gevolg van de forse investeringen in nieuwbouw en het verduurzamen van een groot aantal woningen in de komende jaren. Tiwos zal de vinger aan de pols moeten houden of de schuldpositie acceptabel wordt bevonden. De toezichthouders Aw en WSW hebben hiervoor geen norm bepaald. De LTV beleidswaarde blijft bij alle scenario's ruim onder de bovengrens van 70%. De solvabiliteit beleidswaarde blijft bij alle scenario's ruim boven de benedengrens van 30%.



Nevenstructuur

DE NEVENSTRUCTUUR VAN STICHTING TIWOS



Tiwos Holding B.V.

Tiwos is de enige aandeelhouder van Tiwos Holding B.V. De directies van Stichting Tiwos en Tiwos Holding B.V. bestaat uit dezelfde personen. Dat geldt ook voor de Raad van Commissarissen van Stichting Tiwos en Tiwos Holding B.V. Doelstelling van Tiwos Holding B.V.: werkzaam zijn in het werkgebied van Tiwos, Tilburgse Woonstichting en werkzaam zijn om het belang van de volkshuisvesting in het bijzonder ten behoeve van de taakvervulling van Stichting Tiwos.

Tiwos Triborgh Bouwontwikkeling B.V.

Tiwos Holding B.V. is de enige aandeelhouder van Tiwos Triborgh Bouwontwikkeling B.V. Doel is het participeren in VOF Triborgh Piushaven, Udenhout & Koolhoven; het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met, het voeren van de directie over, alsmede het (doen) financieren van andere ondernemingen, in welke rechtsvorm ook; het verstrekken en aangaan van geldleningen, het beheer van en het beschikken over registergoederen en het stellen van zekerheden, ook voor schulden van anderen; het verrichten van al hetgeen

met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin. Tiwos Triborgh Bouwontwikkeling B.V. neemt samen met TBV Wonen en vijf aannemers deel in GTP B.V. Bovenge-noemde aandeelhouders en GTP B.V. nemen samen deel in VOF Triborgh Piushaven, Udenhout & Koolhoven. De doelen van samenwerking zijn: bundeling van kennis en kunde van de samenwerkende partijen; het betrekken van marktpartijen bij de herstructureringsopgave; het tot stand brengen van publiek private samenwerkings-overeenkomst(en) met de gemeente Tilburg gericht op gebiedsgerichte aanpak zoals bepleit onder de noemer Stad en Milieu en het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen. VOF Triborgh Piushaven, Udenhout & Koolhoven heeft sinds 2001 100% van de aandelen van Triborgh Vastgoed B.V.

Koolhoven

In 2004 heeft Tiwos Triborgh Bouwontwikkeling B.V. samen met de vennoten van VOF Triborgh Piushaven, Udenhout & Koolhoven de besloten vennootschap Triborgh Koolhoven B.V. opgericht met een geplaatst en gestort aandelenkapitaal van € 18.000. Deze eerdergenoemde vennoten en nog drie andere partijen hebben de besloten vennootschap GEM Koolhoven Beheer B.V. opgericht met een geplaatst en gestort aandelenkapitaal van € 18.000. Triborgh Koolhoven B.V., GEM Koolhoven Beheer B.V. en nog drie partijen participeren in GEM Koolhoven C.V., die als doel heeft het risicodragend uitvoeren van de grondexploitatie van het plangebied Koolhoven.

Tarentius B.V.

Tiwos Holding B.V. heeft in 2005 de besloten vennootschap Tarentius B.V. opgericht. Het doel van deze besloten vennootschap is: het, in samenwerking met Laurentius Wonen Breda, ontwikkelen en ten uitvoer (doen) leggen van nieuwbouwprojecten; de aan- en verkoop van onroerende zaken; de exploitatie van onroerende zaken. Tot op heden hebben er geen activiteiten in de BV plaatsgevonden die gericht zijn op de samenwerking met Laurentius Wonen Breda. In 2008 is de exploitatie van de warmte-koude opslag in het project Oostertuin in Tarentius B.V. in gebruik genomen.

Resultaat deelnemingen 2025

Naam	Eigen vermogen Deelneming 31-12-2025 (x 1.000)	Belang Tiwos	Belang Tiwos (x 1.000)	Belang Tiwos in jaarresultaat 2025 (x 1.000)
Tiwos holding B.V.	€ 4.311	100%	€ 4.311	€ -39

5. Verslag Raad van Commissarissen



Woningcorporaties in Nederland werken aan grote maatschappelijke opgaven: nieuwbouw, verduurzaming, leefbaarheid en het op peil houden van de woningvoorraad. Ook Tiwos staat voor stevige uitdagingen en zal de komende jaren fors meer bouwen om het woningtekort terug te dringen. Daarnaast spelen betaalbaarheid, stijgende bouwkosten, het verduurzamen van woningen, leefbaarheid in wijken en het huisvesten van specifieke doelgroepen een grote rol. Tiwos zet zich bovendien bewust en doelgericht in voor het versterken van gemeenschappen. De ambitie om maximaal bij te dragen aan deze opgaven botst soms met de financiële haalbaarheid. Een spanningsveld dat in de hele sector herkenbaar is.

Balans tussen maatschappelijke ambities en haalbaarheid

Tiwos blijft ambitieus en heeft ook in het afgelopen jaar hard gewerkt aan de doelen uit de koers. De raad van commissarissen kijkt met trots terug op 2025. Allereerst vanwege wat Tiwos voor haar bewoners en toekomstige bewoners heeft kunnen betekenen. Zo is in 2025 het investeringsbesluit voor het Fabriekskwartier 'Wonen om de Boom' genomen. Met dit project geeft Tiwos verdere invulling aan de prestatieafspraken op het gebied van nieuwbouw en worden 50 wooneenheden gerealiseerd. Totaal zal het voor Tiwos in Fabriekskwartier gaan om 155 woningen op een gewilde centrumlocatie in Tilburg. Ook werd in 2025 gebouwd aan 22 appartementen aan de Noordhoekring, het eerste houten woongebouw van Tilburg en aan 148 appartementen binnen het project Poort van Stappegoor. Deze woningen tellen mee voor de opgave uit het Convenant Wonen. Ook zijn er verdere stappen gezet in het verduurzamen en toekomstbestendig maken van de woningvoorraad; met ketenpartners zijn 135 woningen verbeterd en voor 197 woningen is gestart met de voorbereiding op gepland onderhoud.

In 2025 bepaalde Tiwos in nauwe samenwerking met bewoners, partners en medewerkers een nieuwe koers, waarin samenwerken aan gemeenschappen centraal staat. Deze koers geeft richting aan hoe Tiwos de komende jaren wil bijdragen aan sterke, veerkrachtige buurten. De RvC ziet dat Tiwos hiermee een ambitieuze en toekomstgerichte lijn neerzet die nauw aansluit bij de maatschappelijke opgaven en het Convenant Wonen 2025–2029.

De RvC is nauw betrokken bij de ontwikkelingen en houdt in goed overleg met de bestuurder toezicht op het behouden van een stabiele koers. Daarbij kijkt de raad steeds naar de veranderende vraag van de Tilburgse samenleving en ook naar de bedrijfsmatige houdbaarheid van keuzes. Onderwerpen zoals risicomanagement, investeringsbeslissingen, de begroting en de doorlichting van beheer- en onderhoudsprocessen kwamen hierbij het afgelopen jaar terug op de agenda.



Naast gesprekken met de bestuurder spreekt de RvC met de Huurders Belangen Organisatie (HBO), de Ondernemingsraad (OR) en verschillende maatschappelijke partners. Ook heeft de raad regelmatig contact met medewerkers van Tiwos; zij worden gericht en van harte uitgenodigd in de raadsvergaderingen rondom onderwerpen als investeringsbesluiten, woonruimteverdeling, ondermijning etc. De RvC vindt deze contacten zeer waardevol. Het helpt de raad om toezicht te houden vanuit de maatschappelijke opgave van Tiwos en zijn rol als adviseur, sparring-partner en werkgever goed te vervullen. Samen met het bestuur bewaakt de RvC daarbij de missie en kernwaarden die Tiwos richting geven.

Visie op toezicht

Bij het vervullen van zijn rol baseert de RvC zich ook op de uitgangspunten uit zijn visie op toezicht. Deze visie helpt de raad om zijn werkgevers-, toezicht- en klankbordrol op een bewuste en herkenbare manier vorm te geven. De RvC benut zijn diversiteit en kwaliteit en is zich bewust van zijn rol als toezichthouder. De raad spiegelt en adviseert om samen met het bestuur zoveel mogelijk te bereiken voor de huurders en de Tilburgse samenleving. Dat doet de RvC graag in nabijheid, ook buiten de gebaande paden, met zijn antennes uit om signalen vroegtijdig op te vangen. Daarnaast maakt de raad zich sterk voor betekenisvolle huurdersparticipatie en blijft daarbij gericht op het realiseren van optimaal maatschappelijk rendement. Deze uitgangspunten vormen de basis van hoe de RvC zijn werk uitvoert en sluit direct aan bij de ambitie van Tiwos om een toekomstgerichte en betrokken organisatie te zijn. (Volledige visie op toezicht is te vinden op www.tiwos.nl/governance).

Belangrijke thema's in 2025

Koers 2025-2029 Echt anders - Samenwerken aan gemeenschappen

De raad van commissarissen was in 2024 en 2025 nauw betrokken bij de uitwerking van de nieuwe koers voor 2025–2029, die voortkomt uit de steeds urgenter wordende maatschappelijke uitdagingen waarvoor Tiwos staat zoals de toenemende vergrijzing, het groeiend aantal mensen dat tussen wal en schip dreigt te vallen en het aanhoudende tekort aan betaalbare woningen. Begin 2025 heeft de RvC de koers Echt Anders - Samenwerken aan gemeenschappen - goedgekeurd. In deze RvC vergadering ging de raad in gesprek met collega's van Tiwos over de onderdelen die de komende jaren écht anders zullen zijn: naast permanente aandacht voor betaalbaarheid het delen of splitsen van (vrijkomende) woningen, het versterken van gemeenschappen, differentiatie in complexen en buurten, het sturen op aandachtsgroepen en het opschalen van gemengd wonen. Ook was er aandacht voor de basis voor gezond wonen – circulariteit, verduurzaming en een toekomstbestendige voorraad – met een duidelijke focus op samenwerking met partners, zoals Gemeente Tilburg.

In het najaar was er bij Tiwos een verdiepingssessie over gemeenschapsgericht besturen en toezicht houden. Samen met bestuurders en RvC's van andere woningcorporaties werd verkend wat deze benadering betekent voor de rol van toezichthouder en hoe dit in de praktijk vorm krijgt. Voor de sessie werden corporaties uitgenodigd die al stappen zetten op het gebied van gemeenschapsversterkend werken, of die hierin een voortrekkersrol willen vervullen. Aan de hand van voorbeelden en ervaringen werd besproken welke impact deze manier van werken heeft op de organisatie, op het bestuur en op het toezicht. Deze uitwisseling laat ook een vorm van gemeenschapsversterking zien: corporaties versterken elkaar door kennis, ervaringen en uitdagingen met te delen.

Risicomanagement

De RvC hecht groot belang aan een gedegen risicomanagement en het afgelopen jaar heeft de raad met de organisatie aandacht besteed aan de verdere

ontwikkeling van het risicomanagement binnen Tiwos. Het doel is het op beheerste wijze realiseren van de strategische doelstellingen door inzicht te krijgen in zowel de doelen als de risico's die deze kunnen bedreigen en de response op die risico's. Binnen de auditcommissie vond een dialoogsessie plaats met bestuurder, controller en strategen over de strategische risico's en het risicomanagementproces. Sinds de overgang naar een samensturende organisatie is de verantwoordelijkheid voor risicomanagement breder in de organisatie belegd.

Ook heeft de raad van commissarissen de actualisatie van het vastgestelde risicomanagementbeleid van Tiwos goedgekeurd. Aanleiding hiervoor was de herijking van het koersplan Echt anders. En het beleid dat dateerde uit 2022 werd geactualiseerd om risicomanagement beter te verankeren in de samensturende organisatie en om scherper sturing te geven aan risico inventarisatie en monitoring hiervan. De actualisatie kwam tot stand op basis van gesprekken tussen bestuurder, controller, strategen en de auditcommissie. Het vernieuwde beleid is nu ook in lijn met de governancecode 2025.

Digitalisering

De RvC is het afgelopen jaar regelmatig geïnformeerd over de voortgang van de digitaliseringsslag binnen Tiwos. Daarbij is onder meer aandacht besteed aan de positieve effecten voor bewoners, zoals meer gebruiksgemak en transparantie doordat systemen en gegevens direct beschikbaar zijn en meldingen eenvoudig via het vernieuwde huurdersportaal kunnen worden gedaan. Ook intern zorgt de nieuwe digitale omgeving voor efficiëntere processen en tijdsbesparing. Daarnaast heeft de RvC zich laten informeren over de versterking van de digitale weerbaarheid en dataveiligheid van de organisatie.

Beheersing processen

De RvC heeft ook stilgestaan bij het onderwerp digitalisering in relatie tot de interne controles en de kansen die datagedreven werken biedt om deze controles slimmer en efficiënter in te richten. De digitaliseringsslag maakt het mogelijk om processen opnieuw tegen het licht te houden en waar nodig



scherper te organiseren. In 2025 heeft de interne controller een audit op het dagelijks onderhoud uitgevoerd, dit naar aanleiding van de handreiking integriteit van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) nav signalen uit de sector over mogelijke fraude en een budgetoverschrijding. De audit heeft waardevolle aanbevelingen opgeleverd – zoals stroomlijnen van processen, interne beheersing en betere datasturing – die door bestuurder en organisatie zijn opgepakt.

Externe accountant

In 2025 heeft de RvC, volgens het reglement en de Governancecode Woningcorporaties, de externe accountant beoordeeld. Op basis van een uitgebreide beoordeling heeft de RvC BDO herbenoemd als externe accountant voor Tiwos.

Verdiepende bijeenkomsten in 2025

Huurdersparticipatie

Huurdersparticipatie is een vaker terugkomend thema binnen de RvC. Tijdens deze thema-avond is opgehaald waar Tiwos nu staat en welke ontwikkelingen richting de toekomst zichtbaar zijn. Er is een duidelijke beweging om naast de formele huurdersbetrokkenheid ook te werken aan het versterken van sociale netwerken en onderlinge verbondenheid in buurten. Het

bouwen van gemeenschappen neemt een belangrijke plaats in binnen de nieuwe Koers. Tijdens deze bijeenkomst is gesproken over de betrokkenheid van bewoners en de rol van de Huurders Belangen Organisatie, met een korte doorkijk van participatie naar bredere gemeenschapsvorming.

Themabijeenkomst Van Koers naar Actie: Samen versterken van gemeenschappen

De RvC heeft in 2025 veel aandacht besteed aan het verdiepen van het concept van de 'gemeenschapscorporatie', één van de belangrijkste pijlers van de koers. Hiervoor volgde de RvC gezamenlijk een training met als focus 'toezicht houden op een gemeenschapscorporatie'. Bij deze bijeenkomst waren collega's van leefbaarheid en vanuit de wijkteams aanwezig om verhalen en ervaringen uit de praktijk met de RvC te delen; het gaf de raad veel inzichten en het werd een inspirerend gesprek over gemeenschapsversterking. Tijdens de reflectie besprak de RvC wat de gemeenschapscorporatie betekent voor zijn toezichthoudende rol. Daarbij werd duidelijk dat het gedachtegoed rond gemeenschapsvorming verdere verdieping vraagt binnen het toezicht. De RvC gaat hier in de komende periode dan ook zeker mee verder.

Themamiddag Netwerken en het NPLV Tilburg Noord West

Tijdens deze themamiddag heeft de RvC zich verdiept in de (netwerk)organisatie rondom het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) in Tilburg Noord-West. De raad bezocht samen met collega's de wijk en ze spraken met leden van het Strategisch Gebiedsteam West om een beeld te krijgen van de samenwerking en besluitvorming in de wijk. In het tweede deel van de middag stonden governancevraagstukken centraal zoals Wat is de rol van de RvC als toezichthouder in een netwerkproces? En Hoe zijn de RvC's van de samenwerkingspartners binnen de stedelijke kernalliantie aangehaakt? Ook is van gedachten gewisseld over hoe besluitvorming plaatsvindt in een bredere, netwerkgerichte context en welke verbeteringen hierin te bereiken zijn.

Uitgangspunten begroting 2026

Zoals gebruikelijk ging de RvC ook dit jaar samen met het bestuur, collega's, de Huurders Belangen Organisatie (HBO) en vertegenwoordiging vanuit Gemeente Tilburg in gesprek over de uitgangspunten van de meerjarenbegroting voor Tiwos. Het gesprek was verdiepend en ging over hoe de plannen uit de koers in de komende jaren betaalbaar en uitvoerbaar kunnen worden gemaakt. Aan de orde kwam hoe binnen de thema's gemeenschapsvorming, gezond en betaalbaar wonen, een veranderende woningvoorraad en ondersteuning van bewoners weloverwogen keuzes kunnen worden gemaakt, in het besef dat niet alles tegelijk kan door hoge bouw- en rentekosten. De bijeenkomst vormde input voor de richting waarin de definitieve begroting verder werd uitgewerkt. Ook dit jaar bleek het opnieuw zeer waardevol om als raad het gesprek te voeren met de bestuurder, medewerkers en stakeholders om samen de puzzel te leggen.

In gesprek met de HBO en de OR

Een aantal keer per jaar spreekt een delegatie van de Raad van commissarissen met de Huurders Belangen

Organisatie (HBO). In deze gesprekken is ruimte om in gezamenlijkheid onderwerpen te agenderen en inzichten uit te wisselen. In 2025 sprak de RvC met de HBO over uiteenlopende onderwerpen. De HBO deelde hoe zij de samenwerking en ondersteuning door Tiwos ervaren, en welke signalen zij vanuit bewoners oppikken over zorgen, behoeften en knelpunten. Ook verhalen over leefbaarheid en veiligheid in de wijken kwamen uitgebreid voorbij. Daarnaast ging het gesprek over de wens om het onderdeel 'gemeenschappen' uit de koers minder abstract te maken en concreter te bepalen welke rol de HBO daarin speelt binnen de gemeenschapscorporatie. De gesprekken geven de raad een waardevol en actueel beeld van wat er speelt onder bewoners en welke vraagstukken aandacht vragen. Eind november vond er ook een informele bijeenkomst plaats tussen de hele RvC en de voltallige HBO. Onder het genot van een hapje en een drankje maakten HBO en RvC in de huidige samenstelling nader kennis met elkaar. Het was daarnaast een passend moment om stil te staan bij de samenwerking van de afgelopen jaren, mede omdat de voorzitter van de RvC aan het einde van het jaar afscheid nam.

De hele RvC spreekt jaarlijks met de Ondernemingsraad (OR). In 2025 vonden binnen zowel de OR als de RvC enkele wisselingen plaats, waardoor de bijeenkomst begon met een nadere kennismaking in de nieuwe samenstelling. Op de agenda stonden onderwerpen als hoe het met de OR gaat en hoe de relatie tussen OR en bestuurder wordt ervaren. Daarnaast werd gesproken over thema's zoals de organisatiestructuur en samensturing, de veiligheid van medewerkers, het ziekteverzuim en de begroting voor 2026. Dit jaarlijkse overleg geeft de raad en OR de ruimte om elkaar bij te praten en een goed gevoel te krijgen bij de cultuur en hoe beleid en doelen er in de dagelijkse praktijk uitzien.

Het contact van de raad van commissarissen met zowel de HBO als de OR is goed: de gesprekken verlopen constructief en in een open en ontspannen sfeer. Daarnaast ziet de raad een goede werkverhouding tussen HBO, OR, de bestuurder en Tiwos.

Integriteit en belangenverstrengeling

Integriteit en belangenverstrengeling zijn vaste onderwerpen op de agenda van de RvC, belangrijke thema's voor de raad als toezichthouder. We voeren – samen met het bestuur – periodiek het gesprek om zo alert en kritisch te blijven op (potentiële) risico's. Op deze manier hebben we blijvend aandacht voor (de schijn van) belangenverstrengeling, integer handelen, normen/waarden. Er wordt open gesproken en te allen tijde melding gemaakt van alle mogelijke situaties rondom (de schijn van) belangenverstrengeling. In het verslagjaar waren geen (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de raad van commissarissen en/of het bestuur betrokken waren (zie ook Governance in het bestuursverslag pagina 35).

Zelfevaluatie

De zelfevaluatie is een jaarlijks terugkerend proces waarin de RvC kritisch reflecteert op het eigen functioneren, onderlinge samenwerking en de effectiviteit van het toezicht. De zelfevaluatie werd dit jaar gehouden met een externe begeleider waarbij ook deels de bestuurder aanwezig was. Een van de thema's van deze zelfevaluatie was het organisatiemodel van Tiwos en wat deze samensturende organisatie betekent voor de wijze van toezichthouden van de raad van commissarissen. Een ander thema was de gemeenschapscorporatie, een belangrijke pijler uit de nieuwe koers. Ook is stilgestaan bij het functioneren als team dat met het vertrek van twee toezichthouders en wisseling van voorzitterschap is gewijzigd, waarbij ook de samenwerking met bestuur en omgeving aan de orde zijn geweest. De RvC kijkt terug op een waardevolle sessie waarin verschillende ontwikkelpunten zijn benoemd, zoals het verder verdiepen van het toezicht op de gemeenschapscorporatie (ook in relatie tot andere organisaties), aandacht voor verdelen van de tijdsbelasting en elke raadsvergadering af te sluiten met een reflectie op de vergadering.



Overzicht van vergaderingen en belangrijkste onderwerpen

Raad van Commissarissen

De raad van commissarissen heeft in 2025 vijf reguliere vergaderingen gehouden. Ook waren er vier themabijeenkomsten. Bij de RvC vergaderingen waren alle raadsleden nagenoeg allen aanwezig, de totale aanwezigheid bedroeg ongeveer 93%. Ook aanwezig waren bestuurder en bestuurssecretaris; de controller was bij drie raadsvergaderingen aanwezig.

Een overzicht van enkele belangrijke agendaonderwerpen:

- Koers Tiwos 2025-2029
- Convenant Wonen 2025-2029
- Toetsingskader Tiwos
- Aedes Benchmark resultaten
- Trimesterrapportages
- Begroting 2026 en het meerjarig financieel perspectief
- WSW beoordeling risicoprofiel/borgbaarheid
- Investeringsbesluit Fabriekskwartier Wonen om de Boom
- Startbesluit Piet Heinstraat/Wassenaerlaan
- Klachtenrapportage
- Digitalisering
- Benoemingsbesluit nieuwe commissarissen Marcel Commandeur en Maarten Koreman
- Herbenoeming commissarissen Mary Fiers en Jos de Groot
- Traineeship 2026

- Jaarlijkse huurprijsaanpassing
- Reglement Bestuur/Directie actualisatie
- Investeringsstatuut - actualisatie
- Financieel beleid - actualisatie
- Reglement remuneratiecommissie - actualisatie
- Grondige beoordeling externe accountant
- Integriteit, veiligheid en belangenverstrengeling
- Het jaarlijkse gesprek met de externe accountant
- Managementletter en accountantsverslag externe accountant
- Evaluatie van de controller
- Risicomanagement
- Risicomanagementbeleid 2025-2029

Auditcommissie

De auditcommissie ondersteunt de RvC door toezicht te houden op de financiële betrouwbaarheid, interne beheersing en risicobeheersing van Tiwos, en door de relatie met de externe accountant te bewaken. De auditcommissie is in 2025 vijf keer bij elkaar gekomen. Hierbij aanwezig waren ook de bestuurder, de financieel strateeg, de controller en de bestuurssecretaris.

Belangrijke agendaonderwerpen waren onder andere:

- Begroting 2026
- Trimesterrapportages
- Investeringsbesluit Fabriekskwartier, Wonen om de Boom
- Investeringsbesluit De Baron
- Startbesluit Piet Heinstraat/Wassenaerlaan
- Investeringsstatuut

- Financieel beleid
- Reglement auditcommissie actualisatie
- Frauderisico's
- Strategische risico's en risicoinventarisatie (waaronder een werksessie met strategen Tiwos)
- Risicomanagementbeleid 2025-2029
- Managementletter en accountantsverslag externe accountant
- Auditplan externe accountant 2025
- Samenwerking externe accountant
- Intern controleplan
- Deelnemingen
- Frauderisicoanalyse en weerbaarheidsscan ondermijning

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie ondersteunt de raad van commissarissen in zijn werkgeversrol door te adviseren over en de besluitvorming voor te bereiden rondom de werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van het Bestuur en de leden van de RvC. De remuneratiecommissie kwam in 2025 twee keer bij elkaar in een regulier overleg. Daarnaast heeft de remuneratiecommissie gesproken met de strategen, de bestuurssecretaris en de OR ter voorbereiding op het beoordelingsgesprek met de bestuurder.

In de remuneratiecommissie zijn de volgende onderwerpen voorbereid en behandeld:

- Beoordeling (evaluatie en voortgangsgesprekken) met de bestuurder
- Het jaarlijks remuneratierapport
- De honorering van de RvC en de bestuurder
- De jaarlijkse zelfevaluatie
- Het rooster van aftreden met volgende bijzonderheden:
- Benoeming commissaris Marcel Commandeur
- Herbenoemingen commissarissen Jos de Groot en Mary Fiers
- Werving en selectie procedure en benoeming nieuwe commissaris Maarten Koreman
- Traineeship VTW aankomend commissaris en formuleren stageopdracht per 1 jan 2026

Volkshuisvestelijke commissie

De volkshuisvestelijke commissie richt zich op de volkshuisvestelijke thema's binnen de raad van commissarissen en zorgt ervoor dat actuele onderwerpen die verband houden met volkshuisvesting en de koers van Tiwos tijdig onder de aandacht van de RvC komen en worden uitgediept. De commissie stelt de jaaragenda op voor de themabijeenkomsten en bereidt deze inhoudelijk voor. De volkshuisvestelijke commissie is aan het begin van het jaar bij elkaar gekomen. Er is in deze bijeenkomst inhoudelijk en qua planning invulling gegeven aan de behandeling van onderstaande volkshuisvestelijke thema's:

- Huurdersparticipatie – over de beweging van formele huurdersbetrokkenheid naar het verwerken van sociale netwerken en onderlinge verbondenheid in de buurten
- Samen versterken van Gemeenschappen – een verdiepende sessie rondom het concept Gemeenschapscorporatie
- Netwerken en het NPLV Tilburg Noord West – in de vorm van een wijkbezoek om beeld te krijgen van de samenwerkingen en besluitvorming in de wijk en de werking van governance en besluitvorming in netwerken

Bezoldiging

De RvC stelt de bezoldiging van de leden van de raad vast. De bezoldiging van de raad van commissarissen Tiwos is in overeenstemming met de voor 2025 geldende bezoldigingsregeling voor VTW-leden. Volgens de afspraken in de raadsvergadering van maart 2020 wordt de honorering van voorzitter en leden bepaald op basis van 90% van de VTW-adviesregel. De VTW-adviesregel was tot 2022 bindend, daarna is het veranderd in een advies met betrekking tot de percentages voor leden van de RvC en de voorzitter (respectievelijk 8 en 12% van het WNT-maximum). De bezoldiging was in 2025 voor een raadslid € 14.850 en voor de voorzitter € 21.250. Het totaal over 2025 uitgekeerde bezoldiging aan commissarissen is opgenomen in de jaarrekening.

De RvC stelt de beloning van de bestuurder vast. Deze beloning past binnen het kader van de WNT. De gegevens betreffende de beloning van het bestuur en RvC zijn opgenomen in de jaarrekening 2025.



Samenstelling raad van commissarissen

De raad van commissarissen is divers in achtergrond en ervaring. Deze diversiteit en verscheidenheid van leden resulteert in een brede en scherpe blik vanuit verschillende perspectieven. Iedere commissaris is onafhankelijk en draagt kritisch bij aan het toezicht van de RvC.

In 2025 wijzigde de samenstelling van de raad van commissarissen. Op 19 februari trad, na een wervingstraject dat in 2024 liep, Marcel Commandeur toe als commissaris met het profiel Vastgoed en Financiën. Hij is opvolger van Robert Gradus, die de raad per 1 oktober 2025 verliet na het voltooien van twee termijnen van vier jaar. Per 31 december 2025 nam de voorzitter Sander van Bodegraven afscheid aan het einde van zijn maximale zittingstermijn van 8 jaar. De RvC heeft daarop zittend raadslid Mary Fiers per 1 januari 2026 benoemd tot voorzitter. Omdat zij tevens huurderscommissaris is en de raad het niet wenselijk achtte deze rol te combineren met een voordrachtsbenoeming, is in 2025 – in samenwerking met een extern bureau – een wervingsprocedure gestart voor een nieuwe huurderscommissaris om de vrijgekomen positie in te vullen. Voor het opstellen van het wervingsprofiel heeft het bureau interviews gehad met een vertegenwoordiging van de HBO en de OR, de bestuurder en de RvC. Er is specifiek gekeken naar kennis van Gemeenschappen daar dit een belangrijk thema is in de nieuwe koers van Tiwos. De vacature is breed uitgezet via websites en LinkedIn. De selectiecommissie, bestaande uit vertegenwoordigers van de HBO en twee RvC leden, en de benoemingsadviescommissie, bestaande uit twee RvC leden en de bestuurder, hebben gesprekken gevoerd met de geselecteerde kandidaten. Op basis hiervan is één eindkandidaat voorgedragen door de HBO. Na een positief klikgesprek met de OR en een positieve zienswijze van de Aw heeft de RvC de benoeming vastgesteld. De nieuwe commissaris, Maarten Koreman, is per 1 januari 2026 gestart.

Het volledige rooster van aftreden is te vinden op de website: www.tiwos.nl

Traineeship

In voorgaande jaren liep een trainee uit de VTW leergang voor aankomende commissarissen mee met de RvC. In 2026 is opnieuw een trainee aan de raad verbonden. De RvC is verheugd in Eva Wolf een geschikte trainee gevonden te hebben. Zij is ten tijde van dit jaarverslag al enkele maanden actief betrokken bij de RvC.

Mary Fiers (v)

Functie: Voorzitter (per 1 januari 2026), voorheen lid Voordrachtsbenoeming: ja (huurders, tot 1 januari 2026)

Datum in functie: 14 april 2021
Eerste benoeming tot en met 13 april 2025
Herbenoemd in 2025 tot 14 april 2029

Herbenoembaar: nee
Lid volkshuisvestingscommissie
Lid remuneratiecommissie (per 1 jan 2026)

Andere functies:

- Directeur Groen Ontwikkelfonds Brabant (tot 31 december 2025)
- Lid Eerste Kamer der Staten Generaal (vicefractie-voorzitter per 14 oktober 2025)
- Bestuurslid Stichting Ondersteuning Eerste Kamerfractie Partij van de Arbeid
- Penningmeester Stichting GroenLinks Eerste Kamer (tot 1 januari 2026)
- Bestuurslid Stichting GroenLinks Eerste Kamer (vanaf 1 januari 2026)
- Bestuurslid Stichting Spot ON 040
- Vrijwilliger Quiet Eindhoven
- Informatie stadbestuur gemeente Eindhoven (per 24 maart 2026)

PE-punten behaald in 2025: 8

Jos de Groot (m)

Functie: lid
Voordrachtsbenoeming: nee
Datum in functie: 14 april 2021
Eerste benoeming tot en met 13 april 2025
Herbenoemd in 2025 tot 14 april 2029
Herbenoembaar: nee
Voorzitter auditcommissie (per 1 oktober 2025), voorheen lid auditcommissie

Andere functies:

- Lid RvT Ziekenhuis Rivierenland (tot 31 december 2025)
- Lid RvT Kunstloc Brabant
- Senior director PwC NL
- Voorzitter NBA werkgroep Kracht-van-de-keten
- Lid werkgroep Corporate Governance/bestuursverslag van de Raad voor de jaarverslaggeving (RJ)

PE-punten behaald in 2025: 6

Ellen Schellekens (v)

Functie: lid
Voordrachtsbenoeming: ja (huurders)
Datum in functie: 7 november 2019
Eerste benoeming tot en met 6 november 2023
Herbenoemd in 2023 tot 7 november 2027
Herbenoembaar: nee
Voorzitter remuneratiecommissie
Vicevoorzitter RvC

Andere functies:

- Directeur Yonder Entree, Vavo, Educatie en inburgering (per 1 augustus 2025)
- Manager Zorg bij Joris Zorg (tot en met 30 april 2025)
- Zelfstandig ondernemer Aeiphoria Advies
- Gecertificeerd interim toezichthouder Flexpool VTOI-NVTK (vereniging van Toezichthouders in onderwijs en kinderopvang, voorheen ITZH)
- Bestuurslid Stichting Etre et Avoir
- Bestuurslid Soroptimisten Tilburg

PE-punten behaald in 2025: 12



Marcel Commandeur (m)

Functie: lid
Voordrachtsbenoeming: nee
Datum in functie: 19 februari 2025
Eerste benoeming tot en met 19 februari 2029
Herbenoembaar: ja
Lid auditcommissie
Andere functies:
• Directeur Vastgoed Wooninc. te Eindhoven

PE-punten behaald in 2025: 10

Maarten Koreman (m)

Functie: lid
Voordrachtsbenoeming: ja (huurders)
Datum in functie: 1 januari 2026
Eerste benoeming tot en met 31 december 2030
Herbenoembaar: ja
Lid volkshuisvestingscommissie
Andere functies:
• Coördinator Beleid Landelijke Vereniging voor Kleine Kernen
• Zelfstandig ondernemer (Maarten Koreman Training & Advies) (per 1 oktober 2025)
• Lid Maatschappelijke Adviesraad VNCI (Vereniging Nederlandse Chemische Industrie) (per 1 maart 2025)
• Lid Toekomstpanel RLI (Raad voor de leefomgeving en infrastructuur)

Sander van Bodegraven (m)

– tot en met 31 december 2025

Functie: Voorzitter
Voordrachtsbenoeming: nee
Datum in functie: 1 januari 2018
Eerste benoeming tot en met 31 december 2021
Herbenoemd in 2021 tot en met 31 december 2025
Lid remuneratiecommissie en volkshuisvestingscommissie

- Andere functies:**
- Zelfstandig ondernemer (Sander van Bodegraven, interim management, advies en toezicht)
 - Voorzitter RvT Drie Gasthuizen Groep te Arnhem
 - Voorzitter RvC Woonstichting Valburg te Zetten
 - Voorzitter RvT Veilig Thuis Noord Oost Gelderland te Apeldoorn
 - Lid RvT Carintreggeland te Hengelo, Twente
 - Lid bestuur BuurtGroenBedrijf, Spijkerkwartier te Arnhem
 - Voorzitter bestuur Verzamelgebouw Het Duynhuis te Dieren
 - Vrijwilliger Buurthuis de Lommerd te Arnhem

PE-punten behaald in 2025: 18

Robert Gradus (m)

– tot 1 oktober 2025

Functie: lid
Voordrachtsbenoeming: nee
Datum in functie: 1 oktober 2017
Eerste benoeming tot en met 31 september 2021
Herbenoemd in 2021 tot 1 oktober 2025
Voorzitter auditcommissie

- Andere functies:**
- Zelfstandig ondernemer (Farcha B.V.)
 - Lid RvC wooncorporatie HW Wonen te Oud-Beijerland
 - Lid RvC Woningbouwvereniging Zeeuwland te Zierikzee
 - Voorzitter RvC Woningstichting Helpt Elkander te Nuenen
 - Lid Sectorcommissiepool Solidariteit (per 1 april 2025)
 - Lid RvT bij OGVO (Onderwijsgemeenschap Venlo en Omstreken) te Venlo (per 1 februari 2025)

PE-punten behaald in 2025: 13,5

Afsluiting

De raad van commissarissen spreekt zijn waardering uit voor de grote inzet en betrokkenheid van bestuur en medewerkers van Tiwos. Ook bedankt de raad de HBO en de OR voor het open en constructieve overleg en voor hun inzet voor Tiwos en haar bewoners.

Ondertekening verslag raad van commissarissen
Tilburg, 17-06-2026

Mary Fiers
Voorzitter raad van commissarissen

Ellen Schellekens
Lid raad van commissarissen

Jos de Groot
Lid raad van commissarissen

Marcel Commandeur
Lid raad van commissarissen

Maarten Koreman
Lid raad van commissarissen

Kengetallen & feiten

	2025	2024	2023	2022	2021
Typering verhuureenheden					
naar technisch type					
eengezinswoning	4.678	4.680	4.691	4.675	4.690
appartement	2.608	2.572	2.457	2.467	2.478
duplexwoning	163	163	163	163	163
studio	166	166	166	166	166
onzelfstandige eenheid	150	150	162	163	163
maatschappelijk vastgoed	64	64	66	66	66
woonwagen/standplaats	60	60	60	60	60
parkeervoorziening	307	309	313	315	317
bedrijfsmatig onroerend goed	16	14	14	16	16
totaal verhuureenheden	8.212	8.178	8.092	8.091	8.119
naar ouderdom					
vooroorlogs	800	802	805	806	818
wederopbouw	2.239	2.243	2.245	2.254	2.256
jaren 60 en 70 (van 1960 t/m 1979)	1.209	1.211	1.216	1.216	1.217
jaren 80 en 90 (van 1980 t/m 1999)	1.503	1.501	1.503	1.505	1.505
jaren 2000 t/m 2009	759	765	770	778	789
jaren 2010 en later	1.105	1.059	938	912	912
subtotaal woningen	7.615	7.581	7.477	7.471	7.497
onzelfstandige eenheid	150	150	162	163	163
maatschappelijk vastgoed	67	64	66	66	66
woonwagen/standplaats	60	60	60	60	60
parkeervoorziening	307	309	313	315	317
bedrijfsmatig onroerend goed	13	14	14	16	16
totaal verhuureenheden	8.212	8.178	8.092	8.091	8.119
koopgarant					
eengezinswoning	62	64	64	70	74
appartement	9	11	12	13	16
totaal koopgarantwoningen	71	75	76	83	90
Productiemaatregelen woningbezit in eigendom					
nieuwbouw huur					
sociale huur (<= € 900,07)	45	120	25	0	89
dure huur (> € 900,07)	2	0	0	0	0
woonzorg	0	0	0	0	35
bedrijfsruimte/parkeerplaatsen/maatschappelijk vastgoed	0	1	0	0	2
	47	121	25	0	126
herbestemmen pand					

	2025	2024	2023	2022	2021
verhuureenheden	3	-1	-2	0	2
	3	-1	-2	0	2
aankoop					
aankoop verhuureenheid	0	0	0	1	5
aankoop huur vanuit koopgarant	0	0	3	0	1
	0	0	3	1	6
verkoop verhuureenheden					
DAEB vhe	-10	-25	-8	-4	-11
niet-DAEB vhe	-6	-9	-12	-14	-5
	-16	-34	-20	-18	-16
sloop verhuureenheden					
ikv herstructurering	0	0	-5	-11	-52
	0	0	-5	-11	-52
verkoop koopgarantwoningen					
	-4	-1	-7	-7	-4
investerings bestaand bezit					
groot onderhoud in combinatie met energiemaatregelen	135	17	427	93	145
aanbrengen zonnepanelen	117	500	723	284	272
in uitvoering/voorbereiding					
nieuwbouw huur	559	452	581	558	531
investerings bestaand bezit	197	317	132	500	516
Aantal woningen naar huurprijsklasse (obv kale huur)					
goedkoop (<= € 477,20)	468	482	459	494	739
1e aftoppingsgrens (<= € 682,96)	4.871	4.941	5.009	4.821	4.543
2e aftoppingsgrens (<= €731,93)	944	835	768	973	1.245
t/m HT-grens (<= € 900,07)	851	963	845	763	618
boven HT-grens (> € 900,07)	481	360	396	420	352
Totaal woningen	7.615	7.581	7.477	7.471	7.497

	2025	2024	2023	2022	2021
--	------	------	------	------	------

Prijs/kwaliteitverhouding woningbezit

woningen onder HT grens (huurtoeslaggrens: <= € 900,07)**

gemiddelde kale huur per maand	€ 667	€ 634	€ 601	€ 606	€ 586
gemiddelde streefhuur per maand	€ 736	€ 703	€ 683	€ 660	€ 661
gemiddelde maximale huur per maand	€ 1.074	€ 1.034	€ 952	€ 857	€ 825
gemiddeld aantal WWS punten	169	167	159	157	156
kale huur in % van de maximale huur	62%	61%	63%	71%	71%
streefhuur in % van de maximale huur	69%	68%	72%	77%	80%
jaarlijkse huurverhoging totale bezit in %***	4,48%	4,75%	-1,15%	2,32%	0,20%
gemiddelde kale huur per maand (inclusief geliberaliseerd)	€ 678	€ 644	€ 611	€ 616	€ 596

Kwaliteit woningbezit

dagelijks onderhoud per woning (reparatie en mutatie)	€ 1.454	€ 1.594	€ 1.549	€ 1.293	€ 1.334
planmatig onderhoud per woning	€ 910	€ 889	€ 1.002	€ 856	€ 1.069
sociaal beheer/leefbaarheid/woonomgeving per woning**	€ 39	€ 40	€ 30	€ 35	€ 23
groot onderhoud per woning	€ 1.303	€ 1.394	€ 3.698	€ 1.486	€ 812
totaal onderhoud woningen in % van de huursom	46%	51%	83%	49%	44%

Verhuur

huuropzeggingen woningen (inclusief kamerverhuur)	414	399	436	430	501
nieuwe verhuringen woningen (inclusief kamerverhuur)	461	489	453	429	595
mutatiegraad woningen (excl. verkoop, sloop e.d.)	5,44%	5,26%	5,51%	5,6%	6,1%
huurderving woningen in % kale huur (excl. verkoop, sloop e.d.)	0,55%	0,46%	0,56%	0,47%	0,85%
huurachterstand in % bruto huur	0,92%	0,88%	0,84%	0,75%	0,74%
aantal bemiddelingsverzoeken afdeling leefbaarheid	4.684	2.134	2.281	4.663	5.310

Waarde/financiering vastgoed

Marktwaaarde gemiddeld per woning	€ 199.400	€ 177.300	€ 146.800	€ 159.600	€ 153.000
Beleidswaarde gemiddeld per woning	€ 133.000	€ 128.900	€ 79.900	€ 93.400	€ 82.700
WOZ-waarde gemiddeld per woning	€ 254.900	€ 241.400	€ 232.100	€ 199.100	€ 183.800

Financiering (extern)

per woning	€ 52.000	€ 50.700	€ 47.200	€ 43.800	€ 42.000
gemiddelde rente leningenportefueille	3,19%	3,13%	3,16%	3,20%	3,28%
gemiddelde looptijd leningenportefueille	21,6	22,4	21,6	20,8	19,7

	2025	2024	2023	2022	2021
--	------	------	------	------	------

Balans en Winst- & Verliesrekening (obv marktwaaarde x € 1.000)

Balans

groepsvermogen	€ 1.170.264	€ 987.167	€ 731.888	€ 859.328	€ 818.209
voorzieningen	€ 3.573	€ 4.718	€ 32.440	€ 29.699	€ 4.178
vreemd vermogen	€ 453.857	€ 443.863	€ 408.280	€ 381.451	€ 394.004

Winst- & Verliesrekening

bedrijfsopbrengsten	€ 63.599	€ 61.473	€ 59.005	€ 58.264	€ 56.762
exploitatiekosten vastgoedportefueille	€ -29.914	€ -30.367	€ -29.279	€ -31.442	€ -31.352
overige organisatiekosten	€ -1.305	€ -1.139	€ -2.126	€ -747	€ -4.535
verkoopresultaten	€ 1.340	€ 2.303	€ 1.466	€ 819	€ 1.636
waardeveranderingen	€ 164.894	€ 239.919	€ -141.991	€ 9.825	€ 113.050
overige activiteiten	€ 326	€ 2.094	€ 505	€ 157	€ 434
leefbaarheid	€ -3.539	€ -3.189	€ -3.092	€ -2.565	€ -2.251
financiele baten en lasten	€ -8.252	€ -11.303	€ -8.794	€ 9.587	€ -2.787
belastingen	€ -4.014	€ -5.090	€ -3.271	€ -2.999	€ -3.320
resultaat deelnemingen	€ -39	€ 578	€ 137	€ 220	€ 142

Jaarresultaat

	€ 183.097	€ 255.279	€ -127.440	€ 41.119	€ 127.779
--	-----------	-----------	------------	----------	-----------

Financiele kengetallen

solvabiliteit obv beleidswaaarde (norm: > 30%) Daeb-bezit	60%	59%	35%	48%	43%
solvabiliteit obv beleidswaaarde (norm: > 30%) Niet-Daeb-bezit	58%	56%	43%	48%	46%
ICR (norm: >1,4) Daeb-bezit	1,90	2,07	1,75	1,48	2,10
ICR (norm: >1,8) Niet-Daeb-bezit	2,99	2,37	2,45	2,67	2,29
ICR Totaal	1,95	2,09			
dekkingsratio obv marktwaaarde (norm: < 70%) Daeb-bezit	31%	35%	34%	31%	44%
dekkingsratio obv marktwaaarde (norm: < 70%) Niet-Daeb-bezit	25%	29%	34%	33%	31%
Loan-to-Value obv beleidswaaarde (norm: < 70%) Daeb-bezit	40%	40%	60%	47%	52%
Loan-to-Value obv beleidswaaarde (norm: < 70%) Niet-Daeb-bezit	29%	32%	42%	40%	39%
Loan-to-Value obv beleidswaaarde (norm: < 70%) Totaal bezit	40%	39%	59%	47%	51%

Organisatie

aantal personeelsleden	110	109	110	102	103
aantal fte's	98,8	98,2	98,2	91,4	92,2
aantal vhe per fte	83	83	82	89	88
organisatiekosten per verhuureenheid	€ 1.636	€ 1.456	€ 1.458	€ 1.286	€ 1.178

* excl te slopen woningen, tijdelijke verhuringen, bruikleen, onzelfstandige wooneenheden

**alleen fysieke uitgaven; het bedrag is dus exclusief personele inzet leefbaarheid (organisatiekosten)

***in 2021: sociale huurwoningen 0% en gemiddeld overig bezit 2,51%
in 2023: 2.806 sociale huurwoningen verlaagd naar € 575,03

7. Tabellen bij bestuursverslag

Tabel 1A | Inschrijftijd

	Aanbodmodel	Lotingmodel	Direct te huur	Snelle reageerder
Gemiddelde inschrijftijd 2017	7,0 jr	2,0jr	1,6 jr	
Gemiddelde inschrijftijd 2018	7,3 jr	1,9 jr	3,8 jr	
Gemiddelde inschrijftijd 2019	7,5 jr	2,0 jr	1,9 jr	
Gemiddelde inschrijftijd 2020	8,8 jr	1,5 jr	1,1 jr	
Gemiddelde inschrijftijd 2021	8,5 jr	1,9 jr	1,0 jr	
Gemiddelde inschrijftijd 2022	9,9 jr	2,4 jr		2,4 jr
Gemiddelde inschrijftijd 2023	10,6 jr	1,2 jr		4,9 jr
Gemiddelde inschrijftijd 2024	11,3 jr	2,4 jr		3,5 jr
Gemiddelde inschrijftijd 2025	8,3 jr	3,3 jr		

Tabel 1B | Zoektijd

	Inschrijfduur	Loting	Eerste reageerder	Snelle reageerder *	Bemiddeling**	Woning van verzameladvertentie
Gemiddelde Zoektijd 2017	1,5 jr	1,6jr	1,0 jr	-	-	-
Gemiddelde Zoektijd 2018	1,1 jr	1,4 jr	0,9 jr	-	-	-
Gemiddelde Zoektijd 2019	1,2 jr	1,1 jr	1,1 jr	-	-	-
Gemiddelde Zoektijd 2020	1,2 jr	1,1 jr	0,7 jr	-	-	-
Gemiddelde Zoektijd 2021	1,4 jr	1,4 jr	0,6 jr	1,2 jr	-	2,8 jr
Gemiddelde Zoektijd 2022	1,3 jr	1,5 jr	-	1,0 jr		
Gemiddelde Zoektijd 2023	1,2 jr	1,2 jr		1,4 jr		2,1 jr
Gemiddelde Zoektijd 2024	1,5 jr	1,7 jr		1,1 jr		1,9 jr
Gemiddelde Zoektijd 2025	1,3 jr	0,9 jr				

* Bij dit model worden de kandidaten die reageren tussen 19.00-19.15 (als de advertentie online gaat) via willekeurige loting gezet, wie vanaf 19.15 tot aan het einde van de advertentie (meestal 3 dagen) nog reageert die volgt op inschrijfduur (dus na de groep van loting). Het doel is dat mensen die veel spoed hebben meer kans maken als ze binnen exact het eerste kwartier reageren, lang niet iedereen neemt hier de moeite voor.

** Bemiddeling: Bestaand uit 2 soorten; Leefbaarheidsbemiddeling zoals "Weer thuis kandidaten" (vroegere contigent), urgentie, 5% uitzondering, spoedzoekers, statushouders. Servicebemiddelingen: Doorstromers, woningruil, coöptatie, wachtlijst.

*** Woning van verzameladvertentie heeft betrekking op nieuwbouwprojecten. Hierbij zijn soms meerdere type woningen, deze worden per type aangeboden. Daarna kunnen meerdere kandidaten worden geselecteerd.

Tabel 2 | Ingeschreven woningzoekenden

Totaal Corporaties	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Aantal inschrijvingen	132.990	123.349	114.203	105.072	99.160	91.220	84.182
Aantal inschrijvingen zonder grijze/zwarte lijst *	132.830	122.947	113.991	104.849	98.883	90.834	83.743
Aantal inschrijving met extra inschrijfduur	185	194	152	134	100	114	161
Aantal aanvragers WMO indicatie	157	159	267	140	172	205	226
Aantal aanvrager AWBZ indicatie	0	0	0	0	0	2	75

* Inschrijvingen met een blokkade vanwege een ontruiming (i.v.m. hennep, overlast, huurachterstand, geweld).
Grijze lijst: woningzoekende stond al ingeschreven en bouwt inschrijfduur op.
Zwarte lijst: woningzoekende stond niet ingeschreven en bouwt geen inschrijfduur op.

Tabel 3 | Kengetallen verhuur

	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Mutatiegraad 1	5,62%	6,66%	5,87%	5,68%	6,52%	7,25%
Mutatiegraad geschoond 2	5,44%	6,40%	5,51%	5,62%	6,09%	7,11%
Leegstandscijfer 3	0,55%	0,46%	0,59%	0,72%	0,85%	1,02%

Tabel 4 | Huuropzegging naar wonigtype

	2025		2024		2023		2022		2021		2020		2019	
	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal
Eengezinswoningen	4	213	5	201	5	250	5	219	5	258	6	302	5	252
Etagewoning met lift	7	119	7	96	5	80	7	97	6	93	7	91	8	101
Etagewoning zonder lift	8	71	7	84	7	84	8	97	11	136	12	140	11	131
Zelfstandige HAT wooneenheid	6	10	8	14	11	18	8	13	8	14	7	11	7	9
Kamerpanden (zelfst/onzelfst)	1	1	2	4	2	4	2	4	0	0	3	4	3	4
Subtotaal woningen	5,3	414	5,4	399	5,7	436	5,6	430	6,5	501	7,2	548	6,7	497
Aanleunwoningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Kamerpanden (zie hierboven)	1	1			5	18	8	28	8	28	9	30	0	0
Garages/parkeerplaatsen/bedrijfsruimten	4	15	7	23	10	31	2	1	8	5	0	0	10	35
Woonwagens/standplaatsen	3	2	6	3	0	0	2	1	2	1	1	1	0	0
Wo/zo-complex	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gehele bezit	5,2	431	5,2	425	6,0	485	5,7	460	6,6	535	7,2	579	6,7	566

Aantal objecten : aantal contracten waarbij de einddatum in 2025 ligt (per type object)
Totaal : Totaal objecten waarbij het contract in 2025 een lopend contract was (per type object)
% : het aandeel van Aantal objecten in totaal objecten (per type object)

Tabel 5 | Ontwikkeling aantal verhuren

	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Totaal nieuwe verhuringen	484	527	484	434	643	611	563
Gespecificeerd naar type: info uit Viewpoint							
woningen	461	489	453	429	595	578	529
overig (garages / bedrijfsruimten)	21	32	31	32	41	31	29
woonwagens / standplaatsen	2	0	0	1	0	0	0
bruikleen / woonzorg	0	6	0	4	7	2	5
info uit WIZ							
reguliere verhuringen ¹		212	239	246	359	339	316
bijzonder verhuringen: info uit WIZ							
- herstructurering naar Tiwos bezit	1	0	2	1	-	2	8
- 5% regeling	15	11	12	10	17	10	16
- bemiddeling volgens wachtlijst2	15	21	7	7	3	5	7
- contingenten / Weer thuis	26	63	39	37	55	51	46
- doorschuiving / doorstroming	90	82	84	70	89	111	73
- nieuwbouw	1	55			-	12	58
- omklappen huurovereenkomst	0	0	1	1	1	4	0
- statushouder	20	36	21	24	27	11	10
- woningruil	6	9	4	9	14	8	12
- terugkeer na herstructurering	1	0			-	-	0
- urgentie	9	12	12	11	9	12	5
- WMO	1	0	4	1	-	-	2
- verhuur rechtspersoon / maatschappelijke instelling	2	4	3		1	6	3
- helptijdgarantie	0	0			-	-	0
- vrije sector	0	5	15		21	36	27
- selectieve toewijzing (rotterdamwet)	0	0	6		18	7	0
- spoedzoeker	0	0	3		1	3	3
- geen passende reacties	0	0			-	1	1
- niet passend toegewezen	0	0		1	-	1	
- overige	1	4	1				

Tabel 6 | Staatssteunregeling

Doelgroep	aantal toewijzingen	Norm (%)	Gerealiseerd (%)
Primair	405	85	90,4
Eenpersoonshuishoudens tot (44.035)	219	15,0	48,9
Meerpersoonshuishoudens tot (48.625)	186		41,5
Vrij toewijsbaar	43		9,6
Eenpersoonshuishoudens vanaf (44.035)	10		2,2
Eenpersoonshuishoudens vanaf (48.625)	33		7,4
Totaal volgens EU norm	448		100,0

Bron: VP rapport - contracten - alle contracten vanaf 2022 - selectie invoeren op 2025 - tablat totaal

Tabel 7 | Passend toewijzen (95/5 norm)

	Nieuwe contracten	Grens inkomen €	Grens huur €	Passend toegewezen	% Passend	% Niet passend t/m lib. grens	% Niet passend boven lib. grens
Tot AOW leeftijd							
eenpersoons	126	28.375,00	682,96	126	100%	0%	0%
Tweepersoons	46	38.500,00	682,96	46	100%	0%	0%
Drie- en meerpersoons	66	38.500,00	731,93	66	100%	0%	0%
Vanaf AOW leeftijd							
Eénpersoons	15	27.775,00	682,96	15	100%	0%	0%
Tweepersoons	7	37.350,00	682,96	5	71%	2%	29%
Drie- en meerpersoons	0	37.350,00	731,93	0	0%	0%	0%
				0	0	0	0
				13	100	0	0
Drie en meerpersoons	9		731,93	8	88,9	1	11,1
Totaal	282			279	99%	3%	1%

* Exclusief toewijzing intermediaire verhuur die niet door Tiwos wordt uitgevoerd

Tabel 8 | Huuropbrengst en leegstand

	2025		2024	
	x €1.000	leegstand	x €1.000	leegstand
Huuropbrengsten woningen	€ 59.587		€ 56.853	
Verhuurleegstand sociale huur	€ 41	0,07%	€ 38	0,07%
Technische leegstand sociale huur	€ 238	0,40%	€ 215	0,38%
Leegstand geliberaliseerd	€ 11	0,02%	€ 9	0,02%
Leegstand woningen	€ 290	0,49%	€ 262	0,46%
Huuropbrengsten overig bezit	€ 3.003		€ 2.904	
Leegstand overig bezit	€ 55	1,83%	€ 11	0,38%
Huuropbrengsten bruto	€ 62.590		€ 59.757	
Leegstand totaal	€ 345	0,55%	€ 273	0,46%
Dotatie dubieuze debiteuren	€ 240		€ 113	
Huuropbrengst netto	€ 62.005		€ 59.371	

Tabel 9 | Aantal registraties 2025

	Noord	Oost	West	Zuid	Eindtotaal
	159	68	68	37	332
Begeleiding	64	48	56	236	404
Buurtregie	6	2	4	27	39
Financieel	9	9	13	13	44
Geweld / Agressie	26	72	50	100	248
Juridisch	29	21	28	60	138
Medisch	4	2	1	1	8
Misdrijf	6	21	15	40	82
Overige	45	201	195	196	637
Overlast	84	427	390	693	1594
Sociaal / Psychisch	20	41	36	103	200
Woning	87	100	68	157	412
Woonbezetting	111	146	124	165	546
Totaal	650	1158	1048	1828	4684

* 650 meldingen zijn niet goed geregistreerd, o.a. vanwege personeelwisselingen

Tabel 10 | Huurincasso

	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Totale huurachterstand in % van bruto huur	0,92%	0,88%	0,84%	0,75%	0,74%	0,87%
Absolute huurachterstand (exc. voorstand) van zittende huurders	€ 592.748	€ 547.040	€ 499.289	€ 435.876	€ 418.445	€ 481.300
Hiervan:						
Deurwaarder	€ 191.769	€ 225.702	€ 228.913	€ 209.853	€ 192.931	€ 199.853
Betalingsregeling	€ 122.417	€ 126.149	€ 133.984	€ 106.823	€ 102.292	€ 116.704
Aantal ontruiming	3	9	6	7	8	21

Tabel 11 | Nieuwbouw huurwoningen 2025 (in haalbaarheidsfase en verder)

Nieuwbouw huurwoningen 2025	Type	1e aftoppingsgrens	2e aftoppingsgrens	toeslaggrens	toeslaggrens + IAH	geliberaliseerd huur	Totaal
		Huur < € 713	Huur € 713 - € 764	Huur € 764 - € 932		Huur > € 932	
Opgeleverd in 2025							
Laagstraat	Egw		5				5
Circulaire Nieuwbouw dr. Ahausstraat	Egw					2	2
Betuwe-/Beemsterstraat	App	14		19	7		40
In uitvoering/voorbereiding in 2025							
Noordhoekring	App	11	11				22
Poort van Stappegoor	App	30		92	26		148
Van Limburg Stirumlaan, De Baron	App	6		32			38
Fabriekskwartier Weefmeester	App	6		15		9	30
Fabriekskwartier Wolwerk	App	7	9	16	18		50
Fabriekskwartier Koelhuis*	App	11	8	20	37		76
Pater van de Elsenplein fase 2*	App	2		2	36		40
Curaçaostraat 47a*	App/Egw	2					2
Westermarkt*	App	19		83			102
Fabriekskwartier uitname VOF	App					6	6
Verbouwing MOG Piet Heinstraat*	App	35		10			45
Totaal nieuwbouw	App/Egw	143	33	289	124	17	606

* Deze nieuwbouwprojecten bevinden zich in de haalbaarheidsfase en de woonprogramma's en huurprijsklassen dienen nog definitief te worden vastgesteld. Aantallen en huurprijzen zijn richtinggevend.

Tabel 12 | Renovatie woonzorgeenheden

Nieuwbouw/renovatie woonzorg eenheden	Aantal
In voorbereiding 2025	
Korvelseweg 179	Wozo 8
Korvelseweg 158 / Callandhof	Wozo 20
Totaal woonzorg	28

Tabel 13 | Groot onderhoud met duurzaamheidsmaatregelen

Opgeleverd in 2025		
Colijnstraat	Egw	36
Afrikaanderstraat	Egw	31
Kaapkoloniestraat	Egw	34
Piet Retiefstraat	Egw	34
		135
In voorbereiding 2025		
Fatimastraat	Dupl	24
Reitse Hoevenstraat	Port	80
Hasseltplein (Hat)	Hat	8
Dr. Nolenstraat (11 App + 4 Egw)	Egw/Hat	15
Gasthuisring (Hat)	Hat	10
Broekhovenseweg (Hat)	Hat	5
Korvelseweg 158 / Callandhof (Wozo)	Wozo	20
Korvelseweg 179 (Wozo)	Wozo	8
Capucijnenstraat 27 (App)	App	11
Capucijnenstraat (App)	App	16
In voorbereiding 2026		197
Totaal groot onderhoud met duurzaamheid		332

Tabel 14 | Reparatieverzoeken en binnenrenovaties

	Realisatie 2025
Kosten	€ 6.719.000
Begroting	€ 6.532.500
Verschil	-€ 186.500

Tabel 15 | Reparatieverzoeken exclusief binnenrenovaties

	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Reparatieverzoeken*	€ 4.432.000	€ 4.204.000	€ 3.645.000	3.142,00	3.118,00	2.930.000
Aantal reparatieverzoeken	8.138	9.030	8.829	8.654	8.514	9.417
Gemiddelde kosten per verzoek	€ 545	€ 466	€ 413	€ 363	€ 366	€ 311
Aantal vhe's in eigendom	8212	8178	8092	8091	8119	8053
Kosten per vhe	540	514	450	388	384	364

* excl. Binnenrenovaties

Tabel 16 | Binnenrenovaties bij reparatieverzoeken

	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Binnenrenovaties	€ 2.287.000	€ 3.074.000	€ 2.895.000	€ 1.840.000	€ 1.436.000	€ 2.101.000
Aantal binnenrenovaties	315	528	424	266	214	307
Gemiddelde kosten per binnenrenovatie	€ 7.260	€ 5.823	6829	€ 6.919	€ 6.710	€ 6.844

Tabel 17 | Mutatieonderhoud inclusief binnenrenovaties

	Realisatie 2025
Realisatie	€ 4.571.000
Begroting	€ 5.075.000
Verschil	€ 504.000

Tabel 18 | Mutatiekosten per mutatie

	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Mutatiekosten	€ 4.571.000	€ 4.555.000	€ 5.099.000	€ 4.559.000	€ 5.710.000	€ 5.067.000
Mutaties met kosten	413	376	413	412	452	499
Kosten per mutatie	€ 11.068	€ 12.114	€ 12.347	€ 11.066	€ 12.633	€ 10.154

Tabel 19 | Contractonderhoud

	2025	2024	2023
Realisatie	€ 1.774.078	€ 1.667.153	€ 1.520.531
Begroting	€ 1.720.662	€ 1.609.754	€ 1.440.636
Verschil	€ -53.416	€ -57.399	€ -79.895

Tabel 20 | Planmatig onderhoud

	2025	2024
Realisatie	€ 5.290.723	€ 5.206.823
Begroting	€ 5.618.000	€ 5.678.000
Verschil	€ 327.277	€ 471.177

Tabel 21 | Ziekteverzuim exclusief zwangerschapsverlof

	2025	2024	2023	2022	2021	2020
% ziekteverzuim inclusief langdurig verzuim	9,21	6,36	6,28	5,77	3,97	5,37
% kortdurend ziekteverzuim (1 t/m 7 dagen)	0,86	1,18	1,3	1,82	1,56	1,82
Langdurig zieke medewerkers (>42 dagen aansluitend ziek)	23	15	14	14	10	13

Tabel 22 | Ontwikkeling organisatiekosten (excl. diverse opbrengsten)

Organisatiekosten	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Totaal Organisatiekosten	€13.437.762	€11.903.255	€11.796.839	€10.404.768	€9.566.331	€9.155.201	€8.667.400	€8.327.300
Aantal vhe's	8.212	8.178	8.092	8.091	8.119	8.053	7.927	7.888
Per vhe	€1.636	€1.456	€1.458	€1.286	€1.178	€1.137	€1.093	€1.056

Tabel 23 | Personeelsmutaties (ultimo jaar)

	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Formatieplaatsen ingevuld	98,8	98,2	98,2	91,4	89	83,1
Formatieplaatsen vacant per 31/12	3,7	4,1	2	3,89	0,2	0
Formatieplaatsen totaal	102,5	102,3	100,2	95,29	89,2	83,1
Medewerkers	110	109	110	102	99	92
waarvan						
fulltime (%)	51%	54%	51%	53%	52%	51%
parttime (%)	49%	46%	49%	47%	48%	49%
waarvan						
mannen	58	54	48	49	51	49
vrouwen	52	55	52	53	48	43
In dienst getreden	10	11	12	9	18	9
Uit dienst	10	11	6	6	7	9
Waarvan (vroeg)pensioen	0	1	1	2	4	3

Tabel 24 | Formatie in relatie tot vhe en kosten per fte

Formatie	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Aantal vhe per fte	83	83	82	89	88	94	90	93
Loonsom per fte	90.000	84.000	76.000	74.000	69.000	72.000	€ 68.000	€ 71.000
Personeel derden	€ 1.047.000	€ 534.000	€ 903.000	€ 784.000	€ 509.000	€ 507.000	€ 216.000	€ 331.000

Ondertekening

Het bestuursverslag over het boekjaar 2025 is opgesteld door de bestuurder van Tiwos en vastgesteld op 17 juni 2026 te Tilburg.

René Scherpenisse
Bestuurder

Jaarrekening 2025



tiwos

tilburgse woonstichting

1 Balans per 31 december 2025 (voor voorgestelde resultaatbestemming) (bedragen x € 1.000)

ACTIVA		31-12-2025		31-12-2024	
Vaste activa					
Vastgoedbeleggingen	5.1				
DAEB-vastgoed in exploitatie		1.487.939		1.315.061	
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		60.032		55.636	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		23.968		23.860	
DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		36.332		9.768	
Niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		224		1.292	
Materiële vaste activa	5.1				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		5.142		4.919	
			1.613.637		1.410.536
Financiële vaste activa	5.2				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		4.311		4.350	
Latente belastingvorderingen		1.355		1.984	
			5.666		6.334
Totaal van vaste activa			1.619.303		1.416.870
Vlottende activa					
Vorraden	5.3				
Vastgoed bestemd voor de verkoop			1.175		0
Vorderingen	5.4				
Huurdebiteuren		415		382	
Overheid		1.486		1.250	
Overige vorderingen		625		1.739	
Overlopende activa		331		647	
			2.857		4.018
Liquide middelen	5.5		4.359		14.860
Totaal van vlottende activa			8.391		18.878
TOTAAL ACTIVA			1.627.694		1.435.748

PASSIVA		31-12-2025		31-12-2024	
Eigen vermogen					
Herwaarderingsreserves	5.6	923.672		768.705	
Overige reserves		63.495		-36.817	
Resultaat na belastingen van het boekjaar		183.097		255.279	
			1.170.264		987.167
Voorzieningen	5.7				
Voorziening onrendabele investeringen		3.573		4.718	
			3.573		4.718
Langlopende schulden	5.8				
Schulden aan overheid		0		492	
Schulden aan banken		401.080		382.536	
Marktwaaarde extendible leningen		3.452		7.737	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		22.835		22.794	
Overige schulden		26		13	
			427.393		413.572
Kortlopende schulden	5.9				
Schulden aan overheid		27		3.308	
Schulden aan banken		7.502		8.474	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		6.590		6.639	
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		2.566		2.812	
Overige schulden		17		17	
Overlopende passiva		9.762		9.041	
			26.464		30.291
TOTAAL PASSIVA			1.627.694		1.435.748

2 Functionele winst-en-verliesrekening over 2025 (bedragen x € 1.000)

		2025	2024
Exploitatie vastgoedportefeuille			
Huuropbrengsten	6.1.1	62.005	59.371
Opbrengsten servicecontracten	6.1.2	1.594	2.102
Lasten servicecontracten	6.1.3	-1.625	-2.102
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	6.1.4	-3.512	-2.911
Lasten onderhoudsactiviteiten	6.1.5	-21.729	-22.193
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	6.1.6	-3.048	-2.776
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		33.685	31.491
Verkoop vastgoed in ontwikkeling			
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	6.2.1	0	490
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	6.2.2	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	490
Verkoop vastgoedportefeuille			
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.3.1	5.291	6.338
Toegerekende organisatiekosten	6.3.2	-141	-125
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	6.3.3	-3.810	-3.910
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.340	2.303
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.4.1	-3.940	3.893
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.4.2	168.768	236.199
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	6.4.3	66	212
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		164.894	240.304
Overige activiteiten			
Opbrengst overige activiteiten	6.5.1	342	848
Kosten overige activiteiten	6.5.2	-16	-14
Netto resultaat overige activiteiten		326	834
Overige organisatiekosten			
Overige organisatiekosten	6.6.1	-1.305	-1.139
Netto resultaat overige organisatiekosten		-1.305	-1.139
Leefbaarheid			
Kosten leefbaarheid	6.7.1	-3.539	-3.189
Netto resultaat leefbaarheid		-3.539	-3.189
Financiële baten en lasten			
Waardeveranderingen financiële vaste activa en derivaten	6.8.1	4.286	583
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	6.8.3	269	265
Rentelasten en soortgelijke kosten	6.8.4	-12.807	-12.151
Saldo financiële baten en lasten		-8.252	-11.303
Resultaat voor belastingen		187.149	259.791
Belastingen	6.9	-4.014	-5.090
Resultaat deelnemingen	6.10	-38	578
Resultaat na belastingen		183.097	255.279

3 Kasstroomoverzicht (directe methode) (bedragen x € 1.000)

		2025	2024
Kasstroom uit operationele activiteiten			
<i>Ontvangsten</i>			
Huren		62.066	59.292
Vergoedingen		2.276	2.093
Overige bedrijfsontvangsten		677	113
Renteontvangsten		197	116
Saldo ingaande kasstromen		65.216	61.614
<i>Uitgaven</i>			
Erfpacht		-1	-1
Personeelsuitgaven		-9.824	-8.692
Onderhoudsuitgaven		-18.668	-19.287
Overige bedrijfsuitgaven		-8.882	-7.781
Renteuitgaven		-12.532	-11.566
Sectorspecifieke heffing		-152	-183
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden		-262	-284
Vennootschapsbelasting		-3.146	-1.372
Saldo uitgaande kasstromen		-53.467	-49.166
Kasstroom uit operationele activiteiten		11.749	12.448
Kasstromen uit investeringsactiviteiten			
<i>MVA ingaande kasstroom</i>			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		4.958	5.800
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)		89	643
(Des)Investeringsontvangsten overig		0	173
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>			
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden		-28.205	-25.809
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden		-11.257	-11.222
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden		0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop		-1.175	-248
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden		0	0
Investeringen overig		-471	-89
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-36.061	-30.752
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		-36.061	-30.752
Kasstroom uit Financieringsactiviteiten			
<i>Ingaand</i>			
Nieuwe door WSW geborgde leningen		34.000	40.000
<i>Uitgaand</i>			
Aflossing door WSW geborgde leningen		-20.189	-9.192
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		13.811	30.808
Toename of afname van geldmiddelen		-10.501	12.504
Wijziging kortgeldmutaties		0	0
Liquide middelen per 1-1		14.860	2.356
Liquide middelen per 31-12		4.359	14.860
Saldo mutatie boekjaar		-10.501	12.504

4 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Algemeen

Continuïteit

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

Activiteiten

De activiteiten van Tiwos, Tilburgse woonstichting (geregistreerd onder KvK-nummer 18030601), statutair gevestigd te Tilburg, en haar groepsmaatschappijen bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken in de gemeente Tilburg en de gemeente Gilze en Rijen. Tiwos is een stichting met de status van ‘toegelaten instelling volkshuisvesting’ en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van uit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

Vestigingsadres

Tiwos, Tilburgse woonstichting (geregistreerd onder KvK-nummer 18030601) is feitelijk gevestigd op Stationsstraat 24, 5038 ED te Tilburg.

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (‘WNT’), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verbonden partijen

Met de meeste van haar deelnemingen heeft Tiwos naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

Oordelen en schattingen

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

De berekening van de beleidswaarde 2025 is gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en een voortdurende exploitatie (60 jaar).

Groepsverhoudingen

Stichting Tiwos te Tilburg staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Stichting Tiwos is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Zij streeft daarbij naar het bevorderen van een goede huisvesting van de tot haar doelgroepen behorende personen in de regio Tilburg. Deelnemingen worden gewaardeerd op nettovermogenswaarde. Een overzicht van de gegevens, vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW, is hierna opgenomen:

Naam	Deelnemingspercentage	Hoofdactiviteit
Tiwos Holding BV	100%	Tussenholding
Tiwos Triborgh Bouwontwikkeling BV	100%	Projectontwikkeling
Tirentius BV	100%	Exploitatie WKO

Consolidatie

Op grond van de vrijstelling vanwege artikel 2:407 lid 2a BW is geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld. De balansposten en resultatenrekeningposten van Tiwos Holding zijn daarom niet geconsolideerd. De nettovermogenswaarde van deze deelneming is opgenomen in de post deelnemingen van de balans.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan. In de toelichting op de verscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de ‘Niet uit de balans blijken verplichtingen’.

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Financiële derivaten waarbij de onderliggende waarde niet beursgenoteerd is worden tegen kostprijs opgenomen. Indien per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs dan wel negatief is, wordt het derivaat ten laste van de winst-en-verliesrekening afgewaardeerd naar de lagere reële waarde, tenzij kostprijs hedge-accounting wordt toegepast.

Embedded derivaten worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt conform de hiervoor beschreven grondslagen voor derivaten, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;
- Een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat;
- Het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

Vastgoed in exploitatie (DAEB en Niet-DAEB)

Classificatie en kwalificatie

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

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en ook is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplex-niveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Tiwos maken deel uit van een waarderingscomplex of vorm en een afzonderlijk waarderingscomplex.

De eerste waardering

De eerste waardering van vastgoedbeleggingen is tegen de verkrijgingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven zoals juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. Als sprake is van een uitgestelde betaling van de koopsom wordt de verkrijgingsprijs gesteld op de contante waarde daarvan. De verkrijgingsprijs van zelf vervaardigde vastgoedbeleggingen is het bedrag van de kosten tot en met het moment dat de vervaardiging of ontwikkeling gereed is.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaaarde

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 vindt de waardering plaats tegen de marktwaaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting ('Handboek modelmatig waarden marktwaaarde'). Tiwos hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde voor het vastgoed in exploitatie exclusief het bedrijfsmatig-, maatschappelijke- en intramurale vastgoed. Deze worden gewaardeerd volgens de full-versie waarbij een externe taxateur jaarlijks dit vastgoed taxeert.

In de basisversie wordt waardering van het vastgoed bepaald op portefeulleniveau. De daaraan gerelateerd herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Bij de waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Als vervolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

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

van twee scenario's: enerzijds op basis van het door-exploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het door-exploiteerscenario van toepassing.

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

Waardering na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Verwerking waardemutaties

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

Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Grondslag voor de beleidswaarde

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

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

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2026 ('Handboek modelmatig waarden marktwaaarde 2025'). De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2025 bedraagt 4,22% voor het DAEB bezit en 4,76% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploiteer-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur) opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het geschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Tiwos vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting.

Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.

- de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E,F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarden marktwaaarde 2025.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (koopgarantwoningen) die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaaarde in verhuurde staat (RJ 645.Z09).

Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag. Er wordt rente toegerekend aan vastgoed in ontwikkeling. Jaarlijks wordt het rentepercentage opnieuw bepaald.

De marktwaaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB-en/of niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeverminderingen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs minus de eventuele restwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

- De terreinen worden niet afgeschreven;
- De bedrijfsgebouwen over zeventig jaar;
- Na-investeringen over 10 tot 25 jaar;
- De overige materiële vaste activa over drie tot vijftientwintig jaar.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening. Voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer Tiwos geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut als-

mede voor zover realisatie wenselijk is. Belastinglatenties worden gewaardeerd tegen de contante waarde.

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

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde.

De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Flottende vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele inbaarheid van de vorderingen.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering.

Eigen Vermogen

In het algemeen geldt dat de waardering van het eigen vermogen een resultante is van de waardering van de activa en overige passiva. Hoewel het eigen vermogen als een resterend saldo is gedefinieerd, wordt het niet-

temin in de balans verder onderverdeeld. Een dergelijke onderverdeling is relevant voor economische beslissingen van de gebruikers van de jaarrekening, onder meer als de onderverdeling een aanwijzing vormt voor wettelijke en andere beperkingen op de vrije beschikbaarheid van het eigen vermogen.

Herwaarderingsreserve

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

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

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

Ten opzichte van voorgaand jaar heeft een aanpassing plaatsgevonden op de presentatie van de herwaarderingsreserve op de woning die zijn verkocht onder voorwaarden. Dit deel van de herwaarderingsreserve was in de jaarrekening van voorgaand jaar niet nader afgesplitst van de overige reserves hetgeen nu alsnog heeft plaatsgevonden. De vergelijkende cijfers zijn hierop aangepast waarbij het totaalsaldo van de reserves ongewijzigd is gebleven.'

Voorzieningen

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”.

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB- en/of niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan de investeringsverplichting toe te rekenen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen. De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post ‘overige waardeveranderingen’.

Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs).

De extendible leningen zijn gewaardeerd door bij aanvang de reële waarde te bepalen. De vervolgwaardering van deze leningen geschiedt op basis van de marktwaarde.

TiwoS heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Vestiadeal

Overeenkomstig de waarderingsgrondslag van woningcorporaties voor (langlopende) leningen, worden deze bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. De reële waarde wordt bepaald met het “rekenmodel-leningruil 2021-10-12”.

Vanaf het moment van de leningruil wordt het agiodeel van de lening jaarlijks herzien middels de effectieve rentemethode. Dit betekent dat dit agiodeel gedurende de looptijd van de lening vrijvalt ten gunste van interest in de resultatenrekening.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden en overlopende passiva worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde. Deze kortlopende schulden en overlopende passiva zijn niet als langlopend te beschouwen.

Grondslagen van waardering DAEB en niet-DAEB

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening

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 de kostenfactor 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-tak. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen.

Toelichting op de aard van niet-DAEB-activiteiten

TiwoS bezit de volgende niet-DAEB-verhuureenheden:

niet-DAEB-activiteit	Aantal VHE 2025	Aantal VHE 2024
Bedrijfs Onroerend goed in exploitatie	30	29
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	164	165
Garages/parkeerplaats	307	309
Totaal	501	503

Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

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

Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2025 was de gemiddelde huurstijging van de sociale voorraad 4,5%. Het gehanteerde bedrag bij de inkomensafhankelijke huurverhoging was € 50 en € 100 per maand afhankelijk van de hoogte van het huishoudinkomen. De huurverhoging voor geliberaliseerde huurwoningen is in 2025 uitgekomen op gemiddeld 4,1%.

De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- Lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- Kosten klantencontactcentrum;
- Verhuurderheffing.

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder “Toerekening baten en lasten”.

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur- en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan onroerendezaakbelasting en verzekeringskosten.

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

De korting op de verhuurdersheffing, die verband houdt met de realisatie van sociale nieuwbouwwoningen, is in mindering gebracht op de investeringsuitgaven.

Nettoresultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Deze post betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transpaktte).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

Hieronder worden onder andere de kosten van de accountant, directie en RvC verantwoord.

Leefbaarheid

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

personeelskosten van medewerkers die zich werkzaamheden verrichten binnen de voorgeschreven definitie van leefbaarheid. In 2025 betrof dit circa 18 FTE. Voor Tiwos is deze grote inzet op leefbaarheid een bewuste keuze die voortvloeit uit het meerjarenbeleidsplan.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoordte transactiekosten op de ontvangen leningen.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend via verdeelsleutels.

Pensioenlasten

Woningcorporatie Tiwos heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de ‘verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering’. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of, en zo ja welke, verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele

verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor Woningcorporatie Tiwos en worden in de balans opgenomen in een voorziening. De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties. Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening.

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfssoefening

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

Aandeel in resultaat van deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Tiwos geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van m², fte's en werkplekken.

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Algemeen

Tiwos beschikt over leningcontracten waar renteconversies gedurende de looptijd van het contract plaatsvinden. De belangrijkste financiële risico's waaraan de groep onderhevig is zijn het marktrisico, valutarisico, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van Tiwos is erop gericht om op de korte termijn de effecten van koers- en renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktswisselkoersen en markttrentes te volgen. Tiwos maakt naast de extendible leningen geen gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen.

Marktrisico

Tiwos beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Valutarisico

Tiwos voert alleen transacties in euro's (€) uit en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Tiwos loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Tiwos risico's over de marktwaarde.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurystatuut. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van de grootte van het bedrag aan te ontvangen rente op de derivaten en de marktwaarde van de derivaten.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Tiwos en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Tiwos heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen.

Fair Value Bepaling

Voor de berekening van de Marktwaaarde van de extendible leningen is voor de rentecurves de 3-maands-Euribor (forwardcurve) en de Eonia (disconteringscurve) gehanteerd. De opslagen betreffen de indicatieve liquiditeitsopslagen die banken eind 2025 hanteerden voor WSW-geborgde financiering behorende bij de desbetreffende looptijden van de extendible leningen.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten.

De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële-leascontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

5 Toelichting op de balans

Bedragen x € 1.000

5.1 Vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa

De mutaties in de materiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

	DAEB-vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Subtotaal
1 januari 2025				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardingsprijs	596.640	41.575	13.007	651.222
Cumulatieve herwaarderingen	742.128	15.724	10.853	768.705
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-23.707	-1.663	0	-25.370
Boekwaarden per 1 januari 2025	1.315.061	55.636	23.860	1.394.557
Mutaties 2025				
Investeringsen	10.296	103		10.399
Desinvesteringsen	-2.343	-1.160	-716	-4.219
Gerealiseerde waardeveranderingen			-615	-615
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	163.855	4.913	1.439	170.207
Herclassificatie bezit (mutaties Daeb/niet-Daeb)				0
Afschrijvingen				0
Waardeverminderingen	-9.238	-110		-9.348
Waardeverminderingen opleveringen	-3.384	-211		-3.595
Overboekingen (van MVA in ontwikkeling)	13.692	860		14.552
Correctie verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs				0
Correctie afschrijvingen				0
Totaal mutaties	172.878	4.396	108	177.382
31 december 2025				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardingsprijs	620.434	42.794	12.291	675.519
Cumulatieve herwaarderingen	892.521	19.474	11.677	923.672
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-25.016	-2.236	0	-27.252
Boekwaarden per 31 december 2025	1.487.939	60.032	23.968	1.571.939

	DAEB- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Subtotaal	Totaal vastgoed- beleg-gingen en materiële vaste activa
1 januari 2025					
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardingsprijs	27.607	1.476	7.856	36.939	688.161
Cumulatieve herwaarderingen	0	0	0	0	768.705
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-17.839	-184	-2.937	-20.960	-46.330
Boekwaarden per 1 januari 2025	9.768	1.292	4.919	15.979	1.410.536
Mutaties 2025					
Investeringsen	30.132	64	612	30.809	41.208
Desinvesteringsen			-59	-59	-4.278
Gerealiseerde waardeveranderingen				0	-615
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen				0	170.207
Herclassificatie bezit (mutaties Daeb/niet-Daeb)	457	-457		0	0
Afschrijvingen			-364	-364	-364
Waardeverminderingen	-745	-27		-771	-10.119
Terugneming van waardeverminderingen	7.028			7.028	7.028
Waardeverminderingen opleveringen	3.384	211		3.594	0
Overboekingen (naar MVA in exploitatie)	-13.692	-860		-14.551	0
Correctie verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs			-497	-497	-497
Correctie afschrijvingen			531	531	531
Totaal mutaties	26.564	-1.068	223	25.719	203.102
31 december 2025					
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardingsprijs	44.504	224	7.912	52.640	728.159
Cumulatieve herwaarderingen	0	0	0	0	923.672
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-8.172	0	-2.770	-10.942	-38.194
Boekwaarden per 31 december 2025	36.332	224	5.142	41.698	1.613.638

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Per balansdatum heeft Tiwos 71 woningen in koopgarant (vorig jaar: 75) die in de toekomst teruggekocht moeten worden. Bij elke terugkoop wordt bepaald of deze woning in exploitatie wordt genomen of dat de woning opnieuw wordt verkocht (eventueel in koopgarant).

Herclassificatie bezit

In 2025 hebben er geen herclassificaties van DAEB naar Niet-DAEB of van Niet-DAEB naar DAEB plaatsgevonden.

WOZ-waarde vastgoedportefeuille

De totale WOZ-waarde van de verhuureenheden in exploitatie bedraagt per 31-12-2025 € 1.979 miljoen (waardepeildatum 01-01-2024). Per 31-12-2024 was dit € 1.866 miljoen (waardepeildatum 01-01-2023).

Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. Tiwos heeft bij de bepaling van de marktwaarde van haar bezit zowel gebruik gemaakt van de basisversie als van de full-versie van het handboek. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuille-niveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Handboektype	Versie waarderings-handboek	Bedrag DAEB (x € 1.000)	Bedrag niet-DAEB (x € 1.000)	Bedrag totaal (x € 1.000)
EGW (Eengezinswoning)	Basis	1.007.266	25.967	1.033.233
MGW (Meergezinswoning)	Basis	434.617	22.797	457.414
Intramurale zorg	Full	23.779	0	23.779
Extramurale zorg	Basis	9.383	0	9.383
Studenteneenheid	Basis	1.866	0	1.866
MOG (Maatschappelijk onroerend goed)	Full	11.028	0	11.028
BOG (Bedrijfsmatig onroerend goed)	Full	0	6.878	6.878
Garagebox	Basis	0	4.222	4.222
Parkeerplaats	Basis	0	167	167
Totaal		1.487.939	60.031	1.547.970

Marktwaarde op basis van de basisversie van het waarderingshandboek

De marktwaarde van de woongelegenheden en de parkeergelegenheden is bepaald op basis van de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de 'Discounted Cash Flow Methode' (DCF) bepaald.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie-eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of - 10%.

In de jaarrekening 2025 is een stijging van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie opgenomen van € 1.370,7 miljoen naar € 1.548,0 miljoen. Procentueel is deze waardestijging 12,9% (bron: berekend) waarvan 0,6% te verklaren is door voorraadmutaties (bron: verschillenanalyse Ortec). Een belangrijk deel van de waardestijging, circa 10,1%, wordt verklaard door het validatie-effect vanuit het handboek marktwaardewaardering 2025 (bron: verschillenanalyse Ortec). Dit validatie-effect is in de waardemutatie voor boekjaar 2025 opgenomen en dus verwerkt als onderdeel van de niet-gerealiseerde waardemutatie in 2025. De overige effecten in de waardestijging betreffen de autonome effecten (marktontwikkelingen) zoals voorgeschreven in het handboek modelmatig waarden 2025. Een eventueel validatie-effect op het handboek modelmatig waarden 2025 is per heden uiteraard nog niet bekend.

Discontovoet en Methoden

In onderstaande tabel is voor de verschillende categorieën onroerende zaken opgenomen welke range van de disconteringsvoet is gebruikt. Tevens is in de tabel opgenomen welke methode van de marktwaarde op basis van de Discounted Cash Flow is gehanteerd.

Categorie onroerende zaken	Aantal per 31 december 2025	Spreiding disconteringsvoet	Methoden
Woongelegenheden	7.455	4,98% - 9,32%	De hoogste waarde van de twee scenario's leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Parkeergelegenheden	307	8,26% - 8,35%	De hoogste waarde van de twee scenario's leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex

Marktwaarde op basis van de Full-versie

Eens in de drie jaar worden de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd (BOG, MOG en Intramurale eenheden) door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In de jaren dat niet getaxeerd wordt, wordt een taxatie-update/aannemelijkheidsverklaring verstrekt door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Tiwos en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Methoden

De marktwaarde in verhuurde staat is bepaald op basis van de Discounted Cash Flow-methode en is per categorie vastgoed als volgt:

Categorie onroerende zaken	Aantal per 31 december 2025	Gemiddelde disconteringsvoet	Gemiddelde markthuur per m2	Methoden
Bedrijfsmatig onroerend goed	30	6,07%	€ 133	Doorexploiteren
Maatschappelijk onroerend goed	113	6,14%	€ 161	Doorexploiteren
Intramuraal vastgoed	307	6,00%	€ 188	Doorexploiteren

Gehanteerde vrijheidsgraden

Bij deze taxatie zijn door de taxateur de volgende vrijheidsgraden gebruikt:

Markthuurstijging: gemiddeld zijn de markthuren met 8,2% verhoogd.

Disconteringsvoet: gemiddeld is de disconteringsvoet gedaald van 6,09% naar 6,04% ten opzichte van vorig jaar.

Exit yield: gemiddeld is de exit yield gedaald van 7,08% naar 7,05% ten opzichte van vorig jaar.

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed.

Vastgoed bestemd voor verkoop

In onderstaande tabel zijn aantallen en bedragen (x 1.000) m.b.t. woningen bestemd voor verkoop opgenomen.

	DAEB-vastgoed	Niet-DAEB-vastgoed	Totaal
Totaal aantal woningen bestemd voor verkoop	115	40	155
Aantal woningen verkocht binnen 1 jaar (verwachting)	4	2	6
Verwachte opbrengstwaarde verkopen binnen 1 jaar	€ 1.371	€ 665	€ 2.036
Verwachte boekwaarde verkopen binnen 1 jaar	€ 1.028	€ 525	€ 1.553

Overige

In de post materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie zijn geen posten die worden gefinancierd door middel van financial lease.

Er is geen rente opgenomen in de balanspost onroerende zaken in ontwikkeling voor de financiering van de investeringsprojecten (2024: idem).

Beleidswaarde

De bepaling van de beleidswaarde is met ingang van 2024 ingrijpend gewijzigd. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De disconteringsvoet voor de beleidswaarde 2025 is vastgesteld op 4,22% (2024: 4,17%) voor de DAEB-portefeuille en op 4,76% (2024: 4,70%) voor de niet-DAEB-portefeuille.

De totale beleidswaarde in 2025 bedraagt € 1.032,6 miljoen (2024: € 996,7 miljoen). Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	DAEB	Niet-DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand voor:		
- Eengezinswoningen	€ 760	€ 1.165
- Meergezinswoningen	€ 699	€ 1.124
Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 3.079	€ 4.002
Aantal woningen met E/F/G-energielabel	271	1
Beheernorm per jaar per woning	€ 851	€ 851

Hieronder een korte toelichting per item.

Streefhuur

De streefhuur van de Tiwos woningen volgt veelal de ontwikkeling van de aftoppingsgrenzen en de huurtoeslaggrens. In mindere mate bepaalt het kwaliteitsniveau van de woning de hoogte van de streefhuur bij Tiwos. Over het gewenste aantal woningen per streefhuurklasse zijn op stadsniveau afspraken gemaakt met de gemeente Tilburg en de collega-corporaties in het Convenant Wonen. Tiwos levert hierin per huurklasse haar bijdrage in de verschillende buurten in de stad Tilburg en Berkel-Enschot.

De realiseerbaarheid van de streefhuren wordt maandelijks getoetst in de IC. Daaruit komt naar voren dat vrijwel niet wordt afgeweken van de streefhuur in Viewpoint (volgens het huurbeleid). Er wordt afgeweken van de streefhuur bij toepassing van maatwerk, bijvoorbeeld woningen toewijzen aan middeninkomens om instroom van hogere inkomens in buurten te stimuleren in het kader van de leefbaarheid en om doorstroming mogelijk te maken

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten in de beleidswaarde bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatieonderhoud (met binnenrenovaties)
- Mutatieonderhoud (met binnenrenovaties)
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud
- Groot onderhoud (kosten voor instandhouden)
- Toegerekende organisatiekosten

Reparatie- en mutatieonderhoud (dagelijks onderhoud)

Het dagelijks onderhoud bestaat uit reparatie- en mutatieonderhoud. Het dagelijks onderhoud wordt onderverdeeld in regulier onderhoud en binnenrenovaties. Binnenrenovaties zijn renovaties van de doucheruimte, toilet en keuken.

De jaarbudgetten voor het regulier dagelijks onderhoud worden bepaald door de vakgroep opzichters en team bestaande bouw. Het jaarbudget is gebaseerd op historische cijfers en deze worden gecorrigeerd met wijzigingen in het onderhoudsbeleid en nieuwe ontwikkelingen die worden gesignaleerd door het team. De binnenrenovaties worden begroot in aantallen en daaraan wordt gekoppeld de contractueel afgesproken eenheidsprijs met de wijkannemer. Het bedrag voor dagelijks onderhoud ligt bij Tiwos hoog omdat alle binnenrenovaties worden uitgevoerd bij mutatie en reparatie en niet projectmatig (bij planmatig onderhoud of groot onderhoud). De uitgaven voor binnenrenovaties zijn bijna de helft van het budget dagelijks onderhoud.

Contractonderhoud

Als basis voor de bepaling van de kosten contractonderhoud wordt de begroting 2026 aangehouden. Het is niet de verwachting dat in de toekomst activiteiten voor het contractonderhoud worden uitgebreid. Derhalve wordt het bedrag uit de begroting langjarig aangehouden en jaarlijks opgehoogd met de indexering.

Planmatig onderhoud

De meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) van Tiwos is opgezet in het softwarepakket Vastware. Als basis wordt gebruik gemaakt van de elementen en hoeveelheden, die op locatie zijn geïventariseerd door een extern technisch adviesbureau, welke worden doorgerekend op basis van formules, cycli en eenheidsprijzen van een inspectie- en adviesbureau.

De MJOB is gebaseerd op conditiemetingen. Deze zijn uitgevoerd door een extern adviesbureau. Voor de installaties worden planningen aangehouden van leveranciers die gebaseerd zijn op conditiemetingen en cyclische benaderingen.

In het softwarepakket Vastware is het mogelijk om op basis van hoeveelheden, cycli en eenheidsprijzen de MJOB door te rekenen op basis van een eeuwigdurende exploitatie. Voor de meeste elementen gebeurt het automatisch op basis van de onderhoudsformules (hoeveelheden, cycli en eenheidsprijzen). Voor een aantal elementen - vervangen van houten kozijnen en dakpannen (zowel gebakken als betonnen) - zijn deze formules in Vastware verwijderd om vervuiling te voorkomen. Het onderhoudsbeleid van Tiwos is om deze elementen op basis van conditiemetingen uit te voeren en niet op voorhand op basis van cycli.

Om te komen tot een betrouwbare onderhoudsbegroting over 60 jaar zijn onderhoudsformules toegevoegd voor het vervangen van houten kozijnen en van dakpannen. De houten kozijnen zijn opgenomen met een levensduur van 60 jaar. Omdat de ervaring is dat correct gedetailleerde kozijnen met goed onderhoud zonder problemen de totale exploitatieperiode van een woning mee kunnen en we geen inzicht hebben in welke complexen in de toekomst problemen kunnen geven, hebben we een correctiefactor van 15% bij alle complexen toegepast. Het percentage is bepaald op basis van ervaringscijfers. Vervanging van dakpannen zijn voor 100% opgenomen voor vervanging in het 60e jaar geteld vanaf het bouwjaar.

Voor recent opgeleverde nieuwbouwprojecten worden normbedragen voor onderhoud toegepast totdat de woningen door een extern technisch bureau zijn geïnventariseerd. Vervolgens worden deze onderhoudsbedragen in Vastware gezet.

Alle onderhoudsgevoelige elementen worden via onderhoudsformules periodiek opgenomen in de begroting. Zo wordt geborgd dat elementen die nu vervangen worden als onderdeel van investeringsprojecten niet buiten beeld raken.

Bovenstaande stappen hebben we uitgevoerd om de kosten voor de komende 60 jaar goed en volledig in beeld te hebben.

In de MJOB houdt Tiwos rekening met de volgende cycli:

Type	Periodiciteit
Buitenschilderwerk hout	7 jaar
Buitenschilderwerk beton, metselwerk en isolatie	14 jaar
Vervanging installaties	minimaal 18 jaar
Dakvervanging	minimaal 30 jaar
Vervanging voegwerk	minimaal 40 jaar
Kozijnvervanging	60 jaar
Vervanging rookmelders	10 jaar
Keukenvervanging	25 jaar
Badkamervervanging	25 jaar
Toiletvervanging	25 jaar

Groot onderhoud

Hieronder valt het deel van de geplande investeringen groot onderhoud dat is bedoeld voor het instandhouden van het bezit. In de begroting 2026 zijn toekomstige onderhoudsprojecten opgenomen waarvoor deze uitgaven van toepassing zijn. Het groot onderhoud van Tiwos woningen betreft een combinatie van verduurzaming van het bezit en het uitvoeren van noodzakelijk onderhoud. De kosten voor (instandhoudings)onderhoud worden meegenomen in de onderhoudscomponent ten behoeve van de beleidswaarde.

Het deel van de totale investeringsuitgaven dat samenhangt met het in stand houden wordt bepaald op basis van gerealiseerde referentieprojecten.

Toegerekende organisatiekosten

Op basis van de kostenverdeelstaat ten behoeve van de jaarrekening 2025 is bepaald dat 27,0% van de organisatiekosten betrekking heeft op onderhoudsactiviteiten. De organisatiekosten bestaan onder andere uit salarissen, pensioenlasten, sociale lasten, kosten ICT, overige algemene kosten.

In de meerjarenbegroting voor de komende 10 jaar zijn de organisatiekosten geprognoseerd en is 27,0% hiervan ten laste van de onderhoudskosten gebracht. Ten behoeve van de bepaling van de onderhoudsnorm is de aanname gedaan dat de toegerekende organisatiekosten vanaf het 11e jaar gelijk blijven aan het bedrag in het 10e jaar.

Overige uitgangspunten onderhoud

- Verkoop, nieuwbouw en sloop van complexen is buiten beschouwing gelaten in de meerjarenonderhoudsbegroting van de beleidswaarde.
- Tiwos heeft per balansdatum nog 272 woningen met een slecht energielabel (lees: E/F/G-label). Verduurzaming van deze woningen is opgenomen in de MJOB van Tiwos als investering. Omdat verbeteringen buiten de beleidswaarde worden gehouden, hoeft hiervoor geen correctie te worden toegepast. Voor woningen met een slecht energielabel wordt in de berekening van de beleidswaarde het onderhoudsbedrag aangehouden zoals opgenomen in het ‘Handboek modelmatig waarderen’.
- Achterstallig onderhoud is niet van toepassing bij Tiwos. Alle woningen van Tiwos hebben een conditiescore 4 of lager volgens de NEN2767-norm.

Beheerlasten

De beheernorm ten behoeve van de beleidswaarde 2025 bedraagt € 851 (2024: € 741). De kostenfactor per verhuureenheid bepaalt vervolgens de beheerlast per objecttype. Het bedrag van de beheernorm is gebaseerd op de realisatiecijfers in deze jaarrekening. Het bedrag is geschoond met de incidentele kosten voor beheer.

Sensitiviteitsanalyse

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

(bedragen x € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
€ 25,- hogere streefhuur	40.909	833	41.742
€ 25,- lagere streefhuur	-42.694	-783	-43.477
€ 100,- hogere onderhoudskosten per vhe	-28.365	-570	-28.935
€ 100,- lagere onderhoudskosten per vhe	28.365	570	28.935
€ 100,- hogere beheerkostennorm	-28.365	-570	-28.935
€ 100,- lagere beheerkostennorm	28.365	570	28.935
0,5% hogere mutatiegraad	3.664	-106	3.558
0,5% lagere mutatiegraad	-1.874	73	-1.801
0,5% hogere disconteringsvoet	-95.847	-3.695	-99.542
0,5% lagere disconteringsvoet	113.493	4.344	117.837

5.2 Financiële vaste activa

De mutaties in de financiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

	Deelnemingen	Overige	Totaal
1 januari 2025			
Boekwaarden	4.350	0	4.350
Mutaties 2025			
Resultaat deelnemingen	-39		-39
Totaal mutaties	-39	0	-39
31 december 2025			
Boekwaarden	4.311	0	4.311

	Vestigingsplaats	Aandeel	Resultaat boekjaar	Totaal Eigen Vermogen 31-12-2025
Tiwos Holding B.V.	Tilburg	100,0%	-39	4.311

Latente belastingvorderingen	31-12-2025	31-12-2024
Latentie afschrijvingspotentieel		
Stand per 1 januari	1.984	2.799
Dotatie	0	0
Vrijval	-629	-815
Stand per 31 december	1.355	1.984
Latente belastingvorderingen	1.355	1.984

Belastingslatenties

Bij een aantal jaarrekeningposten kan sprake zijn van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Ten aanzien van het afschrijvingspotentieel is de hieruit voortvloeiende latente belastingpositie als volgt toe te lichten:
Voor de te verwachten afschrijvingen die fiscaal nog kunnen worden gedaan is een latentie gevormd. Dit gedeelte van het waarderingsverschil in de activa in exploitatie wordt naar verwachting op korte termijn gerealiseerd en daarom tot waardering gebracht. De nominale waarde van het afschrijvingspotentieel bedraagt voor de komende jaren € 6,5 miljoen (2024: € 9,2 miljoen). Hiervoor is een actieve latentie van € 1,4 miljoen gevormd (2024: € 2,0 miljoen).

Gezien de (naar verwachting) realisatie op lange termijn, heeft waardering, overeenkomstig de waarderingsgrondslagen voor latente belastingen, plaatsgevonden tegen contante waarde met een disconteringspercentage van 2,37% (2024: 2,32%). Voorts heeft, indien noodzakelijk, saldering plaatsgevonden gezien de (naar verwachting) simultane afwikkeling. Voor het merendeel van het waarderingsverschil commercieel en fiscaal op de materiele vaste activa in exploitatie wordt geen latentie tot waardering gebracht, omdat realisatie hiervan binnen afzienbare termijn niet voldoende betrouwbaar kan worden bepaald. In 2025 bedraagt dit nominale verschil € -126,0 miljoen (2024: € -85,4 miljoen). Negatief betekent dat de marktwaarde hoger is dan de fiscale boekwaarde.

5.3 Voorraden

	31-12-2025	31-12-2024
Vastgoed bestemd voor verkoop		
Niet verkochte woningen	1.175	0

5.4 Vorderingen

	31-12-2025	31-12-2024
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	1.117	974
Af : voorziening wegens oninbaarheid	-702	-592
Totaal huurdebiteuren	415	382
Voorziening wegens oninbaarheid		
Stand per 1 januari	-592	-613
Mutaties in jaar		
Dotatie	-240	-113
Afboeking	130	134
Stand per 31 december	-702	-592
Overheid		
Te ontvangen investeringsbijdragen	1.486	1.250
Totaal Overheid	1.486	1.250
Overige vorderingen		
Overige debiteuren	3	66
Te vorderen vennootschapsbelasting	622	1.673
Vordering op groepsmaatschappij	0	0
Totaal overige vorderingen	625	1.739

Geen van de vorderingen heeft een looptijd langer dan één jaar

Overlopende activa	31-12-2025	31-12-2024
Nog te ontvangen interest	136	150
Nog te ontvangen/vooruitbetaald	39	486
Overige overlopende activa	156	11
Totaal overlopende activa	331	647

5.5 Liquide middelen

	31-12-2025	31-12-2024
Ter vrije beschikking:		
Betaalrekeningen	1.359	6.110
Bedrijfsspaarrekeningen en deposito's	3.000	8.750
	4.359	14.860

5.6 Eigen vermogen

	31-12-2025	31-12-2024
Stand per 1 januari	987.167	731.888
Resultaat in boekjaar	183.097	255.279
Stand per 31 december	1.170.264	987.167
Verdeeld in:		
Herwaarderingsreserve	923.672	768.705
Overige reserves	63.495	-36.817
Resultaat in boekjaar	183.097	255.279
Totaal eigen vermogen	1.170.264	987.167

Verloop Overige reserves

	31-12-2025	31-12-2024
Stand per 1 januari	-36.817	311.931
Resultaat vorig boekjaar	255.279	-127.440
Overboeking naar herwaarderingsreserve	-154.967	-221.307
Stand per 31 december	63.495	-36.816

Voorstel resultaatbestemming

Voorgesteld wordt om het resultaat over het boekjaar 2025 van € 183.097.000 toe te voegen aan de overige reserves.

Verloop herwaarderingsreserve

	Herwaarde- ringsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarde- ringsreserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Subtotaal	Herwaarde- ringsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Herwaarde- ringsreserve TOTAAL vastgoed in exploitatie
Boekwaarde per 1 januari 2025	742.128	15.724	757.852	10.853	768.705
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.755	-282	-2.037	-615	-2.652
Realisatie uit hoofde van sloop/samenvoeging	0	-1	-1	0	-1
Toename uit hoofde van nieuwbouwinvesteringen	0	0	0	0	0
Toename uit hoofde van aankopen/splitsing	106	902	1.008	0	1.008
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	165.972	3.955	169.927	1.439	171.366
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-13.930	-824	-14.754	0	-14.754
Herclassificaties/herkwalificaties	0	0	0	0	0
Boekwaarde per 31 december 2025	892.521	19.474	911.995	11.677	923.672

5.7 Voorzieningen

	31-12-2025	31-12-2024
Stand per 1 januari	4.718	32.440
Mutaties in jaar		
Dotatie	8.664	13.691
Onttrekking	-9.808	-41.413
Stand per 31 december	3.573	4.718

Specificatie voorziening per project

	31-12-2025	31-12-2024
Nieuwbouw		
Fabriekskwartier Wolwerk 50 app (Piushaven)	2.444	0
Noordhoekring/Laagstraat 5 egw en 22 app (Centrum)	0	422
Groot onderhoud		
Onderhoud 15 HAT-woningen Dr. Nolensstraat	584	0
Onderhoud 10 HAT-woningen Gasthuisring	273	0
Onderhoud 5 HAT-woningen Broekhovenseweg	243	0
Onderhoud maycrete Bokhamer ('t Zand)	30	0
Onderhoud 36 egw Colijnstraat e.o. (Staatsliedenbuurt)	0	514
Onderhoud 31 egw Afrikaanderstraat (Oerle)	0	821
Onderhoud 34 egw Piet Retiefstraat (Oerle)	0	2.961
	3.573	4.718

De voorzieningen hebben een overwegend langlopend karakter.

5.8 Langlopende schulden

	31-12-2025	31-12-2024
Schulden aan overheid	0	492
Schulden aan banken	401.080	382.536
Marktwaarde extendible leningen	3.452	7.738
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	22.835	22.793
Overige schulden	26	13
	427.393	413.572

Schulden aan overheid en banken

	leningen overheid	leningen krediet-instellingen	eerste waardering extendible leningen	marktwaarde extendible leningen	Agio leningen	Totaal
Stand per 1 januari 2025	492	379.504	-390	7.737	3.422	390.765
Bij: nieuwe leningen	0	34.000	0	0	0	34.000
Bij: oprenting eerste waardering extendible leningen*	0	0	45	0	0	45
Af: (vervroegd) afgeloste leningen	-492	-8.000	0	0	0	-8.492
Af: aflossingsverplichting korte termijn	0	-7.415	0	0	-86	-7.501
Waardeverandering extendible leningen	0	0	0	-4.285	0	-4.285
Stand per 31 december 2025	0	398.089	-345	3.452	3.336	404.532

* De oprenting wordt bepaald door het verschil tussen de contractuele rente en de marktrente (IRS flat) op het moment van afsluiten van de extendible lening. Het renteverhaal ligt tussen de 0,146% en 0,217%.

Tiwo's heeft drie extendible leningen, met een totale nominale waarde van € 35 miljoen. Bij de betreffende extendible leningen heeft de geldgever in een overeengekomen rentetijdvakperiode het recht om te kiezen voor een vast of variabel rentepercentage. Tiwo's heeft in feite dit "recht" verkocht aan de geldgever, maar heeft wel de mogelijkheid om de lening te beëindigen als de geldgever voor een variabele rente kiest. Het recht om te kiezen tussen een vaste of variabele rente wordt "receiver swaption" genoemd en deze receiver swaption heeft een marktwaarde. De waardering van de drie extendible leningen heeft plaatsgevonden op basis van de contractuele afgesproken vaste rente minus een fictieve afslag voor een ingerekende spread.

	31-12-2025			31-12-2024		
	looptijd korter dan vijf jaar	looptijd langer dan vijf jaar	totaal	gem. rentevoet	totaal	gem. rentevoet
Leningen overheid	0	0	0	N.v.t.	3.800	1,48%
Leningen kredietinstellingen	19.000	386.504	405.504	3,19%	387.893	3,15%
Totale schuldpositie	19.000	386.504	405.504		391.693	

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

De aflossingsverplichting voor 2025 bedraagt € 7,42 mln. (2024: € 11,70 mln.).

De marktwaarde van de leningportefeuille van Tiwo's is bepaald met de module Treasury van Aareon en, voor wat betreft de extendible leningen door Thésor.

De marktwaarde van de portefeuille bedraagt € 418 mln. per 31 december 2025 (2024: € 470 mln.) waarvan € 42 mln. betrekking heeft op de extendible geldleningen. Van deze € 42 mln. is € 3,5 mln. gewaardeerd op de balans.

De volledige leningportefeuille van Tiwo's is geborgd bij het WSW. De totale marktwaarde van de geborgde leningportefeuille bedraagt € 438 mln., conform opgaaf van het WSW. Het gemiddelde rentepercentage van de totale leningportefeuille is 3,19% (2024: 3,13%) en de gemiddelde restant looptijd is 21,6 jaar (2024: 21,9 jaar). De vervalkalender en de renterisico's zijn in de treasury paragraaf van het jaarverslag opgenomen.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-12-2025	31-12-2024
Stand 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	22.794	20.821
Mutaties		
Verkopen woningen "regulier"	-1.261	-225
Waardemutaties	1.302	2.198
Saldo mutaties	41	1.973
Stand 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	22.835	22.794

Overige schulden

	31-12-2025	31-12-2024
Stand per 1 januari		
Ontvangen waarborgsommen	13	13
Mutaties in jaar		
Toegevoegde waarborgsommen	13	0
Uitbetaalde waarborgsommen	0	0
	13	0
Stand per 31 december		
Ontvangen waarborgsommen	26	13

5.9 Kortlopende schulden

	31-12-2025	31-12-2024
Schulden aan overheid	27	3.308
Schulden aan banken	7.502	8.474
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6.590	6.639
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.566	2.812
Overige schulden	17	17
Overlopende passiva	9.762	9.042
	26.464	30.291
<i>Belastingen en premies sociale verzekeringen</i>		
Nadere specificatie van deze post:		
Te betalen vennootschapsbelasting	506	1.311
Te betalen omzetbelasting	1.533	1.146
Te betalen loonbelasting	283	238
Schulden ter zake van pensioenen	126	0
Overige te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen	118	117
	2.566	2.812
<i>Overlopende passiva</i>		
Nadere specificatie van deze post:		
Niet vervallen rente geldleningen	4.844	4.623
Nog te ontvangen facturen reparatieverzoeken en mutatieonderhoud	2.800	2.421
Nog te ontvangen facturen investeringsprojecten	149	153
Overige te ontvangen facturen/te betalen kosten	282	322
Vooruitontvangen huur	858	891
Saldo te verrekenen servicekosten/nto facturen servicekosten	459	299
Overige overlopende passiva	369	332
	9.761	9.041

Niet opgenomen rechten en verplichtingen

Erfpachtverplichtingen

De erfpacht die is gevestigd bij de de privatisering van de gemeentelijke woningdienst is eeuwigdurend en is afgekocht.

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw- en verbeteringsinvesteringen van woningen voor een bedrag van € 18,0 mln. (2024 € 48,5 mln.), waarvan € 18,0 mln. met een verwachte looptijd tot 1 jaar.

WSW-volmacht

Tiws heeft een volmacht verstrekt aan het WSW. Het WSW heeft hiermee het recht van hypotheek te vestigen op het Daeb-bezit. Deze “overeenkomst tot lastgeving met private werking onherroepelijke volmacht” is afgegeven voor een bedrag van € 900 mln.

Obligolening WSW

Tiws heeft een commiteerd obligo afgesloten van € 10,185 mln. (2024: € 9,644 mln.) door middel van een obligolening. Op het gecommiteerd obligo doet het WSW alleen een beroep wanneer dat noodzakelijk is om middelen in liquide vorm beschikbaar te hebben voortvloeiend uit het risicovermogen in relatie tot geborgde verplichtingen. De obligolening is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de bank. De niet opgenomen obligolening telt niet mee in de Loan To Value, maar is wel onderdeel van het onderpandratio.

Onderlinge aansprakelijkheid belastingschulden

De Stichting Tiws en de 100% deelnemingen zijn een fiscale eenheid waardoor een gezamenlijk aansprakelijkheid volgt voor eventuele belastingschulden ten aanzien van de VPB en de BTW.

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft recht, afhankelijk van indiensttreding, op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2025 bedraagt het budget € 309K (2024: € 288K)

Kredietfaciliteit

Tiws heeft geen kredietfaciliteit.

6 Toelichting op de functionele winst-en-verliesrekening

Bedragen op de balans x € 1.000

6.1 Exploitatie vastgoedportefeuille

6.1.1 Huuropbrengsten

	2025	2024
Woningen en woongebouwen Daeb	59.089	55.818
Woningen en woongebouwen niet-Daeb	2.238	2.172
Onroerende zaken niet zijnde woningen Daeb	498	1.035
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-Daeb	765	732
	62.590	59.757
Dotatie dubieuze debiteuren	-240	-113
Af : huurderwing wegens leegstand Daeb	-282	-219
Af : huurderwing wegens leegstand niet-Daeb	-63	-54
	62.005	59.371

De geografische onderverdeling van de nettohuuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	2025	2024
Gemeente Tilburg	61.769	59.146
Gemeente Gilze en Rijen	236	225
	62.005	59.371

6.1.2 Opbrengst servicecontracten

	2025	2024
Overige goederen, leveringen en diensten	1.617	2.115
Af : vergoedingsderving wegens leegstand	-23	-13
	1.594	2.102

6.1.3 Lasten servicekosten

	2025	2024
Lasten servicekosten	1.625	2.102

6.1.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2025	2024
Beheer door derden	171	153
Incassokosten	26	13
Vergoeding administratie servicekosten	-43	-54
Kosten juridisch bijstand	122	121
Energieverbruik tijdens leegstandperiode	87	55
Updaten data woningen (energielabels, plattegronden e.d.)	151	173
Bemiddelingskosten verhuur dure huurwoningen	30	21
Advieskosten projecten	249	0
Kosten administratie VvE	37	44
Toegerekende organisatiekosten: Verhuur- en beheeractiviteiten	2.682	2.385
	3.512	2.911

6.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2025	2024
Planmatig onderhoud inclusief politiekeurmerk Veilig Wonen	5.291	5.207
Mutatie-onderhoud	4.571	4.851
Reparatieverzoeken	6.719	7.470
Contractonderhoud	1.774	1.667
Doorberekende uren vaklieden	-175	-178
Toegerekende organisatiekosten: Onderhoudsactiviteiten	3.549	3.176
	21.729	22.193

6.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2025	2024
Belastingen	2.689	2.460
Verzekeringen	225	231
Diverse bedrijfslasten	134	86
	3.048	2.777

6.2 Verkoop vastgoed in ontwikkeling

6.2.1 Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2025	2024
Verkoop grond	0	490
	0	490

6.3 Verkoop vastgoedportefeuille

6.3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2025	2024
Verkoopprijs bestaand bezit	5.053	5.929
Verkoopkosten	-157	-242
Verkoopprijs woningen uit VOV	395	651
	5.291	6.338

6.3.2 Toegerekende organisatiekosten

	2025	2024
Toegerekende organisatiekosten: Verkoop vastgoedportefeuille bestaand bezit	141	125
	141	125

6.3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2025	2024
Boekwaarde bestaand bezit (=marktwaarde)	-3.502	-3.423
Aankoopprijs VOV woningen (=marktwaarde)	-308	-487
	-3.810	-3.910

6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

6.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
Nieuwbouw		
Kazernegebouw Willem-II 24 app (vernieuwbouw)	0	66
Poort van Stappegoor 148 app	6.591	10.232
Noordhoekring/Laagstraat 5 egw en 22 app (Centrum)	380	665
Betuwestraat 40 app (Jeruzalem)	436	2.127
Fabriekskwartier Weefmeester 30 app (Piushaven)	-470	1.757
Fabriekskwartier Wolwerk 50 app (Piushaven)	-2.672	0
Dr. Ahausstraat 2 egw ('t Zand)	-27	-184
Woonunits 't Kompas op Zuid (Stappegoor)	0	475
Onderhoud en Woonproducten		
Onderhoud maycrete Bokhamer ('t Zand)	-127	0
Onderhoud 6 egw Wolvenweg e.o. ('t Zand)	0	-4
Onderhoud 277 egw Verzetsheldenbuurt (Berkdijk)	0	2.290
Onderhoud 36 egw Colijnstraat e.o. ('t Zand)	-206	-2.959
Onderhoud 7 egw Willem Knuttelstraat e.o. (Rosmolen)	0	-593
Onderhoud 10 egw Pijliserstraat e.o. (Kwaadeind)	0	-886
Onderhoud 31 egw Afrikaanderstraat (Oerle)	65	-2.630
Onderhoud 34 egw Piet Retiefstraat (Oerle)	496	-3.228
Onderhoud 34 egw Kaapkoloniestraat e.o. (Oerle)	-1.328	-36
Onderhoud 24 dplx officierswoningen (Fatima)	-65	-70
Onderhoud 80 app Reitse Hoevenstraat ('t Zand/Westerpark)	-274	0
Onderhoud 8 HAT-woningen Hasseltplein	-73	0
Onderhoud 15 HAT-woningen Dr. Nolensstraat	-731	0
Onderhoud 10 HAT-woningen Gasthuisring	-359	0
Onderhoud 5 HAT-woningen Broekhovenseweg	-298	0
Onderhoud 20 HAT-woningen Korvelseweg 158	-140	0
Onderhoud 8 HAT-woningen Korvelseweg 179	-64	0
Onderhoud 11 HAT-woningen Capucijnenstraat 27	-88	0
Onderhoud 16 HAT-woningen Capucijnen-/Diepenstraat	-130	0
Onderhoud zusterhuis De Ruijterstraat 33	-25	0
Aanpak slechte energielabels	86	-293
Woonproducten (aanbrengen zonnepanelen, zonwering, cv-installatie e.d.)	-1.683	-2.784
Vorbereidingskosten investeringsprojecten	-428	-397
Nagekomen investeringen diverse projecten	-72	0
Subtotaal projecten in ontwikkeling	-1.206	3.549
Waardemutaties bezit (aankoop, sloop, op- en ontsplitsing)		
Sloop	0	770
Uit exploitatie	-1.041	-420
Subtotaal waardemutaties bezit	-1.041	350
Totaal waardeveranderingen huurprojecten	-2.247	3.899
Doorberekende uren investeringsprojecten	1.010	2.391
Toegerekende organisatiekosten: Overige activiteiten (investeringsprojecten)	-2.703	-2.397
Totaal waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-3.940	3.893

6.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	168.768	236.199
	168.768	236.199

Door het hanteren van het nieuwe handboek modelmatig waarderen marktwaarde per 31 december 2025 en door de vernieuwde taxaties voor de MOG, BOG en Intramuraal vastgoed is de marktwaarde gewijzigd. De toename van de marktwaarde in 2025 komt vooral door een daling van de disconteringsvoet, de stijging van de WOZ-waardes en de leegwaardestijging.

6.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
Gerealiseerde waardeveranderingen VOV	-1.330	-237
Gerealiseerde waardeveranderingen terugkoopverplichtingen VOV	1.261	225
	-69	-12
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	1.439	2.420
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen terugkoopverplichtingen VOV	-1.303	-2.198
	136	222
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	66	212

De vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden is geïndexeerd met de landelijke prijsindexen van kooprijzen van eengezinswoningen (egw) en appartementen (app). Voor 2025 zijn deze indexen 7,0% (egw) en 2,0% (app). Voor 2024: 12,7% (egw) en 2,8% (app).

6.5 Overige activiteiten

6.5.1 Opbrengst overige activiteiten

	2025	2024
Verkoopopbrengst MVA t.d.v. exploitatie	-7	0
Doorberekende beheerkosten aan derden	57	55
Teruggave BTW voorgaande jaren	0	326
Vrijval transitoria afgewikkelde projecten	0	321
Energieprestatievergoedingen	155	142
Opbrengsten investeringen servicekosten	99	0
Diversen	38	4
	342	848

6.5.2 Kosten overige activiteiten

	2025	2024
Jaarlijks bedrag eeuwigdurende erfpacht	1	1
Toegerekende organisatiekosten: Overige activiteiten	15	13
	16	14

De erfpacht die is gevestigd op de gronden bij de privatisering van de gemeentelijke woningdienst in 1988 is eeuwigdurend en is afgekocht en geactiveerd. De gronden na de verzelfstandiging zijn in eigendom verkregen en zijn geactiveerd.

6.6 Overige organisatiekosten

6.6.1 Overige organisatiekosten

	2025	2024
Lonen en salarissen	6.797	6.436
Sociale lasten	1.259	1.082
Pensioenlasten	843	723
Overige personeelskosten	1.471	927
Huisvestingskosten	374	375
Kosten inventaris	20	1
Vervoerskosten	62	49
Automatiseringskosten	710	684
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	364	376
Overige algemene organisatiekosten	1.244	1.021
Totaal toe te rekenen organisatiekosten	13.144	11.674

Toegerekende organisatiekosten naar functionaliteit

		2025	2024
Af: Verhuur- en beheeractiviteiten	6.1.4	2.682	2.385
Af: Onderhoudsactiviteiten	6.1.5	3.549	3.176
Af: Leefbaarheid	6.7.1	3.237	2.882
Af: Verkoop vastgoed in ontwikkeling	6.2.3	0	0
Af: Verkoop vastgoedportefeuille bestaand bezit	6.3.2	141	125
Af: Overige organisatiekosten	6.6.1	817	696
Af: Overige activiteiten (investeringsprojecten)	6.4.1	2.703	2.397
Af: Overige activiteiten	6.5.2	15	13
Toegerekende organisatiekosten naar functionaliteit		13.144	11.674

Heffingsbijdrage autoriteit en verhuurderbijdrage	89	73
Obligoheffing	105	110
Bestuurskosten	121	101
Accountantskosten	173	159
Toegerekende organisatiekosten: Overige organisatiekosten	817	696
Totaal overige organisatiekosten	1.305	1.139

Verdeling toegerekende organisatiekosten naar functionaliteit

	2025	2024
Verhuur- en beheeractiviteiten	20,4%	20,4%
Onderhoudsactiviteiten	27,0%	27,2%
Leefbaarheid	24,6%	24,7%
Verkoop vastgoed in ontwikkeling	0,0%	0,0%
Verkoop vastgoedportefeuille bestaand bezit	1,1%	1,1%
Overige organisatiekosten	6,2%	6,0%
Overige activiteiten (investeringsprojecten)	20,6%	20,5%
Overige activiteiten	0,1%	0,1%
	100%	100%

De totaal van de ten laste van het resultaat van het boekjaar gebrachte honoraria voor werkzaamheden van de externe accountant en de accountantsorganisatie bedragen € 190K . Deze honoraria zijn bepaald o.b.v. de aangegane verplichting.

Dit bedrag is als volgt onder te verdelen:

	2025	2024
Controle van de jaarrekening	145	122
Controle van de dVi	28	36
Fiscale adviesdiensten	0	0
Andere controlediensten	17	0
	190	158

6.7 Leefbaarheid

6.7.1 Leefbaarheid

	2025	2024
Sociaal Beheer	302	272
Verrijkt Wonen	0	35
Toegerekende organisatiekosten: Leefbaarheid	3.237	2.882
	3.539	3.189

6.8 Financiële baten en lasten

6.8.1 Waardeveranderingen financiële vaste activa en derivaten

	2025	2024
Waardeverandering extendible leningen	4.286	583
	4.286	583

6.8.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

	2025	2024
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
	0	0

6.8.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2025	2024
Rente leningen o/g	33	33
Rente op liquide middelen	131	146
Vrijval agio "Vestia-lening"	86	86
Overige rentebaten	19	0
	269	265

6.8.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2025	2024
Leningen overheid en kredietinstellingen	12.621	12.021
Renteverschil extendible leningen	45	43
Borgstellingsvergoedingen	72	67
Overige rentelasten	69	20
	12.807	12.151

6.9 Belastingen

	2025	2024
Acute vennootschapsbelasting 2021	-138	0
Acute vennootschapsbelasting 2022	-55	0
Acute vennootschapsbelasting 2023	538	36
Acute vennootschapsbelasting 2024	368	-4.311
Acute vennootschapsbelasting 2025	-4.098	0
Latente vennootschapsbelasting	-629	-815
	-4.014	-5.090

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

	2025	2024
Geconsolideerd commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	187.111	260.369
Fiscale afschrijving op activa	-1.744	-1.420
Correctie waardeverandering vastgoed	-167.597	-242.315
Correctie onderhoud	-2.936	-4.968
Waardeveranderingen financiële vaste activa	-4.286	-583
Milieu-investeringsaftrek (MIA)	-1.393	0
Renteaftrekbeperking (ATAD)	6.877	7.411
Overige correcties	-96	-1.733
Belastbare winst	15.936	16.761

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

Verliesverrekening voorgaande jaren	0	0
Belastbaar bedrag	15.936	16.761
Belastingbedrag 19% over € 200.000	38	38
Belastingbedrag 25,8% over € 15.736.000	4.060	0
Totaal	4.098	38

De voorwaarts te compenseren verliezen zijn nihil tot en met 2025 (2024 idem).

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 19% over € 200.000 en 25,8% over het bedrag boven € 200.000 (2024: idem). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 2,15% (2024: 1,95%).

	2025	2024
Toepasselijk belastingtarief	25,80%	25,80%
Correcties voorgaande jaren	-0,05%	0,00%
Niet gewaardeerde verschillen	-23,60%	-24,14%
Overigen	0,00%	0,30%
Effectief belastingtarief	2,15%	1,95%

6.10 Resultaat deelnemingen

	2025	2024
Resultaat deelneming Tiwos Holding B.V.	-38	578
Totaal resultaat deelnemingen	-38	578

Overige informatie

Werknemers

Ultimo 2025 heeft Tiwos 121 werknemers inclusief personeel derden (106,3 FTE) (2024: 117 werknemers; 102,4 FTE). Gemiddeld over 2025 bedraagt het aantal FTE 104,4 (2024: 100,3).

Gemiddeld aantal FTE	2025	2024
Team Bestuur & Transitie	4,9	4,8
Team Financiële Administratie	4,6	5,1
Team Planning & Control	4,1	4,0
Team Informatie & Automatisering	8,0	6,2
Team Bestaande Bouw	11,7	11,8
Team Nieuwbouw & Ontwikkeling	4,0	4,0
Team Beleid	5,0	4,7
Team Mens & Organisatie	7,1	5,0
Team Communicatie	2,6	2,6
Team Facilitair	3,2	3,2
Team Secretariaat & DIV	2,8	2,8
Gebiedsteam West	17,6	15,8
Gebiedsteam Noord-Oost	14,5	15,2
Gebiedsteam Zuid	14,5	15,3
Totaal aantal FTE	104,6	100,5

Bezoldiging topfunctionarissen

De WNT is van toepassing op Tilburgse Woningstichting Tiwos. Het voor Tilburgse Woningstichting Tiwos toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 206.000 (het maximum bezoldigingsmaximum voor de wooncorporaties, klasse F).

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2025 (bedragen x €1)		R. Scherpenisse
Functiegegevens		directeur/ bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025		01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1
Dienstbetrekking?		Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		183.468
Beloningen betaalbaar op termijn		22.479
Subtotaal		205.947
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		206.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.
Bezoldiging		205.947
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 2024 (bedragen x €1)		R. Scherpenisse
Functiegegevens		directeur/ bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024		01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1
Dienstbetrekking?		Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		172.295
Beloningen betaalbaar op termijn		22.617
Subtotaal		194.912
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		195.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.
Bezoldiging		194.912
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.

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025 (bedragen x €1)		S. van Bodegraven	R. Gradus	M. Fiers
Functiegegevens		Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025		01/01 – 31/12	01/01 - 30/9	01/01 - 31/12
Bezoldiging		22.250	11.138	14.850
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		30.900	15.408	20.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging		22.250	11.138	14.850
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 2024 (bedragen x €1)		S. van Bodegraven	R. Gradus	M. Fiers
Functiegegevens		Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025		01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging		21.100	14.050	14.050
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		29.250	19.500	19.500

Gegevens 2025 (bedragen x €1)		J. de Groot	E. Schellekens	M. Commandeur
Functiegegevens		Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025		01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	19/2 - 31/12
Bezoldiging		14.850	14.850	12.817
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		20.600	20.600	17.835
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging		14.850	14.850	12.817
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 2024 (bedragen x €1)		J. de Groot	E. Schellekens	M. Commandeur
Functiegegevens		Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025		01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	N.v.t.
Bezoldiging		14.050	14.050	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		19.500	19.500	N.v.t.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die een materiële invloed hebben op de jaarrekening. De opmaakdatum van de jaarrekening is 17 juni 2026.

7. Balans DAEB en niet-DAEB

7.1 Balans per 31 december 2025 (voor voorgestelde resultaatbestemming) (bedragen x € 1.000)

ACTIVA	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.487.938	0	0	1.487.938
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	60.032	0	60.032
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	23.968	0	23.968
DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	36.332	0	0	36.332
Niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	224	0	224
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.142	0	0	5.142
	1.529.412	84.224	0	1.613.636
Financiële vaste activa				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	62.209	4.312	-62.209	4.312
Vorderingen op groepsmaatschappijen	15.106	0	-15.106	0
Latente belastingvorderingen	1.312	43	0	1.355
Overige vorderingen	0	0	0	0
	78.627	4.355	-77.315	5.667
Totaal van vaste activa	1.608.039	88.579	-77.315	1.619.303
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	232	943	0	1.175
Onderhanden projecten	0	0	0	0
Vorderingen				
Huurdebiteuren	392	23	0	415
Overheid	1.486	0	0	1.486
Latente belastingvorderingen	0	0	0	0
Vordering op groepsmaatschappij	426		-426	0
Overige vorderingen	625	0	0	625
Overlopende activa	312	19	0	331
	3.241	42	-426	2.857
Liquide middelen	0	11.631	-7.272	4.359
Totaal van vlottende activa	3.473	12.616	-7.698	8.391
TOTAAL ACTIVA	1.611.512	101.195	-85.013	1.627.694

PASSIVA	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Groepsvermogen				
Herwaarderingsreserves	923.672	31.151	-31.151	923.672
Overige reserves	63.495	25.279	-25.279	63.495
Resultaat na belastingen van het boekjaar	183.097	5.779	-5.779	183.097
	1.170.264	62.209	-62.209	1.170.264
Voorzieningen				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	3.573	0	0	3.573
Latente belastingverplichtingen	0	0	0	0
Overige voorzieningen	0	0	0	0
	3.573	0	0	3.573
Langlopende schulden				
Schulden aan overheid	0	0	0	0
Schulden aan banken	401.080	0	0	401.080
Marktwaaarde extendible leningen	3.452	0	0	3.452
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	22.835	0	22.835
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	15.106	-15.106	0
Overige schulden	3	23	0	26
	404.535	37.964	-15.106	427.393
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	27	0	0	27
Schulden aan banken	7.502	0	0	7.502
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6.576	14	0	6.590
Schulden aan groepsmaatschappijen	7.272	426	-7.698	0
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	2.029	537	0	2.566
Overige schulden	17	0	0	17
Overlopende passiva	9.717	45	0	9.762
	33.140	1.022	-7.698	26.464
TOTAAL PASSIVA	1.611.512	101.195	-85.013	1.627.694

7.2 Balans per 31 december 2024 (voor voorgestelde resultaatbestemming) (bedragen x € 1.000)

ACTIVA	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.315.061	0	0	1.315.061
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	55.636	0	55.636
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	23.860	0	23.860
DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.768		0	9.768
Niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	1.292	0	1.292
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.919	0	0	4.919
	1.329.748	80.788	0	1.410.536
Financiële vaste activa				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	56.430	4.350	-56.430	4.350
Vorderingen op groepsmaatschappijen	15.990		-15.990	0
Latente belastingvorderingen	1.984	0	0	1.984
Overige vorderingen	0	0	0	0
	74.404	4.350	-72.420	6.334
Totaal van vaste activa	1.404.152	85.138	-72.420	1.416.870
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	0	0	0
Onderhanden projecten	0	0	0	0
Vorderingen				
Huurdebiteuren	359	23	0	382
Overheid	1.250	0	0	1.250
Latente belastingvorderingen	0	0	0	0
Vordering op groepsmaatschappij	1.394	0	-1.394	0
Overige vorderingen	1.196	543	0	1.739
Overlopende activa	622	25	0	647
	4.821	591	-1.394	4.018
Liquide middelen	3.925	10.935	0	14.860
Totaal van vlottende activa	8.746	11.526	-1.394	18.878
TOTAAL ACTIVA	1.412.898	96.664	-73.814	1.435.748

PASSIVA	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Groepsvermogen				
Herwaarderingsreserves	768.705	26.576	-26.576	768.705
Overige reserves	-36.817	19.437	-19.437	-36.817
Resultaat na belastingen van het boekjaar	255.279	10.417	-10.417	255.279
	987.167	56.430	-56.430	987.167
Voorzieningen				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	4.718	0	0	4.718
Latente belastingverplichtingen	0	0	0	0
Overige voorzieningen	0	0	0	0
	4.718	0	0	4.718
Langlopende schulden				
Schulden aan overheid	492	0	0	492
Schulden aan banken	382.536	0	0	382.536
Marktwaaarde extendible leningen	7.737	0	0	7.737
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	22.794	0	22.794
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	15.990	-15.990	0
Overige schulden	13	0	0	13
	390.778	38.784	-15.990	413.572
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	3.308	0	0	3.308
Schulden aan banken	8.474	0	0	8.474
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6.628	11	0	6.639
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	2.783	28	0	2.811
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	1.394	-1.394	0
Overige schulden	17	0	0	17
Overlopende passiva	9.025	17		9.042
	30.235	1.450	-1.394	30.291
TOTAAL PASSIVA	1.412.898	96.664	-73.814	1.435.748

8. Winst-en-verliesrekening DAEB en niet-DAEB

8.1 Functionele winst-en-verliesrekening over 2025 (bedragen x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Exploitatie vastgoedportefeuille				
Huuropbrengsten	59.027	2.978		62.005
Opbrengsten servicecontracten	1.487	107		1.594
Lasten servicecontracten	-1.526	-99		-1.625
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.390	-122		-3.512
Lasten onderhoudsactiviteiten	-20.973	-756		-21.729
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.935	-113		-3.048
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	31.690	1.995	0	33.685
Verkoop vastgoed in ontwikkeling				
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0		0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0		0
Toegerekende organisatiekosten	0	0		0
Toegerekende financieringskosten	0	0		0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Verkoop vastgoedportefeuille				
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.410	1.881		5.291
Toegerekende organisatiekosten	-137	-4		-141
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.342	-1.468		-3.810
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	931	409	0	1.340
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille				
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.721	-219		-3.940
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	163.855	4.913		168.768
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	66		66
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	160.134	4.760	0	164.894
Overige activiteiten				
Opbrengst overige activiteiten	335	7		342
Kosten overige activiteiten	-16	0		-16
Netto resultaat overige activiteiten	319	7	0	326
Overige organisatiekosten				
Overige organisatiekosten	-1.279	-26		-1.305
Netto resultaat overige organisatiekosten	-1.279	-26	0	-1.305
Kosten omtrent leefbaarheid				
Kosten leefbaarheid	-3.431	-108		-3.539
Netto resultaat leefbaarheid	-3.431	-108	0	-3.539
Financiële baten en lasten				
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	4.286	0		4.286
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	878	0	-609	269
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.807	-609	609	-12.807
Saldo financiële baten en lasten	-7.643	-609	0	-8.252
Resultaat voor belastingen	180.721	6.428	0	187.149
Belastingen	-3.403	-611		-4.014
Resultaat uit deelnemingen	5.779	-38	-5.779	-38
Resultaat na belastingen	183.097	5.779	-5.779	183.097

8.2 Functionele winst-en-verliesrekening over 2024 (bedragen x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Exploitatie vastgoedportefeuille				
Huuropbrengsten	56.463	2.908		59.371
Opbrengsten servicecontracten	1.997	105		2.102
Lasten servicecontracten	-2.062	-40		-2.102
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.831	-80		-2.911
Lasten onderhoudsactiviteiten	-21.082	-1.111		-22.193
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.673	-103		-2.776
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	29.812	1.679	0	31.491
Verkoop vastgoed in ontwikkeling				
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	490	0		490
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0		0
Toegerekende organisatiekosten	0	0		0
Toegerekende financieringskosten	0	0		0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	490	0	0	490
Verkoop vastgoedportefeuille				
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.973	2.365		6.338
Toegerekende organisatiekosten	-121	-4		-125
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.292	-1.618		-3.910
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.560	743	0	2.303
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille				
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.287	-394		3.893
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	228.284	7.915		236.199
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	212		212
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	232.571	7.733	0	240.304
Overige activiteiten				
Opbrengst overige activiteiten	848	0		848
Kosten overige activiteiten	-14	0		-14
Netto resultaat overige activiteiten	834	0	0	834
Overige organisatiekosten				
Overige organisatiekosten	-1.117	-22		-1.139
Netto resultaat overige organisatiekosten	-1.117	-22	0	-1.139
Kosten omtrent leefbaarheid				
Kosten leefbaarheid	-3.097	-92		-3.189
Netto resultaat leefbaarheid	-3.097	-92	0	-3.189
Financiële baten en lasten				
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	583	0		583
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	907	0	-642	265
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.151	-642	642	-12.151
Saldo financiële baten en lasten	-10.661	-642	0	-11.303
Resultaat voor belastingen	250.392	9.399	0	259.791
Belastingen	-5.530	440		-5.090
Resultaat uit deelnemingen	10.417	578	-10.417	578
Resultaat na belastingen	255.279	10.417	-10.417	255.279

9. Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB

9.1 Kasstroomoverzicht (directe methode) 2025 (bedragen x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Huurontvangsten	59.089	2.977	0	62.066
Vergoedingen	2.166	110	0	2.276
Overige bedrijfsontvangsten	671	6	0	677
Ontvangen interest	806	0	-609	197
Saldo ingaande kasstromen	62.732	3.094	-609	65.216
Erfpacht	-1	0	0	-1
Betalingen aan werknemers	-9.530	-294	0	-9.824
Onderhoudsuitgaven	-18.121	-547	0	-18.668
Overige bedrijfsuitgaven	-8.462	-420	0	-8.882
Betaalde interest	-12.532	-609	609	-12.532
Sectorspecifieke heffing	-152	0	0	-152
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-251	-11	0	-262
Vennootschapsbelasting	-3.146	0	0	-3.146
Saldo uitgaande kasstromen	-52.195	-1.881	609	-53.467
Kasstroom uit operationele activiteiten	10.537	1.213	0	11.749
Kasstromen uit investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.449	1.509	0	4.958
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	89	0	89
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0	0	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	3.449	1.598	0	5.047
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-28.205	0	0	-28.205
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-11.202	-54	0	-11.257
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	-1.175	0	-1.175
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0
Investerings overig	-471	0	0	-471
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-39.879	-1.229	0	-41.108
Overige ontvangsten financiële vaste activa	886	0	-886	0
Overige uitgaven financiële vaste activa	0	0	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	886	0	-886	0
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	-35.544	368	-886	-36.061
Kasstroom uit Financieringsactiviteiten				
Nieuwe te borgen leningen	34.000	0	0	34.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0
Aflossing geborgde leningen	-20.189	0	0	-20.189
Aflossing ongeborgde leningen	0	-886	886	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	13.811	-886	886	13.811
Toename of afname van geldmiddelen				
Wijziging kortgeld	0	0	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.925	10.935	0	14.860
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-7.272	11.631	0	4.359

9.2 Kasstroomoverzicht (directe methode) 2024 (bedragen x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Huurontvangsten	56.433	2.859	0	59.292
Vergoedingen	1.988	105	0	2.093
Overige bedrijfsontvangsten	99	14	0	113
Ontvangen interest	758	0	-642	116
Saldo ingaande kasstromen	59.278	2.978	-642	61.614
Erfpacht	-1	0	0	-1
Betalingen aan werknemers	-8.427	-265	0	-8.692
Onderhoudsuitgaven	-18.341	-946	0	-19.287
Overige bedrijfsuitgaven	-7.543	-238	0	-7.781
Betaalde interest	-11.566	-642	642	-11.566
Sectorspecifieke heffing	-183	0	0	-183
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-278	-6	0	-284
Vennootschapsbelasting	-1.372	0	0	-1.372
Saldo uitgaande kasstromen	-47.711	-2.097	642	-49.166
Kasstroom uit operationele activiteiten	11.567	881	0	12.448
Kasstromen uit investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	4.046	1.754	0	5.800
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	643	0	643
(Des)Investeringsontvangsten overig	173	0	0	173
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	4.219	2.397	0	6.616
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-25.584	-225	0	-25.809
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-11.197	-25	0	-11.222
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	-248	0	-248
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0
Investerings overig	-89	0	0	-89
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-36.870	-498	0	-37.368
Overige ontvangsten financiële vaste activa	853	0	-853	0
Overige uitgaven financiële vaste activa	0	0	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	853	0	-853	0
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	-31.798	1.899	-853	-30.752
Kasstroom uit Financieringsactiviteiten				
Nieuwe te borgen leningen	40.000	0	0	40.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0
Aflossing geborgde leningen	-9.192	0	0	-9.192
Aflossing ongeborgde leningen	0	-853	853	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	30.808	-853	853	30.808
Toename of afname van geldmiddelen				
Wijziging kortgeld	0	0	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-6.652	9.008	0	2.356
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.925	10.935	0	14.860

Ondertekening van de jaarrekening

Opgesteld door bestuurder en vastgesteld door de Raad van Commissarissen.
Tilburg, 17 juni 2026

René Scherpenisse
Bestuurder

Mary Fiers
Voorzitter raad van commissarissen

Ellen Schellekens
Lid raad van commissarissen

Jos de Groot
Lid raad van commissarissen

Marcel Commandeur
Lid raad van commissarissen

Maarten Koreman
Lid raad van commissarissen

10 Overige gegevens

10.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
In de statuten van Stichting Tiwos is geen nadere bepaling omtrent de bestemming van het resultaat.

10.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant
De controleverklaring van de onafhankelijke accountant is opgenomen op pagina 136 van dit verslag.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Tiwos, Tilburgse Woonstichting

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Tiwos, Tilburgse Woonstichting te Tilburg gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Tiwos, Tilburgse Woonstichting op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 28,5 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde

(operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,2 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van de huuropbrengsten, de opbrengsten service contracten en de verkoopopbrengsten. Daarnaast wordt voor de beleidswaarde een specifieke materialiteit gehanteerd die is bepaald op € 19,5 miljoen en is gebaseerd op 1,75% van het totaal van de activa indien gebaseerd op de beleidswaarde.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2025.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1,4 miljoen, afwijkingen qua transactiestromen boven € 60.000 en afwijkingen in de beleidswaarde boven € 973.000 rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Tiwos, Tilburgse Woonstichting heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het bestuur op basis van de jaarrekening 2025 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in hoofdstuk 6 'Financiële positie' van het bestuursverslag) dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- ▶ Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouders.
- ▶ Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- ▶ Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.
- ▶ Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Tiwos, Tilburgse Woonstichting die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 4.9 'Risicomanagement en scenario's' en specifiek hoofdstuk 6.9.4 'Frauderisico's' van het bestuursverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft.

Wij hebben de opzet en het bestaan van de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem geëvalueerd, waaronder bijvoorbeeld de gedragscode, de klokkenluidersregeling en de incidentenregistratie en in het bijzonder de frauderisicoanalyse. Voor zover wij noodzakelijk achten hebben wij de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze frauderisicofactoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

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

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen,

beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij: ▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; ▶ schattingen en schattingsprocessen; ▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf ‘De kernpunten van onze controle’.	uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces; ▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; ▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.
Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten. Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de

	marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.
--	--

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Tiwos, Tilburgse Woonstichting bestaan de opbrengsten uit:

- ▶ Huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt - mutatis mutandis - voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.
- ▶ Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de stichting functioneert. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude.

Naleving overige wet- en regelgeving

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op

de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de raad van commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd op de basisversie	Onze controleaanpak en observaties
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 1.488 miljoen wat neerkomt op 95% van het balanstotaal van Tiwos, Tilburgse Woonstichting. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Tiwos, Tilburgse Woonstichting past hierbij de basisversie van het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’ toe als toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebepaling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld. Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’, peildatum 31 december 2025. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering (‘input in het rekenmodel’) gecontroleerd. Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de ‘throughput’). Wij hebben vastgesteld dat Tiwos, Tilburgse Woonstichting aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model. Controle output

Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.	De uitkomsten van de waardering gebaseerd op de basisversie hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur is uiteengezet. Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen afwijkingen van materieel belang geconstateerd.
Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie	Onze controleaanpak en observaties
Op grond van artikel 15, lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en RJ645.304 moet in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 8/9 (grondslagen) en 22 t/m 25 (toelichting) van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Tiwos, Tilburgse Woonstichting gebaseerd op de Aw/WSW-normen en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. Wij hebben vastgesteld dat de objectgegevens waarmee de beleidswaarde bepaald wordt, overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde berekend is, met uitzondering van de vijf aspecten waarop andere uitgangspunten verplicht zijn voor het bepalen van de beleidswaarde. Voor het bepalen van de beleidswaarde is gebruik gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat overeenkomstig de bepalingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde uitwerking is gegeven aan de berekening van de beleidswaarde en daarbij dat: ► de bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario, waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60-jaar (zonder eindwaarde);

Overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde wordt de beleidswaarde bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.	▶ streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; ▶ de ingerekende onderhoudskasstroom gebaseerd zijn op het eigen beleid per complex voor een periode van 60 jaar, dat is vastgelegd in de meerjarenonderhoudsbegroting respectievelijk daaruit afgeleide normen; ▶ de beheernormen gebaseerd zijn op meerjarige beheerlasten gebaseerd op het eigen beleid; ▶ de sociale disconteringsvoet uit het Handboek is gehanteerd. Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet. Observaties In de toelichting op de jaarrekening is een sensitiviteitsanalyse opgenomen, teneinde de potentiële effecten van de diverse uitgangspunten en componenten op de beleidswaarde ultimo 2025 nader te duiden. Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2025 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen zoals gepubliceerd door de Aw op 15 maart 2026.
--	--

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

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

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ bestuursverslag (inclusief het volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ overige gegevens.

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

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

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

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

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

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Tiwos, Tilburgse Woonstichting vanaf de controle van het boekjaar 2017 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar activiteiten in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden

hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;

- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Tilburg, 18 juni 2026
BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

drs. G.J. Verwoert RA