



2017 We hebben Echt contact





Jaarrapport 2017

BESTUURSVERSLAG

Voorwoord	5
1. waar staan we voor?	6
2. waar gaan we voor?	7
3. wat deden we het afgelopen jaar voor onze huurders?	8
▶ <i>sociale huurwoningen</i>	8
▶ <i>duurzaamheid</i>	10
▶ <i>aanwezigheid en samenwerking in buurten</i>	13
▶ <i>betaalbaar wonen</i>	19
4. financiële positie	22
5. organisatie en governance	32
6. verslag raad van toezicht	35
7. tabellen bestuursverslag	45
8. bijlagen bestuursverslag	58
9. kengetallen en feiten	60

JAARREKENING 2017	65
--------------------------	----





In 2017 stelden wij ons nieuwe beleidsplan “Echt contact” vast. Gedurende het gehele jaar 2016 waren we met onze omgeving in gesprek over wat Tiwos in de periode 2017-2021 moet doen en laten. Met onze bewoners en onze partners bij de gemeente en maatschappelijke instellingen. Uit alle gesprekken werd duidelijk dat we op de goede weg zijn. De in 2011 ingeslagen route, Tiwos helpt bij een thuis in een vitale buurt, werd breed herkend en bevestigd. Dat gold ook voor de manier waarop we ons –mooie- werk willen doen: sociaal, dichtbij en gedreven.

Dit –waarderende- beeld werd bevestigd in de onafhankelijke visitatie die onlangs is afgerond. Er is veel waardering voor wat wij de afgelopen jaren maatschappelijk hebben gepresteerd en voor de wijze waarop. Een citaat uit het visitatierapport: “Tilburgs in hart en nieren. Wat doet ze ongelooflijk veel in Tilburg en hoe verbonden is Tiwos met de stad en haar inwoners. In de afgelopen vijf jaar zijn er veel wijken ingrijpend vernieuwd, is er gerenoveerd en is er een grote stap gemaakt om met bewoners en partners samen te ontwikkelen in buurten en wijken. De gemeente, de huurdersorganisaties en collega-corporaties loven Tiwos om de rol die ze inneemt in de ontwikkeling en het realiseren van plannen”.

Geen aanleiding dus om het roer de komende jaren radicaal om te gooien. Wel kunnen we zaken verder ontwikkelen en doortrekken. Het meer werken vanuit “de bedoeling” en onze systemen en processen daaraan dienstbaar maken vraagt bijvoorbeeld om in onze praktijk meer verschil te maken. Als we bij heel verschillende bewoners maximaal waarde toe willen voegen kan dat immers niet via strak gereglementeerde processen. Het vraagt om “Echt contact”, je echt verdiepen in wat nodig is. Om daarop vervolgens ook –op maat- antwoord op te kunnen geven.

Dat klinkt simpel, maar is in de praktijk nog best een klus. Want hoe voorkom je bijvoorbeeld dat verschil maken bij “het doen wat nodig is” ontaardt in willekeur? En hoe zorg je dat onze menselijke en op contact gerichte benadering ook nog betaalbaar blijft?

Het nadenken over onder andere deze vragen leidde tot de constatering dat –als we de ingezette lijn in de komende jaren stevig door willen zetten- er binnen onze organisatie aanpassingen nodig waren. Als we inzetten op meer maatwerk hebben onze medewerkers daarvoor richting en ruimte nodig. We hebben onze organisatie daarom “platter gemaakt” en afscheid genomen van een complete managementlaag en de helft van het aantal leidinggevende functies. Daarbij zetten we de komende jaren sterk in op persoonlijk leiderschap, het zijn tenslotte onze mensen die het verschil moeten maken. Tenslotte hebben we alle medewerkers die in een bepaalde buurt werken samengebracht in een drietal integrale gebiedsteams, om daarmee sneller en efficiënter antwoord te kunnen geven op vragen van buurtbewoners en partners. En uiteraard bleef tijdens deze verbouwing de winkel gewoon open. In dit jaarverslag kunt u lezen wat we in 2017 deden om onze “dromen” uit het beleidsplan Echt Contact weer een stapje dichterbij te brengen. Een paar belangrijke punten daaruit:

- ▶ We maakten plannen voor de nieuwbouw van een kleine 500 woningen de komende jaren en we leverden 82 eengezinswoningen en 47 kamers (voor maatschappelijke opvang Traverse) op;
- ▶ We investeerden concreet in duurzaamheid, o.a. door 478 huishoudens zonnepanelen aan te bieden, waarbij bijna de helft van dat aanbod gebruikt maakte;
- ▶ We bleven volop actief in de buurt, o.a. om het wederom gestegen aantal sociale meldingen (3857) op te volgen;

Ondertekening, Tilburg 12 april 2018
René Scherpenisse | *directeur bestuurder*

VOORWOORD



1. Waar staan we voor?

1.1 IDENTITEIT EN MISSIE

Thuis in vitale buurten: onze bedoeling is dat mensen in Tilburg kansen krijgen om hun eigen thuis in een vitale buurt te maken. Tegelijkertijd zijn wij van Tiwos thuis in de buurt. Onze manier van werken is sociaal, dichtbij en gedreven.

1.2 DE ROL VAN TIWOS

We vergroten onze toegevoegde waarde door de volgende uitgangspunten:

We werken sociaal, dichtbij en gedreven

Er is een goede samenwerking met huurdersorganisatie, gemeente en samenwerkingspartners. Deze is gebaseerd op vertrouwen.

We staan naast bewoners

De meeste bewoners zorgen voor zichzelf en maken met elkaar de buurt, de sfeer en de leefbaarheid. Wij nodigen onze bewoners uit zich actief met het wonen te bemoeien. Ze voeren de regie over hun eigen leven maar soms is daar (een tijdje) een steuntje bij nodig. Individueel in financiën, begeleiding of bij het ontzorgen. In de buurt met overlast, leefbaarheid of voorzieningen. Tiwos kan er bij helpen als dat nodig is, we kunnen bewoners steunen door ze op weg te helpen.

We maken gebruik van onze positie als verhuurder

Tiwos komt bij iedereen over de vloer en ziet en hoort veel. We gebruiken die momenten om mensen verder te helpen als dat moet. Samenwerking in een netwerk met partners moet ervoor zorgen dat ieder vanuit zijn eigen taak ervoor kan zorgen dat niemand tussen de wal en het schip valt.

We maken verschil

Bewoners zijn niet allemaal hetzelfde. De ene heeft erg veel hulp nodig, de andere wil liefst alles zelf regelen en weer een andere wil alleen maar een goede woning afnemen zonder poespas. Ook buurten zijn verschillend en sluiten aan bij verschil in woon-smaak. We doen wat nodig is en laten het overbodige.

We beginnen alvast

Niet voor alle problemen is al een oplossing. Sommige wetten en regelingen zijn inefficiënt en contraproductief. Inkomens en gezinssituaties veranderen vaker dan vroeger, noodzakelijke ondersteuning is vaak alleen tijdelijk nodig. Niet alles hoeft in een keer voor iedereen te veranderen maar experimenten kunnen wel helpen om verbeteringen aan te brengen. We experimenteren ook met nieuwe al dan niet tijdelijke concepten voor bouwen, energieopwekking, duurzaamheid, dienstverlening en samenwerking.



2. Waar gaan we voor?

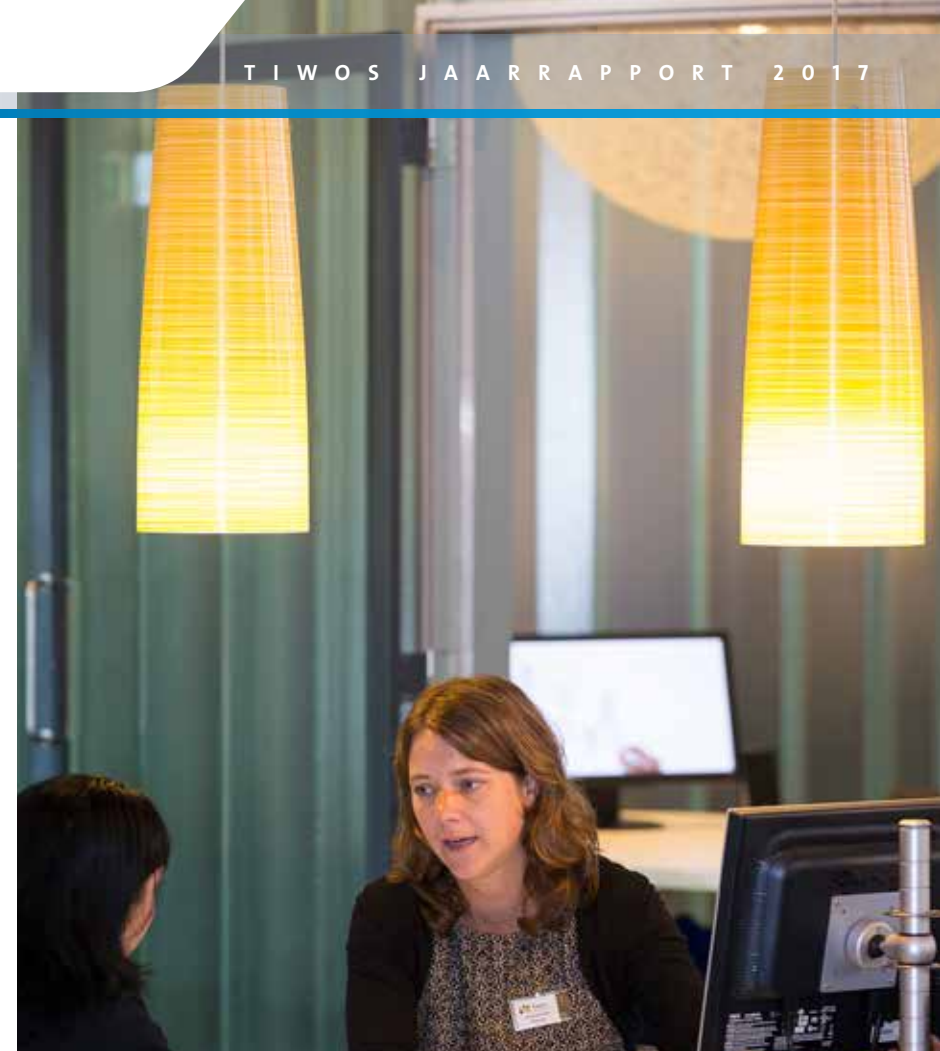
HOE VULLEN WE ONZE MISSIE

“THUIS IN VITALE BUURTEN” PRAKTISCH IN?

Vitale buurten zijn in orde, je voelt je er thuis en alles is er wat je nodig hebt om mee te doen in de maatschappij. Buurten die in orde zijn hebben geen grote problemen, het is er veilig, er is geen criminaliteit of andere vormen van grote overlast. De basis van schoon, heel en veilig is goed op orde. Het zijn buurten waarin mensen met elkaar samenleven op de manier die bij hen past met de juiste betrokkenheid en ruimte voor elkaar. Het zijn ook buurten waarin je goed kunt functioneren, waar een goede basis is om vooruit te komen en mee te doen in de maatschappij. Aan de mogelijkheid om je eigen thuis te kunnen maken dragen we bij door:

- › Fatsoenlijke woningen met een goede basiskwaliteit
- › Variatie in woningen en buurten
- › Betaalbare woningen naar financiële draagkracht van de bewoner
- › Zeggenschap voor bewoners in en rondom de woning
- › Service en dienstverlening op maat (zie bijlage 1, p.58)

Een maand nadat er een reparatieverzoek is uitgevoerd, sleutels zijn ingenomen of uitgereikt, bellen wij een deel van onze huurders om de service van Tiwos te beoordelen. De scores in tabel 1 zijn de gemiddelde cijfers die door klanten gegeven zijn voor het verloop van het totale proces.



TABEL 1 SCORE KLANTTEVREDENHEID TIWOS

	Vertrokken huurders	Nieuwe huurders	Reparatie-verzoeken
Stedelijke corporaties	7,1	7,1	7,4
Kleine corporaties	7,2	7,2	7,5
Tiwos	8	7,9	7,9

3. Wat deden we voor onze huurders

Er is in Tilburg de komende jaren nog een tekort aan sociale huurwoningen en er zijn ook nog veel woningen die nog een slecht energielabel hebben. Tot 2021 is het nodig om fors te investeren. Daarna wordt de behoefte aan meer sociale huurwoningen naar verwachting minder. De behoefte is vastgelegd in het convenant wonen dat met gemeente, samenwerkende bewonersorganisaties en de Tilburgse woningcorporaties is gesloten. Alle financiële ruimte die we hebben uit huuropbrengsten, verkoop van dure vrije sectorwoningen of onze mogelijkheden om te lenen, zetten we in. Met als randvoorwaarde dat de betaalbaarheid en de dienstverlening aan bewoners en in buurten op peil blijft.

Dit zijn de 4 focuspunten voor de beleidsperiode 2017-2021

- › Investeren in extra sociale huurwoningen
- › Investeren in duurzaamheid
- › Aanwezigheid en samenwerken in de buurten
- › Zorgen voor betaalbaarheid

3.1 INVESTEREN IN EXTRA SOCIALE HUURWONINGEN

In 2017 werkten we aan...

3.1.1 Portefeuillemanagement: verbetering en uitbreiding van de woningvoorraad

In 2017 verbeterden we de woningcartotheek en maakten we een eerste aanzet voor de complexbeheerplannen. Daarnaast is het duurzaamheidsbeleid geactualiseerd en zijn de kaders voor een groot aantal ontwikkellocaties vastgesteld. Het meerjarige plan van aanpak voor het verbeteren van de energielabels van de portiekflats en (ex-verkoop) eengezinswoningen is in uitvoering. Er liggen plannen voor de uitbreiding van onze



Onze droom

EXTRA SOCIALE HUURWONINGEN

We gaan net zolang door tot we 25% van de Tilburgse behoefte aan sociale huurwoningen hebben gerealiseerd.

Concreet betekent dit voor de komende beleidsperiode dat:

- › Wij 25% van de behoefte bieden. Dat betekent uiteindelijk een toename tot 7500 sociale huurwoningen, waarvan 7200 in 2021 zijn gerealiseerd. Het aantal woningen onder de aftoppingsgrenzen neemt met 250 toe.
- › De kwaliteit van de bestaande woningen technisch in orde is. Er staan geen nieuwe grote herstructureringsopgaven meer op de planning, wel onderhoud op kleinere schaal en binnenrenovaties.
- › Wij ons aanbod beperken tot sociale woningen. Voor de niet Daeb woningen kiezen we op commerciële gronden voor de beste oplossing: afstoten of doorexpluiten.
- › We bij nieuwbouw woningen met een goede toekomstwaarde maken, levensloopbestendig en waar mogelijk energie-neutraal of energie leverend en gasloos.

voorraad met ruim 288 woningen tot en met 2020 en nog eens 221 woningen daarna. Uitgangspunten voor onze integrale vastgoedsturing blijven net als in de voorgaande jaren:

- › Focus op woningen voor de primaire doelgroep en kleine huishoudens in het bijzonder.
- › Behoud van en waar mogelijk uitbreiden van de goedkope woningvoorraad.
- › Sterke relatie tussen prijs en kwaliteit.
- › Verbeteren van de betaalbaarheid van woonlasten.
- › Aanvullend: Verder reduceren van de CO2 uitstoot.



3.1.2 Ontwikkeling van de voorraad: toename met 81 woningen

Per 31 december 2017 heeft Tiwos 7.882 verhuureenheden in exploitatie (7.801 in 2016). Alle verhuureenheden zijn in eigendom van Tiwos en er zijn sinds 2016 geen eenheden meer in beheer. In 2017 leverden we 82 eengezinswoningen (Rosmolen 56 en Twentestraat zuid 26) en 18 parkeerplaatsen (Rosmolen) op. Daarnaast is het 1^e paviljoen voor Traverse met daarin o.a. 47 kamers voor de 1^e opvang opgeleverd (tevens sloop voor zelfde aantal eenheden). We verkochten 26 woningen en sloopten 4 woningen aan de Valentijnstraat. Verder heeft Tiwos 8 woningen teruggekocht vanuit koopgarant en deze woningen zijn in de verhuur genomen. Splitsingen en andere mutaties van woningen hebben nog geleid tot een toename van 3 eenheden. De nieuwbouw, verkoop, sloop en verbouwingen resulteren voor 2017 in een totale toename van het bezit in eigendom met 81 eenheden. Eind 2017 zijn er 28 eenheden in aanbouw en 185 in voorbereiding (bestemmingsplan of ontwerpfase). Daarnaast zijn er ook 91 woonzorgeenheden in aanbouw.

Nieuwbouw Rosmolen, Twentestraat Zuid en Traverse afgerond

Met de oplevering van het project Rosmolen is er voor Tiwos een einde gekomen aan de grootste herstructurering in de Tilburgse geschiedenis. Net als de voorgaande fases in Groeseind is Rosmolen een buurt geworden met meer ruimte voor groen en spelen. Zowel de woningen als het openbaar gebied zijn van hoogwaardige kwaliteit. De buurt is samen met de nieuwe bewoners en de klankbordgroep van wijkbewoners tot stand gekomen. In het Tiwos deel zijn 56 huur- en 21 koopwoningen gerealiseerd.

De 26 stadswoningen aan de Twentestraat Zuid is het derde opgeleverde nieuwbouwproject in de herstructurering van Jeruzalem. Met de koopwoningen van Triborgh aan de Waterkant en de al eerder opgeknapte bestaande woningvoorraad van Tiwos in de buurt heeft Jeruzalem een flinke metamorfose ondergaan. Doordat toekomstige huurders tijdens de voorbereiding veel keuzemogelijkheden hadden in de vorm van uitbouwen tegen een dekkende huurverhoging, diverse gevelindelingen en de indeling van de woningplattegrond, is een gevarieerd eindbeeld ontstaan.

Traverse en Tiwos herontwikkelen de komende jaren de locaties van Traverse aan de Reitse Hoevenstraat en de Gasthuisring. Op de locatie Reitse Hoevenstraat worden drie oude gebouwen vervangen door nieuwbouw en wordt één gebouw opgeknapt. Deze vernieuwing is noodzakelijk omdat de technische en functionele staat van de bestaande gebouwen sterk verouderd is. Het eerste gebouw, 'Gebouw Eén' genaamd, is december 2017 opgeleverd en in gebruik genomen door Traverse en haar cliënten. De werkzaamheden aan de Reitse Hoevenstraat gaan naar verwachting tot 2020 duren. Als deze werkzaamheden zijn afgerond, start de verbouwing aan de Gasthuisring.



TABEL 4 ONTWIKKELING IN DE VOORRAAD

Type verhuureenheden	2017	2016	Mutaties in voorraad 2017					Totale mutatie
			sloop	verkoop	aan-koop	nieuw-bouw	herbe-stemmen	
Eengezinswoning	4.714	4.656	-4	-22	5	82	-3	58
Appartementen met lift	1.083	1.082		-2	3			1
Appartementen zonder lift	955	956		-1				-1
Duplexwoningen	190	190						0
HAT-/studenteneenheden zelfstandig	99	99						0
Subtotaal woningvoorraad	7.041	6.983	-4	-25	8	82	-3	58
Woonzorgcomplexen	401	401						0
Woonwagens en stand-plaatsen	61	62		-1				-1
Studenteneenheden onzelf-standig	39	33					6	6
Garages en parkeerplaatsen	333	316				18	-1	17
Bedrijfsruimtes	7	6					1	1
Aantal vhe's in eigendom	7.882	7.801	-4	-26	8	100	3	81
Aantal vhe's in exploitatie (excl. koopgarant)	7.882	7.801	-4	-26	8	100	3	81
Koopgarant	131	143		-12				-12
Aantal vhe's in exploitatie (incl. koopgarant)	8.013	7.944	-4	-38	8	100	3	69

3.1.3 Groot onderhoud aan 32 woningen

In 2017 kregen 32 woningen groot onderhoud. Voor 85 woningen werkten we aan de voorbereidingen van het groot onderhoud. Dit is exclusief de 13 woningen die energetische ingrepen hebben gehad.

3.2 INVESTEREN IN DUURZAAMHEID

In 2017 werkten we aan...

3.2.1 Duurzaamheidsbeleid: hoge ambities waarmaken

In 2017 haalden we breed intern en extern input op om het verduurzamingsbeleid van Tiwos te actualiseren voor de periode 2017-2021. In het beleid formuleerden we uitgangspunten ten aanzien van bestaande bouw en nieuwbouw, zodat we bij de concrete vertaling naar projecten onze hoge duurzaamheidsambities en prestatieafspraken ook waarmaken. Ons uitgangspunt is dat de huurverhoging maximaal gebaseerd is op de verwachte besparing. Zo dragen we bij aan beheersbare en betaalbare woonlasten, zowel nu als in de toekomst.

Bij verschillende groot onderhoudsprojecten in combinatie met energiebesparende maatregelen gaven we concreet uitvoering aan de convenant aanpak. Ook legden we door middel van een onderzoek door het bureau Atriënsis de basis voor de aanpak van de resterende slechte labels (E, F, G) van Tiwos in de komende vijf jaar. We pakten 13 woningen in de Jacob Lemairestraat aan en de voorbereiding van 144 woningen in de Kruidenlaan is gereed (uitvoering 2018). Daarnaast troffen we op basis van de ervaringen met ons eerste complex NOM woningen onder begeleiding van het bureau Atriënsis de voorbereidingen voor een gebiedsgerichte aanpak van de woningen in de Abdijbuurt.





Onze droom

DUURZAAMHEID

We gaan net zolang door tot ons handelen op lange termijn positieve effecten heeft op mens, maatschappij en onze eigen organisatie. We gaan net zolang door tot onze ecologische footprint is verdwenen.

Concreet betekent dit voor de komende beleidsperiode dat:

- › We ons in de aanpak van ons vastgoed niet meer alleen beperken tot het energievraagstuk, maar ook kijken naar de toepassing van minder milieubelastende materialen en circulair bouwen.
- › Een groen label basiskwaliteit wordt. Met onze aanpak van 2.100 woningen pakken we sowieso al onze ca 1.400 woningen met een slecht energielabel aan voor 2025.
- › We de ambitie hebben om alle huurders van Tiwos met een geschikt dak actief zonnepanelen aan te bieden.
- › We deelnemen aan experimenten en pilots om een duurzame praktijk mede mogelijk te maken.

3.2.2 Zonnepanelen: bij 224 huishoudens geplaatst

In 2017 voerde Tiwos een zonnepanelenproject voor de bestaande bouw uit, vanuit de intentie om alle geschikte daken op verzoek van huurders in de komende jaren te voorzien van zonnepanelen.

We deden hiervoor 478 huishoudens een voorstel tegen kostendekkende huurverhoging en 224 huishoudens deden mee.

3.2.3 Stroomversnelling: lessen nemen we mee in energetische aanpak

Eind 2017 is de vereniging Stroomversnelling, waaraan Tiwos samen met 5 andere corporaties en 4 bouwers vanaf het begin deelnam, formeel beëindigd. In de afgelopen jaren zijn in deze 'snelkookpan' de belangrijkste bouwstenen voor de bredere uitrol van nul op de meter als hoogwaardige en toekomstbestendige manier van renoveren gerealiseerd. We nemen de lessen van onze projecten binnen de Stroomversnelling mee in onze energetische aanpak van woningen in de komende jaren. Nul op de meter is inmiddels haalbaar voor de nieuwbouw van eengezinswoningen. Door middel van pilots zoeken we naar manieren om ook bij (middel)hoogbouw dit niveau technisch en financieel verantwoord te kunnen realiseren.

TABEL 5 GROOT ONDERHOUD

Project	Aantal verhuureenheden	Status 2017
Veliusstraat	6	Gereed
Van Limburg Stirumlaan	26	Gereed
Abdijbuurt eengezinswoningen	70	Voorbereiding
Pater Ruttenstraat	15	Voorbereiding



Onze droom

AANWEZIGHEID EN SAMENWERKING

We gaan net zolang door tot niemand in een Tiwosbuurt meer tussen de wal en het schip valt. Iedereen heeft de kans om zich thuis te voelen, mee te doen in de maatschappij en zich te ontplooiën. Wanneer dat zelf (nog) niet lukt, heeft iedereen steun daarbij.

Concreet betekent dit voor de komende beleidsperiode dat:

- › We present aanwezig zijn in onze aandachtsbuurten, bewoners weten ons te vinden en weten waarvoor ze zich bij ons kunnen melden (en waarvoor niet). Ze zien ons als een natuurlijke partner.
- › De gemeenschapszin in onze aandachtsgebieden is toegenomen tot een niveau dat passend is bij de buurt.
- › We bij onderhoudsklussen achter de voordeur komen. We gebruiken onze contacten als verhuurder om bewoners met problemen te signaleren, te verwijzen en te volgen.
- › We vanuit een gedeeld beeld met de maatschappelijke partners in de stad zorgen voor sterke netwerken. We maken heldere en zakelijke afspraken over de rollen, taken en verantwoordelijkheden in de samenwerking.
- › We intensievere samenwerking met bewoners zoeken, bewonersbetrokkenheid, zelfwerkzaamheid en bewonersinitiatieven steunen.

3.3 AANWEZIGHEID EN SAMENWERKING IN BUURTEN

In 2017 werkten we aan...

3.3.1 Leefbaarheid: Een groot deel van de medewerkers is dagelijks bezig met sociaal beheer

Onze buurtbeheerders, leefbaarheidsconsulenten en gebiedsmanagers voeren diverse activiteiten uit die erop gericht zijn de leefbaarheid in de buurten en wijken op peil te houden en/of te verbeteren. Ook roepen we onze bewoners actief op om zelf initiatief te nemen.

We zetten ons proactief in om leefbaarheidsproblemen aan te pakken en werken hierbij intensief samen met onze partners in de wijk. Zowel in de zogenaamde o-de lijn (politie, sociaal werk, etc.) als via de Toegangsteams, waar een aantal 1e lijnsorganisaties samenwerken (GGD, IMW, etc.). Het aantal meldingen van sociale problemen is gestegen van 3.465 in 2016 naar 3.857 in 2017. De meeste meldingen gaan over geluidsoverlast, vernieling/vervuiling en burenruzie. Voor simpele overlastmeldingen wordt steeds vaker buurtbemiddeling ingeschakeld. Ook in 2017 heeft de trend van de laatste jaren zich doorgezet en zien onze leefbaarheidsconsulenten steeds vaker casussen voorbij komen waarin multi-problematiek op persoonlijk vlak een rol speelt (verstandelijke en/of lichamelijke beperkingen in combinatie met psychische of psychiatrische problemen). Deze meldingen zijn veelal langlopend en ingewikkeld.

Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbm-gp)

Deze nieuwe wet (de zogenaamde Rotterdamwet) die per 1 januari 2017 van kracht is geworden biedt de mogelijkheid om aanvullende eisen te stellen aan nieuwe bewoners op het gebied van inkomen en gedrag. De gemeente Tilburg heeft in overleg met Tiwos besloten een aanvraag voor toepassing van de Rotterdamwet in de Stoeterijstraat in te dienen bij het ministerie van BZK. Vanaf september 2017 maken we gebruik van aangepaste toewijzing in de Stoeterijstraat en omgeving.

Achter de voordeur trajecten: bewoners beter leren kennen

Als voorbereiding op het groot onderhoud bezochten we 15 woningen aan de Pater Ruttenstraat / Sint Lucasstraat en 14 woningen aan de Jacob Lemairestraat. Ook bezochten we samen met ContourdeTwern 22 woningen aan het Ritthemhof. We gaan daar in 2019 groot onderhoud uitvoeren. Door deze bezoeken leren we onze bewoners

beter kennen en kunnen we in kaart brengen of zich problemen afspelen achter de voordeur.

3.3.2 Samenwerking in de buurt

Wijktoets

We werken mee aan de wijkactieplannen van de gemeente, waarmee de activiteiten en inzet van de partners in de buurt wordt bepaald. Daarnaast werken we ook actief mee aan de Wijktoets van de gemeente, waaruit blijkt in welke buurten problemen zijn op het gebied van veiligheid, sociaal-economisch of fysiek. De gegevens hieruit gebruiken we bij het opstellen van onze buurtplannen. Hieruit worden samen met de partners (gemeente, politie, ContourdeTwern, andere corporaties) actieplannen opgesteld. Wat is er aan de hand in deze buurt, wat willen we bereiken en hoe gaan we dat doen?

Buurtregie 2.0

Vanaf 2017 is de hernieuwde vorm van buurtregie van start gegaan. De nieuwe visie op buurtregie 2.0 is dat buurtregie een netwerk is in de wijk:

- › dat gericht is op het behouden (beheersen) van en waar nodig verbeteren en vergroten van fysieke en sociale veiligheid en leefbaarheid in de wijk en gebiedsgericht werkt.
- › dat signalen bundelt, ook persoonsgerichte, en deze doorgeleid naar de relevante netwerkpartners.
- › dat bestaat uit een deelnemersveld van organisaties die primair niet actief zijn in de gezondheidszorg/hulpverlening en een vertegenwoordiger vanuit de Toegang waarvan de deelnemers elkaar in de wijk ontmoeten en ad hoc en periodiek tijdens het buurtregie-overleg overleg met elkaar voeren en elkaar ondersteunen en versterken.

Buurtbemiddeling

We schonken het afgelopen jaar veel aandacht aan buurtbemiddeling, onder andere in onze Tiwos-krant. We zagen dit jaar een flinke stijging in huurders die zichzelf aanmelden en niet via Tiwos. Dat waren er 0 en nu 17. Ook verwijzen we zelf vaker door naar buurtbemiddeling.



Op dit moment is een team van ongeveer 40 bemiddelaars actief, zij doen het werk op vrijwillige basis. Er zijn ruim 300 meldingen per jaar. 72% van de meldingen die geschikt zijn voor Buurtbemiddeling, wordt met succes afgerond.

3.3.3 Overleg met onze huurders: huurders belangen organisatie en bewonerscommissies

Sinds jaren werkt Tiwos intensief samen met huurders en bewoners. Daarbij is de Huurders Belangen Organisatie (HBO) gesprekspartner als het over onderwerpen en beleidskeuzes gaat die voor alle huurders van belang zijn. Om dat mogelijk te maken heeft de HBO een eigen begroting en ondersteunt Tiwos de HBO met praktische zaken. Er is veelvuldig contact en overleg over de onderwerpen en HBO Tiwos adviseert over wijzigingen in en toepassing van beleid.

Agendapunten en woningwet

Jaarlijks bespreken we een aantal vaste agendapunten en afhankelijk van wat er nodig is krijgt een aantal onderwerpen nadere aandacht. De onderwerpen en adviesaanvragen die jaarlijkse terugkomen in de besprekingen met de directie zijn de jaarlijkse huurverhoging, de jaarverslagen van Tiwos en van de HBO, de uitgangspunten voor het opstellen van de begroting en de begroting zelf. Verder stemmen we regelmatig af welke actuele onderwerpen relevant zijn om verder op te pakken met het bestuur of tijdens Platformbijeenkomsten. Het platform bestaat uit 2 vertegenwoordigers per buurt die als klankbord van het HBO-bestuur functioneren.

Het HBO bestuur gaf, op basis van verschillende inhoudelijke sessies, een gedegen zienswijze op het door Tiwos voorgestelde huurbeleid voor de periode 2017-2021 en adviseerde via het SBO over het aanbod 2018 aan de stad als basis voor het formuleren van de prestatie afspraken 2018. Tevens heeft Tiwos op verzoek van, en in samenspraak met de HBO een service abonnement ontwikkeld. Dit zal in 2018 gefaseerd aan huurders als keuze worden aangeboden.

Verder zijn aan de orde gekomen: bewonersbetrokkenheid bij Tiwos in het algemeen en bij projecten, het verbreden van de betrokkenheid van de achterban van het HBO, zorgen over betaalbaarheid en de situatie rondom de opgebouwde energieheffingskorting. Ook heeft het HBO bestuur in 2017 advies gegeven bij de benoeming van 2 RvT leden, waaronder de voorzitter.

De HBO stelt oa via de Tiwos-website en de Tiwos-krant haar achterban op de hoogte van haar activiteiten. Ook is er een HBO Facebook-pagina.

Bewonerscommissies

We hebben diverse actieve bewonerscommissies, onder ander in de Abdij en torenbuurt, Kruidenlaan en de Reeshof. De commissies organiseren zelf activiteiten voor de buurt, waar nodig ondersteunen we ze hierbij. In de Kruidenlaan voegden we op initiatief van bewoners een aantal werkzaamheden toe aan het onderhoud.

Goud van de straat

Met Goud van de straat kunnen buurtbewoners gezamenlijk een activiteit organiseren op kosten van Tiwos. Het afgelopen jaar werd hier 38 keer gebruik van gemaakt. De kleinschalige activiteiten (straat schoonmaken, activiteiten om elkaar te leren kennen en de sociale veiligheid te vergroten) zorgen er, mede doordat bewoners het zelf organiseren, voor dat betrokkenheid vergroot wordt en men elkaar beter leert kennen.

3.3.4 Samenwerking met partners

Convenant wonen 2015-2020

Het afgelopen jaar gaven we de volkshuisvestelijke afspraken tussen de Tilburgse corporaties en de gemeente Tilburg uit het convenant wonen 2015-2020 verder vorm. Ook in 2017 voldoen we aan de gemaakte afspraken met betrekking tot de betaalbaarheid en de verduurzaming van de voorraad en de inzet op participatie, armoedebestrijding en leefbaarheid.

Op het gebied van het thema betaalbaarheid, armoedebestrijding, leefbaarheid/wijkaanpak, energiebesparing, wonen & zorg en bewonersparticipatie is de inzet van de partners nader geconcretiseerd in prestatieafspraken voor 2018. Deze jaarlijkse prestatieafspraken zijn verplicht vanaf 2017 in het kader van de Woningwet, en zijn in Tilburg gezamenlijk gesloten met alle convenantpartners (corporaties, gemeente en bewoners).

Woonruimtebemiddeling Tilburg

De vier Tilburgse corporaties bieden sinds 1997 samen hun woningen aan via één website, Woning in Zicht (WiZ). De algemene ervaring is dat de beschikbare sociale voorraad steeds beter wordt toegewezen aan de doelgroep (passend toewijzen). In 2017 hielden we stadsgesprekken met woningzoekenden en zorgprofessionals. Op basis hiervan formuleerden we een aantal quick wins, en is het fundament gelegd voor het gesprek in 2018 over “de bedoeling” van woonruimtebemiddeling, en de mate waarin het huidige systeem nog voldoet aan de uitgangspunten. 2017 stond ook in het teken van de verbreding van WiZ tot een woonruimtebemiddelingsplatform voor de regio Hart van Brabant. De corporaties Casade en Leystromen sloten zich bij WiZ aan, wat leidde tot een verdubbeling (tot ca 60.000 woningen) van het potentiële aanbod dat via WiZ wordt bemiddeld.



Tilburg Akkoord

Het Tilburg Akkoord is een convenant tussen TBV Wonen, WonenBreburch, Tiwos en de Gemeente Tilburg. Deze partijen investeren 10 jaar lang extra in maatschappelijke initiatieven in de 5 Tilburgse impuls wijken. Hierbij staan thema's centraal die bewoners zelf hebben genoemd: werk, inkomen en onderwijs. Het Tilburg Akkoord is getekend op 6 februari 2009. In totaal zijn tot nu toe zo'n 65 initiatieven ondersteund. De behaalde positieve resultaten in de impuls wijken zijn terug te zien in de wijktoets van de gemeente Tilburg.

Voor 2017 is verder ingezet op het versterken van focus binnen een meer programmatie aanpak door het afstemmen van projecten in wijkplannen. Tegelijkertijd is ingezet op een betere aansluiting op het toenemende aantal bewonersinitiatieven, en om op eenvoudige en laagdrempelige wijze ruimte te houden voor innovatieve projecten en aanpakken. Het werkgebied van het Tilburg Akkoord is opgerekt naar de in de wijktoets onderscheiden focus- en aandachtswijken, terwijl tegelijkertijd de focus op de impuls wijken wordt behouden. Doel was ook om als Tilburg akkoord lean en flexibel te blijven, maar tegelijkertijd (bewoners)initiatieven ondersteuning op maat te kunnen bieden en vanaf de start te kunnen werken aan de verduurzaming. Hiervoor zijn Tilburg Akkoord en MOM 3.0 Tussenheid Inside vanaf 2016 een partnership aangegaan om het gedachtengoed van het Tilburg Akkoord in de stad te verankeren, bewonersinitiatieven en –participatie op een hoger plan te tillen en sociale innovatie mogelijk te maken.

Voor daadwerkelijke verduurzaming wordt hierbij het snijvlak van de maatschappelijke, ruimtelijke en economische werelden opgezocht. Intussen hebben zo'n 70 initiatieven op verschillende manieren praktische ondersteuning gekregen (al dan niet leidend tot een aanvraag bij het Tilburg Akkoord). Daarnaast is gewerkt aan de realisatie van een fysiek loket voor maatschappelijke initiatieven, in nauwe samenwerking met Midpoint Brabant. Tevens zijn de voorbereidingen getroffen voor een onderzoek naar het opzetten van een regionaal revoluerend fonds in samenwerking met de provincie Noord-Brabant. Dit fonds wordt gericht op het versterken van "sociale innovatie", om het gedachtengoed van het Tilburg Akkoord ook na 2019 duurzaam te verankeren.

Maatschappelijke Ontwikkelings Maatschappij (MOM)

Als partner in de MOM draagt Tiwos actief bij aan de innovatielabs en verzorgen we een groot deel van de procesbegeleiding van de labs die werken via het gedachtengoed van TheoryU. In de labs wordt ingezet op 'kijken voorbij de eigen blinde vlek', die je als mens, professional en binnen het systeem van een organisatie altijd hebt. Het roept op tot begrip van andere standpunten en oplossingen. In 2017 leidde het lab in Zorgvlied Zuid tot een presentieteam, waarin Tiwos collega's samen met professionals van andere maatschappelijke organisaties letterlijk inzetten op nabij zijn en preventie. Ook in andere wijken is de MOM present met innovatielabs, telkens in wisselende samenstelling of thema. Werken via de MOM-se innovatielabs sluit naadloos aan bij het besef dat we de opgaven in onze wijken niet alleen kunnen doen, en daarvoor anderen nodig hebben. Samen komen we verder.

In 2017 startte het Vertrouwensexperiment mede op initiatief van de MOM. Daarnaast draagt het pilotproject 'Financiële APK' voor iedere huurder in Tilburg West na verhuizing echt bij aan het voorkomen van (financiële) armoede.

Vanaf medio 2017 is de MOM uitgebreid met RIBW Brabant, GGZ Breburg, Kompaanen-deBocht en Traverse zodat de MOM een stevig samenwerkingsverband vormt dat relevant is voor de problematiek van armoede, eenzaamheid en systeemvernieuwing vanuit de leefwereld van (kwetsbare) bewoners.

Tegengaan overlast van hard- en softdrugs

In het Hennepconvenant werken we al vanaf 2005 samen met de Tilburgse woningcorporaties, de gemeente, de regiopolitie, het Openbaar Ministerie Breda, Essent en Traverse, waarin een uniforme werkwijze is afgesproken bij de constatering van hennepsteelt. De partijen uit het convenant werken nauw samen bij het naleven van de gemaakte afspraken. In 2017 zijn 6 hennepkwekerijen ontmanteld, 1 hennepdrogerij, 1 hennepstekerij en 1 handelshoeveelheid harddrugs aangetroffen. Vijf huurders hebben de huurovereenkomst vrijwillig opgezegd en 3 huurovereenkomsten zijn door middel van een juridische procedure ontbonden. Op 1 adres zijn te weinig planten aangetroffen om de huurovereenkomst te ontbinden.

Het Damoclesbeleid is een uitwerking van de Opiumwet, die de burgemeester de bevoegdheid geeft om een last onder bestuursdwang op te leggen als in een woning drugs wordt verkocht, afgeleverd of verstrekt. In het kader van het Damoclesbeleid zijn in 2017 op last van de burgemeester 2 woningen van Tiwos gesloten (4 in 2016). Een woning voor de duur van 6 maanden en een woning voor de duur van 3 maanden. Bij een sluiting op last van de burgemeester wordt de huurovereenkomst op de dag van de sluiting ontbonden.



Stadsontwikkelingsmaatschappij Tilburg B.V. (SOM)

TiwoS heeft in 2008 samen met de Gemeente Tilburg, WonenBregburg en TBV Wonen de Stadsontwikkelingsmaatschappij Tilburg BV opgericht. De doelstelling van de vennootschap behelst met name de aanpak van verpauperde panden in de Tilburgse binnenstad. Het aankopen, verbeteren en doorverkopen van deze gebouwen is de voornaamste taak van de SOM. In 2016 heeft de SOM haar strategie als gevolg van de aantrekkende vastgoedmarkt gewijzigd. Het bleek namelijk mogelijk om de resterende SOM-panden aan de Telegraafstraat en de Stationsstraat met een opknapverplichting aan particuliere beleggers te verkopen. De doelstelling van de SOM wordt hiermee gediend, de betreffende panden worden immers aangepakt, maar met minder risico's en kosten dan wanneer de panden door de SOM in de sociale huur waren uitontwikkeld. Een en ander is in 2017 geëffectueerd en afgewikkeld, waarmee de SOM per 1 januari 2018 haar activiteiten heeft gestaakt.

3.3.6 Bijzondere doelgroepen: meer dan alleen een dak boven het hoofd

TiwoS wil er nadrukkelijk ook zijn voor mensen die meer dan alleen een dak boven hun hoofd nodig hebben.

Contingenten voor de uitstroom richting zelfstandig wonen

Corporaties in Tilburg maken elk jaar met maatschappelijke opvang- en zorgpartners afspraken over huisvesting en (woon)begeleiding van cliënten voor ondersteuning m.b.t. het zelfstandig gaan wonen. De contingentsconstructie is ook bedoeld om de doorstroming vanuit deze instellingen te bevorderen. Over 2017 zijn door 12 contingentspartners 173 aanvragen toegekend. Conform afspraak huisvest TiwoS er daar 25% van. NovadicKentron is als partner afgevalen, zij geven geen woonbegeleiding meer. Twee nieuwe contingentspartners: Sensezorg en Regionaal Autisme Centrum.

Housing First

Housing First startte in 2013 en is organisatorisch ondergebracht bij Traverse. In dit project krijgen dak- en thuisloze inwoners met meervoudige problemen, b.v. psychiatrische stoornissen in combinatie met verslaving, een woning aangeboden met intensieve begeleiding en ondersteuning op alle leefgebieden. Het aantal beschikbare woningen voor deze doelgroep is in 2017 gegroeid van 42 naar 51. De verwachting is dat dit aantal nog licht zal oplopen naar 60 in 2018. Ook hier neemt TiwoS 25% van de huisvesting voor haar rekening.





Statushouders

In 2017 hebben de Tilburgse corporaties 285 statushouders gehuisvest waarvan Tiwos er 71 (25%) heeft gehuisvest. De taakstelling voor 2017 gaf een aanzienlijke daling t.o.v. 2016 te zien door minder asielinstroom. De voorlopige prognose voor 2018 is vastgesteld op 322, waarvan de corporaties er begin 2018 al 148 gerealiseerd hebben.

Onzelfstandige huisvesting voor ex-alleenstaande minderjarige vluchtelingen

In 2016 is binnen de projectgroep ex-alleenstaande minderjarige vluchtelingen afgesproken om deze doelgroep van 18-23 jaar voortaan onzelfstandig te huisvesten. Na onderzoek door IMW-R-Newt-Kompaan en corporaties bleek dat deze jongeren het op allerlei deelgebieden van het leven moeilijk hadden na zelfstandige huisvesting. De Tilburgse corporaties stellen eengezinswoningen beschikbaar voor deze doelgroep waar ze onder woonbegeleiding van Kompaan met 3-4 personen samen wonen, gebruikmakend van gemeenschappelijke voorzieningen. Tiwos heeft 4 woningen voor dit project beschikbaar gesteld.

Extra zorg voor verwarde personen

Door een verschuiving van minder intramurale zorg naar meer ambulante zorg is vooral binnen de psychiatrie gebleken dat dit extra aandacht vraagt door een toename van “verwarde personen”. Op wijkniveau is tussen RIBW en Tiwos een initiatief tot stand gekomen dat bij zorgwekkende meldingen die Tiwos constateert over deze doelgroep het RIBW direct ingeschakeld wordt. Tiwos en RIBW gaan gezamenlijk op huisbezoek waarbij RIBW de inschatting maakt welke hulp/ begeleiding/ behandeling nodig is. In 2016 is gestart met het overleg “Prikkelarm wonen” over personen die ernstig verward gedrag vertonen. Het is de bedoeling om de woonladder in Tilburg aan te vullen met een vorm van wonen voor mensen die een prikkelarme woonomgeving nodig hebben om zich zelfstandig te kunnen handhaven in de maatschappij. De regie ligt in handen van de gemeente. Corporaties denken mee over de facilitering. De locatie voor een “prikkelarme” woonvoorziening is in 2017 gevonden op het terrein van Amarant (voormalig Piusoord) aan de Bredaseweg waar TBV Wonen eigenaar is van een perceel grond waar ongeveer 15 woonunits geplaatst kunnen worden. Eind 2017 startte een inhoudelijke werkgroep (gemeente, Amarant/Idris, RIBW en corporaties) met het in beeld krijgen van de doelgroep.

3.4 BETAALBAAR WONEN

In 2017 werkten we aan...

3.4.1 Nieuw huurbeleid: betaalbaarheid staat centraal

Het nieuwe huurbeleid 2017-2021 van Tiwos is opgesteld op basis van de uitgangspunten die zijn geformuleerd in het meerjarenbeleidsplan 2017-2021 'Echt Contact'. Eind 2017 ontvingen wij hierover een positief advies van onze Huurders Belangen Organisatie (HBO). De wettelijke 'huursombenadering' (de totale huursom van een corporatie mag jaarlijks maximaal stijgen met inflatie plus 1%) vormt hierbij het plafond. Volgens de afspraken in het convenant wonen 2015-2020 staat de betaalbaarheid van ons woningbezit voor onze doelgroep in ons huurbeleid centraal. Gezien onze groeiende doelgroep kleine huishoudens kijken we hierbij specifiek naar het duurzaam bieden van voldoende woningen onder de eerste aftoppingsgrens. We proberen daarom de prijs/kwaliteitverhouding van onze woningen zoveel mogelijk met elkaar in balans te brengen, en tegelijkertijd voldoende inkomsten te genereren voor onze omvangrijke fysieke en sociale opgave (in relatie tot onze wensportefeuille in het SVB). Dit vertaalt zich in uitgangspunten voor de streefhuurstelling, de jaarlijkse huurverhoging en de huurverhoging bij woningverbetering.

3.4.2 Huurprijs: betaalbaarheid is belangrijker dan wws puntenstelsel

Tiwos is er voor de huishoudens tot en met de lagere middeninkomens (< €40.349). Voor ons is het belangrijker dat de woningen betaalbaar zijn voor de mensen die er in wonen dan hoeveel de woning volgens het WWS puntenstelsel zou mogen kosten. Met de hoge kwaliteit van onze woningen leidt dat er automatisch toe dat we vrijwel al onze woningen 'aftoppen' onder de grenzen van de huurtoeslag. In 2017 was de werkelijke huur gemiddeld 72,4% van de maximale huur volgens het WWS-systeem.

In 2017 had de sociale voorraad van Tiwos een gemiddelde huur van € 547. Hiervan had 82,9% een kale huurprijs tot de 2e aftoppingsgrens van de huurtoeslag € 635,05 (bereikbare huur) en 10,6% kende een huur lager dan € 414,02 (goedkoop). We vinden het belangrijk om deze doelgroep slaagkansen te bieden tegen redelijke prijzen.



Onze droom

BETAALBAAR WONEN

We gaan net zolang door tot iedere huurder van Tiwos een fatsoenlijke woning heeft en nog voldoende geld over heeft om mee te doen in de maatschappij.

Concreet betekent dit voor de komende beleidsperiode dat:

- › We ervoor zorgen dat minimaal 80% van het bezit van Tiwos een huur heeft onder de aftoppingsgrenzen.
- › We onderzoeken of we het aandeel goedkope woningen (onder de 1e aftoppingsgrens) kunnen vergroten door nieuwbouw, aankoop of huurprijsverlaging. Daarbij mag de kwaliteit van deze woningen minder zijn dan de standaardkwaliteit. Goedkope woningen hebben een sobere afwerking. We laten weg wat overbodig is.
- › Ons uitgangspunt is dat de sterkste schouders de zwaarste lasten dragen. Aangezien het leven van mensen voortdurend in beweging is, geloven we niet alleen in generieke oplossingen maar bovenal in maatwerk.
- › We bestaande regelingen zoals huurtoeslag en de huurprijsgrenzen die horen bij passend toewijzen als uitgangspunt nemen voor aanpassing van de streefhuren om te voldoen aan de prestatieafspraken. In individuele gevallen bieden we maatwerk en een vangnet. We leggen nadruk op preventie van schulden onder andere door voorlichting. We bieden actief hulp bij schulden.
- › We deelnemen aan experimenten die recht doen aan individuele, wijzigende omstandigheden waar de huidige woningwet en huurprijzenwet nog niet in voorzien. Bijvoorbeeld twee huren, vormen van huur op maat, tijdelijke korting, tijdelijke contracten en koopvormen.
- › We onderzoeken of (vormen van) verkoop danwel Te Woon-achtige constructies een deel van onze doelgroep betaalbaar kan laten kopen en een bijdrage kan leveren aan blijvend gemengde wijken.

TABEL 6 VERSCHUIVING TUSSEN GOEDKOPE, BEREIKBARE, MIDDELDURE EN DURE VOORRAAD

Categorie huursegment		JAAR 2017**		JAAR 2016**	
		Woningvoorraad	% totale voorraad	Woningvoorraad	% totale voorraad
op basis van kale huur	*	per 31/12/2017		per 31/12/2016	
Goedkoop	<= € 414,02	780	11,1%	980	14,0%
1e Aftoppingsgrens HT	<= € 592,55	3.847	54,6%	3.648	52,2%
2e Aftoppingsgrens HT	<= € 635,05	1.207	17,1%	1.166	16,7%
Middelduur	<= € 710,68	921	13,1%	945	13,5%
Subtotaal sociale voorraad		6.755	95,9%	6.739	96,2%
Duur	> € 710,68	286	4,1%	244	3,5%
Totaal woningvoorraad		7.041	100%	6.983	100%

* = uitgangspunt prijspeil huurklassen is per 01/01/2017 de huurprijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd

** = uitgangspunt voor de aantallen per segment is de kale huur

TABEL 7

Huishoudinkomen	Huuraanpassing 2017:
Tot en met € 40.349	0,0% als de netto-huur hoger is dan € 414,02 (ca. 5.300) 2,8% als de netto-huur lager is dan € 414,02 en de nieuwe huur de streefhuur/maximale huur nog niet heeft bereikt (ca. 900 brieven)
Boven de € 40.349	4,3% als netto-huur lager is dan de maximale huur (ca. 500 brieven)
Naast de huurverhoging heeft Tiwos in het lopend jaar woningen geharmoniseerd naar de streefhuur. Dit heeft tot een stijging van 0,9% van de huursom geleid.	

3.4.3 Huuraanpassing: 5.300 huishoudens geen huurverhoging

Een van de uitgangspunten in ons huurbeleid is dat de sterkste schouders de zwaarste lasten kunnen dragen. Daarom maakten we gebruik van de mogelijkheid om een inkomensafhankelijke opslag op de huurverhoging toe te passen. Ook kozen we ervoor om bij zo'n 5.300 huishoudens met een netto-huur boven de 414,02 geen huurverhoging te vragen. Afhankelijk van het huishoudinkomen was de huurverhoging per 1 juli 2017 maximaal 4,3% (inflatie: 0,3% + 4%). Gemiddeld was de huurverhoging per 1 juli uiteindelijk 0,73%. Daarnaast hebben we gedurende het jaar woningen geharmoniseerd tot de streefhuur. Dit heeft tot een stijging van 0,9% van de huursom geleid.

3.4.4 Betalingsproblemen: vroegtijdig signaleren en erger voorkomen

Financiële APK en Geldmap

Omdat in de praktijk blijkt dat veel regelingen waarop mensen met lage inkomens recht hebben, niet gebruikt worden, zijn we begin 2017 samen met de gemeente, WBB en TBV Wonen gestart om bewoners in de Kruidenbuurt een financiële APK aan te bieden. Hiermee bereiken we ook mensen die werken of ZZP'er zijn. Najaar 2017 startten we met een soortgelijk project in Jeruzalem, waarbij de buurtbeheerder bij nieuwe bewoners of op verzoek langsgaat met een geldmap om bewoners te helpen met het ordenen van de financiën en het geven van (besparings)tips.

Samenwerking bureau schuldhulpverlening

Huurders met een oplopende huurachterstand worden thuis bezocht door onze buurtbeheerders en leefbaarheidsconsulenten. We proberen inzicht te krijgen in de oorzaak van de proble-

men. Zijn er alleen betalingsproblemen dan proberen we in een vroeg stadium afspraken te maken om te voorkomen dat de achterstanden te veel oplopen en de huurder uiteindelijk bij de deurwaarder terechtkomt. Daarnaast werken we samen met Bureau Schuldhulpverlening, die een versnelde intake biedt voor Tiwos-huurders. De hulpvraag ten opzichte van 2016 is licht toegenomen.

Ondanks het feit dat er nog steeds behoorlijk wat huurders zijn met financiële problemen is het huurachterstandspercentage ten opzichte van vorig jaar licht afgenomen (1,22% in 2017 ten opzichte van 1,25% in 2016).

In 2017 hadden we 95 ontruimingsvonnissen (152 in 2016). Een actieve inzet onzerzijds, die erop is gericht ontruimingen zoveel mogelijk te voorkomen, heeft er toe geleid dat er maar 16 ontruimingen hebben plaatsgevonden tegenover nog 35 in 2016. In 12 gevallen als gevolg een huurachterstand en 4 als gevolg van overlast en/of drugs.

3.4.5 Ondersteuningsfonds: eenmalige ondersteuning

Het Ondersteuningsfonds is voor Tilburgers die te maken krijgen met een forse terugval in hun inkomen, met name vanwege de stapeling van veranderingen in wet- en regelgeving. Het Ondersteuningsfonds biedt eenmalig financiële ondersteuning en leidt indien nodig door naar (andere) passende hulpverlening (bijvoorbeeld schuldhulpverlening). Iemand komt daarvoor in aanmerking als zijn of haar inkomen op orde is en de huur toch te hoog is in vergelijking met het inkomen. Deze pilot is ingezet om tijdelijk te hoge woonlasten te compenseren, niet om een huurschuld mee af te lossen. Eind 2017 is besloten dat de pilot breder ingezet mag worden.





Onze droom

FINANCIËLE POSITIE

Wat we nu en in de toekomst aan toegevoegde waarde voor bewoners en de stad kunnen bieden hangt af van onze financiële positie.

Concreet betekent dit voor de komende beleidsperiode dat:

- › We zorgen ervoor dat we financieerbaar blijven om onze doelstellingen te realiseren. We maken optimaal gebruik van de financiële ruimte.
- › We streven op termijn naar de situatie dat investeringen uit de operationele kasstroom kunnen worden gedaan.
- › We managen onze risico's en zorgen voor voldoende beheersmaatregelen om bij te kunnen sturen.
- › We zijn efficiënt en kostenbewust door samenwerking, slim inkopen, slim ontwikkelen en aanbesteden. We zijn sober en doelmatig, we laten wat overbodig is.
- › We streven naar stabiele bedrijfslasten die onder het gemiddelde van in doelen en omvang vergelijkbare corporaties liggen.
- › We streven naar stabiele onderhoudskosten per VHE die onder het gemiddelde van qua bezit vergelijkbare corporaties liggen.

4 Financiële positie

In 2017 werkten we, net als voorgaande jaren, aan...

4.1 FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Tiwo's 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, rekent Tiwo's haar totale beleidsvoornemens in de financiële meerjarenprognose. De beleidsvoornemens liggen in lijn met de convenant afspraken met gemeente en huurdersorganisatie.

Tiwo's heeft ervoor gekozen om de kengetallen en normen van de AW en WS als uitgangspunt te nemen. Op basis van onze financiële meerjarenprognose ontwikkelen de financiële kengetallen zich als volgt:

TABEL 8 DAEB

Kengetal	NORM	2017	2018	2019	2020	2021	2022
ICR	> 1,4	2,02	2,14	1,79	2,06	2,46	2,00
DSCR	>1,0	1,15	1,18	1,22	1,25	1,31	1,35
Solvabiliteit	> 20%	44%	44%	44%	45%	46%	49%
Dekkingsratio	< 70%	39%	39%	40%	40%	39%	39%
LTV	< 75%	73%	72%	73%	73%	72%	72%
NIET - DAEB							
ICR	> 1,8	nvt	2,15	1,90	2,28	2,51	2,47
DSCR	>1,0	nvt	1,17	1,03	1,19	1,24	1,19
Solvabiliteit	> 40%	35%	35%	36%	37%	38%	40%
Dekkingsratio	< 70%	53%	52%	50%	47%	44%	42%
LTV	< 75%	58%	55%	52%	50%	47%	44%
DAEB EN NIET-DAEB							
LTV	< 75%	71%	71%	71%	71%	70%	70%



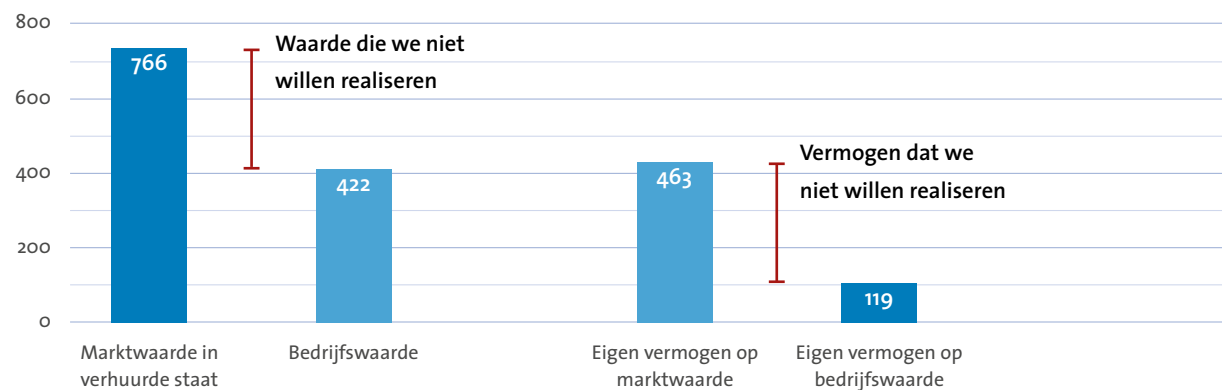
In de NIET-DAEB is te zien dat de norm voor solvabiliteit pas vanaf 2022 gerealiseerd gaat worden. In de NIET-DAEB heeft Tiwos in verhouding een grote koopgarant portefeuille. De waarde van deze koopgarant voorraad op de balans zorgt voor het niet realiseren van de solvabiliteitsnorm. Dit is specifiek onderkend door de AW en WSW en zorgt niet voor een probleem. We blijven nu en in de toekomst voldoen aan de eisen van de AW en WSW en stellen daarmee de financiering van onze doelen en projecten veilig.

De kengetallen laten zien dat Tiwos op korte- en de langere termijn financieel solide is en blijft. De benodigde financiering om alle plannen te realiseren zal naar verwachting door het WSW geborgd worden.

4.2 MARKTWAARDE VERSUS BEDRIJFSWAARDE

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 indien dat meer oplevert dan de verhuurstrategie. Tiwos heeft echter andere doelstellingen dan een commerciële belegger. Tiwos heeft als doel om voldoende woningen betaalbaar te houden voor onze sociale doelgroep. Dat betekent dat Tiwos huren bewust matigt en sporadisch woningen verkoopt. 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 Tiwos heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de waarde/vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat (€ 766 mln.) van het vastgoed en de bedrijfswaarde (€ 422 mln). Per ultimo 2017 bedraagt dit verschil € 344 mln.

FIG. 1 VERHOUDING MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT EN EIGEN VERMOGEN PER 31/12/2017 (WAARDE X € 1 MILJOEN)





4.3 VERSCHILLEN MET DE BEGROTING

De verplichte stelselwijziging (overgang van bedrijfswaarde naar marktwaarde en overgang van categoriale naar functionele indeling van de W&V rekening) eind 2016 heeft ervoor gezorgd dat de Winst- en Verliesrekening lastig te vergelijken is met de begroting 2017. De overgang van Bedrijfswaarde naar Marktwaarde heeft namelijk op veel posten in de jaarrekening een substantiële invloed. Om toch een vergelijk te maken tussen de begroting 2017 en de realisatie 2017 beperken we ons in onderstaande analyse tot de posten die kasstroom-gerelateerd zijn. Deze posten veranderen niet of marginaal als gevolg van de stelselwijziging.

TABEL 9 KASSTROOM GERELATEERDE POSTEN IN JAARRESULTAAT 2017 TEN OPZICHTE VAN BEGROTING

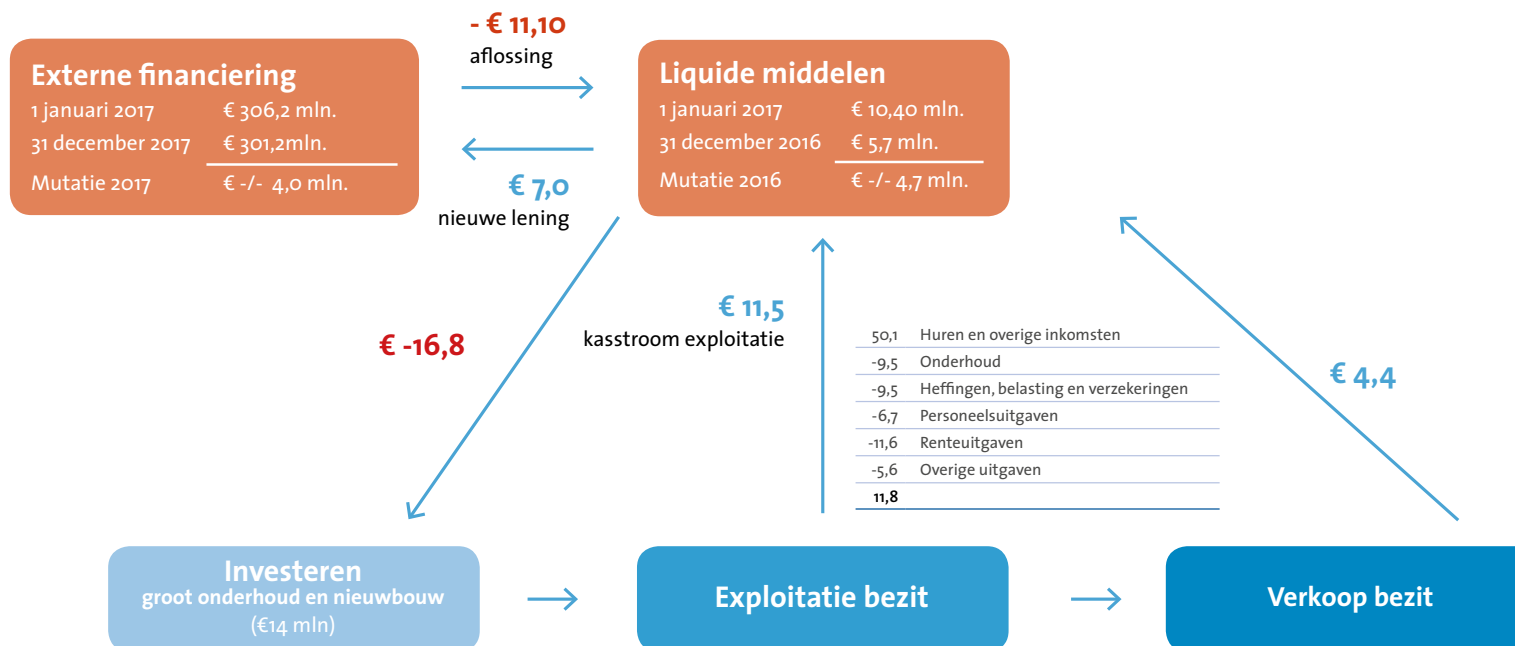
(x € 1.000)	Positieve afwijking	Negatieve afwijking	Toelichting
Huuropbrengsten		€ 164	Voornamelijk door de latere opleveringen van nieuwbouwprojecten
Verkoop	€ 1.333		Voor 2017 waren geen verkoopopbrengsten begroot. In 2017 zijn 21 VHE's verkocht
Sanerings- en verhuurdersheffing	€ 1.021		In 2017 is geen sanerings bijdrage in rekening gebracht. ook de verhuurdersheffing was lager dan begroot.
Salaris en overige Organisatiekosten		€ 93	Voornamelijk veroorzaakt door een overschrijding op de kosten van inhuur van personeel
Saldo	€ 2.097		



4.4 GELDSTROMEN IN 2017

Onderstaand figuur geeft inzicht in de geldstromen in 2017. Met € 11,8 mln. gerealiseerde kasstromen uit de verhuurexploitatie, € 4,4 mln. verkoopopbrengsten en € 4,7 mln. aan liquide middelen. Is er € 16,8 mln. geïnvesteerd en € 4,1 mln. aan leningen afgelost.

FIG.2 GELDSTROMEN IN 2017



4.5 TREASURY

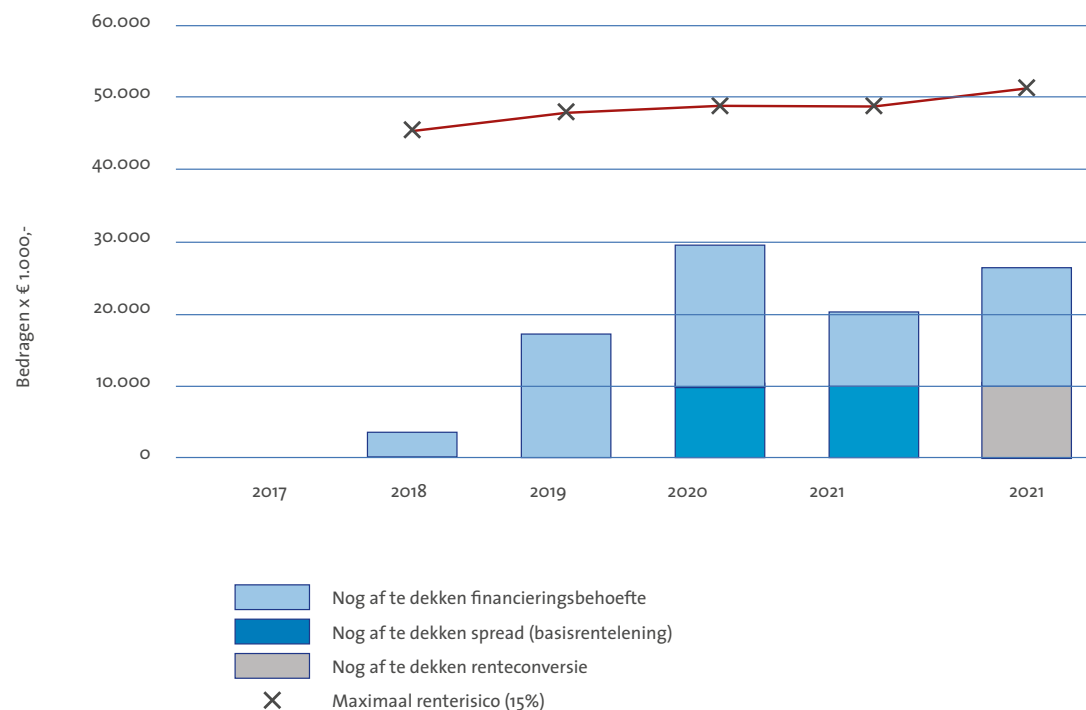
We hebben voor 2018 een externe financieringsbehoefte van € 3,6 mln. waar al voldoende borgingsruimte voor is afgegeven door het WSW. In juli 2018 krijgen we van het WSW de nieuwe borgingsruimte op basis van de DPI 2018. In de DPI 2018 is voor de jaren 2018-2020 geen extra borgingsruimte aangevraagd ten opzichte van het huidige beschikbare borgingsplafond.

In het treasury statuut is afgesproken 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%.

Op basis van de financiële meerjarenprognose verwachten we dat het renterisico zich als volgt ontwikkelt:

In 2017 hebben we ruim € 11,1 mln. afgelost en is er een nieuwe lening van € 7 mln. bijgekomen. De gemiddelde rentevoet voor de totale leningenportefeuille is ultimo 2017 3,75% (2016: 3,81%). De gemiddelde rentevast periode over de gehele lening portefeuille is circa 22,5 jaar.

FIG. 3 VERLOOP RENTERISICO



4.6 VENNOOTSCHAPSBELASTING

De aangifte van 2016 is nog niet ingediend bij de belastingdienst i.v.m. de nog te verwerken afwaardering op de WOZ waarde. Deze aangifte zal begin 2018 worden ingediend. Het verwachte gezamenlijke compensabel verlies tot en met 2016 bedraagt circa € 48,7 mln. De aangifte 2017 wordt eind 2018 ingediend en laat een verwacht positief fiscaal resultaat zien van circa € 9,4 mln. Voor de begrotingsperiode 2018-2021 is de verwachting dat er geen vennootschapsbelasting betaald hoeft te worden.

4.7 RISICOMANAGEMENT EN SCENARIO'S

4.7.1 Risicoprofiel Tiwos

In 2016 is voor het laatst een integrale risico-inventarisatie uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in de notitie "Risicomanagement 2016". In 2018 wordt deze inventarisatie opnieuw uitgevoerd. De uitkomst hiervan zal niet substantieel afwijken van de analyse in 2016. Zie hiernaast de conclusie over het risicoprofiel van Tiwos.

De grootste risico's voor Tiwos zijn hieronder op volgorde van impact opgesomd:

Overheid

De overheid is in haar beleid wispelturig gebleken. Met soms grote gevolgen voor de sector. Het risico blijft aanwezig dat men de komende jaren nog met iets nieuws komt. Een verhoging van de verhuurdersheffing is daarbij denkbaar.

Huuropbrengsten

Er bestaat een risico dat ondanks het ingezette huurbeleid gericht op betaalbaarheid de ingerekende stijging van de huuropbrengsten niet volledig kan worden gerealiseerd. Daarnaast zijn de huuropbrengsten berekend met een inflatieverwachting die in werkelijkheid lager kan uitvallen. Dit is een externe factor die een grote impact kan hebben op de bedrijfs-waarde van Tiwos.

Projecten

De komende jaren wordt veel gebouwd. Het risico is aanwezig dat gedurende de ontwikkeling van de projecten de stichtingskosten hoger zullen uitvallen. Afgelopen jaren hebben we, met een strikte procesaanpak en projectrisicomanagement, projecten ontwikkeld die niet of nauwelijks overschreden. Tevens gaan we pas nieuwe projectverplichtingen aan nadat de financiering zeker is.

Het overall 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 manageert de risico's binnen projectontwikkeling
- ▶ Tiwos staat er financieel goed 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 voor DAEB activiteiten
- ▶ Tiwos richt zich nu en in de toekomst primair op DAEB activiteiten met betaalbare prijzen
- ▶ Tiwos heeft voldoende beheermaatregelen om fraude tegen te gaan

Renterisico

Het renterisico ontwikkelt zich binnen de gestelde WSW norm. In onze prognoses rekent Tiwos in de toekomst voorzichtigheidshalve met een hoger percentage in die ruim 2% boven de huidige renteverwachting ligt. De gemiddelde rentevast periode van de bestaande geldleningen-portefeuille (duration) is relatief lang (>20 jaar). Het renterisico is derhalve acceptabel.

4.7.2 Stresstest en Scenario's

Tiwo's voert elk trimester een stresstest uit. Bij de stresstest wordt het potentieel liquiditeitsbeslag gekwantificeerd indien de risico's zich *allen tegelijkertijd* voor gaan doen. De liquiditeitsbuffer schommelt de komende 5 jaar tussen de € 3 mln. en € 9 mln. Tiwo's zorgt ervoor dat deze liquiditeitsbuffer altijd in de vorm van liquide middelen of vrije borgingsruimte aanwezig is.

Naast het stresstesten voert Tiwo's elk trimester een scenario-analyses (WCS) uit om de impact op de financiële kengetallen te kwantificeren. De kengetallen o.b.v. marktwaarde, solvabiliteit en dekkingsratio, zitten ruim in hun "jasje" en komen bij de WCS niet in gevaar. Dat geldt ook voor de ICR/DSCR. Het enige kengetal dat "krap" gaat zitten is de Loan to Value (leningen in verhouding tot de bedrijfswaarde). Bij de scenario-analyse focussen we ons dan ook op de LTV op concernniveau. Het WSW toetst de LTV-norm namelijk ook op concernniveau.

De Loan to Value ontwikkelt zich op concernniveau, bij het uitkomen van het WCS, als volgt.

		Begroting	Kengetallen WCS
2018	Loan to Value (max 75%)	71 %	83 %
2019	Loan to Value (max 75%)	71 %	80 %
2020	Loan to Value (max 75%)	71 %	82 %

De loan value voldoet bij het WCS, tussen 2018 en 2020, niet meer aan de gestelde norm van 75%. In die situatie loopt Tiwo's het risico dat de benodigde borging door het WSW in gevaar komt. In deze situatie dient Tiwo's extra beheersmaatregelen te nemen om de LTV te verbeteren.

4.7.3 Beheersmaatregelen "knoppen om aan te draaien"

Tiwo's heeft in die situatie een aantal realistische "knoppen om aan te draaien" om de LTV te verbeteren.

- ▶ Verkoop bestaand bezit opschroeven (bijvoorbeeld eenmalig 100 woningen verkopen aan een belegger)
- ▶ De onderhoudsuitgaven beperken (10% besparen per jaar)
- ▶ Het aantal FTE beperken (10 FTE minder)
- ▶ Projecten stoppen waarvoor nog geen verplichtingen zijn aangegaan

Hiermee herstelt de LTV zich weer binnen de gestelde norm.

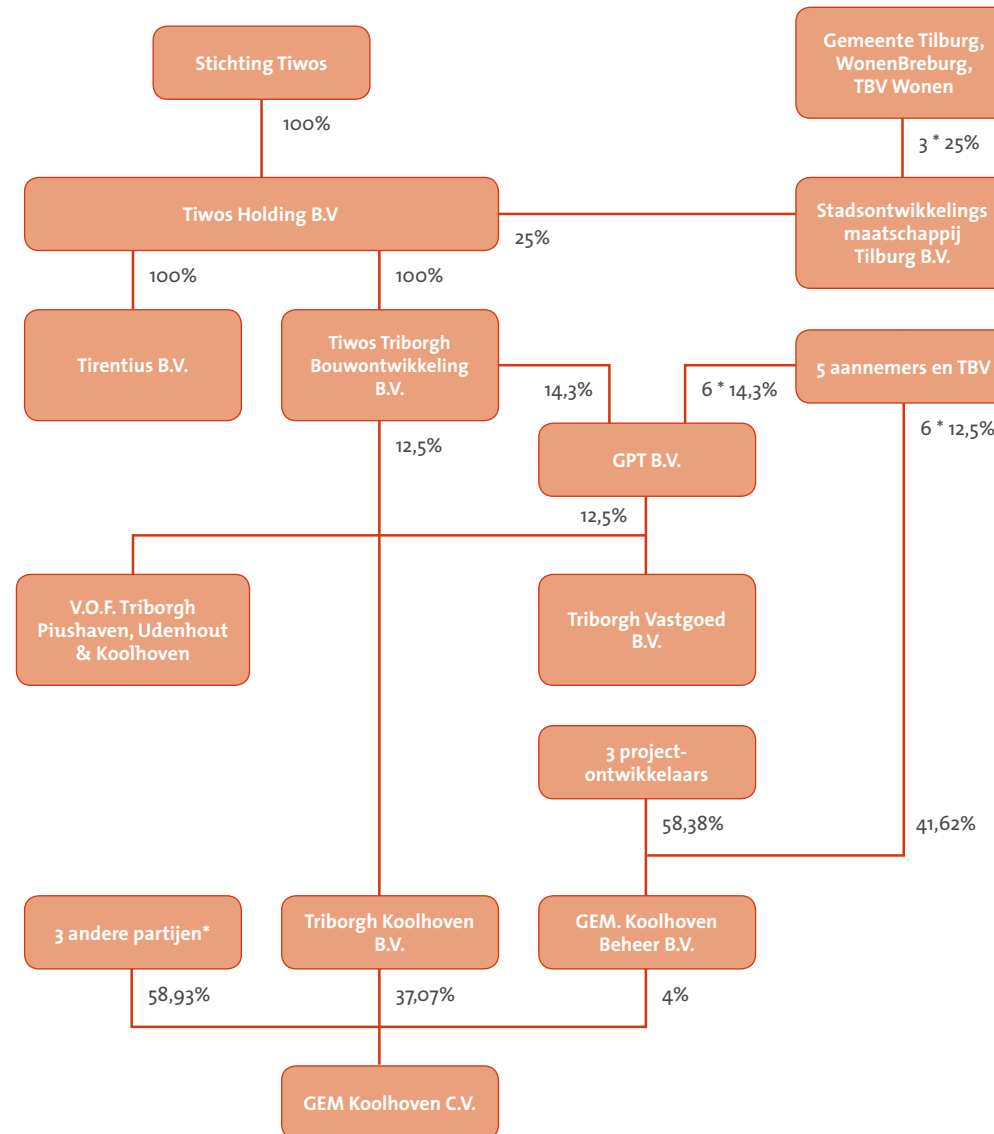
		Begroting	Kengetallen WCS	Na draaien aan knoppen
2018	Loan to Value (max 75%)	71 %	83 %	72 %
2019	Loan to Value (max 75%)	71 %	80 %	70 %
2020	Loan to Value (max 75%)	71 %	82 %	72 %



4.8 NEVENSTRUCTUUR

De verbindingen van Tiwos zullen de komende jaren verder afnemen. In 2016 is afscheid genomen van Tiwos Projectontwikkeling BV. In 2017 zijn de activiteiten van de Stadontwikkelingsmaatschappij BV (SOM) gestopt. De SOM zal in 2018 geliquideerd worden. De activiteiten binnen Triborgh en Koolhoven zijn in 2017, door de aantrekkende woningmarkt, weer volledig op gang gekomen. Bestaande grondposities zullen de komende jaren worden ontwikkeld, waarna Tiwos zich uit deze verbindingen zal terugtrekken.

De nevenstructuur van Stichting Tiwos ziet er als volgt uit:



4.9 DEELNEMINGEN 2017

Naam	Eigen vermogen Deelneming 31-12-2017	Belang	Belang Tiwos in jaarresultaat 2017	Verstrekte leningen/r.c. 31-12-2017
	(x € 1.000)		(x € 1.000)	(x € 1.000)
Tiwos Holding B.V.	2.548	100%	204	0
Tiwos Triborgh Bouwontwikkeling B.V.	1.926	100%	208	0
- Deelneming GPT *	2.059	14,3%	9	0
- Deelneming Triborgh Koolhoven B.V.	207	12,5%	3-	0
- Deelneming GEM Koolhoven Beheer B.V.	88	5,2%	0	0
- Deelneming Triborgh Vastgoed B.V.	31	12,5%	0	0
- VOF Triborgh Piushaven, Udenhout & Koolhoven	12.167	14,3%	203	0
Tirentius B.V.	457	100%	21	0

* Rechtstreeks en via de deelneming GPT hebben we in totaal 14,3% belang in VOF Triborgh Piushaven, Udenhout & Koolhoven

► **Tiwos Holding B.V.**

Tiwos is de enige aandeelhouder van Tiwos Holding B.V.. De directie van Tiwos en Tiwos Holding B.V. bestaat uit dezelfde personen. Dat geldt ook voor de Raad van Toezicht van Tiwos en de Raad van Commissarissen van 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 Tiwos, Tilburgse Woonstichting.

► **Stadsontwikkelingsmaatschappij Tilburg B.V.**

Tiwos Holding B.V. heeft samen met Gemeente Tilburg, TBVWonen en Holding WonenBreborg deze besloten vennootschap opgericht per 31 januari 2008. Doel van deze vennootschap is: het in stand houden, verbeteren, daaronder begrepen de op- en herbouw van registergoederen; het ontwikkelen, financieren en doen uitvoeren van bouw- of herbouwprojecten; het voor eigen rekening verkrijgen, vervreemden,

bezwaren, exploiteren, huren en verhuren van registergoederen; het verrichten van diensten ten behoeve van derden ter zake van het aankopen, financieren, verbeteren en exploiteren van registergoederen; het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met, het besturen van, alsmede het (doen) financieren van andere ondernemingen, in welke rechtsvorm ook; het verstrekken en aangaan van geldleningen en het stellen van zekerheden, ook voor schulden van anderen; het verrichten van alle handelingen welke met het voorgaande in de ruimste zin genomen geacht kunnen worden in verband te staan, daaruit voort te vloeien of daarvoor bevorderlijk te zijn.

► **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.

Tiwas Triborgh Bouwontwikkeling B.V. neemt samen met TBVWonen, vijf aannemers en een projectontwikkelaar deel in GTP B.V.. Bovengenoemde aandeelhouders en GTP B.V. nemen samen deel in VOF Triborgh Piushaven, Udenhout & Koolhoven. De beoogde 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 samenwerkingsovereenkomst(en) met de gemeente Tilburg gericht op gebiedsgerichte aanpak zoals bepleit onder de noemer Stad en Milieu en het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen. Tiwas heeft een bankgarantie verstrekt ten gunste van VOF Triborgh Piushaven, Udenhout & Koolhoven. voor maximaal € 214.286. VOF Triborgh Piushaven, Udenhout & Koolhoven heeft sinds 2001 100% van de aandelen van Triborgh Vastgoed B.V.

► **Koolhoven**

In 2004 heeft Tiwas 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 eerder genoemde 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.

► **Tirentius B.V.**

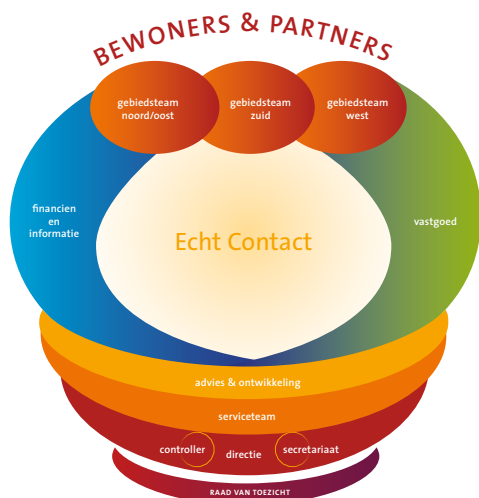
Tiwas Holding B.V. heeft in 2005 de besloten vennootschap Tirentius B.V. opgericht. Het doel van deze besloten vennootschap is: het, in samenwerking met Laurentius Wonen Breda, ontwikkelen en ten uitvoer (doen) leggen van nieuwbouwprojecten; de aan- en verkoop van onroerende zaken; de exploitatie van 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 Tirentius B.V. in gebruik genomen.



5. Eigen organisatie en governance

5.1 ORGANISATIEVERANDERING: INTEGRALE

GEBIEDSTEAMS EN MINDER LEIDINGGEVENDEN



Uit de swot-analyse in 2016 voor ons beleidsplan bleek dat rond de thema's samenwerken, besluitvorming en verantwoordelijkheid behoefte was aan vernieuwing in de organisatie. In overleg met een meedenkteam van collega's, de OR, het MT en met begeleiding van een externe deskundige is onze organisatie aangepast.

De twee belangrijkste wijzigingen zijn dat we integrale gebiedsteams hebben gevormd waarin we alle disciplines die in onze buurten werken hebben samengevoegd. Dus wijk- en mutatieopzichters, vakmannen, buurtbeheerders, leefbaarheidsconsulenten, makelaars en administratieve ondersteuning zijn in één geografisch team verenigd. Aan

dit team wordt leiding gegeven door een gebiedsmanager. We geloven erin dat hiermee samenwerking en uitwisseling van informatie over bewoners en buurten wordt gestimuleerd en ondersteund, en onze bewoners en onze buurten beter worden geholpen.

> Onze droom

EIGEN ORGANISATIE

Doen wat nodig is en laten wat kan vraagt om een organisatie waar betrokken mensen werken die verantwoordelijkheid krijgen en kunnen nemen. Het vraagt ook om nauwe samenwerking met bewoners, partners in de buurt en collega's. Dit is de grootste veranderopgave voor de komende vijf jaar waar alle aandacht van leiding en medewerkers voor nodig is.

Concreet betekent dit voor de komende beleidsperiode dat:

- > We onderzoeken welke veranderingen in onze organisatie (taakverdeling, afstemming en besluitvorming) nodig zijn om verantwoordelijkheid en "eigenaarschap" laag in de organisatie te leggen.
- > We geen krimpdoelstelling en ook geen bezuinigingsopgave hebben, maar wel kostenbewust zijn. We hebben ook bij de inrichting van de organisatie oog voor effectiviteit en efficiency.
- > We ons in de ontwikkeling van onze organisatie de komende jaren richten op het versterken van persoonlijk leiderschap en het benutten en ontwikkelen van talent. We zijn ons bewust van strategisch belangrijke talenten/competenties voor nu en in de nabije toekomst. Medewerkers worden gestimuleerd om hun talenten in te zetten en te ontwikkelen zodat zij duurzaam inzetbaar blijven.
- > We verschuiven van het werken op basis van strakke functieprofielen naar het werken op basis van aanwezige talenten en kwaliteiten.
- > We werken aan een inspirerende en dienende leiderschapsstijl die uitgaat van vertrouwen en ruimte. Waar nodig worden duidelijke kaders ontwikkeld die houvast geven om maatwerk te kunnen leveren.
- > We samen met andere corporaties in Brabant mobiliteit en inzetbaarheid stimuleren door het benutten van de faciliteiten van ons regionale loopbaancentrum 'Expeditie loopbaan'.
- > We verkennen hoe we als maatschappelijk verantwoorde organisatie nog meer kunnen bijdragen aan werkgelegenheid voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.



Daarnaast zijn we van twee leidinggevende lagen overgegaan naar één laag leidinggevers en is het aantal leidinggevers gehalveerd. Daarmee ontstaat er ruimte in onze organisatie en bij onze medewerkers om meer eigen verantwoordelijkheid te nemen. Belangrijk daarbij is dat daarin onze bedoeling en onze kaders richtinggevend zijn.

Voor de consequenties van deze organisatieaanpassing is een sociaal plan opgesteld dat door de ondernemingsraad is goedgekeurd. Twee ex-leidinggevers kozen ervoor om vanwege de functiewijziging een loopbaanstap buiten Tiwos te zetten en vier leidinggevers hebben een andere rol gekregen.

5.2 IN- DOOR EN UITSTROOM

In 2017 zijn 7 medewerkers in dienst getreden en 10 medewerkers uit dienst gegaan. 5 medewerkers stroomden intern door naar een ander functie en 6 medewerkers veranderden van functie door de organisatiewijziging. Begin 2017 overleed onverwacht onze medewerkster Facilitaire Zaken, Franny Smits. Een trieste gebeurtenis die ons diep heeft geraakt.

5.3 ARBEIDSOMSTANDIGHEDEN

Onderzoek naar een slimmer en optimaler ingericht kantoor

In 2017 zijn de plannen voor de verbouwing van ons kantoor afgerond. Een werkgroep en een klankbordgroep hebben samen met de projectleider en de architecten in verschillende bijeenkomsten de plannen gepresenteerd en waar nodig bijgesteld. Eind 2017 was het plan klaar. In 2018 vindt de verbouwing plaats.

5.4 MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD WERKGEVERSCHAP

Tiwos wil van betekenis zijn; voor studenten, voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt en voor mensen die in het “vooruitkomen” in het leven wat hulp nodig hebben. We zijn in 2017 opnieuw PSO gecertificeerd op trede 2. Dit houdt in dat we ruim bovengemiddeld werkgelegenheid bieden aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

Stages

In 2017 liepen 2 studenten stage bij Tiwos. Daarvan is 1 student op basis van een arbeidsovereenkomst part-time in dienst getreden bij Tiwos.

Werkervaringsplaatsen

Doorlopend bieden we aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt werkervaringsplaatsen aan (4 in 2017). Zo begeleiden onze vakmensen iedere drie maanden iemand die daardoor weer werkritme opdoet en relevante werkervaring. Dit jaar vond een van de kandidaten bij de afdeling leefbaarheid een werkplek bij ons serviceteam.

Lid ondernemersakkoord/deelnemer maatjesproject

Tiwos is lid van het ondernemersakkoord (www.ondernemersakkoord.nl). Samen met de Gemeente 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. Binnen dit akkoord doen we mee aan het maatjesproject: medewerkers van Tiwos ondersteunen een individuele kandidaat bij het vinden van een baan.

Social return

Al jaren is social return een voorwaarde in ons aanbestedingsbeleid. Ook in 2017 heeft dit weer voor extra werkgelegenheid voor de doelgroep gezorgd.

5.5 SAMENSTELLING DIRECTIE TIWOS

René Scherpenisse (1961) is directeur/bestuurder sinds april 2011

Nevenfuncties:

2008 – heden:

lid Denktank Public Space, een denktank rond vraagstukken in het publieke domein

2011 – heden:

lid Raad van Toezicht 013, popcentrum Tilburg

2011 - 2018:

directeur Stadsontwikkelingsmaatschappij (SOM) Tilburg, een samenwerkingsverband van de gemeente, WonenBreburch, TBV Wonen en Tiwos

2012 – heden:

lid Raad van Toezicht Stichting OpMaat

2012 – heden:

lid van algemeen bestuur Aedes vereniging van woningcorporaties

2015 – heden:

voorzitter MOM Tilburg, een samenwerkingsverband van Tilburgse maatschappelijke organisaties

2016 – heden:

lid Raad van Inspiratie Wonen & Leefbaarheid, Blomberg society

PE-punten directeur/bestuurder (Permanente Educatie)

In het verslagjaar is door de directeur/bestuurder het aantal van 107,5 PE punten behaald door het volgen van opleidings/-en ontwikkelactiviteiten.

5.6 GOVERNANCE

De Raad van Toezicht en het bestuur van Tiwos vinden goed ondernemingsbestuur van groot belang. Daarom wordt regelmatig stilgestaan bij dit onderwerp. De hoofdlijnen van de afspraken rondom de governancestructuur bij Tiwos zijn neergelegd in een aantal documenten. Te weten; de statuten, het besturingsmodel, het huishoudelijk

reglement van de Raad van Toezicht, het directiestatuut, het reglement audit commissie, het reglement remuneratiecommissie, het treasury statuut, de afspraken rondom risicomanagement, het bezoldigingsbeleid, de integriteitscode en de klokkenluidersregeling. Wijzigingen in de governance structuur worden ter goedkeuring aan de Raad van Toezicht voorgelegd. Voor een uitgebreidere beschrijving verwijzen we naar de website van Tiwos (www.tiwos.nl). Daar is ook een aantal documenten te downloaden.

Als lid van Aedes onderschrijft Tiwos de Aedes-, en bijbehorende governance code, maar wel met een eigen lijn daar waar de governance code die ruimte biedt. Bij 2 governance-principes is geconcludeerd dat wij niet conform de standaard zullen handelen, omdat wij dit, bewust, anders hebben opgelost. Voor een compleet overzicht van de analyse, de openstaande acties en de criteria waarvan wij afwijken, verwijzen we naar het speciaal daartoe ingerichte deel op onze website www.tiwos.nl. We volstaan hier met de vermelding dat wij afwijken op de onderwerpen in tabel 10.

5.7 INTEGRITEITSBELEID

Gewenst gedrag bij Tiwos

Ons integriteitsprotocol en de klokkenluidersregeling zijn samen met een gedragscode voor het omgaan met email, sociale media en internet gebundeld onder de naam “Gewenst gedrag bij Tiwos”.

Integriteitsschending

In 2017 was er geen sprake van integriteitsschendingen.

TABEL 10

Principe		Toelichting
3.3	Een bestuurder wordt door de RvC benoemd, geschorst en ontslagen. Bij benoeming worden de wettelijke termijnen in acht genomen (Maximale wettelijke is maximaal 4 jaar. Dit geldt ook voor herbenoeming).	Huidig contract bestuurder van voor 1 juli 2015 is voor onbepaalde tijd. Bij een nieuwe benoeming zal de wettelijke termijn in acht worden genomen



6. Verslag raad van toezicht

6.1 VOORWOORD

TiwoS heeft in 2017 een begin gemaakt met de uitwerking van haar ambities uit het nieuwe beleidsplan. In 2016 is, onder meer in samenwerking met belangrijke stakeholders als de gemeente en maatschappelijke organisaties, maar zeker ook met huurders vastgesteld waar TiwoS zich de komende jaren voor gaat inzetten. TiwoS wil onder meer verschil gaan maken, waarmee ook bedoeld wordt: verschillende huurders op bij die persoon passende wijze behandelen. Dat betekent overigens niet alleen dat TiwoS wat extra aandacht wil hebben voor de kwetsbare huurders, maar vertaalt zich ook in het huurprijsbeleid. TiwoS verhoogde voor bijna 80% van de huurders de huur dit jaar niet; de huurders met een heel lage huur of een wat hoger inkomen kregen veelal een (beperkte) huurverhoging.

2017 is voor de Raad van Toezicht (verder: RvT) een bewogen jaar geweest. Door persoonlijke omstandigheden besloot de voorzitter te verzoeken zijn in 2018 aflopende zittingstermijn iets eerder te beëindigen, en de samenstelling van de RvT bleek kwetsbaarder dan wenselijk voor een adequate invulling van het toezicht. In samenwerking met een extern wervingsbureau is naar twee nieuwe leden voor de RvT gezocht. Deze procedure heeft, mede door de vakantieperiode, enkele maanden geduurd. Inmiddels is de RvT weer op sterkte en voldoet qua samenstelling weer aan de in het profiel benoemde kennisvelden.

Naast de personele bezetting heeft de RvT ook een meer fundamentele heroverweging gemaakt ten aanzien van de wijze waarop het toezicht wordt ingevuld. Deze heroverweging valt parallel aan de verschuivingen die TiwoS heeft doorgevoerd in het kader van het nieuwe beleidsplan 'Echt contact'. Om invulling te kunnen geven aan de ambitie van echt contact met de huurders heeft TiwoS in 2017 een in de organisatie breed gedragen organisatiewijziging doorgemaakt: minder managers en meer eigen verantwoordelijkheid en zelfsturing door gebiedsteams. Bij dit veranderende TiwoS hoort ook een veranderende Raad: een RvT die ook, in de woorden van het beleidsplan, naast de organisatie staat. De aftrap voor de accentverschuivingen in het toezicht is eind 2017 gegeven tijdens een strategische sessie. Om invulling te kunnen geven aan deze accentverschuiving binnen de werkwijze van de RvT is in 2017 ook aandacht besteed aan de afronding van het toezichts- en toetsingskader dat, geïnspireerd door de zelfevaluatie met RWS uit Goes uit 2015, tot stand is gekomen.



6.2 OVER BESTUREN EN TOEZICHTHOUDEN

Tiwo's heeft in het nieuwe beleidsplan 2017-2021 aangekondigd de invulling van de maatschappelijke taken op een vernieuwde wijze vorm te geven. Binnen de regels van de Woningwet gebruikt Tiwo's zoveel mogelijk ruimte om haar financieel presteren en het maatschappelijk rendement van het vermogen te optimaliseren. Hiervoor heeft Tiwo's een ambitieuze opgave op het gebied van investeren, duurzaamheid en betaalbaarheid geformuleerd en wil Tiwo's 'naast de huurder gaan staan', onder meer door het vernieuwde werken in wijkteams. De taak van de RvT is om te monitoren of de prestaties in lijn lopen met de afspraken en de continuïteit van de organisatie geborgd is en of de maatschappelijke taak op adequate manier wordt ingevuld. De belangrijkste kaders voor het toezichthouden worden vormgegeven door statuten, reglementen, prestatieafspraken en beleidskaders. In het kader van de nieuwe Woningwet zijn de statuten van de verbindingen en het reglement financieel beheer en beleid afgelopen jaar (nogmaals) geactualiseerd. Net als verleden jaar is daarbij aansluiting gezocht met de modellen en aanpassingen daarop van branchevereniging Aedes. Alle statuten en reglementen zijn te vinden op de website van Tiwo's.

De RvT van Tiwo's heeft een vrij klassieke visie op toezicht houden in de zin dat zij drie afzonderlijke rollen voor zichzelf onderscheidt. De beschrijving van deze rollen, en de wijze waarop deze door de RvT zijn ingevuld is in dit verslag beschreven. De volgorde van de beschrijving is geen weergave van het belang dat de RvT aan ieder van deze rollen hecht. Tegelijkertijd heeft de RvT waargenomen dat naar haar eigen mening de nadruk, onder meer onder invloed van de recente ontwikkelingen in de sector, teveel op het toezichthouderschap is komen te liggen. De RvT werkt aan een betere balans tussen de verschillende rollen die zij invulling wil geven, zodat een klassieke visie op toezicht geen achterhaalde visie op toezicht wordt.

Onafhankelijkheid blijft bij de invulling van het toezicht altijd een noodzakelijke randvoorwaarde. In 2017 heeft de RvT in vrijheid haar agenda kunnen bepalen en invulling kunnen geven aan haar toezichthouderschap.

- ▶ De RvT houdt toezicht op het bestuur van Tiwo's. We bewegen ons bij dit toezicht binnen kaders die door de wet, brancheorganisaties en door onszelf zijn vastgesteld. De binnen Tiwo's vastgestelde kaders zijn zowel procesmatig (bijvoorbeeld de reglementen die leidend zijn voor bestuur, raad en raadscommissies) als inhoudelijk (het meerjarig beleidsplan, het strategisch voorraadbeleid, het huurbeleid, prestatieafspraken met lokale partijen en het investeringsbeleid).
- ▶ De RvT treedt op als sparringpartner van het bestuur van Tiwo's (klankbordfunctie). Wij gaan niet uit van 'gestold wantrouwen' ten opzichte van de organisatie zoals dat in de sector steeds meer gebruikelijk lijkt te worden, maar denken – kritisch – mee.
- ▶ De RvT vervult de werkgeversrol richting de bestuurder. De bestuurder van Tiwo's heeft recht op een goede werkgever. Tegelijkertijd hebben interne en externe belanghebbenden recht op een RvT die ook met de juiste maatschappelijke perceptie de werkgeversrol invult.

In 2017 is de invulling van het toezicht door de RvT door de ILenT doorgelicht tijdens een inspectie. De ambtenaren van de ILenT hebben daarbij, in aanvulling op de bestuurder en enkele managers, met een delegatie van de RvT gesproken. Iedere corporatie wordt regelmatig in opdracht van het Ministerie beoordeeld. Voor Tiwo's kwam daar, naast een positief beeld, ook een aantal nuttige aanbevelingen uit voort. Deze aanbevelingen zijn voor een deel reeds opgepakt; enkele punten, zoals het versterken van het bestuurssecretariaat, worden in de loop van 2018 verder uitgewerkt. Naast de inspectie door de ILenT heeft de RvT, samen met de bestuurder, opdracht gegeven voor een visitatie. Deze wordt begeleid door een aparte delegatie van de RvT. Ook dit is een regelmatig terugkerende beoordeling die iedere corporatie laat uitvoeren. In het kader van de visitatie is besloten deel te nemen aan een experimentele beoordeling, onder toezicht van de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland. Met het experiment wordt beoogd het maatschappelijk presteren en een transparante beoordeling daarvan bij corporaties naar een hoger niveau te brengen, waarbij dubbelingen in het extern toezicht worden verminderd. Door deelname aan het experiment heeft de visitatie enige vertraging opgelopen en wordt deze in 2018 afgerond.



6.3 TOEZICHTHOUDENDE ROL

Een belangrijk nieuw instrument in het toezicht op de corporatie dat is vastgelegd in de nieuwe Woningwet is de controller. Deze functie wordt door Tiwos door een extern ingehuurd financieel specialist ingevuld. De controller heeft als primaire taak om het (financieel) beleid van de corporatie te toetsen en hierover aan de bestuurder te rapporteren. De controller deelt zijn bevindingen echter ook, zonder aanpassingen, met de RvT. Hiermee vormt de controller ook voor de RvT een extra bron van informatie en een extra toets in het toezicht op het beleid. Dit krijgt onder meer vorm door de aanwezigheid van de controller bij alle vergaderingen van de auditcommissie en, op verzoek, ook bij raadsvergaderingen. In 2017 heeft de controller bijvoorbeeld ook zijn visie op de governance-structuur van Tiwos gedeeld in een reguliere raadsvergadering. Met name door de wijze waarop de functie van controller bij Tiwos is georganiseerd vormt deze vernieuwing uit de Woningwet een toegevoegde waarde.

Kerninstrument in het toezicht op de corporatie is de trimesterrapportage. De rapportages omvatten de belangrijkste financiële kengetallen, een overzicht van de investeringen, maar ook maatschappelijke prestaties zoals inzicht in de ontwikkeling van de primaire processen (woonruimteverdeling, onderhoud en huurprijzen), huurderstevredenheid en verduurzaming. Daarnaast ontvangt de RvT vanzelfsprekend de uitgebreide financiële informatie uit de reguliere jaarcyclus. In aanvulling hierop heeft de RvT een bezoek gebracht aan twee recent opgeleverde projecten, in Jeruzalem en Rosmolen, en daar met bewoners gesproken. Ook heeft de RvT, in verschillende delegaties, gesproken met de HuurdersBelangenOrganisatie (HBO) en de ondernemingsraad. In 2017 heeft de RvT intensiever contact met de HBO gehad door een incident met een voormalig lid van de HBO. De problemen zijn verholpen en het contact tussen HBO, RvT en bestuurder zijn weer als voorheen.

Toezicht op de financiële en operationele prestaties van Tiwos worden door de hele RvT gevolgd. De auditcommissie heeft hierin een voorbereidende rol. In 2017 is de auditcommissie drie keer bijeengekomen voor reguliere vergaderingen. Belangrijke onderwerpen waren de jaarrekeningen van Tiwos en haar verbindingen, de begroting voor 2018, de beoordeling van Tiwos door externe toezichthouders en de aanpassing van enkele toezichtsdOCUMENTEN in het kader van de Woningwet (investeringsstatuut, treasury statuut en financieelbeleid). Verder heeft de auditcommissie de selectie van de nieuwe accountant voorbereid. De selectie van de accountant heeft plaats gevonden in overleg met de gehele RvT, waarbij ook het management om haar mening is gevraagd.

Mede ingegeven door de ambities in het nieuwe beleidsplan heeft Tiwos in 2017 een organisatieverandering ondergaan. Bij de nieuwe ambitie om meer 'naast de huurder' te staan hoorde een minder gesegmenteerde organisatie: van een meer hiërarchisch georganiseerde structuur, naar een integrale gebieds- en teamstructuur. De RvT heeft, samen met bestuur en management, gedurende het jaar een vinger aan de pols gehouden bij dit proces, onder meer in het overleg met de ondernemingsraad en extra aandacht voor het proces in de vergaderingen.





Tiwas is in 2017 verder gegaan met het afbouwen van haar activiteiten in verbindingen. Concreet zijn eind 2017 de activiteiten in de Stadsontwikkelingsmaatschappij (SOM) beëindigd. Voor de overige verbindingen geldt, net als in 2016, dat het aantal en de financiële omvang van de participatie van Tiwas in deze verbindingen zeer beperkt is. Vanwege de gunstige ontwikkelingen binnen Triborgh bouwontwikkeling is de garantstelling van Tiwas ten behoeve van Triborgh in 2017 sterk verminderd. Hierdoor neemt het risicoprofiel van Tiwas, dat al als laag wordt beoordeeld, nog verder af. De verbindingen maken structureel deel uit van de periodieke rapportage van het bestuur. Verder heeft toezicht op de verbindingen plaats aan de hand van de jaarverslagen.

6.4 KLANKBORDFUNCTIE

In het kader van de veranderende uitdagingen waarvoor Tiwas zich gesteld weet is de organisatiestructuur aangepast. Deze verandering heeft ook bij de RvT bijgedragen aan een versnelling van de iets langer lopende wens om de klankbordfunctie nadrukkelijker invulling te geven dan voorheen. Dit thema is uitgewerkt in een strategische tweedaagse sessie en wordt levend gehouden binnen de RvT door het eigen functioneren regelmatig te agenderen. Een van de leden van de RvT, Dietlinde van Wezel, bewaakt de adequate invulling van acties die horen bij deze verandering binnen de RvT; vanzelfsprekend hebben de overige leden hierin even goed een verantwoordelijkheid.

De RvT wenst zich niet alleen te beperken tot het toezichthouden op het functioneren van het bestuur in de enge zin. Juist in de rol als klankbordgroep wil de RvT waarde toevoegen aan Tiwas. De RvT wenst daarbij voldoende afstand te houden en niet 'op de stoel van de bestuurder zitten'. Wel probeert de RvT via kritische agendering en scherpe reflecties op het gevoerde beleid een waardevol tegengeluid voor de bestuurder te organiseren. Hiertoe heeft de RvT onder meer een volkshuisvestelijke commissie, die een aantal brede maatschappelijke thema's agendeert. In 2017 is onder meer stil gestaan bij buurtpreventie en de woningkwaliteit binnen strategisch voorraadbeleid en huurprijsbeleid. Hierdoor staat de RvT met bestuur en management regelmatig stil bij relevante onderwerpen die voorbij de 'waan van de dag' gaan. Dit is een proces waar de RvT veel waarde aan hecht, gegeven de druk die vanuit de systeemwereld op het toezichthouderschap ligt. Toezichthouderschap mag in de visie van de RvT niet worden beperkt tot het monitoren en afvinken van checklistjes met financiële ratio's en compliance aan governancestructuren.

De RvT wil niet alleen toezichthouden, maar ook klankborden op de volgende kernthema's:

- ▶ Sociaal-maatschappelijke aspecten (volkshuisvestingsbeleid, bewaken van de primaire doelstellingen van Tiwas en omgang met huurders en belanghouders)
- ▶ Financieel-economische aspecten (financieel/economisch beleid, bewaken van de financiële doelstellingen en – risico's van Tiwas)
- ▶ Vastgoed, bouwontwikkeling en marktaspecten (kwaliteit van de woon- en leefomgeving, vastgoedontwikkeling, aanbestedingsbeleid)

- ▶ Bedrijfsorganisatorische aspecten (functioneren van de onderneming op het gebied van organisatie, personeel en management, en verbouwing van het kantoor)
- ▶ Juridische aspecten (statuten en reglementen, interne governance)
- ▶ Integriteit

Door persoonlijke omstandigheden is de voorzitter van de RvT enige tijd uitgevallen in 2017. Het wegvallen van de voorzitter zorgde ervoor dat niet alle gewenste expertises en bezetting van commissies voldoende meer konden worden ingevuld en voor een te zware tijdsbelasting van de overige leden van de raad. De voorgenomen werving van een nieuwe voorzitter werd daarom uitgebreid naar de werving van twee leden, zodat de samenstelling van de RvT primo 2018 weer uit zes leden bestaat. Hiermee meent de RvT meer ruimte te hebben om op een bij Tiwos passende manier invulling te kunnen geven aan de klankbordende rol. Om er zeker van te zijn dat de RvT in 2018 een goede start kan maken zijn beide nieuwe leden ook aanwezig geweest bij de strategische tweedaagse.

6.5 DE WERKGEVERSROL

Jaarlijks voert de remuneratiecommissie van de RvT een evaluatiegesprek met de bestuurder. Bij de voorbereiding van dit gesprek worden diverse signalen waaronder die van de overige leden van de RvT, de huurdersbelangenorganisatie en de ondernemingsraad meegenomen. In 2017 hebben de leden van de remuneratiecommissie een integraal gesprek gevoerd met de leden van het managementteam van Tiwos. De remuneratiecommissie hanteert bij zijn evaluatie de geleverde prestaties van Tiwos en zijn indruk (inclusief genoemde signalen) van de bijdrage die de bestuurder geleverd heeft bij het bereiken van die prestaties. De RvT heeft ook in 2017 een positief beeld over het functioneren van de bestuurder. Tiwos vult haar maatschappelijke opgave naar tevredenheid van de belangrijkste stakeholders in en de bestuurder speelt daar een nadrukkelijke rol in.

De beloning van zowel bestuurder als leden van de raad van toezicht is verantwoord in het jaarverslag en op de website van Tiwos. In het kader van 'pas toe of leg uit' geven wij aan dat in verband met de gewenste continuïteit van de organisatie met de bestuurder in het verleden een overeenkomst voor onbepaalde tijd is gesloten. Daarbij houden wij ons aan de WNT-normen en (overgangs-)afspraken binnen de sector. In 2017 hebben wij daartoe de met bestuurder gemaakte afspraken en overgangsregeling door een gespecialiseerd bureau, Axyos, laten evalueren. Dit heeft geleid tot enkele kleine aanpassingen met betrekking tot de beloningscomponenten binnen de gemaakte afspraken.



6.6 OVER DE RvT

De RvT onderschrijft de governancecode. De RvT hanteert in lijn hiermee een profielschets waaraan zij zichzelf en nieuwe leden spiegelt. Deze profielschets is gepubliceerd op de website van Tiwos. Van leden van de RvT wordt verwacht dat zij een breed maatschappelijk netwerk hebben en in staat zijn maatschappelijke trends te vertalen naar het domein van de volkshuisvesting. Bij de werving van nieuwe leden wordt gezocht naar een goede afspiegeling van lokale binding binnen het gehele team van de RvT.

Verder gelden de volgende algemene eisen ten aanzien van het lidmaatschap van de RvT:

- ▶ Met overtuiging de doelstellingen van Tiwos en de geformuleerde visie en missie onderschrijven.
- ▶ Ervaring hebben met het besturen van, of toezicht houden op een onderneming. En/of ruime ervaring hebben met het managen van organisatieonderdelen, c.q. bekend zijn met management- en organisatievraagstukken.
- ▶ Het vermogen bezitten om op strategisch niveau doelstellingen van Tiwos in hun samenhang te bezien en te beoordelen.
- ▶ Inzicht hebben in de specifieke rol van Tiwos als corporatie in de lokale/regionale woningmarkt.
- ▶ Beschikken over een academisch werk- en denkniveau.

Leden van de RvT hebben verder, naast specifieke vakinhoudelijke kennis en competenties in relatie tot de specifieke kennis en competenties van de andere leden, in ieder geval de volgende kwaliteiten:

- ▶ Authenticiteit
- ▶ Bestuurlijk inzicht
- ▶ Helikopterview
- ▶ Integriteit en moreel besef
- ▶ Maatschappelijke (omgevings)sensitiviteit en verantwoordelijkheid
- ▶ Onafhankelijke oordeelsvorming
- ▶ Teamspeler

De zelfevaluatie heeft in 2017, buiten aanwezigheid van de bestuurder, plaatsgevonden tijdens een tweedaagse strategiesessie van de RvT met de bestuurder. De RvT heeft ervoor gekozen om de evaluatie te laten begeleiden door een externe begeleider, Rudi Thomas, die ook de gezamenlijke strategiesessie heeft begeleid. De belangrijkste gespreksonderwerpen tijdens de zelfevaluatie hadden betrekking op het functioneren van de RvT in de afgelopen periode in relatie tot het gewenste functioneren in de toekomst.

Primo 2017 bestond de RvT uit vijf leden, waarbij de voorzitter door persoonlijke omstandigheden een gedeelte van het jaar niet beschikbaar was. Marja de Bruijn en Frans Schilder zijn, na het doorlopen van de interne procedure voor herbenoeming en de fit-and-proper-test van de ILenT verlengd. Met het oog op de gewenste samenstelling van de RvT en het gewenste vervroegde aftreden van de voorzitter heeft de voltallige RvT daarom, onder begeleiding van de Holland Consulting Group, twee nieuwe leden geworven. Per 1 oktober is Robèrt Gradus bij de RvT benoemd met als profiel-accenten financiën en vastgoed. Per 1 januari 2018 zal Sander van Bodegraven het voorzitterschap van de RvT invullen.

In aanvulling op de raadsleden heeft gedurende het verslagjaar 2017 een stagiaire deelgenomen aan de vergaderingen van de RvT. Mevrouw Melanie van den Berg heeft in deze hoedanigheid zonder stemrecht maar verder volwaardig deelgenomen aan de vergaderingen. Met name haar ervaring op het gebied van compliance waren waardevol. De RvT is mevrouw Van den Berg dankbaar voor haar inbreng.

De samenstelling van de RvT over het verslagjaar is als volgt:

P. de Roij (m)

Functie: Voorzitter

Voordrachtsbenoeming: nee

Datum in functie: 29 maart 2010

Benoemd tot: 29 maart 2018 (niet herbenoembaar)

- ▶ Lid remuneratiecommissie

Andere functies:

- ▶ Directeur R&R Investment BV
- ▶ Directeur Son Antem rentals BV
- ▶ Lid RvT Theaters Tilburg
- ▶ Lid RvT Stichting de Zevenhoek
- ▶ PE-punten behaald in 2017:
- ▶ Bereikbaar via: deroij@gmail.com



F.P.W. Schilder (m)

Functie: vice-voorzitter

Voordrachtsbenoeming: nee

Datum in functie: 1 april 2013

Benoemd tot: 1 april 2021 (niet herbenoembaar)

- ▶ Voorzitter auditcommissie

Andere functies:

- ▶ Senior onderzoeker woningmarkt – Planbureau voor de Leefomgeving
- ▶ Research fellow – Amsterdam School of Real Estate
- ▶ Lid financial economic committee – fraters CMM

PE-punten behaald in 2017: 22

Bereikbaar via: frans.schilder@gmail.com

M. de Bruijn (v)

Functie: lid

Voordrachtsbenoeming: ja (huurders)

Datum in functie: 1 april 2013

Benoemd tot: 31 maart 2021 (niet herbenoembaar)

- ▶ Voorzitter remuneratiecommissie en volkshuisvestingscommissie

Andere functies:

- ▶ Zelfstandig adviseur
- ▶ Voorzitter raad van commissarissen Wooninvest Voorburg-Leidschendam
- ▶ Lid raad van toezicht BVOW Rotterdam
- ▶ Lid raad van toezicht Centrum voor Dienstverlening Rotterdam
- ▶ Visitator woningcorporaties gelieerd aan Ecorys
- ▶ PE-punten in 2017: 15

Bereikbaar via: marjabru@gmail.com

G. van Gerwen (m)

Functie: lid

Voordrachtsbenoeming: nee

Datum in functie: 01-06-2011

Benoemd tot: 31-05-2019 (niet herbenoembaar)

- ▶ Lid auditcommissie

Andere functies:

- ▶ Zelfstandig adviseur en interim-manager
- ▶ Adviseur SHOW Tilburg
- ▶ Adviseur bij I-Transport Tilburg
- ▶ Adviseur Wolters Vastgoed 's Hertogenbosch
- ▶ Adviseur DirActive-ITransport

PE-punten behaald in 2017: 18

Bereikbaar via: gcjvangerwen@gmail.com

D. van Wezel (v)

Functie: lid

Voordrachtsbenoeming: ja (huurders)

Datum in functie: 12 mei 2016

Benoemd tot: 12 mei 2020 (herbenoembaar)

- ▶ Lid volkshuisvestingscommissie

Andere functies:

- ▶ lid RvC Tablis Wonen
- ▶ Zelfstandig scheidingsbemiddelaar
- ▶ buurtbemiddelaar gemeente Roosendaal

PE-punten behaald in 2017: 22

Bereikbaar via: dietlindevanwezel@gmail.com

R. Gradus (m)

Functie: lid

Voordrachtsbenoeming: nee

Datum in functie: 1 oktober 2017

Benoemd tot: 1 oktober 2021 (herbenoembaar)

- ▶ Lid auditcommissie

Andere functies:

- ▶ Farcha B.V.
- ▶ Commercieel directeur De Kok Staalbouw te Heerle-Wouw
- ▶ Vice-voorzitter RvT Woningstichting Kleine Meierij te Rosmalen
- ▶ Lid RvT Zorginstelling ORO te Helmond
- ▶ Voorzitter RvC Woningstichting de Zaligheden te Eersel

PE-punten behaald in 2017: 11

Bereikbaar via: robert.gradus@hetnet.nl





De RvT onderschrijft de noodzaak van het actueel houden van de eigen kennis op het brede terrein waar Tiwos actief op is. Via nascholing, mede in het kader van het ingevoerde PE-punten-systeem, wordt hier door de RvT invulling aan gegeven. De RvT vindt het echter niet alleen belangrijk om kennis actueel te houden, maar ook om een goed gevoel bij de actualiteit van de organisatie en haar huurders te hebben. Mede hierom hebben enkele leden van de RvT bijgedragen aan een lokale bijeenkomst rond het thema 'Verwarde personen', waarbij ook is gediscussieerd met leden van de raden van toezicht van collega-corporaties en maatschappelijke instellingen. Ook ontmoet de RvT binnen het door de bestuurders van het 'Lenteverband' leden van andere RvT's in speciaal voor deze groep corporaties opgezette actualiteitenprogramma's.

De RvT heeft in 2017 zeven keer vanuit haar toezichthouderschap vergaderd. De belangrijkste onderwerpen tijdens de vergaderingen zijn in onderstaand overzicht weergegeven.

30 januari 2017

- ▶ Remuneratie
- ▶ Invulling controllerfunctie bij Tiwos
- ▶ Organisatieaanpassing

11 april 2017

- ▶ Werving nieuwe leden RvT
- ▶ Jaarverslag 2016

6 juli 2017

- ▶ Definitief scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB
- ▶ Trimesterrapportage
- ▶ Vastgoedprojecten Chapeau, De Kraan en Veluwestraat

4 september 2017

- ▶ Extra vergadering werving nieuwe leden RvT

18 september 2017

- ▶ Governance – toetsingskader
- ▶ Organisatieaanpassing
- ▶ Reglement Financieel beleid en beheer
- ▶ het jaarlijkse bod aan de gemeente Tilburg

19 en 20 oktober

- ▶ Relatie en rol- en taakopvatting RvT-bestuurder
- ▶ Zelfevaluatie

27 november 2016

- ▶ Treasury- en investeringsstatuut
- ▶ Trimesterrapportage
- ▶ Begroting 2018

Integriteit

In het verslagjaar 2017 zijn bij de RvT geen meldingen binnen gekomen ten aanzien van integriteitsteksties. Wel is het thema nadrukkelijk aan de orde geweest en heeft de RvT een extra vergadering ingelast. Tijdens die extra vergadering is ook de eigen integriteit besproken. Het gaat daarbij met name om de relatie tussen (bezoldigde) (neven-)functies bij bedrijven waar Tiwos zaken mee doet, of in de toekomst mee te maken zou kunnen krijgen. Eén van de kandidaten die gereflecteerd had op het lidmaatschap van de RvT moest om die reden zijn kandidatuur intrekken.



Ondertekening,
Tilburg, 12 april 2018

S. van Bodegraven
Voorzitter Raad van Toezicht

G.C.J. van Gerwen
Lid Raad van Toezicht

M. de Bruyn
Lid Raad van Toezicht

F. Schilder
Lid Raad van Toezicht

D. van Wezel
Lid Raad van Toezicht

R. Gradus
Lid Raad van Toezicht



23

24

7. Tabellen bij bestuursverslag 2017

1. VERHUUR

TABEL 1A **INSCHRIJFTIJD**

	Inschrijfduur	Loting	Eerste reageerder
Gemiddelde inschrijftijd 2017	7 jr	2jr	1,6 jr
Gemiddelde inschrijftijd 2016	6,2 jr	1,0 jr	3,2 jr
Gemiddelde inschrijftijd 2015	7,2 jr	1,5 jr	3,7 jr
Gemiddelde inschrijftijd 2014	6,6 jr	1,9 jr	2,1 jr

TABEL 1B **ZOEKTIJD**

Tijd tussen de eerste reactie en het moment van sleuteloverdracht

	Inschrijfduur	Loting	Eerste reageerder
Gemiddelde Zoektijd 2017	1,5 jr	1,6jr	1 jr
Gemiddelde Zoektijd 2016	1,4 jr	0,8jr	1,1jr
Gemiddelde zoektijd 2015	1,2 jr	0,9 jr	0,4 jr
Gemiddelde zoektijd 2014	1,3 jr	1,0 jr	0,6 jr





TABEL 2 INGESCHREVEN WONINGZOEKENDEN PER 31 DEC. 2017

Totaal Corporaties	2017	2016	2015	2014
Aantal inschrijvingen	72.074 ¹	47.305	47.289	46.791
Aantal inschrijvingen zonder grijze/zwarte lijst ²	71.598	42.750	42.855	42.652
Waarvan urgent woningzoekend	4	0	12	16
Aantal inschrijving met extra inschrijfduur	177	47	95	76
Aantal aanvragers WMO indicatie	521	402	401	407
Aantal aanvrager AWBZ indicatie	100	105	80	133

- 1 Door aansluiting van de corporaties Casade en Leystromen is het aantal inschrijvingen toegenomen.
- 2 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

	2017	2016	2015	2014
Aanbiedingsgraad bruto	1,20	1,30	1,36	1,28
Aanbiedingsgraad netto	1,38	1,66	1,6	1,51
Aanbiedingsgraad aanbodmodel	1,44	1,76	1,66	1,62
Mutatiegraad ¹	8,1%	8,4%	9,4%	12,6%
Mutatiegraad geschoond ²	7,4%	6,6%	7,8%	7,9%
Leegstandscijfer ³	0,59%	0,48%	0,58%	0,69%

- 1 Tiwos bezit excl garages, parkeerplaatsen, bedrijfsruimten, woonwagens, standplaatsen en woon-zorgcomplexen.
- 2 Tiwos bezit met strategie verhuur excl beheerpanden kamerpanden, garages, parkeerplaatsen, bedrijfsruimten, woonwagens, standplaatsen en woon-zorgcomplexen.
- 3 Dit is de berekende huurderiving door leegstand excl. garages en bedrijfsruimten en excl. leegstand in afwachting van verkoop en sloop.



TABEL 4 HUUROPZEGGING NAAR WONINGTYPE

	2017		2016		2015		2014		2013	
	%	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%	abs
Eengezinswoningen	6	303	6	265	7	313	12	567	9	432
Etagewoning met lift	12	125	14	149	10	111	10	102	9	84
Etagewoning zonder lift	12	137	11	129	14	159	17	202	16	195
Zelfstandige HAT wooneenheid	26	25	20	20	24	24	16	16	26	25
Kamerpanden (zelfst/onzelfst)	12	5	62	24	17	10	28	16	21	12
Subtotaal woningen	8,4	595	8,4	587	9,4	655	12,6	903	10,5	748
Aanleunwoningen	0	0	0	0	0	0	0	0	14	8
Kamerpanden (zie hierboven)										
Garages/parkeerplaatsen/bedrijfsruimten	12	41	10	33	10	35	45	45	15	52
Woonwagens/standplaatsen	7	4	2	1	0	0	0	0	2	1
Wo/zo-complex	0	0	0	0	1	3	0	0	0	0
Gehele bezit	8,1	640	8,0	621	8,9	693	11,9	948	10,2	809





1. Aantal verantwoorde verhuringen op basis van een advertentie excl. garages, parkeerplaatsen, bedrijfsruimten, woonwagens, standplaatsen en woon-zorgcomplexen en woningen met bestemming sloop.
2. Aantal verantwoorde verhuringen zonder tussenkomst van WiZ. Vanaf 2016 excl garages en parkeerplaatsen.

TABEL 5: ONTWIKKELING AANTAL VERHURINGEN

	2017	2016	2015	2014	2013
Totaal nieuwe verhuringen	686	593	616	897	827
Gespecificeerd naar type: info uit Viewpoint					
woningen	628	539	564	840	782
woningen in beheer	0	10	10	13	0
overig (garages / bedrijfsruimten)	51	37	34	40	44
overig in beheer	0	0	2	4	0
woonwagens / standplaatsen	3	0	0	0	1
bruikleen / woonzorg	4	7	6	0	0
info uit WIZ					
reguliere verhuringen ¹	328	263	333	399	405
bijzonder verhuringen: info uit WIZ					
herstructurering naar Tiwos bezit	13	3		86	44
5% regeling	18	19	17	21	20
bemiddeling volgens wachtlijst ²	12	8	68	89	82
contingenten	46	28	36	21	29
doorschuiving / doorstroming	52	35	48	51	22
nieuwbouw	65	48	1	42	81
omklappen huurovereenkomst	3	9	3	4	7
statushouder	23	52	39	27	11
woningruil	10	7	19	12	13
terugkeer na herstructurering		1		14	5
urgentie	14	14	10	2	14
WVG	0	0	5	2	0
verhuur rechtspersoon / maatschappelijke instelling	3	6	8	4	9
helptijdgarantie	0	0	0	2	0
vrije sector	38	46	15		
selectieve tiewijzing (rotterdamwet)	1				

TABEL 6: STAATSSTEUN REGEL (80/10/10 NORM)

Categorie	Inkomen	Toewijzingen	Huur	% van totaal
			≤€710,68	
Primaire doelgroep	≤€36,165	561	561	96%
Middeninkomens	>€36.165 ≤€40.349	20	20	3%
Vrije toewijzing*	>€40.349	4	4	1%
Totaal toewijzingen ≤€710,68		585		

*Toewijzing met voorrang voor urgenten.

Toewijzingsseis geldt niet voor huishoudens met een intensieve zorgvraag en een inkomen >€40.349

TABEL 7: PASSEND TOEWIJZEN (95/5 NORM)

Categorie	Huishoud-grootte	Inkomen	Toewijzingen	Huur				% passend
				≤€592,55	≤€635,05	≤€710,68	>€710,68	
<AOW leeftijd	1-persoons	≤€22.200	178	171	7			96%
	2-persoons	≤€30.150	76	65	9	2		86%
	>2-persoons	≤€30.150	116	112		4		97%
>AOW leeftijd	1-persoons	≤€22.200	20	20				100%
	2-persoons	≤€30.175	13	12	1			92%
	>2-persoons	≤€30.175	1	1				100%
Statushouder	1-persoons	*	14	14				100%
	2-persoons	*	3	3				100%
	>2-persoons	*	6	6				100%
Student	1-persoons	**	4	4				100%
	2-persoons	***	0					
Totaal toewijzingen ≤€710,68****								431
Waarvan niet passend								23
Percentage passend toegewezen								94,7%

*vrijgesteld van inkomenstoetsing. Toewijzing op basis van COA verklaring volstaat. Toewijzing telt wel mee in de normering

**vrijgesteld van inkomenstoetsing. Toewijzing op basis van een verklaring van inschrijving aan een Nederlandse instelling voor hoger onderwijs. Toewijzing telt wel mee in de normering

***Vrijstelling van inkomenstoetsing geldt alleen als ook de medebewoner voltijds student of promovendi is.

****inclusief het aantal verhuringen aan huishoudens waarop de passendheidsnorm niet van toepassing is.

***** Deze lichte overschrijding is het gevolg van het project Rosmolen, waar de toekomstige bewoners sinds december 2014 meedachten over de vormgeving van hun buurt en woningen. Gaandeweg het project werd de passendheidstoets ingevoerd. Wij vonden het niet correct om bewoners die intensief hebben bijgedragen aan de totstandkoming van het project en een actieve rol zullen gaan spelen in de buurt, halverwege het traject uit te sluiten van de woningtoewijzing vanwege het feit dat hun inkomen niet (meer) past bij de inmiddels geldende normen. Hierover heeft Tiwos in juli 2017 een brief geschreven aan het ILT.



TABEL 8: HUUROPBRENGST EN LEEGSTAND

	2017		2016	
	absoluut	leegstands-%	absoluut	leegstands-%
Huuropbrengst woningen	€ 47.749.000		€ 47.037.000	
Verhuurleegstand sociale huur	€ 45.659	0,10%	€ 63.000	0,14%
Technische leegstand sociale huur	€ 161.576	0,35%	€ 128.000	0,28%
Leegstand geliberaliseerd	€ 45.843	0,10%	€ 30.000	0,07%
Leegstand woningen	€ 253.078	0,55%	€ 221.000	0,48%
Huuropbrengst niet woningen	€ 1.683.000		€ 1.348.000	
Leegstand niet woningen	€ 37.106	2,20%	€ 12.000	0,89%
Huuropbrengst totaal	€ 49.432.000		€ 48.385.000	
Leegstand totaal	€ 290.184	0,59%	€ 233.000	0,48%



2 LEEFBAARHEID

TABEL 9: BEHANDELDE BEMIDDELINGSVERZOEKEN NAAR AARD VAN HET VERZOEK

	2017	2016	2015	2014	2013
Burenruzie	283	227	155	285	301
Geluidsoverlast	469	471	406	397	375
Illegale bewoning	89	64	68	80	99
Niet bewonen pand	72	66	41	54	44
Vervuiling/vernieling	236	266	188	204	145
Hennepmeldingen	36	48	52	37	45
Dealadres	12	16	29	23	32
Harddrugs	14	7	14	25	7
Psychiatrische problemen	41	9	21	19	17
Psychische problemen	18	29	72	41	52
Diversen (o.a. diefstal, huiselijk geweld, ouderenproblematiek)	2.587	2.262	1.860	1.885	1.843
Totaal	3.857	3.465	2.906	3.050	2.960

TABEL 10 HUURINCASSO

	2017	2016	2015	2014	2013
Totale huurachterstand in % van bruto-huur	1,22%	1,25%	1,33%	1,28%	1,31%
Absolute huurachterstand (excl. voorstand) van zittende huurders	€615.927	€615.226	€634.000	€591.000	€565.000
Hiervan:					
· Deurwaarder	€ 363.358	€ 419.844	€ 460.000	€ 372.000	€ 357.000
· Betalingsregeling	€ 79.613	€ 80.036	€ 76.000	€ 72.000	€ 64.000
Aantal ontruiming	16	35	26	48	41





3 VASTGOED

TABEL 11 NIEUWBOUW HUURWONINGEN 2017 (IN HAALBAARHEIDSFASE EN VERDER)

Nieuwbouw huurwoningen 2017	Type	< 1e aftop	< 2e aftop	< toeslag-grens	geliber.	Totaal
(in haalbaarheidsfase en verder)		Huur	Huur	Huur	Huur	
		< € 593	€ 593 - € 635	€ 635 - € 710	> € 710	
Opgeleverd in 2017						
Rosmolen	EGW		35	21		56
Jeruzalem: Twentestraat Zuid	EGW			26		26
In uitvoering in 2016						
Goirkestraat: Chapeau	APP	20				20
Stadskade	APP	9				9
In voorbereiding in 2017						
Koningsoord Berkel-Enschot	APP	26		32		58
Valentijnstraat	EGW	4				4
Pater van de Elsenplein	APP	21				30
Veluwestraat	APP	30				28
Burgemeester van de Mortelplein	APP	28				23
St. Willibrordstraat Berkel-Enschot	EGW	23	10			10
Kerkstraat Berkel-Enschot	EGW		7			7
De Kraan Berkel-Enschot	EGW		25			25
Totaal nieuwbouw huur		140	77	79		296



TABEL 12 NIEUWBOUW/RENOVATIE WOONZORGEENHEDEN

Nieuwbouw/renovatie woonzorg eenheden Opgeleverd	Aantal
Traverse: Reitse Hoevenstraat	48
Totaal woonzorg	48

Nieuwbouw/renovatie woonzorg eenheden In voorbereiding	Aantal
Traverse: Reitse Hoevenstraat	45
Totaal woonzorg	45

TABEL 13 GROOT ONDERHOUD

Groot onderhoud in het kader van herstructurering (in haalbaarheidsfase en verder)	Type	Aantal
In voorbereiding 2017		
Veliusstraat	EGW	6
Subtotaal		6

Groot onderhoud regulier		
Opgeleverd in 2017		
Limburg van Stirumlaan	APP	26
Jacob Lemairstraat (labelverbetering)	EGW	11
In voorbereiding 2017/ in uitvoering vanaf 2017		
Pater Ruttenstraat	APP	15
Abdijbuurt	EGW	70
Portiekflats Abdijbuurt (labelverbetering)	APP	208
Flats Kruidenlaan (labelverbetering)	APP	144
Subtotaal		474
Totaal aantal vhe's groot onderhoud		480





TABEL 14 REPARATIEVERZOEKEN

Reparatieverzoeken	Kosten 2017	Resultaat voorgaand jaar	Totale kosten 2017
Kosten	€ 3.057.137	€ 3.038	€ 3.060.175
Begroting	€ 3.333.500		€ 3.333.500
Verschil	-€ 276.363	€ 3.038	-€ 273.325

TABEL 15 REPARATIEVERZOEKEN EXCLUSIEF BINNENRENOVATIES

	2017	2016	2015	2014	2013
Reparatie- verzoeken (excl binnenrenovaties)	€ 1.939.722	€ 1.971.000	€ 2.032.000	€ 2.454.000	€ 2.225.000
Aantal reparatieverzoeken	8.316	8.969	8.885	9.142	9.468
Gemiddelde kosten per verzoek	€ 233	€ 220	€ 229	€ 268	€ 235
Aantal vhe's in eigendom	7.882	7.801	7.775	7.943	7.931
Kosten per vhe	€ 246	€ 253	€ 261	€ 309	€ 281

TABEL 16 BINNENRENOVATIES BIJ REPARATIEVERZOEKEN

	2017	2016	2015	2014	2013
Binnenrenovaties	€ 1.117.415	€ 1.028.000	€ 1.287.000	€ 687.000	€ 751.000
Aantal binnenrenovaties	182	176	233	133	141
Gemiddelde kosten per binnenrenovatie	€ 6.140	€ 5.841	€ 5.524	€ 5.165	€ 5.326



TABEL 17 MUTATIEONDERHOUD

Mutatie onderhoud	Kosten 2017	Resultaat voorgaand jaar	Totale kosten 2017
Kosten	€ 3.535.554	-€ 22.444	€ 3.513.109
Begroting	€ 2.807.000		€ 2.807.000
Verschil	€ 725.554	-€ 22.444	-€ 706.109

TABEL 18 MUTATIEKOSTEN PER MUTATIE

Mutatieonderhoud	2017	2016	2015	2014	2013
Mutatiekosten	€ 3.513.109	€ 2.717.000	€ 3.071.000	€ 3.072.000	€ 4.040.000
Mutaties met kosten	517	459	545	561	556
Kosten per mutatie	€ 6.795	€ 5.919	€ 5.635	€ 5.476	€ 7.266

TABEL 19 CONTRACTONDERHOUD

	2017
Kosten	€ 828.000
Begroting	€ 939.000
Verschil	-€ 111.000

TABEL 20 PLANMATIG ONDERHOUD

	2017
Kosten	€ 3.085.000
Begroting	€ 3.286.000
Verschil	-€ 201.000





4. ORGANISATIE

TABEL 21 ZIEKTEVERZUIM

	2017	2016	2015	2014	2013
% excl. zwangerschapsverlof	5,85	4,21	3,79	4,07	3,83
% excl. zwangerschapsverlof en excl. landlangdurig zieke medewerkers	2,33	2,2	2,2	2,4	2,5
Langdurig zieke medewerkers	8	7	5	5	3
IVA	1				

TABEL 22 ONTWIKKELING ORGANISATIEKOSTEN (EXCL. DIVERSE OPBRENGSTEN)

	2017	2016	2015	2014	2013
Totaal Organisatiekosten	€ 8.316.798	€ 8.284.957	€8.150.910	€ 8.583.429	€ 8.870.460
Aantal vhe's ¹	7.882	7.801	7.775	7.943	7.931
Per vhe	€ 1.055	€ 1.062	€ 1.048	€ 1.081	€ 1.118

¹ Exclusief vhe in beheer, incl garages us factor 1 vhe.



TABEL 23 **PERSONEELSMUTATIES**

	2017	2016	2015	2014	2013
Formatieplaatsen ingevuld	83,5	86,4	87,1	88,1	90,2
Formatieplaatsen vacant per 31/12	0	0	0	1	3
Formatieplaatsen totaal	83,5	86,4	87,1	89,1	93,2
Medewerkers	92	94	96	96	98
waarvan					
· fulltime (%)	56,5%	57,4%	56,3%	58,8%	59,2
· parttime(%)	43,5%	42,6%	43,7%	42,2%	40,8
waarvan					
· mannen	50	52	54	55	55
· vrouwen	42	42	42	41	43
In dienst	7	2	5	5	2
Uit dienst	10	4	5	7	7
Waarvan (vroeg)pensioen	1	0	1	5	0

TABEL 24 **FORMATIE IN RELATIE TOT VHE EN KOSTEN PER FTE**

	2017	2016	2015	2014	2013
Aantal vhe per fte ¹	91	87	87	88	86
Loonsom per fte	€69.000	€70.000	€69.000	€72.000	€69.000
Personeel derden	€294.000	€35.000	€29.000	€70.000	€101.000

¹ Inclusief vhe in beheer en garages als factor 0,2 vhe.


8 Bijlage 1 Klachtenafhandeling

KLACHTENAFHANDELING

Jaarlijks registreert Tiwos ongeveer 22.000 klantcontacten. Bij zoveel klantcontacten gaat er wel eens iets mis tussen Tiwos en haar huurders. In 2017 zijn in totaal 23 klachten via de klachtencoördinator binnengekomen. Zoals in voorgaande jaren gaat in 2017 het grootste aantal klachten (15 van de in totaal 23) over dagelijks onderhoud, dit is niet iets om aan te pakken. Dit proces voeren we nu eenmaal het vaakst uit. De klachten over dagelijks onderhoud zijn onder te verdelen in: eenvoudige technische klachten (11), niet eens met besluit Tiwos (1) en complexe technische klachten (3).

Over het algemeen worden klachten goed opgevolgd, er wordt binnen de termijn van drie werkdagen contact opgenomen met de huurder en waar mogelijk wordt de klacht binnen tien werkdagen opgelost. In 2017 zijn 17 van de 23 klachten binnen 10 werkdagen opgelost. Soms is er sprake van een complexe klacht, dan blijft Tiwos toch steeds 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 huurder door naar de klachtencommissie.

In onderstaand schema een verdeling van het soort klachten

Proces	2017
Nieuwbouw	1
Nieuwe verhuur	2
Planmatig onderhoud	1
Dagelijks onderhoud	15
Afhandeling sociale klacht	2
Schoonmaak/glasbewassing	2

Klachtencommissie

Meestal komt Tiwos samen met haar huurders tot oplossing van een klacht. Lukt dat niet dan kan de huurder de onafhankelijke Klachtencommissie. In 2017 zijn zeven klachten over Tiwos ingediend bij de Klachtencommissie. Dit zijn drie klachten meer dan in 2016.

Aard van de klachten en uitspraak commissie

Er zijn in totaal zes stedelijke klachten ingediend en één overige klacht.

Stedelijke klachten

- ▶ Brief Tiwos over buurtonderzoek geluidsoverlast;
 - Klacht niet ontvankelijk. De klacht is niet eerder ingediend bij Tiwos.
- ▶ Niet eens met veroorzaken burenoverlast en dossieropbouw;
 - Klacht ongegrond. Volgens de commissie heeft Tiwos juist gehandeld.
- ▶ Afwijzing woning vanwege een te laag inkomen;
 - Klacht ongegrond. De klager heeft zelf afgezien van de – via terugkeergarantie - aangeboden woning. Bovendien is het inkomen niet passend.
- ▶ Geluidsoverlast vanwege werkzaamheden in buurtpand
 - Klacht niet in behandeling. De klacht is niet eerder ingediend bij Tiwos.
- ▶ Informatie over inschrijving/wachlijst woonwagendplaats;
 - Klacht ongegrond. Een woningzoekende is zelf verantwoordelijk om te zoeken naar juiste informatie. Daarnaast kan de commissie geen oordeel vellen over een mondelinge communicatie van 10 jaar geleden.
- ▶ Woningtoewijzingen en communicatie Tiwos;
 - Klacht niet in behandeling. De klager heeft te weinig informatie aangeleverd om de klacht in behandeling te kunnen. Daarnaast is niet bekend of de klacht wel of niet is ingediend bij Tiwos. Door de beperkte informatie kon Tiwos dit ook niet achterhalen.



Overige Klacht

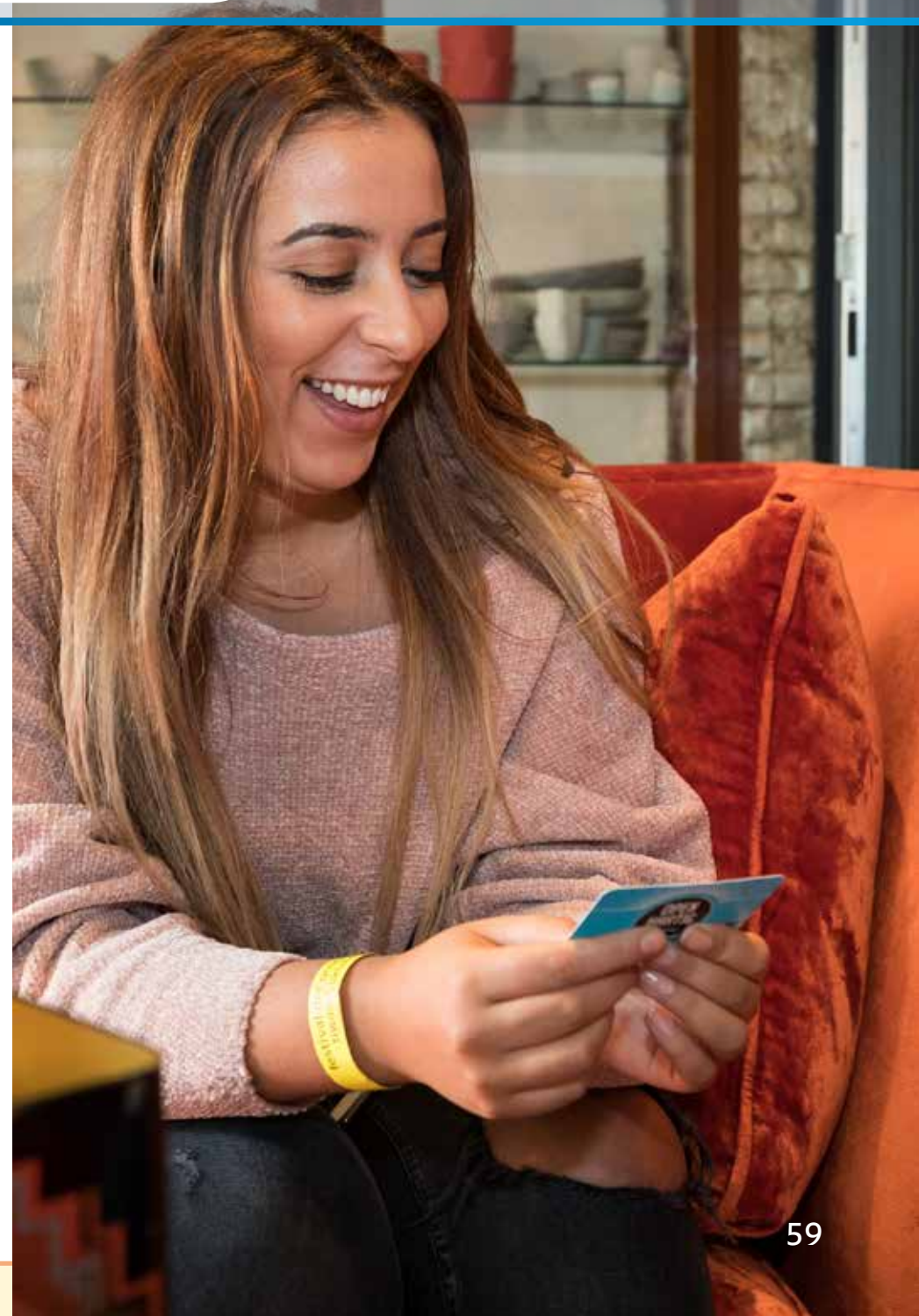
- ▶ Oplossing voor het verwijderen van een medeaanvrager zonder splitsingskosten;
- ▶ Klacht niet ontvankelijk. De klacht is niet eerder ingediend bij Tiwos (of WiZ).

Huurcommissie

Elk jaar kunnen huurders bezwaar aantekenen tegen de jaarlijkse huurverhoging. In 2017 zijn er in totaal 37 bezwaren aangetekend. Dat is 23 minder dan in 2016.

Van de 37 bezwaren zijn 3 bezwaren aangetekend vanwege de technische staat van de woning, in één zaak is Tiwos in het gelijk gesteld, in twee zaken is Tiwos in het ongelijk gesteld.

Van de 37 bezwaren zijn 34 bezwaren aangetekend over het inkomen gerelateerd aan de huurverhoging. Hiervan zijn 32 bezwaren in overeenstemming tussen Tiwos en de huurder opgelost en twee van deze vierendertig bezwaren zijn behandeld door de huurcommissie. In één van de twee zaken is Tiwos in het gelijk gesteld en in één zaak zijn we in het ongelijk gesteld.



9 Kengetallen & Feiten

	2017	2016	2015
Typering verhuureenheden			
<i>naar technisch type</i>			
laagbouw	4.714	4.656	4.637
middel- en hoogbouw	2.327	2.327	2.363
woonzorgeenheden	401	401	376
overige verhuureenheden	440	417	399
totaal in eigendom	7.882	7.801	7.775
<i>naar ouderdom</i>			
vooorlogs	809	820	792
wederopbouw	2.307	2.314	2.041
jaren 60 en 70	1.227	1.234	1.672
jaren 80 en 90	1.497	1.501	1.611
jaren 2000 tm 2009	729	725	548
nieuwbouw (>2010)	472	389	336
subtotaal woningen in eigendom	7.041	6.983	7.000
Woon/zorg eenheden	401	401	376
Studenteneenheden (voorheen onder woningen)	39	33	-
Woonwagens/standplaatsen	61	62	62
Garages	333	316	316
Bedrijfs Onroerend Goed (2017 en 2016, voorheen bedrijfsruimten)	7	6	21
totaal in eigendom	7.882	7.801	7.775
beheer woningen	-	-	38
beheer woonzorgeenheden	-	-	-
beheer garages/bedrijfsruimten	-	-	-
totaal in beheer	-	-	38
koopgarant	131	143	152



	2017	2016	2015
Productiemaatregelen woningbezit in eigendom			
<i>opgeleverd</i>			
nieuwbouw huur			
sociale huur (<= € 710,68)	82	53	1
dure huur (> € 710,68)	-	-	-
woonzorg	-	-	-
bedrijfsruimte / parkeerplaatsen	18	-	-
	100	53	1
verkoop verhuureenheden			
zittende huurders	-		-
bij mutatie	20-	37-	8-
projectmatig	6-	-	-
koopgarantwoningen	4-		2-
	30-	39-	10-
sloop verhuureenheden			
ikv herstructurering	4-	22-	158-
herbestemmen bestaand pand	-	13-	-
	4-	35-	158-
investeringen bestaand bezit			
ikv herstructurering	6	-	-
regulier	37	26	240
	43	26	240
<i>in uitvoering/voorbereiding</i>			
nieuwbouw huur	214	303	289
investeringen bestaand bezit	437	60	58

	2017	2016	2015
Aantal woningen naar huurprijsklasse (obv kale huur)			
goedkoop ($\leq$ € 412,02)	726	980	1.100
1e aftoppingsgrens ($\leq$ € 592,55)	3.901	3.668	3.544
2e aftoppingsgrens ($\leq$ € 635,05)	921	1.146	1.208
middelduur ($\leq$ € 710,68)	1.207	945	915
duur ($>$ € 710,68)	286	244	233
Totaal woningen	7.041	6.983	7.000
Prijs/kwaliteitverhouding woningbezit			
<i>woningen onder HT grens (huurtoeslaggrens: $<$ € 710,68)**</i>			
gemiddelde kale huur per maand	€ 536	€ 525	€ 512
gemiddelde streefhuur per maand	€ 620	€ 610	€ 597
gemiddelde maximale huur per maand	€ 750	€ 743	€ 733
gemiddeld aantal WWS punten	151	150	150
kale huur in % van de maximale huur	72%	71%	70%
streefhuur in % van de maximale huur	84%	82%	82%
jaarlijkse huurverhoging in %	0,73%	1,19%	1,92%
gemiddelde kale huur per maand (inclusief geliberaliseerd)	€ 548	€ 536	€ 523
Kwaliteit woningbezit			
dagelijks onderhoud per woning (reparatie en mutatie)	€ 883	€ 777	€ 871
planmatig onderhoud per woning	€ 526	€ 569	€ 468
sociaal beheer/leefbaarheid/woonomgeving per woning***	€ 64	€ 64	€ 114
groot onderhoud per woning	€ 201	€ 139	€ 1.216
totaal onderhoud woningen in % van de huursom	26%	24%	46%



	2017	2016	2015
Verhuur			
huuropzeggingen woningen (inclusief kamerverhuur)	595	587	655
nieuwe verhuringen woningen (inclusief kamerverhuur)	628	539	564
mutatiegraad woningen (excl. verkoop, sloop e.d.)	7,4%	6,6%	7,8%
aanbiedingsgraad	1,2	1,3	1,4
huurderving in % kale huur (excl. verkoop, sloop e.d.)	0,59%	0,49%	0,64%
huurachterstand in % bruto huur	1,22%	1,25%	1,33%
aantal bemiddelingsverzoeken afdeling leefbaarheid	3.857	3.465	2.906
Waarde/financiering vastgoed			
Marktwaarde			
marktwaarde per woning	€ 103.883	€ 99.400	€ 92.100
gemiddelde EV op marktwaarde per woning	€ 62.192	€ 58.700	€ 50.920
Bedrijfswaarde			
bedrijfswaarde per woning (waardering JV-calculatie)	€ 57.287	€ 55.600	€ 58.100
gemiddelde levensduur DAEB bezit (in jaren)	25,0	25,8	26,6
WOZ-waarde gemiddeld per woning	€ 135.000	€ 132.700	€ 130.500
Financiering			
externe financiering per woning	€ 40.600	€ 41.300	€ 40.700
gemiddelde rente leningenportefeuille	3,75%	3,81%	3,86%
gemiddelde looptijd leningenportefeuille	22,5	22,6	23,6

	2017	2016	2015
Winst- & Verliesrekening (geconsolideerd)			
winst- & verliesrekening (x € 1.000)			
bedrijfsopbrengsten	€ 50.179	€ 48.800	€ 47.516
exploitatiekosten vastgoedportefeuille	€ 25.363-	€ 24.443-	€ 24.067-
verkoopresultaten	€ 1.558	€ 132	€ 603
overige waardeveranderingen	€ 12.590	€ 48.929	€ 6.679-
overige activiteiten	€ 131	€ 791	€ 853
leefbaarheid	€ 1.159-	€ 1.077-	€ 1.433-
financiële baten en lasten	€ 8.837-	€ 15.280-	€ 10.349-
belastingen	€ 93	€ 136-	€ 13.404
resultaat deelnemingen	€ 204	€ 137	€ 62
jaarresultaat (x € 1.000)	€ 29.396	€ 57.853	€ 19.910
Kengetallen (volgens WSW-methodiek)			
solvabiliteit (norm WSW: > 20%)	44%	45%	*
ICR (norm WSW: >1,4)	2,02	1,99	*
DSCR (norm WSW: > 1,0)	1,15	1,25	*
loan-to-value tov marktwaarde (norm WSW: < 75%)	73%	75%	*
Dekkingsratio (norm WSW: < 70%)	39%	42%	*
Organisatie			
aantal personeelsleden	92	94	96
aantal fte's	83,5	86,4	87,1
aantal vhe per fte	91	87	87
organisatiekosten per verhuureenheid	€ 1.055	€ 1.062	€ 1.048

* niet bekend i.v.m. stelselwijziging marktwaardewaardering in 2016

** excl te slopen woningen, tijdelijke verhuringen, bruikleen en woonzorgeenheden

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



Jaarrekening 2017

Ondertekening van de jaarrekening

Opgesteld door directeur-bestuurder en vastgesteld in de Raad van toezicht.

Tilburg, 12 april 2018

S. van Bodegraven

Voorzitter Raad van Toezicht

G.C.J. van Gerwen

Lid Raad van Toezicht

M. de Bruyn

Lid Raad van Toezicht

F. Schilder

Lid Raad van Toezicht

D. van Wezel

Lid Raad van Toezicht

R. Gradus

Lid Raad van Toezicht

Jaarrekening 2017



Inhoudsopgave jaarrekening

Jaarrekening

1	Balans per 31 december 2017	68
2	Winst-en-verliesrekening over 2017	70
3	Kasstroomoverzicht 2017 (indirecte methode)	72
4	Toelichting op de jaarrekening	74

Algemene toelichting

Regelgeving
 Verbonden partijen
 Toelichting consolidatievrijstelling
 Financiële instrumenten
 Bedrijfswaarde
 Schattingen

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Verwerking verplichtingen
 Vastgoedbeleggingen en Materiële vaste activa
 Financiële vaste activa
 Voorraden
 Onderhanden projecten
 Vorderingen
 Liquide middelen
 Vermogen
 Voorzieningen
 Langlopende schulden
 Kortlopende schulden

Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen
 Exploitatie vastgoedportefeuille
 Netto resultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling
 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille
 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille
 Overige activiteiten
 Overige organisatiekosten
 Leefbaarheid
 Financiële baten en lasten
 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering
 Aandeel in resultaat deelnemingen
 Toerekening baten en lasten

Grondslagen voor opstelling van het kasstroomoverzicht

5	Toelichting op de enkelvoudige balans	82
6	Toelichting op de enkelvoudige functionele winst-en-verliesrekening	96

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	109
Voorstel resultaatbestemming	109
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	109
Balans DAEB	110
Balans niet-DAEB	112

Jaarrekening

1 Balans per 31 december 2017 (voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	31-12-2017	31-12-2016
Vaste activa		
1.1a Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	726.205	695.424
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	39.931	38.286
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	24.679	24.694
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.514	7.448
1.1b Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.097	2.187
	798.426	768.039
1.2 Financiële vaste activa		
Groepsmaatschappijen	2.548	2.343
Latente belastingvorderingen	13.361	13.268
	15.909	15.611
Som der vaste activa	814.335	783.651
Vlottende activa		
1.3 Voorraden	648	356
1.4 Onderhanden projecten	0	0
1.5 Vorderingen		
Huurdebiteuren	687	680
Overheid	67	176
Overlopende activa	92	171
	846	1.027
1.6 Liquide middelen	5.749	10.408
Som der vlottende activa	7.243	11.790
Totaal activa	821.578	795.441

PASSIVA

31-12-2017

31-12-2016

1.7 Groepsvermogen

Herwaarderingsreserve	293.648	259.967
Overige reserves	139.790	115.618
Resultaat in boekjaar	29.396	57.853
	462.834	433.438

1.8 Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	7.431	2.638
	7.431	2.638

1.9 Langlopende schulden

Leningen overheid	4.600	4.635
Leningen kredietinstellingen	295.416	289.603
Marktwaaarde extendible leningen	16.441	19.106
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	24.450	24.691
Overige schulden	3	3
	340.911	338.038

1.10 Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	1.232	11.047
Schulden aan overheid	34	34
Schulden aan leveranciers	1.690	3.080
Belastingen en premies sociale verzekeringen	585	814
Schulden ter zake van pensioenen	0	5
Overlopende passiva	6.860	6.348
	10.402	21.328

Totaal passiva

821.578

795.441

2 Functionele winst-en-verliesrekening over 2017 (x € 1.000)

		2017	2016
Exploitatie vastgoedportefeuille	2.1		
Huuropbrengsten	2.1.1	49.142	47.784
Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	1.037	1.016
Af: Lasten servicecontracten	2.1.3	1.075	1.124
Af: Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.1.4	6.183	6.336
Af: Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	11.051	10.473
Af: Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	7.054	6.483
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		24.816	24.384
Verkoop vastgoed in ontwikkeling	2.2		
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2.1	749	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2.2	-362	0
Toegerekende organisatiekosten	2.2.3	0	0
Toegerekende financieringskosten	2.2.4	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		387	0
Verkoop vastgoedportefeuille	2.3		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.3.1	3.668	3.020
Toegerekende organisatiekosten	2.3.2	-226	-250
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.3.3	-2.271	-2.638
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.171	132
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4		
Af: Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.1	13.610	1.066
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.2	25.974	49.848
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.4.3	225	147
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	2.4.4		
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		12.590	48.929
Overige activiteiten	2.5		
Opbrengst overige activiteiten	2.5.1	1.942	2.297
Af: kosten overige activiteiten	2.5.2	1.811	1.558
Netto resultaat overige activiteiten		131	739

Overige organisatiekosten	2.6		
Af: Overige organisatiekosten	2.6.1	0	0
Netto resultaat overige organisatiekosten		0	0
Leefbaarheid	2.7		
Af: kosten leefbaarheid	2.7.1	1.159	1.077
Netto resultaat leefbaarheid		-1.159	-1.077
Financiële baten en lasten	2.8		
Af: Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	2.8.1	-2.665	3.625
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	2.8.2	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.8.3	1	22
Af: rentelasten en soortgelijke kosten	2.8.4	11.503	11.677
Saldo financiële baten en lasten		-8.837	-15.279
Resultaat voor belastingen		29.099	57.828
Belastingen	2.9	93	-136
Resultaat deelnemingen	2.10	204	161
Resultaat na belastingen		29.396	57.853

3 Kasstroomoverzicht (directe methode)(x € 1.000)

	2017	2016
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	49.182	47.679
Zelfstandige huurwoningen	45.516	43.984
Onzelfstandige huurwoningen	425	498
Intramuraal	1.099	1.074
Bedrijfsmatig onroerend goed	188	186
Maatschappelijk onroerend goed	1.755	1.745
Parkeervoorzieningen	199	192
Vergoedingen	774	596
Overige bedrijfsontvangsten	200	400
Renteontvangsten	1	22
Saldo ingaande kasstromen	50.158	48.697
Uitgaven		
Erfpacht	-1	-1
Personeelsuitgaven	-6.709	-6.172
Onderhoudsuitgaven	-9.512	-9.601
Overige bedrijfsuitgaven	-5.148	-5.065
Renteuitgaven	-11.574	-11.558
Sectorspecifieke heffing en Verhuurdersheffing	-4.922	-4.455
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-475	-472
Vennootschapsbelasting	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	-38.341	-37.324
Kasstroom uit operationele activiteiten	11.817	11.373
Kasstromen uit investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.238	3.020
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	430	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	749	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0

MVA uitgaande kasstroom			
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-11.676		-11.345
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-2.353		-1.425
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0		0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-1.896		-960
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-362		0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-392		-33
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0		0
Investeringen overig	-132		0
Externe kosten bij verkoop	-206		-225
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-12.599	-10.968
FVA			
Ontvangsten overig	204		161
Uitgaven overig	0		0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		204	161
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten		-12.395	-10.807
Kasstroom uit Financieringsactiviteiten			
Ingaand:			
Nieuwe door WSW geborgde leningen	7.000		12.000
Uitgaand:			
Aflossing door WSW geborgde leningen	-11.080		-7.039
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-4.080	4.961
Mutatie liquide middelen	4.659		-5.527
Wijziging kortgeldmutaties		4.659	-5.527
Liquide middelen per 1-1		10.408	4.881
Liquide middelen per 31-12		5.749	10.408
Saldo mutatie boekjaar		-4.659	5.527

4 Toelichting op de jaarrekening

Algemene toelichting

Tiwo is een stichting, statutair gevestigd in de gemeente Tilburg, kantoorhoudende te 5038 ED Tilburg, Stationsstraat 24, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 18030601. Tiwo 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. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken in de gemeenten Tilburg en Gilze Rijen.

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.

Verboden partijen

Met de meeste van haar deelnemingen heeft Tiwo 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.

Toelichting consolidatievrijstelling

In de jaarrekening heeft geen consolidatie plaatsgevonden, omdat Tiwo gebruik maakt van een vrijstelling op grond van het artikel 2:407, lid 1 BW. De balansposten en resultatenrekeningposten van Tiwo Holding zijn derhalve niet geconsolideerd. De intrinsieke waarde van deze deelneming is opgenomen in de post deelnemingen van de balans.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten 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 blijvende 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. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt rekening gehouden met het effect van de lopende rente. Tiwo past hedge accounting toe op basis van generieke documentatie. Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd en het ineffectieve deel wordt tegen reële waarde gewaardeerd. De waardeveranderingen van de reële waarde van het ineffectieve deel worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

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; en
- ▶ het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.

Bedrijfswaarde

Omdat de doelstelling van Tiwo is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van de onroerende zaken in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt op pagina 84 onder de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, zoals deze jaarlijks aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) toegelicht. Deze bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Tiwo en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waarde-

bepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Tiwos.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde. Uit marktonderzoek waarbij de verkoopprijs van verkochte objecten wordt vergeleken met de meest recente taxatie (onderzoek IPD en RICS) blijkt een gemiddeld verschil van 9 procent tussen de getaxeerde waarde en de opbrengstwaarde.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Verwerking verplichtingen

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 corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering.

1.1 Vastgoedbeleggingen en materiele vaste activa

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een

algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2017 bedraagt deze grens € 710,68 (2016: € 710,68). 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 tevens 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 waarderingscomplexniveau 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.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

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 2016 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Tiwos hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor een deel van het vastgoed in exploitatie.

In de basisversie wordt waardering van het vastgoed bepaald op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde 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 doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar. De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing

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

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (Bij Tiwos Koopgarant) 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 marktwaarde 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. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

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. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

- ▶ de terreinen worden niet afgeschreven;
- ▶ de bedrijfsgebouwen over zeventig jaar;
- ▶ de overige materiële vaste activa over drie tot vijftientwintig jaar.

1.2 Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

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.

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. Belastinglatenties worden gewaardeerd tegen de contante waarde.

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

Overige vorderingen

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

1.3 Voorraden

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. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

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.

1.4 Onderhanden projecten

Onderhanden projecten in opdracht van derden worden gewaardeerd tegen de vervaardigingsprijs, zijnde directe materiaal- en arbeidskosten, direct toerekenbaar uitbesteed werk en overige externe kosten inclusief een opslag voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten. Indien voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken worden rentekosten opgenomen in de vervaardigingsprijs.

Voor de projecten, waarbij de winst op de reeds verrichte prestaties op verantwoorde wijze kan worden bepaald, wordt de winst aan het boekjaar toegerekend naar de mate waarin de verrichte prestaties hun aandeel hebben gehad in het totaal van de voor het project te verrichten prestaties. De voortgang van projecten wordt bepaald op basis van de kostprijs

van het verrichte werk in relatie tot de verwachte kostprijs van het project als geheel. Winstname geschiedt met inachtneming van de daadwerkelijke gerealiseerde verkoopcontracten. Als de winst niet op verantwoorde wijze kan worden bepaald wordt deze winst verantwoord in het boekjaar waarin het project wordt opgeleverd. In geval van meerjarige complexe projecten wordt niet eerder winst verantwoord dan nadat een projectvoortgang is bereikt waarbij een verantwoorde inschatting van de projectwinst kan worden gemaakt.

Voorzieningen voor verwachte verliezen worden genomen in de periode waarin komt vast te staan dat er sprake is van verliesgevend projecten, en worden in mindering gebracht op de post onderhanden projecten. Verder zijn op de post onderhanden projecten de gedeclareerde termijnen en vooruitontvangen betalingen in mindering gebracht. Gedeclareerde termijnen die de waardering van een individueel project overtreffen worden als passiefpost onder de kortlopende schulden opgenomen.

1.5 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.

1.6 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 krediet-instellingen onder de kortlopende schulden.

1.7 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 niettemin 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.

1.8 Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke

2.1.4 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 klanten contact center;
- ▶ verhuurdersheffing.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "3.1. Toerekening baten en lasten".

2.1.5 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 "3.1. 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 aangevane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

2.1.6 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;
- ▶ verzekeringskosten.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "3.1. Toerekening baten en lasten".

2.2 Netto resultaat 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 nieuwbouwkooiprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

2.3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille 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 transportakte).

2.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

2.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

2.4.2 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.

2.4.3 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.

2.4.4 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.

2.5 Overige activiteiten

2.5.1 en 2.5.2 Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

2.6 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels verdeelsleutels toegelicht in "3.1. Toerekening baten en lasten".

2.7 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.

2.8 Financiële baten en lasten

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 verantwoorde 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.

2.9 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief. Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Tiwos heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 loopt de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Tiwos heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2017 en het fiscale resultaat 2017 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

2.10 Aandeel in resultaat 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.

3.1 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.

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.

Lonen, salarissen en sociale lasten

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 middels 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.

De dekkingsgraad van het SPW bedroeg ultimo 2017 115,8%. De beleidsdekkingsgraad bedroeg 113,4%. De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt eind 2017 op 125,5%. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW zal voor 1 april 2018 een herstelplan bij de toezichthouder indienen waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit reservetekort kan komen.

Grondslagen voor opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt 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-leasecontract 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 (x € 1.000)

1.1 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	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
1 jan. 2017						
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardingsprijs	471.551	43.436	25.303	13.484	7.691	553.774
Cumulatieve herwaarderingen	293.695	6.134	-609	0	0	299.220
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-69.822	-11.284	0	-6.036	-5.503	-87.142
Boekwaarden per 1 januari 2017	695.424	38.286	24.694	7.448	2.187	768.039
Mutaties 2017						
Investerings	0	1.248	0	14.120	132	15.499
Desinvesteringen	-1.758	-513	-1.799	238	0	-3.832
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	24.593	1.381	1.784	0	0	27.758
Herclassificatie bezit (mutaties Daeb/niet-Daeb)	643	-643	0	0	0	0
Afschrijvingen	0	0	0	0	-222	-222
Waardeverminderingen	-11.031	97	0	-1.321	0	-12.255
Terugneming van waardeverminderingen	80	0	0	3.618	0	3.698
Overboekingen	18.252	76	0	-18.589	0	-261
Totaal mutaties	30.780	1.645	-15	-1.934	-90	30.386
31 dec. 2017						
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardingsprijs	488.689	43.603	23.504	9.252	7.822	565.048
Cumulatieve herwaarderingen	306.195	6.299	1.174	0	0	326.978
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-68.679	-9.971	0	-3.738	-5.725	-95.698
Boekwaarden per 31 december 2017	726.205	39.931	24.679	5.514	2.097	798.426

Herclassificatie bezit

De herclassificatie betreft 6 verhuureenheden vanuit Niet Daeb vastgoed naar Daeb vastgoed en 1 verhuureenheden vanuit Daeb vastgoed naar Niet daeb vastgoed.

WOZ-waarde Portefeuille

De totale woz-waarde van de gehele portefeuille bedraagt per 1-1-2016 (WOZ 2017) € 1.004,7 miljoen.

Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Tiwos heeft bij de bepaling van de marktwaarde van haar bezit zowel gebruik gemaakt van de basisversie van het waarderingshandboek als van de Fullversie

Marktwaaarde op basis van de basisversie van het waarderingshandboek

De marktwaaarde van de woongelegenheden en de parkeergelegenheden is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

Discontovoet en Methoden

In onderstaande tabel is voor de verschillende categorieën onroerende zaken opgenomen welke ranges van de disconteringsvoet is gebruikt. Tevens is in de tabel opgenomen welke methode van de marktwaaarde is verhuurde op basis van de Discounted Cash Flow (DCF) is gehanteerd

Categorie onroerende zaken	Aantal per 31 december 2017	Spreading disconterings-voet	Methoden
Woongelegenheden	7141	6,30% - 7,69%	De hoogste waarde van de twee scenario's leidt tot de marktwaaarde van het waarderingscomplex
Parkeergelegenheden	333	6,65% - 6,74%	De hoogste waarde van de twee scenario's leidt tot de marktwaaarde van het waarderingscomplex

Relevante veronderstellingen

Bij het bepalen van de marktwaaarde in verhuurde staat is, naast hetgeen is opgenomen in het handboek modelmatig waarden marktwaaarde, bij Tiwos rekening gehouden met de volgende (spreading) van relevante veronderstellingen:

	Woon- gelegenheden	Parkeer- gelegenheden
Mutatiekans	7,4%	nvt
Mogelijkheid tot verkoop	100%	100%
Achterstallig onderhoud	nvt	nvt
Bedrag achterstallig onderhoud	nvt	nvt
Erfpacht	5779	nvt
Erfpacht afkoopbedrag	€ 8.576	nvt
Erfpachtcanon	nvt	nvt
Beklemmingen	nvt	nvt

Marktwaaarde op basis van de Fullversie

Eens in de drie jaar worden de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een taxatie-update/aanmeldingsverklaring 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 is verhuurde staat is bepaald op basis van de Discounted Cash Flow (DCF) methode en is per categorie vastgoed als volgt:

Categorie onroerende zaken	Aantal per 31 december 2017	Methoden
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	175	Doorexploiteerscenario
Intramuraal vastgoed	233	Doorexploiteerscenario

Bedrijfswaarde

Omdat de doelstelling van Tiwos is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van de onroerende zaken in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hier onder de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, zoals deze jaarlijks aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) toegelicht. Deze bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Tiwos en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De bedrijfswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2017 € 385.782 (31 dec 2016 € 376.370). De bedrijfswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2017 € 36.712 (31 dec 2016 € 34.497).

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de bij de begroting 2018 vastgestelde uitgangspunten.

Deze zijn als volgt:

- Huurstijging voor woningen met een gereguleerde huurovereenkomst in 2018 en 2019 van 1,4%, in 2020 1,5%, 2021-2022 1,6%, 2023 1,8% en verder 2,0%. Hierbij is rekening gehouden met de invoering van de huursombenadering van ingang van 2017.
- De maximale HT-grens wordt niet geïndexeerd in het jaar 2018 (1 jaar)
- Jaarlijkse huurderiving van 0,5% bij woningen en garages en 2,5% bij bedrijfsruimtes en woon-zorg.
- Mutatiegraad van 7%.
- Huurharmonisatie naar de streefhuur van Tiwos voor het sociaal vastgoed met als maximale huur de huurtoeslaggrens.
- Jaarlijkse stijgingen van de variabele lasten, eerste jaar met 2,2% daarna vier jaar met 2,3% en de volgende jaren met 2,5%.
- Voor de genormeerde variabele lasten (OZB, verzekering en algemeen beheer) hebben we als uitgangspunt de begrote kosten over 2017 genomen. Daarna worden deze kosten jaarlijks geïndexeerd, eerste jaar met 2,2% daarna vier jaar met 2,3% en de volgende jaren met 2,5%.
- Verhuurderheffing voor een % van de WOZ-waarde ingerekend. Deze heffing is ingerekend tot einde levensduur per verhuureenheden. Dit betekent een gemiddelde heffing per sociale huurwoning van € 755 in 2018, van € 765 in 2019 en vanaf 2019 wordt dit bedrag jaarlijks geïndexeerd voor inflatie.
- Voor het dagelijks onderhoud, sociaal beheer en contractonderhoudskosten is het uitgangspunt voor het eerste jaar de begrote kosten over 2018, daarna zijn genormeerde bedragen opgenomen die zijn gebaseerd op basis van de werkelijke lasten van de afgelopen jaren uitgesplitst naar type woning en bouwjaar.
- Kosten van planmatig onderhoud, conform onderhoudsbegroting voor de eerstkomende 10 jaar, daarna een bedrijfseconomische norm gebaseerd op de werkelijke lasten van de afgelopen jaren, uitgesplitst naar type woning en bouwjaar.
- Het groot onderhoud is opgenomen bij complexen die een verlenging van de levensduur hebben gehad van langer dan 50 jaar en bij nieuwbouw woon-zorgcomplexen in het 20e exploitatiejaar. Het bedrag per vhe is gemiddeld € 16.878.
- Voor het inrekenen van de restwaarde van grond in eigendom en erfpacht in de bedrijfswaarde op basis van de regelgeving in de nieuwe RJ en de best-practice is de methodiek gewijzigd. De restwaarde wordt ingerekend volgens het grondprijzenbeleid van de gemeente Tilburg met aftrek van de verplichte verhuiskostenvergoeding volgens de nieuwe woningwet. De restwaarde wordt jaarlijks geïndexeerd en vervolgens contant gemaakt tegen 5,00%.
- Een contante waarde factor van 5,00%, het moment van disconteren is medionumerando.
- Het verkopen van woningen is niet ingerekend.
- De periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen/investering (variërend van 1 jaar tot 50 jaar). Jaarlijks wordt per complex vastgesteld of aanpassing van de levensduur noodzakelijk is.

Toelichting mutatie van de bedrijfswaarde (bedragen x €1.000)

Bedrijfswaarde
DAEB / niet-DAEB

01-Jan-2017	€ 410.867
31-Dec-2017	€ 422.494
Jaarmutatie 2017	€ 11.627

Jaarmutatie 2017 naar soort

Realisatie

a) 1 Jaar kasstromen (2017) vallen uit de bedrijfswaarde	€ 2.292
b) Toekomstige kasstromen schuiven 1 jaar naar voren (discontering)	
c) Mutatie Daeb en niet Daeb	€ -
d) Oplevering van nieuwbouw in 2017	€ 16.164
e) Oplevering van GO in 2017	€ 924
f) Boekwaarde verkochte woningen in 2017	€ 1.980-
g) Koopgarant woningen in verhuur	€ 1.000
	€ 18.400

Externe invloeden en nieuw huurbeleid

a) Indexering huur (inflatie)	€ 7.078-
b) Aanpassing Verhuurdersheffing	€ 2.760-
c) Aanpassing belastingen en verzekeringen	€ 254-
d) Aanpassing restwaarde	€ 268
e) Overige exploitatielasten	€ 566
	€ 9.259-

Beleidskeuzes SVB (intern)

a) Investeringsprojecten; aanpassing investeringsbedrag GO en verhoging budget energieprojecten	€ 7.600-
b) Aanpassing budgetten onderhoud	€ 2.408
c) Aanpassing budgetten bedrijfskosten	€ 7.677
	€ 2.486
	€ 11.627

Waarvan:

Waardemutatie vastgoed in vermogen	€ 4.481-
Mutaties op balans in MVA in exploitatie (DAEB en niet-DAEB)	€ 16.108
	€ 11.627

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.

Overige

In de post materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie zijn geen posten die worden gefinancierd door middel van financial lease. Om het inzicht in de werkelijke kosten van de projecten te vergroten, is in 2017 een rentebedrag van € 162K (2016: € 235K) opgenomen in de balanspost onroerende zaken in ontwikkeling voor de financiering van de investeringsprojecten.

1.2 Financiële vaste activa

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

	Deelnemingen	Overige	Totaal
1 jan. 2017			
Boekwaarden	2.343	0	2.343
Mutaties 2017	204	0	204
Resultaat deelnemingen	204	0	204
Totaal mutaties			
31 dec. 2017			
Boekwaarden	2.548	0	2.548
De deelneming betreft:			
	Aandeel	Resultaat boekjaar	Totaal
Resultaat deelneming Tiwos Holding B.V.	Tilburg	100,0%	204
			2.548
Totale latente belastingvorderingen		31-12-2017	31-12-2016
Latente belastingvorderingen			
01-jan		8.887	8.709
Mutaties in jaar			
Dotatie		1.253	1.071
Vrijval		0	-893
Stand per 31 december		10.140	8.887

Latente afschrijvingspotentieel		
01-jan	4.381	4.695
Mutaties in jaar		
Dotatie	0	0
Vrijval	-1.160	-314
Stand per 31 december	3.221	4.381
Totale latente belastingvorderingen	13.361	13.268

Latentie voor onroerende zaken in exploitatie

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen. De hieruit voortvloeiende latente belastingposities worden hierna toegelicht:

1. Fiscale verliesverrekening; er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord. De nominale waarde van de fiscale verliezen bedraagt € 39,7 miljoen.
2. Afschrijvingspotentieel, voor de te verwachten afschrijvingen die fiscaal nog kunnen worden gedaan. 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 13 jaren € 14,4 miljoen.

Hiervoor zijn de volgende latenties gevormd:

1. Fiscale verliesverrekening € 10,1 mln. actieve latentie
2. Afschrijvingspotentieel € 3,2 mln. actieve latentie

Gezien de naar verwachting realisatie op lange termijn, heeft waardering overeenkomstig de waarderingsgrondslagen voor latente belastingen plaatsgevonden tegen contante waarde met een disconteringspercentage van 3%. 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 2017 bedraagt dit nominale verschil € 150,8 miljoen (2016: € 178,3 miljoen).

1.3 Voorraden

31-12-2017 31-12-2016

Vastgoed bestemd voor verkoop

Niet verkochte woningen	648	356
-------------------------	-----	-----

1.4 Onderhanden projecten

31-12-2017

31-12-2016

Bestede kosten projecten (verkoop) in ontwikkeling	0	0
Af : overboekingen MVA in expl.	0	0
Bij : investeringen	0	0
Af : reeds gefactureerde termijnen/activeringen	0	0
	0	0
Af : genomen resultaat	0	0
Totaal koopprojecten in ontwikkeling	0	0

1.5 Vorderingen

31-12-2017

31-12-2016

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	1.163	1.283
Af : voorziening wegens oninbaarheid	-476	-603
Totaal huurdebiteuren	687	680

Mutatie voorziening wegens oninbaarheid

01-jan	-603	-785
Mutaties in jaar		
Dotatie	-136	-239
Afboeking	263	421
Stand per 31 december	-476	-603

Overheid

Te ontvangen investeringsbijdragen	67	176
Totaal Overheid	67	176

Overige vorderingen

Overige debiteuren	0	0
Totaal overige vorderingen	0	0

Overlopende activa	31-12-2017	31-12-2016
Nog te ontvangen interest	0	1
Nog te verzenden facturen	79	138
Overige	13	32
Totaal overlopende activa	92	171

1.6 Liquide middelen

	31-12-2017	31-12-2016
Ter vrije beschikking:		
Kas/bank/giro	5.704	7.364
Bedrijfsspaarrekeningen en deposito's	45	3.044
	5.749	10.408

1.7 Eigen vermogen

Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de enkelvoudige balans nader toegelicht.

	31-12-2017	31-12-2016
Stand per 1 januari	433.438	375.585
Bij: Resultaat in boekjaar	29.396	57.853
Stand per 31 december	462.834	433.438
Verdeeld in		
Herwaarderingsreserve	293.648	259.967
Overige reserves	139.790	115.618
Bij: Resultaat in boekjaar	29.396	57.853
Totaal groepsvermogen	462.834	433.438

	Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarderingsreserve NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarderingsreserve TO- TAAL vastgoed in exploitatie
Boekwaarde per 1 januari 2017	253.593.517	6.373.940	259.967.457
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.248.073	0	-1.248.073
Realisatie uit hoofde van sloop	-4.932.672	0	-4.932.672
Toename uit hoofde van investeringen	0	0	0
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	41.892.820	552.011	42.444.831
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-2.669.109	-134.139	-2.803.248
Herclassificaties/herkwalificaties	657.490	-657.490	0
Waardeveranderingen	0	0	0
Overige mutaties	219.635	0	219.635
Boekwaarde per 31-12-2017	287.513.608	6.134.322	293.647.930

1.8 Voorzieningen

	31-12-2017	31-12-2016
Stand per 1 januari voor stelselwijziging	-	6.535
Mutatie stelselwijziging	-	0
Stand per 1 januari na stelselwijziging	2.638	6.535
Mutaties in jaar		
Dotatie	5.341	0
Vrijval	-548	-3.897
Stand per 31 december	7.431	2.638

Specificatie voorziening per nieuwbouwproject	31-12-2017	31-12-2016
Koningsoord appartementen (Berkel-Enschoot)	2.090	2.356
Veluwestraat	1.437	0
Rijghpark Chapeau wozo	0	282
Burg. van de Mortelplein	1.363	0
Valentijnstraat	193	0
Pater van de Elsenplein	1.592	0
St. Willibrordstraat/ Kerkstraat	756	0
	7.431	2.638

Overige voorzieningen	Onderhouds- fonds derden
01 jan. 2017	o
Mutaties 2017	
Toevoeging rente	o
Overige toevoegingen	o
Onttrekkingen	o
Overige mutaties	o
Mutaties	o
31 dec. 2017	o

1.9 Langlopende schulden

	31-12-2017 looptijd korter dan vijf jaar	31-12-2017 looptijd langer dan vijf jaar	31-12-2017 totaal	31-12-2017 rente-voet
Leningen overheid	o	4.635	4.635	1,59%
Leningen kredietinstellingen	24.700	272.747	297.447	3,78%
Totale schuldpositie	24.700	277.382	302.082	
Aankoopwaarde extendible leningen	o	-799	-799	
Totaal	24.700	276.583	301.283	

	31-12-2016 totaal	31-12-2016 rente-voet
Leningen overheid	4.668	1,98%
Leningen kredietinstellingen	301.494	3,84%
Waarborgsommen	o	
Totale schuldpositie	306.162	

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2018 bedraagt € 1,266 mln. De marktwaarde van de leningportefeuille van Tiwos is berekend met de module Treasury van Aareon en bedraagt per 31 december 2017 € 385,2 mln.

Leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2017 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

	leningen overheid	leningen krediet- instellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2017	4.635	289.603	294.239
Bij: nieuwe leningen	0	7.000	7.000
Af: aflossing verplichting korte termijn	-34	-1.232	-1.266
Bij: oprenting afgesplitste deel eerste waardering extendible leningen	0	45	45
Af: nog niet verwerkte betalingen	0	0	0
Stand per 31 december 2017	4.600	295.416	300.018

Hieronder zijn begrepen leningen met een gemiddelde rente van 3,75% (2016: 3,81%). De vervalkalender en de renterisico's zijn in de treasury paragraaf van het jaarverslag opgenomen.

Marktwaaarde extendible leningen

De marktwaaarde van de extendible leningen zijn in het navolgende schema samengevat:

	Extendible leningen
Stand per 1 januari 2017	19.106
Af: waardering 2017	-2.665
Stand per 31 december 2017	16.441

Tiwo's heeft vier extendible leningen, met een totale nominale waarde van € 45 miljoen. Bij de betreffende extendible leningen heeft de geldgever in een overeengekomen rentetijdvak periode 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 marktwaaarde.

Algemeen

Tiwo's beschikt wel over leningcontracten waar nog 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 Tiwo's 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 marktwisselkoersen en marktresrentes te volgen. Tiwo's maakt naast de extendible leningen geen gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen.

Marktrisico

Tiwo's beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Valutarisico

Tiwo's 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 renteaftspraken 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.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-12-2017	31-12-2016
01-Jan-2017	24.691	24.801
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht		
Vermeerdering/vermindering	o	o
Boekwaarde per 1 januari	24.691	24.801
Mutaties 2017		
Terugkoop woningen in verhuur	-1.162	-777
Verkopen woningen "regulier"	o	o
Verkopen woningen "verkocht onder voorwaarden" (uit voorraad)	o	o
Terugkopen woningen "verkocht onder voorwaarden" (in voorraad)	-653	-321
Waardemutaties	1.575	988
Saldo mutaties	-241	-111
31 dec. 2017		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht		
Vermeerdering/vermindering	o	o
Boekwaarde per 31 december	24.450	24.691

Overige schulden (waarborgsommen)

Het verloop van de waarborgsommen is als volgt:

	31-12-2017	31-12-2016
1 jan. 2017		
Ontvangen waarborgsommen	3	3
Rente waarborgsommen	0	0
	3	3
Mutaties 2017		
	0	0
31 dec. 2017		
Ontvangen waarborgsommen	3	3
Rente waarborgsommen	0	0
	3	3

1.10 Kortlopende schulden

	31-12-2017	31-12-2016
Schulden aan kredietinstellingen	1.232	11.047
Schulden aan overheid	34	34
Schulden aan leveranciers	1.690	3.080
Belastingen en premies sociale verzekeringen	585	814
Schulden ter zake van pensioenen	0	5
Overige schulden	0	0
Overlopende passiva	6.860	6.348
	10.402	21.328

Overlopende passiva:

Nadere specificatie van deze post:

Niet vervallen rente geldleningen	4.181	4.252
Nog te ontv facturen reparatieverzoeken en mutatieonderhoud	1.211	681
Nog te ontv facturen PO, sociaal beheer en contractonderhoud	2	190
Nog te ontv facturen investeringsprojecten	284	128
Vooruitontvangen huursubsidie/-toeslag	0	0
Vooruitontvangen huur	637	716
Saldo te verrekenen servicekosten/nto facturen servicekosten	99	74
Overige te ontvangen facturen/te betalen kosten	547	307
	6.960	6.348

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 aankoop van woningen tot een bedrag van € 11,4 mln. (2016: € 17,8 mln).

Borgstelling

De per 31 december 2017 heeft Tiwos een borgstellingen (bankgarantie) verstrekt van € 214.286 aan de ING ten behoeve van de financiering van VOF Triborgh Piushaven, Udenhout en Koolhoven.

WSW-volmacht

Tiwos heeft een volmacht verstrekt aan het WSW. Het WSW heeft hiermee het recht van hypotheek te vestigen op (een deel van) het Daeb-bezit.

Aansprakelijkheidsverplichtingen

Deze zijn opgenomen in het overzicht van de verbindingen die Tiwos in het verslagjaar 2017 heeft.

Obligoverplichting jegens WSW

Door de obligoverplichting staan deelnemers onderling garant voor elkaar. Deze verplichting (circa € 11,63 mln) is voorwaardelijk: zolang de borgstellingsreserve van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting.

Onderlinge aansprakelijkheid belastingschulden

De Stichting Tiwos 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 2017 bedraagt het budget € 257K (31-12-2016 € 260K)

Kredietfaciliteit

Tiwos heeft geen Kredietfaciliteit.

6 Toelichting op de functionele winst- en verliesrekening

2.1 Exploitatie vastgoedportefeuille

2.1.1 Huuropbrengsten

	2017	2016
Woningen en woongebouwen Daeb	45.662	44.844
Woningen en woongebouwen Niet-Daeb	2.086	2.197
Onroerende zaken niet zijn de woningen Daeb	1.289	973
Onroerende zaken niet zijn de woningen Niet-Daeb	394	375
	49.432	48.015
Af : huurderiving wegens leegstand Daeb	-235	-171
Af : huurderiving wegens leegstand Niet- Daeb	-55	-60
	49.142	47.784

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

	2017	2016
Gemeente Tilburg	48.947	47.590
Gemeente Gilze en Rijen	195	193
	49.142	47.784

2.1.2 Opbrengst servicecontracten

	2017	2016
Overige goederen, leveringen en diensten	1.054	1.033
Af : vergoedingsderiving wegens leegstand	17-	17-
	1.037	1.016

2.1.3 Lasten servicekosten

	2017	2016
Servicekosten	1.037	1.016
Servicekosten niet in rekening gebracht	38	107
	1.075	1.124

2.1.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2017	2016
Heffing saneringssteun en heffingsbijdrage autoriteit	38	38
Dotatie dubieuze debiteuren	136	210
Beheer door derden	118	126
Incassokosten	74	131
Kosten juridisch bijstand	36	80
Energieverbruik tijdens leegstandsperiode	47	20
Bemiddelingskosten verhuur dure huurwoningen	32	7
Exploitatie beheer voor derden	0	0
Toegerekende organisatiekosten: Verhuur- en beheeractiviteiten	5.702	5.725
	6.183	6.336

2.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2017	2016
Planmatig onderhoud inclusief politiekeurmerk Veilig Wonen	3.085	3.365
Mutatie-onderhoud	3.513	2.717
Mutatie-onderhoud energetische maatregelen	0	0
Reparatieverzoeken	3.060	3.035
Contract onderhoud	828	826
Kosten projectontwikkeling	71	120
Oninbare en niet doorbelaste onderhoudskosten	1	6
Toegerekende organisatiekosten: Onderhoudsactiviteiten	492	406
	11.051	10.473

2.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2017	2016
Belastingen	1.954	1.843
Verzekeringen	207	207
Verhuurderheffing	4.884	4.417
Diverse bedrijfslasten	8	16
Beëindigen oude exploitaties	0	0
	7.054	6.483

2.2 Verkoop vastgoed in ontwikkeling

2.2.1 Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	2017	2016
Koopsom VON projecten nieuwbouw	749	0
	749	0

2.2.2 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	2017	2016
Af : Kostprijs verkopen nieuwbouw	-362	0
	-362	0

2.2.3 Toegerekende organisatiekosten	2017	2016
Toegerekende organisatiekosten: Verkoop vastgoed in ontwikkeling	0	0
	0	0

2.3 Verkoop vastgoedportefeuille

2.3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2017	2016
Verkoopprijs bestaand bezit	3.238	3.020
Verkoopprijs woningen uit VOV	430	0
	3.668	3.020

2.3.2 Toegerekende organisatiekosten	2017	2016
Verkoopkosten	206	225
Toegerekende organisatiekosten: Verkoop vastgoedportefeuille bestaand bezit	20	25
	226	250

2.3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2017	2016
Af : Boekwaarde (=marktwaarde)	-2.271	-2.638
Aankoopprijs VOV woningen	0	0
	-2.271	-2.638

2.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

2.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017	2016
Nieuwbouw		
Berkengaarde (Berkel-Enschot)	0	-353
Rosmolen	-323	-358
Koningsoord appartementen (Berkel-Enschot)	-173	-402
Veluwestraat	1.694	0
Twentestraat-Noord (Jeruzalem)	0	-79
Twentestraat-Zuid (Jeruzalem)	43	736
Burg. van de Mortelplein	1.478	0
Valentijnstraat	270	0
Pater van de Elsenplein	1.619	0
St. Willibrordstraat/ Kerkstraat	879	0
Stadskade	278	0
Rijghpark Chapeau wozo	-116	-134
Sloopprojecten		
Rosmolen	0	7
Burg. van de Mortelplein	49	23
Ringbaan Zuid	89	7
Terugkeervergoeding i.m.v. sloop	4	2
Afwaardering sloopprojecten	5.486	0
GO en Woonproducten		
GO	2.078	1.020
Woonproducten	275	163
Aankoop		
Woning (koopgarant)	-20	434
Totaal waardeveranderingen huurprojecten	13.610	1.066
Totaal waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	13.610	1.066

2.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017	2016
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	25.974	49.848
	25.974	49.848

Door het hanteren van het nieuwe handboek modelmatig waarden marktwaarde per 31 december 2017 en door de vernieuwde taxaties voor de MOG, BOG en Intramuraal vastgoed is de marktwaarde gewijzigd. De toename van de marktwaarde in 2017 komt vooral door het aanpassen van de parameters en door gebruik te maken van de nieuwe WOZ-waarden.

2.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2017	2016
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	1.796	1.132
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen VOV	-1570	-985
	225	147

De vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden zijn geïndexeerd met de landelijke prijsindexen van koopprijzen van eengezinswoningen en appartementen. Voor 2017 waren de indexen 7,0% egw en 11,1% app (2016: 4,2% egw en 7,2% app).

2.5 Overige activiteiten

2.5.1 Opbrengst overige activiteiten

	2017	2016
Doorberekende uren investeringsprojecten	1.419	1.484
Doorberekende rente onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	162	235
Doorberekende uren vaklieden	161	173
Doorberekende beheerkosten aan derden	37	137
Doorberekende kosten servicekosten	51	50
Correcties belastingen/premies	0	-6
Vergoeding voor kosten afdeling Woonbeheer	17	14
Subsidie energieconvenant gemeente Tilburg	0	189
Diversen	95	21
	1.942	2.297

2.5.2 Kosten overige activiteiten

	2017	2016
Jaarlijks bedrag eeuwigdurende erfpacht	1	1
Kosten VOV terug- en verkopen	392	33
Afschrijvingen op materiele vaste activa	0	0
Toegerekende organisatiekosten: Overige activiteiten	1.419	1.524
	1.811	1.558

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.

2.6 Overige organisatiekosten

2.6.1 Overige organisatiekosten

	2017	2016
Lonen en salarissen	4.350	4.651
Sociale lasten	673	713
Pensioenlasten	700	728
Overige personeelskosten	751	387
Huisvestingskosten	200	245
Bestuurskosten	65	18
Kosten inventaris	4	7
Vervoerskosten	32	36
Automatiseringskosten	386	399
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	222	260
Overige algemene organisatiekosten*	934	843
	8.317	8.285

Toegerekende organisatiekosten naar functionaliteit

Af: Verhuur- en beheeractiviteiten	2.1.4	5.702	5.725
Af: Onderhoudsactiviteiten	2.1.5	492	406
Af: Leefbaarheid	2.7.1	683	605
Af: Verkoop vastgoed in ontwikkeling	2.2.3	0	0
Af: Verkoop vastgoedportefeuille bestaand bezit	2.3.2	20	25
Af: Overige activiteiten	2.5.2	1.419	1.524
Toegerekende organisatiekosten naar functionaliteit		8.317	8.285

Toegerekende organisatiekosten naar functionaliteit

	2017	2016
Verhuur- en beheeractiviteiten	68,6%	69,1%
Onderhoudsactiviteiten	5,9%	4,9%
Leefbaarheid	8,2%	7,3%
Verkoop vastgoed in ontwikkeling	0,0%	0,0%
Verkoop vastgoedportefeuille bestaand bezit	0,2%	0,3%
Overige activiteiten	17,1%	18,4%
	100,0%	100%

De percentages om de organisatiekosten toe te rekenen naar functionaliteit zijn volgens de kostenverdeelstaat. In de post "overige algemene organisatiekosten" zijn de accountantskosten opgenomen. De totaal van de ten laste van het resultaat van het boekjaar gebrachte honoraria voor werkzaamheden van de externe accountant en de accountantsorganisatie bedragen € 81K. Voor deze honoraria is de methode kasstelsel gehanteerd.

Dit bedrag is als volgt onder te verdelen;

	2017	2016
Controle van de jaarrekening	81	85
Andere controle opdrachten (DVI)	0	5
Fiscale adviesdiensten	0	5
Andere niet-controle diensten	0	2
	81	97

2.7 Leefbaarheid

2.7.1 Leefbaarheid

	2017	2016
Sociaal Beheer collectief	451	450
Verrijkt Wonen	24	22
Toegerekende organisatiekosten: Leefbaarheid	683	605
	1.159	1.077

2.8 Financiële baten en lasten

2.8.1 Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten

	2017	2016
Waardeverandering extendible leningen	-2.665	3.625
	-2.665	3.625

2.8.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	2017	2016
Opbrengst van vorderingen	0	0
	0	0

2.8.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2017	2016
- Onderhanden projecten	0	0
- Overige rentebaten	1	15
- Rente op liquide middelen	0	7
	1	22

2.8.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	2017	2016
- Leningen overheid en kredietinstellingen	11.448	11.616
- Kredietinstellingen	0	0
- Disagio en afsluitprovisie	55	61
- Overig	0	0
	11.503	11.677

2.9 Belastingen	2017	2016
Latente vennootschapsbelasting (baten)	93	-136
Terugontvangen vennootschapsbelasting	0	0
	93	-136

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

Toekomstige fiscale winsten kunnen tot een bedrag van circa € 39,7 mln (2016: € 48,7 mln) worden gecompenseerd met in het verleden geleden fiscale verliezen. De effectieve belastingdruk is 0% en kan als volgt worden gespecificeerd:

	2017	2016
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	29.094	57.852
Af:		
Fiscale afschrijving op activa	-3.000	-4.000
Correctie marktwaarde	-25.974	-49.848
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	-288	-364
Fiscaal resultaat projecten	13.610	1.066
Correctie projectleegstand	0	0
Correctie rentebaten	0	0
Correctie projectsteun	0	0
Bij:		
Correctie opbrengst verkopen	-229	-12
Correctie afschrijvingen (geen fiscale kosten)	-250	-242
Correctie onderhoud	-1.222	-737
Resultaat deelneming	0	0
Fiscale vrijval disagio leningen o/g	-2.665	3.625
Gemengde kostenafrek	0	0
Correctie waardeveranderingen	0	0
Correctie belastingen	0	0
Mutatie compensabel verlies	-9.076	-7.340
Belastbaar bedrag	0	0
Belastingbedrag 20% over € 0	0	0
Belastingbedrag 25% over € 0	0	0
Totaal	0	0

Over 2017 is geen VpB verschuldigd. De voorwaartse verliezen in Stichting Tiwos en haar dochtermaatschappijen zijn circa € 48,7 mln tot en met 2016. Hiervoor heeft Tiwos een belastinglatentie gevormd.

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2016: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 0 % (2016: 0 %). De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

	2017	2016
Toepasselijk belastingtarief	25%	25%
Aanpassing belastingen vorige boekjaren	0%	0%
Niet gewaardeerde verschillen	0%	0%
Effectief belastingtarief	0%	0%

2.10 Resultaat deelnemingen

	2017	2016
Resultaat deelneming Tiwos Holding B.V.	204	49
Resultaat deelneming Stadsontwikkelingsmaatschappij Tilburg B.V.	0	112
Totaal resultaat deelnemingen	204	161

Overige informatie

Werknemers

Gedurende het jaar 2017 had de corporatie gemiddeld 92 werknemers (83,5 fte) in dienst (2016: 95 werknemers (86,7 fte)).

	2017	2016
Directeur / bestuurder	1,0	1,0
Afdeling Klant & Service	21,4	24,7
Afdeling Stad & Buurt	16,6	16,4
Afdeling Vastgoed	17,5	15,9
Afdeling Beleid & communicatie	2,8	4,5
Afdeling Financien & Informatie	14,9	14,9
Afdeling Personeel & Organisatie	9,3	9,3
Totaal aantal fte (gemiddeld)	83,5	86,7

WNT-verantwoording

Op 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Tiwos Tilburgse Woonstichting. Het voor Tiwos toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2017 € 151.000 (schaal F).

Leidinggevende topfunctionarissen (x € 1)

	2017	2016
	C. Scherpenisse	C. Scherpenisse
Functie(s)	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0
Gewezen topfunctionaris?	Nee	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning	148.720	148.846
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	25.413	25.287
Totaal bezoldiging	174.133	174.133
Toepasselijk WNT-maximum	151.000	150.000
Motivering indien overschrijding:	1)	2)

Motivering indien overschrijding: 1) en 2)

Op de huidige honorering van de directeur-bestuurder is de overgangsregeling WNT van toepassing. Dit betekent dat met ingang van 1 januari 2018 het verschil tussen de WNT-norm en de huidige bezoldiging in een tijdsbestek van 3 jaar zal worden afgebouwd.

Bij de bepaling van de beloning van de bestuurder (€ 175.223) is geen rekening gehouden met diverse opbrengsten (€ 20.194) die voorkomen uit, door de bestuurder, verrichte nevenfuncties. Deze opbrengsten zijn ten goede gekomen aan Tiwos. Indien deze wel worden meegenomen zou de beloning € 155.029 bedragen.

Toezichthoudende topfunctionarissen 2017 (x € 1)

Functie(s)	P. de Roij Voorzitter RvT	D. van Wezel Lid	G. van Gerwen Lid
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Beloning	12.994	9.626	9.705
Belastbare onkostenvergoedingen	o	o	o
Beloningen betaalbaar op termijn	o	o	o
Totaal bezoldiging	12.994	9.626	9.705
Toepasselijk WNT-maximum	22.650	15.100	15.100
Motivering indien overschrijding:			

Functie(s)	M. de Bruijn Lid	F. Schilder Lid	R. Gradus Lid
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/10 - 31/12
Bezoldiging			
Beloning	9.626	9.626	2.407
Belastbare onkostenvergoedingen	o	o	o
Beloningen betaalbaar op termijn	o	o	o
Totaal bezoldiging	9.626	9.626	2.407
Toepasselijk WNT-maximum	15.100	15.100	3.775
Motivering indien overschrijding:			

Motivering indien overschrijding: 1), 2) en 3)

De overschrijding komt voort uit de contractuele afspraken die voldoen aan de overgangsregeling van de WNT.

Er zijn in 2017 geen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband uitgekeerd aan topfunctionarissen. Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2017 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Er zijn in 2017 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

Ondertekening van de jaarrekening

Opgesteld door directeur-bestuurder en vastgesteld in de Raad van toezicht.

Tilburg, 12 april 2018

C. Scherpenisse

Directeur-bestuurder

S. van Bodegraven

Voorzitter Raad van Toezicht

G.C.J. van Gerwen

Lid Raad van Toezicht

M. de Bruyn

Lid Raad van Toezicht

F. Schilder

Lid Raad van Toezicht

D. van Wezel

Lid Raad van Toezicht

R. Gradus

Lid Raad van Toezicht

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Stichting Tiwos is geen nadere bepaling omtrent de bestemming van het resultaat.

Voorstel resultaatbestemming

Voorgesteld wordt om het resultaat over het boekjaar 2017 van € 29,4 min. Ten gunste te brengen van de overige reserves

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant is opgenomen op pagina 114 van dit verslag.

DAEB en niet-DAEB openingsbalans

In de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting artikel 15 lid 6 is opgenomen dat bij de jaarrekening over het verslagjaar 2017 worden de op de eindbalans van dat jaar gebaseerde beginbalansen voor het jaar 2018 gevoegd, waarbij onderscheid wordt aangebracht tussen de activa en passiva die samenhangen met de werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang en de overige activa en passiva.

Jaarrekening Daeb

1 Balans per 1 januari 2018 (na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA

01-01-2018

Vaste activa

1.1a Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie	726.205	
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	0	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.514	

1.1b Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.097	
		733.816

1.2 Financiële vaste activa

Groepsmaatschappijen	0	
Netto vermogenswaarde niet-Daeb	25.031	
Latente belastingvorderingen	13.361	
		38.391

Som der vaste activa

772.208

Vlottende activa

1.3 Voorraden		0
---------------	--	---

1.4 Onderhanden projecten		0
---------------------------	--	---

1.5 Vorderingen

Huurdebiteuren	681	
Overheid	67	
Overlopende activa	74	
		822

1.6 Liquide middelen		2.720
----------------------	--	-------

Som der vlottende activa

3.542

Totaal activa		775.749
---------------	--	---------

PASSIVA

01-01-2018

1.7 Groepsvermogen

Herwaarderingsreserve	312.494	
Overige reserves	120.944	
Resultaat in boekjaar	29.396	
		462.834

1.8 Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	7.431	
		7.431

1.9 Langlopende schulden

Leningen overheid	4.600	
Leningen kredietinstellingen	295.416	
Marktwaaarde extendible leningen	16.441	
<i>Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</i>		
Onder voorwaarden	0	
Interne lening	-21.343	
Overige schulden	3	
		295.118

1.10 Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	1.232	
Schulden aan overheid	34	
Schulden aan leveranciers	1.690	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	585	
Schulden ter zake van pensioenen	0	
Overlopende passiva	6.825	
		10.366

Totaal passiva

775.749

Jaarrekening niet-Daeb

1 Balans per 1 januari 2018 (na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA

01-01-2018

Vaste activa

1. 1a Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie	0	
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	39.931	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	24.679	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	
		64.610

1. 2 Financiële vaste activa

Groepsmaatschappijen	2.548	
Latente belastingvorderingen	0	
		2.548

Som der vaste activa

67.157

Vlottende activa

1. 3 Voorraden

648

1. 4 Onderhanden projecten

0

1. 5 Vorderingen

Huurdebiteuren	7	
Overheid	0	
Overlopende activa	18	
		25

1. 6 Liquide middelen

3.030

Som der vlottende activa

3.702

Totaal activa

70.859

PASSIVA

01-01-2018

1.7 Groepsvermogen

Herwaarderingsreserve	6.374	
Overige reserves	15.147	
Resultaat in boekjaar	3.510	
		25.031

1.8 Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	0	
		0

1.9 Langlopende schulden

Leningen overheid	0	
Leningen kredietinstellingen	0	
Marktwaaarde extendible leningen	0	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	24.450	
Interne lening	21.343	
Overige schulden	0	
		45.793

1.10 Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	0	
Schulden aan overheid	0	
Schulden aan leveranciers	0	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	
Schulden ter zake van pensioenen	0	
Overlopende passiva	35	
		35

Totaal passiva		70.859
----------------	--	--------

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van toezicht van Tiwos, Tilburgse Woonstichting

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Tiwos, Tilburgse Woonstichting te Tilburg gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Tiwos, Tilburgse Woonstichting op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017), de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2017;
2. de winst-en-verliesrekening over 2017; 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 rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017) 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 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.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van een deel van het vastgoed in exploitatie
Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Tiwos, Tilburgse Woonstichting een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit de 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 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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 uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017) en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur de raad van toezicht voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017), de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.



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

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van toezicht 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 materiële fouten en fraude 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, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017), ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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



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

Wij communiceren met de raad van toezicht 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.

Utrecht, 23 april 2018

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

drs. G.J. Verwoert RA



Colofon

Tekst en redactie » Tiwos | Vormgeving » studio x-hoogte, Linda van Eijndhoven | Fotografie » Bart van Hattem | Drukwerk » DekkersVanGerwen



www.tiwos.nl



tiwos

tilburgse woonstichting

ADRES

Stationsstraat 24
Postbus 10051
5000 JB Tilburg

TELEFOON

013 54 90 890

E-MAIL

email@tiwos.nl