





Jaarrapport 2018

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
▶ sociale huurwoningen	8
▶ duurzaamheid	11
▶ aanwezigheid en samenwerking in buurten	13
▶ betaalbaar wonen	23
4. financiële positie	25
5. organisatie en governance	36
6. verslag raad van commissarissen	41
7. tabellen bestuursverslag	51
8. bijlagen bestuursverslag	58
9. kengetallen en feiten	66
JAARREKENING 2018	70





2018 was het tweede jaar waarin we werkten aan de opgaven die we ons in ons beleidsplan “Echt contact” hebben gesteld. Dat plan beschrijft wat we in de periode 2017 tot en met 2021 tot stand willen brengen. We hebben dat niet zelf bedacht maar in een intensieve dialoog met onze bewoners en partners in de stad Tilburg opgehaald. Hun boodschap was: vooral doorgaan op de ingeslagen weg, maar Tiwos mag nog best wat meer naast haar bewoners en partners gaan staan. In plaats van “voor hen” méér “samen aan de slag”. En daarbij mogen we best wat meer verschil maken: onze bewoners zijn tenslotte heel verschillend. Doen wat nodig is vraagt om meer maatwerk. Daarbij zijn we allereerst een menselijke corporatie, die haar bewoners behandelt zoals we zelf behandeld zouden willen worden. Sociaal, dichtbij en gedreven zijn en blijven onze kernwaarden.

Het klinkt allemaal mooi en simpel, maar het is in de praktijk nog best een flinke klus. In een wereld die steeds meer nadruk lijkt te leggen op kostenreductie, efficiency en standaardiseren van processen roeien wij welbewust tegen de stroom in. Wij willen niet de systeemwereld als leidend voor ons handelen beschouwen, maar nemen de leefwereld van onze bewoners als uitgangspunt. We dagen onze medewerkers uit het heft veel meer in eigen handen te nemen en te doen wat nodig is, in plaats van alleen dat wat “het protocol” of “het proces” voorschrijft. Dat vraagt allereerst om echte interesse in wat mensen van ons nodig hebben, niet voor niets is één van onze leidende principes “wij luisteren goed en vragen dóór”. En zijn zinnen als “dat mag niet van het beleid” of “dat mag niet van Tiwos” een soort “verboden zinnen” geworden.

We besteden daarom veel aandacht aan het stimuleren van eigenaarschap en verbinding, voorwaarden om deze slag te kunnen maken. De steeds vaker complexe problematiek waar onze bewoners mee te maken hebben, vraagt om stevige verbindingen met onze partners in de stad. Wij kunnen immers onmogelijk alles vanuit het wonen oplossen. De samenwerking binnen de MOM, waarin bijna alle maatschappelijke organisaties deelnemen, leidt tot mooie innovaties in onze buurten, waaronder de zogenaamde PACT-aanpak.

Maar wat je buiten wilt, moet je binnen ook hebben geregeld. Zo hebben we in 2018 doorgepakt in de ontwikkeling naar “samensturende” teams, die meer en meer zelf verantwoordelijkheid nemen om te doen wat nodig is. We nemen daarbij afscheid van de oude systematiek van functieomschrijvingen en gaan meer en meer in talenten en rollen van onze medewerkers denken.

Een en ander betekent ook voor onze medewerkers dat er veel verandert. Om daarbij te ondersteunen kregen alle Tiwossers de gelegenheid om een intensieve training persoonlijk leiderschap mee te maken. In 2018 deden al 55 van onze 90 medewerkers hieraan mee. Hetgeen onder andere leidde tot meer eigen initiatief en meer onderlinge verbinding.

Maar uiteraard is ook onze organisatie(ontwikkeling) een middel en geen doel op zich. Onze bedoeling is ook in 2018 onveranderd gebleven: wij helpen Tilburgers een thuis te maken in een vitale buurt. Dat betekende veel aandacht voor betaalbaarheid, oa door een voor onze doelgroep beperkte huurverhoging. Doorgaande inspanning om méér woningen te realiseren, op dit moment hebben wij concrete plannen voor de bouw van zo’n 500 woningen de komende vijf jaar. En we gingen en gaan ook de komende jaren door met het verduurzamen van onze woningvoorraad, die immers ook de komende decennia CO₂-neutraal moet worden. Een enorme klus, waarvoor ook nog veel innovatie nodig zal zijn. En tenslotte: het samenwonen gaat in onze –in sommige opzichten eenzijdiger wordende- buurten niet altijd vanzelf. Het ondersteunen van de leefbaarheid zagen we daarom ook in 2018 als kerntaak. Geen overbodige luxe, als je kijkt naar de maar liefst 4092 bemiddelingsverzoeken die onze gebiedsteams te verwerken kregen.

In het algemeen hadden wij er plezier in, in 2018. Wij hopen dat dat ook voor u geldt bij het lezen van dit verslag.

Ondertekening, Tilburg 25 april 2019
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 vorm 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, p64)

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 2018

	Vertrokken huurders	Nieuwe huurders	Reparatieverzoeken
Stedelijke corporaties	7,4	7,5	7,5
Kleine corporaties	7,5	7,5	7,5
Tiwos	7,9	7,7	7,5

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 2018 werkten we aan...

3.1.1 Portefeuillemanagement: verbetering en uitbreiding van de woningvoorraad

In lijn met de convenant afspraken werken we continu aan uitbreiding van de woningvoorraad. Er zijn nog concrete (harde) plannen voor de bouw van 248 woningen tot en met 2020/2021 en nog (zachte) plannen in ontwikkeling voor ongeveer 360 woningen tot en met 2025. In 2018 is in een brede setting met het HBO, de RvC en medewerkers de minimale basiskwaliteit van onze nieuwbouwwoningen herijkt. De uiteindelijke uitgangspunten zijn een volwaardige woning met minimaal 2 slaapkamers, gasloos



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 toekomstwaaide maken, levensloopbestendig en waar mogelijk energie-neutraal of energie leverend en gasloos.

(waar mogelijk NOM) en voldoende architectonische kwaliteit. Om de opgave voor zowel nieuwbouw als het verduurzamen van de bestaande voorraad betaalbaar te houden nemen we deel in initiatieven voor gezamenlijke inkoop/ketensamenwerking zoals de Bouwstroom (initiatief Aedes en Netwerk Conceptueel Bouwen) voor nieuwbouw en Brabantse Duurzaamheidsalliantie (initiatief van Bouwend Nederland en Aedes) voor de verduurzamingsopgave.

Beleidswaarde

In 2018 heeft het WSW het begrip beleidswaarde geïntroduceerd en hiervoor hebben we de uitgangspunten bepaald en onze voorraad geanalyseerd. We hebben de



voorraad hiervoor anders ingedeeld en de types in ons interne systeem Viewpoint aangepast, wat belangrijk is voor het bepalen van de markt- en beleidswaarde. De beleidswaarde is tegenwoordig van belang voor onze borging.

Verder hebben we nog een aantal zakelijke huurcontracten geüpdatet inclusief nieuwe huurprijzen en is de verkooplijst geactualiseerd. De verkooplijst is hierdoor kleiner geworden en bevat enkel nog woning die te duur zijn (erg hoge kwaliteit), verspreid liggen of om specifieke redenen niet wenselijk zijn in de portefeuille. Alle woningen die we nog verantwoord in kunnen zetten voor de primaire of secundaire doelgroep zijn van de verkooplijst gehaald.

3.1.2 Ontwikkeling van de voorraad: toename met 81 woningen

Per 31 december 2018 heeft Tiwos 7.888 verhuureenheden in exploitatie (7.882 in 2017). Alle verhuureenheden zijn in eigendom van Tiwos en er zijn sinds 2016 geen eenheden meer in beheer.

In 2018 leverden we 28 appartementen op (Goirkestraat Chapeau 19 en Stadskade 9). We verkochten 11 woningen en sloopten 18 woningen in Zorgvlied en 4 woningen in het Groenewoud. Verder heeft Tiwos 9 woningen teruggekocht vanuit koopgarant en deze woningen zijn in de verhuur genomen. Bij de oplevering van Goirkestraat Chapeau is ook een gemeenschappelijke ruimte opgeleverd (1 MOG). Split-singen en andere mutaties van woningen hebben nog geleid tot een toename van 1 eenheid. De nieuwbouw, verkoop, sloop en verbouwingen resulteren voor 2018 in een totale toename van het bezit in eigendom met 6 eenheden (zie tabel 2 op pag.10).

Eind 2018 zijn er 58 eenheden in aanbouw en 190 in voorbereiding (bestemmingsplan of ontwerpfase). Daarnaast zijn er ook 87 woonzorgeenheden in aanbouw/voorbereiding.

Goirkestraat Chapeau

In 2018 zijn aan de Goirkestraat in Tilburg de eerste NOM-appartementen in gebruik genomen. We hebben hier met Chapeau Woonkringen een kleinschalige woonvoorziening gerealiseerd, waar mensen met een psychische of psychosociale problematiek onder 24-uurs begeleiding zelfstandig kunnen wonen. Het appartementencomplex bestaat uit 19 zelfstandige appartementen, een centrale huiskamer en een gezamenlijke buitenruimte.

Jeruzalem: Veluwestraat

De ontwikkeling van de Veluwestraat vormt onderdeel van de meerjarige vernieuwing van Jeruzalem. Het is de laatste ontwikkeling van ons plandeel. Het appartementencomplex bestaat uit 28 appartementen voor kleine huishoudens. De woningen worden aardgasloos en zijn Nul-op-de-meter (NOM). De bouw start naar verwachting juni 2019.



TABEL 2 ONTWIKKELING IN DE VOORRAAD

Type verhuureenheden	2018	2017	Mutaties in voorraad 2018					Totale mutatie
			sloop	verkoop	aan-koop	nieuw-bouw	herbestem-men	
Eengezinswoning	4.707	4.715	-4	-10	6			-8
Appartementen met lift	1.192	1.171		-1	3	19		21
Appartementen zonder lift	918	909				9		9
Maisonette	130	130						0
Studio	92	92						0
Duplexwoningen	162	180	-18					-18
Subtotaal woningvoorraad	7.201	7.197	-22	-11	9	28	0	4
Gemeenschappelijke ruimte	150	148				1	1	2
Studenteneenheden onzelf-standig	128	128						0
Woonwagens en stand-plaatsen	61	61		-1	1			0
Garages en parkeerplaatsen	333	333						0
Bedrijfsruimtes	15	15						0
Aantal vhe's in eigendom	7.888	7.882	-22	-12	10	29	1	6
Eengezinswoning	95	104		-9				-9
Appartementen met lift	24	27		-3				-3
Koopgarant	119	131	0	-12	0	0	0	-12
Aantal vhe's in exploitatie (incl. koopgarant)	8.007	8.013	-22	-24	10	29	1	-6

Zorgvlied

We willen meer differentiatie aan huurwoningen in Zorgvlied en meer woningen voor de primaire doelgroep. Hierbij richten we ons op ouderen uit Zorgvlied-Zuid die vanuit een grondgebonden sociale huurwoning willen doorstromen naar een nieuwbouwappartement. Het appartementencomplex bestaat uit 23 appartementen voor kleine huishoudens. De woningen worden aardgasloos en zijn Nul-op-de-meter (NOM). De bouw start naar verwachting eind april 2019.

Traverse

Samen met Traverse herontwikkelen we 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 nieuwe gebouw is begin 2018 in gebruik genomen door Traverse en haar cliënten. Hierop volgend is gestart met de nieuwbouw van het tweede gebouw. De totale werkzaamheden aan de Reitse Hoevenstraat gaan naar verwachting tot medio 2020 duren. Als deze werkzaamheden zijn afgerond, start de verbouwing aan de Gasthuisring.

3.1.3 Groot onderhoud aan 32 woningen

In 2018 kregen 15 woningen groot onderhoud en 11 woningen werden energetisch verbeterd. Voor 104 woningen werkten we aan de voorbereidingen van het groot onderhoud. Dit is exclusief de 352 woningen die energetische ingrepen zullen gaan krijgen.



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 INVESTEREN IN DUURZAAMHEID

In 2018 werkten we aan...

3.2.1 Duurzaamheidsbeleid: hoge ambities waarmaken

In 2018 hebben we ons nieuwe duurzaamheidsbeleid voor de periode 2017-2021 vastgesteld. 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. 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.

3.2.2 Labelverbeteringen richting gemiddeld label B

In 2018 heeft de nadruk gelegen op de beperking van CO₂ in de toekomst. Naast dat in Tilburgs verband de CO₂ routekaart is uitgewerkt zijn we zelf "gewoon" doorgegaan met het (administratief en in de praktijk) verbeteren van labels. We pakten 11 woningen in de Pater Ruttestraat en 7 woningen in de Jacob Lemairestraat aan. De uitvoering van 144 woningen in de Kruidenlaan wordt in 2019 afgerond.

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

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.

Eind 2018 had Tiwos nog 1000 woningen met een slecht label (D, E, F of G). De gemiddelde energie-index (EI) was gedaald naar 1,49 (gemiddeld label C). Er zijn nog 1600 woningen waarvan die index herberekend moet worden waardoor de score nog lager uit zal vallen en we in 2019 in combinatie met de opgeleverde nieuwbouw en ingrepen in de voorraad richting gemiddeld label B zullen gaan.

3.2.3 Warmtenet

Met de andere corporaties in Tilburg en Breda zijn we met EnNatuurlijk vooruitstrevend gaan kijken naar wijken waar in de toekomst woningen logischerwijs kunnen verwarmen door het warmtenet en we op die manier van het aardgas af kunnen. Een van de grootste struikelblokken hierbij is welke partij de kosten van de extra warmte-infrastructuur moet betalen. Zijn dat de voorlopers, het totale potentieel (dus ook particulieren en partijen die er nu nog niet mee bezig zijn), de gemeente (al dan niet door middel van subsidies) of een combinatie. Dat gemeenten en de provincie hun warmte- en energievisies nog niet gemaakt hebben wordt hierbij als remmende factor ervaren. Dit traject zal nog zeker een tot twee jaar duren.

3.2.4 Zonnepanelen

Vanaf 2019 bieden we alle bewoners van onze eengezinswoningen zonnepanelen aan, als de woning ervoor geschikt is. In 2018 troffen we hiervoor de voorbereidingen en konden bewoners zich aanmelden. Begin 2019 waren er 100 aanmeldingen. Daarbij komen nog alle mutatiewoningen die geschikt zijn.

3.3 AANWEZIGHEID EN SAMENWERKING IN BUURTEN

In 2018 werkten we aan...

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

Onze gebiedsteams en met name de buurtbeheerders en leefbaarheidsconsulenten 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 1^e lijnsorganisaties samenwerken (GGD, IMW, etc.).

Registratie meldingen

In de 2e helft van 2017 en het eerste kwartaal van 2018 is het registreren van sociale meldingen veranderd. De nieuwe manier van registreren maakt het veel makkelijker om individuele berichten, zoals uitgaande email of een telefoongesprek, snel vast te leggen. Daardoor zien we dat met name het aantal uitgaande registraties sterk gestegen is. Om in de toekomst zuiverder te kunnen rapporteren over aantallen wordt het aantal adressen per categorie met een inkomende melding geteld. Met alle medewerkers die meldingen vastleggen wordt gewerkt aan een nog eenduidigere wijze van registreren. Door deze andere manier van registreren is het aantal meldingen van sociale problemen daarom niet te vergelijken met eerdere jaren. Wel gaan de meeste meldingen nog steeds over geluidsoverlast, vernieling/vervuiling en burenruzie. Daarnaast zien onze leefbaarheidsconsulenten nog heel vaak 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.

Achter de voordeur trajecten: bewoners beter leren kennen

Als voorbereiding op het groot onderhoud bezochten we 34 woningen aan de Cornelis Drebbelstraat en omgeving. 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

Begin 2018 hebben wij voor de 3^e keer de wijktoetsresultaten gehad. De Wijktoets wordt beschouwd als een soort thermometer die tweejaarlijks in de wijken wordt geprikt. Afhankelijk van hoe hij uitslaat op basis van alle verzamelde data, wordt er gekeken naar wat een wijk of buurt nodig heeft. Maar ook als de thermometer niet uitslaat, kan uit de verhalen van wijkpartners en bewoners naar voren komen dat een buurt extra aandacht of maatregelen nodig heeft. Met de Wijktoets wordt de wijk op 3 dimensies beoordeeld: fysiek, sociaal-economisch en veiligheid. Daarvoor verzamelt men zowel data van de gemeente, politie etc. als de gegevens uit de Lemon-enquête die tweejaarlijks wordt gehouden.

WIJKTOETS 2018	
FOCUSWIJKEN	Thema's die negatief scoren
1. Stokhasselt/Vlashof	(deels op) sociaal, veilig, fysiek
2. Groenewoud	(deels op) sociaal, veilig, fysiek
3. West (Het Zand en de Kruiden- en Kleurenbuurt)	(deels op) sociaal, veilig, fysiek
4. Staatsliedenbuurt Oost (voorheen Korvel)	sociaal, veilig, fysiek
AANDACHTSWIJKEN	
1. Jeruzalem	(deels op) sociaal, fysiek
2. Uitvindersbuurt (voorheen Korvelsehofjes)	sociaal
3. Staatsliedenbuurt West (voorheen Zorgvlied-Zuid)	sociaal
4. Abdij- en Torenbuurt	sociaal, fysiek
5. Oerle (Afrikaanderbuurt O-M-W en Broekhoven II West)	(deels op) sociaal, veilig, fysiek
6. Loven Zuid (voorheen Loven/Rozenplein)	sociaal
7. Goirke-Hasselt-Bouwmeesterbuurt	(deels op) sociaal, fysiek

Buurtplannen

We werken mee aan de wijkvisies van de buurt, waarmee de activiteiten en inzet van alle partners in de buurt wordt bepaald. De gegevens hieruit gebruiken we bij het opstellen van onze buurtplannen. Hieruit worden samen met de partners (gemeente, politie, ContourdeTwern, andere corporaties) wijkagenda's of in het geval van de focuswijken pacts opgesteld. Wat is er aan de hand in deze buurt, wat willen we bereiken en hoe gaan we dat doen? De gegevens hieruit gebruiken we bij het opstellen van onze buurtplannen. In Tilburg West heeft dat 'doen' geleid tot een nieuwe beweging voorbij de reguliere overlegstructuren. De roep om 'het toch echt eens op een andere manier te doen' was daarvan de aanleiding. Met bewoners en partners werken we via innovatielab-bijeenkomsten aan een community waarin de diverse activiteiten elkaar vinden en versterken. We volgen daarin de lijn van waar de energie zit bij de deelnemers. Deze beweging past naadloos bij de stap die de gemeente heeft gezet om ook voor West een pact-aanpak te ontwikkelen.

In Groenewoud heeft het pact vorm gekregen volgens de methode van Systemisch Samenwerken waarbij alle wijkpartners een gezamenlijk opleidings/ontwikkel traject hebben gevolgd om tot een gewenste samenwerking in Groenewoud te komen.

Buurtbemiddeling

We zagen de afgelopen twee jaar een flinke stijging in huurders die zichzelf aanmelden en niet via Tiwos. Dat waren er 0 in 2016, 17 in 2017 en 21 in 2018. Ook verwijzen we zelf vaker door naar buurtbemiddeling (26 keer in 2018).

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. Van de aanmeldingen die in behandeling zijn genomen, is 65%(69% in 2017) positief afgesloten.

Flexen bij de Toegang

Het IMW, MEE, de GGD, Loket Z, de afdeling Werk & Inkomen van de gemeente Tilburg en de wijkverpleegkundigen vormen samen de Toegang voor ondersteuningsvragen. Onze medewerkers werken hier veel mee samen en het afgelopen jaar is geëvalueerd hoe deze samenwerking gaat. Over het algemeen zijn zij positief over De Toegang, ze zien de toegevoegde waarde en waarderen de expertise die bij De Toegang aanwezig is. Andersom is de Toegang ook tevreden over ons. We hebben een aantal verbeterpunten uit de evaluatie gehaald waar we mee aan de slag gaan. Één van de dingen die al is ingezet, is elkaar beter leren kennen. We doen dit onder andere door te flexwerken bij de Toegang. We geloven er in dat de samenwerking hierdoor beter loopt en de lijntjes korter worden.



3.3.3 Overleg met onze huurders: huurders belangen organisatie en bewonerscommissies

De Huurders Belangen Organisatie (HBO) is 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 ondersteunen we 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 jaarrapporten 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 duurzaamheidsbeleid voor de periode 2017-2021 en adviseerde via het SBO over het aanbod 2019 aan de stad als basis voor het formuleren van de prestatie afspraken 2019. Ook zijn we op verzoek van, en in samenspraak met de HBO, aan de slag gegaan met het thema doorstroming voor oudere huurders. Het onderwerp wordt meegenomen als aanvulling op de bestaande doorstroomregeling die we begin 2019 optimaliseren. 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, passend wonen, de uitrol van zonnepanelen op de daken van Tiwos, de begroting, het nieuwe meerjarig ondernemingsplan van Woning in Zicht, en aantal themasessies over leefbaarheid en wijken, het digitaal panel van Tiwos wat in ontwikkeling is, het activiteitenplan 2018 en uiteraard de jaarlijkse huuraanpassing. De HBO stelt onder andere 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, Stedekehof, Kruidenlaan en de Reeshof. De commissies organiseren zelf activiteiten voor de buurt, waar nodig ondersteunen we ze hierbij.

Goud van de straat

Met Goud van de straat kunnen buurtbewoners gezamenlijk een activiteit organiseren op onze kosten. Het afgelopen jaar werd hier 26 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 2018 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 2019. 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). De corporaties Casade en Leystromen sloten zich respectievelijk eind 2017 en 1-1-2018 bij WiZ aan, wat leidde tot een verdubbeling (tot ca 55.000 woningen) van het potentiële aanbod dat via WiZ wordt bemiddeld. In 2018 is het nieuwe ondernemingsplan "Door de bril van de woningzoekende" voor de komende 5 jaar opgesteld. De centrale focus is om de dienstverlening aan woningzoekenden op maat, en op basis van goede informatie, naar een hoger plan te tillen. In 2018 zijn concreet de voorbereidingen gestart voor



het beter profileren van woningruil via Woning in Zicht en het uitvoeren van experimenten om de doorstroming op de woningmarkt te verbeteren en spoedzoekers beter te faciliteren.

Tilburg Akkoord

Het Tilburg Akkoord is een convenant tussen TBV Wonen, WonenBreborg, 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.

In 2018 is verder ingezet op een betere aansluiting bij 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 gedachtegoed 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 225 initiatieven op verschillende manieren praktische ondersteuning gekregen (al dan niet leidend tot een aanvraag bij het Tilburg Akkoord). Ook is gewerkt aan de verankering van het verankeren van het gedachtegoed van het Tilburg Akkoord vanaf 2019 in de vorm van het continueren van Tussenheid013 (huidige naam) en een revolverend lokaal fonds als opvolger van het Tilburg Akkoord.

Maatschappelijke Ontwikkelings Maatschappij (MOM)

Aandacht, nabijheid en vertrouwen

Rode draden door het MOM-jaar 2018 zijn de woorden aandacht, nabijheid en vertrouwen. Op vele vlakken komen deze terug in de MOM-se acties, bijvoorbeeld in het traject 'Thuis in de wijk' waarin alle MOM-partners en ook de gemeente actief meedoen. Samen worden nieuwe manieren uitgevonden om een wijk veerkrachtig te houden, ook voor kwetsbare bewoners. Nabijheid is dan heel belangrijk. Dat gaat o.a. gerealiseerd worden door de 'Dichtbij-teams' waarbij een buurtbeheerder samen met





een sociaal en maatschappelijk werker present en nabij zijn in de wijk, dichtbij de bewoners. Stap voor stap komen er over de hele stad Dichtbij-teams in de wijken waar dat nodig is en op maat van de wijk. Iedereen in zo'n team blijft in eigen rol. Door onderlinge nabijheid van de professionals zijn ze juist beter in staat zijn hun eigen rol te vervullen; zo blijft een buurtbeheerder nog beter buurtbeheerder in plaats van dat hij zaken van de sociaal werker overneemt.

Aandacht en vertrouwen in eigen kunnen staan ook centraal in het Vertrouwensexperiment, waar 800 gezinnen in Tilburg weer de kans krijgen om hun eigen regie over hun leven te ontdekken, met minder regels en meer vrijheid. Het Vertrouwensexperiment vormt weer het begin van een beweging die uitgaat van het goede van de mens, bejegening vanuit vertrouwen, iets dat we in de systemen afgeleerd hebben. Daarnaast is er ook in de MOM-samenwerking volop aandacht voor duurzaamheid. Voor Tilburg-West is het verduurzamen van het grootste aantal corporatiewoningen gekoppeld aan het zorgen dat onze bewoners duurzaam uit hun problemen geholpen worden. Armoede, werkloosheid en multi-problematiek zijn helaas in sommige straten nog huis-aan-huis aan de orde van de dag. Het moment dat we aan het huis gaan sleutelen, is het ideale moment om ook met de bewoners zelf aan de slag te gaan. Dat is dubbel duurzaam; de MOM legde de basis voor het Pact in Tilburg-West en zoekt samen met de wijkpartners naar nieuwe mogelijkheden.

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 hennepteelt. De partijen uit het convenant werken nauw samen bij het naleven van de gemaakte afspraken. In 2018 is in 3 woningen van Tiwos een hennepkwekerij aangetroffen. Alle drie de huurovereenkomsten zijn vrijwillig opgezegd.

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 2018 is in 6 woningen van Tiwos een handelshoeveelheid harddrugs aangetroffen. Een van deze woningen is voor de duur van 6 maanden gesloten op last van de burgemeester. Drie woningen zijn voor de duur van 3 maanden gesloten. 1 Damocles procedure loopt nog en 1 Damoclessluiting is afgewezen.

3.3.5 Visitatie: Publieke waarde corporaties inzichtelijk maken

Eens per 4 jaar geeft een visitatiecommissie een onafhankelijke beoordeling van onze prestaties. Begin 2018 ontvingen we het resultaat van onze visitatie over 2013-2016. Samen met Pentascope en woningcorporatie Zayaz hebben we deze visitatie anders ingestoken dan voorgaande jaren. Door de gekozen werkmethode is met name het onderdeel Presteren volgens belanghebbenden vele malen meer gelaagd en diepgaand dan in eerdere visitaties het geval was. De visitatiecommissie oordeelt dat we veel ondernemen, ontwikkelen en realiseren op het gebied van betaalbaarheid, betrekken van bewoners bij de ontwikkeling van plannen in wijken, duurzaamheid en het samenwerken met partners. De commissie waardeert het dat we de lat voor onszelf hoog leggen. Ze geeft aan dat dit niet altijd te zien is in de cijfers bij presteren naar opgaven en ambities, omdat die cijfers vooral gaan over of we onze eigen lat halen. Conform het stelsel krijgen we een 7 als we doen wat we ons hebben voorgenomen. 'Dat zegt niets over de omvang van de prestatie,' aldus de commissie, 'want die is enorm.'

De visitatie in cijfers

In cijfers scoort Tiwos een 7,6 voor prestaties in het licht van de opgaven en een 8 voor haar ambities in relatie tot de opgaven. Hieronder vallen de prestatievelden huisvesting primaire doelgroep (7,2), huisvesting bijzondere doelgroepen (7,7), kwaliteit van woningen en woning-beheer (7,3), (des)investeringen in vastgoed (7,7) en kwaliteit van wijken en buurten (8). Onze belanghouders geven ons voor deze prestaties een 7,8. Voor alle waarderingsvelden samen (samenwerking, communicatie en toegankelijkheid, beleid beïnvloeding en huurderstevredenheid en positionering Tiwos) geven zij ons gemiddeld een 7,7. Voor presteren naar vermogen krijgt Tiwos een 7 en voor Governance een 7,1.

Prestaties in het licht van de opgaven

7,6

Ambities in relatie tot de opgaven

8,0

Presteren volgens belanghebbende

7,8

Financiën

7

Governance

7,1



“ Wat doet ze ongelooflijk veel in Tilburg en hoe verbonden is Tiwos met de stad en haar inwoners. ”

@visitatiecommissie



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

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

Contingenten voor de uitstroom richting zelfstandig wonen
Sinds 2018 zien we naast de reguliere uitstroom vanuit de maatschappelijke opvang- en zorgpartners ook een uitstroom van cliënten vanuit beschermde woonvormen. Het aantal contingentpartners is daarmee toegenomen van 12 naar 16. Daarnaast is in 2018 vanuit de gemeente Tilburg gestart met het Maatwerkboard (zie hieronder) voor schrijnende situaties die niet in eerste instantie te ondervangen zijn binnen de reguliere voorliggende voorzieningen (urgentie, oude contingentconstructie e.d.). Dit Maatwerkboard kan voor deze casussen vanaf 2019 op jaarbasis 15 contingenten inzetten. In 2018 was er vanuit WoningInZicht een toekenning van 149 contingentswoningen en zijn er iets minder verbruikt. Gezien de uitbreiding voor het Maatwerkboard is eind 2018 voorlopig het aantal contingentswoningen op 160 vastgesteld.

Maatwerkboard

De corporaties en de gemeente willen het bieden van maatwerk bij het huisvesten van bijzondere huishoudens verbeteren. Nog steeds vallen huishoudens (gezinnen en alleenstaanden) tussen de wal en het schip. Voor het bieden van maatwerk is een individuele maatwerkroute nodig. Die route start met een plan, gebaseerd op inzicht in de systeemproblemen waar de professional tegenaan loopt. Dit wordt voorgelegd aan het Maatwerkboard bestaande uit vertegenwoordigers van de corporaties, gemeente en de Toegang die gemandateerd zijn om, de gehele context overwegende, een besluit te nemen over het maatwerkplan. Hiervoor is door de gemeente een maatwerkbudget ter beschikking gesteld.

Housing First

Dit project voor dak- en thuisloze inwoners met meervoudige problemen (waaronder de zorgwekkende zorgmijders) is in 2018 geëvalueerd. Vanaf de start t/m 2018 (5 jaar) hebben 65 personen begeleiding vanuit Housing First ontvangen, gecombineerd met huisvesting door de Tilburgse corporaties. De gemiddelde trajectduur over deze periode was 2,4 jaar. We zien dat de gemiddelde begeleidingsinzet per cliënt in het eerste jaar binnen Housing First vrij hoog is (7 uur) en dat deze inzet ieder jaar afneemt totdat vanaf het vierde jaar gemiddeld nog 3 tot 4 uur begeleiding nodig blijft. Ruim de helft van de woningen werd vanuit WonenBurg aangeboden. TBV en Tiwos hebben samen de andere helft geleverd. 67% van de cliënten woont op dit moment in een zelfstandige woonsituatie (regulier en HFT-contract). De corporaties vinden deze woonsituatie bij het grootste deel stabiel en houdbaar: bij 45% gaat het goed, bij 33% zijn er zorgen en bij 22% is er geen oordeel gegeven. Mede door het project Housing First en de aandacht voor ketensamenwerking bij deze “moeilijke doelgroep” zien we door de jaren heen een neerwaartse trend van het aantal feitelijk daklozen dat regulier van de dag-en nachtopvang (Traverse) gebruik maakt (feitelijk daklozen in 2013: 61, in 2014: 43, in 2015: 41, in 2016: 10 en in 2017: 11).

Statushouders

In 2018 hebben de Tilburgse corporaties 297 statushouders gehuisvest waarvan wij er 74 (25%) hebben gehuisvest. Dit is een lichte toename t.o.v. 2017 (285 statushouders). De voorlopige taakstelling voor de eerste helft van 2019 is 99 statushouders waarvan er januari 2019 13 zijn gehuisvest.

Onzelfstandige huisvesting voor ex-alleenstaande minderjarige vluchtelingen

Sinds 2016 zijn de corporaties samen met Sterk huis een apart begeleid wonen-project gestart voor jonge vluchtelingen. Aangezien zelfstandig wonen voor het merendeel van deze

doelgroep te hoog gegrepen was, zijn we in 2016 gestart met onzelfstandige huisvesting (3-4 jongeren samen in een eengezinswoning). Tiwos stelde hiervoor 4 woningen beschikbaar. Ook de andere corporaties leverden hun bijdrage. Echter ook het middel van onzelfstandig huisvesten bleek voor de meeste jongeren niet afdoende en leidde in veel panden tot problemen. Op dit moment zijn de samenwerkende partners (gemeente, corporaties en Sterk huis) aan het bekijken of verlengd intramuraal verblijf van deze doelgroep bij Sterk huis tot de mogelijkheden behoort.

Extra zorg voor verwarde personen

De voorgenomen locatie (voor 15 units) voor een project “prikkelarm wonen” bleek qua exploitatieduur (10 jaar) niet haalbaar. Eind 2018 was er nog geen zicht op een nieuwe geschikte locatie voor deze doelgroep.

Spoedzoekers

We zijn bereid een initiatief te ontplooiën om spoedzoekers te huisvesten. Het gaat hier om mensen die om uiteenlopende redenen dringend woonruimte nodig hebben en in het huidige woonruimteverdeelsysteem niet snel aan een sociale huurwoning kunnen komen, veelal door gebrek aan inschrijfduur. Specifieker betreft het hier relatiebrekers (mensen die door scheiding op straat komen te staan) en jongeren (18+) die vanwege een onhoudbare gezinssituatie niet (langer) meer thuis kunnen wonen. We zijn in 2018 gestart met het zoeken naar een concrete voorziening voor spoedzoekers met 12 tot 20 eenheden. Om een beter beeld te krijgen van de doelgroep willen we met zo min mogelijk regels werken maar wel een aantal voorwaarden stellen, zoals: vastgesteld moet zijn dat de huidige regelingen (urgentie, contingenten, extra inschrijfduur, etc) niet toereikend zijn, er moet een binding met Tilburg zijn, men moet een verhuurdersverklaring kunnen overleggen, passend toewijzen is de regel, men kan geen woonwensen hebben, tijdelijk huurcontract (1 of 2 jaar) en inschrijftijd bij Woning in Zicht blijft behouden om op termijn te kunnen doorstromen. Plan is om in 2019 een concrete voorziening te kunnen realiseren.



TABEL 3 VERSCHUIVING TUSSEN GOEDKOPE, BEREIKBARE, MIDDELDURE EN DURE VOORRAAD

Categorie huursegment		JAAR 2018		JAAR 2017	
		Woningvoorraad	% totale voorraad	Woningvoorraad	% totale voorraad
op basis van kale huur		per 31/12/2018		per 31/12/2017	
Goedkoop	<= € 417,34	684	9,5%	829	11,5%
1e Aftoppingsgrens	<= € 597,30	3.883	54,0%	3.878	53,9%
2e Aftoppingsgrens	<= € 640,14	1.451	20,1%	1.214	16,9%
Tot HT-grens	<= € 710,68	808	11,2%	949	13,2%
Boven HT-grens	>= € 710,68	177	2,5%	133	1,8%
Subtotaal sociale voorraad		7.003	97,3%	7.003	97,3%
Duur	> € 710,68	198	2,7%	194	2,7%
Totaal woningvoorraad		7.201	100%	7.197	100%



Onze droom

BETAALBAAR WONEN

3.4 BETAALBAAR WONEN

In 2018 werkten we aan...

3.4.1 Huurprijs: betaalbaarheid is belangrijker dan wws puntenstelsel

Het nieuwe huurbeleid 2017-2021 van Tiwos is opgesteld op basis van de uitgangspunten die zijn geformuleerd in het meerjarenbeleidsplan 2017-2021 'Echt Contact'. Tiwos is er voor de huishoudens tot en met de lagere middeninkomens (< €41.056). Voor ons is het belangrijker dat de woningen betaalbaar zijn voor de mensen die hier 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 2018 was de werkelijke huur gemiddeld 72,1% van de maximale huur volgens het WWS-systeem.

In 2018 had de sociale voorraad van Tiwos een gemiddelde huur van € 552. Hiervan had 83,6% een kale huurprijs op/onder de 2^e aftoppingsgrens van de huurtoeslag € 640 (bereikbare huur) en 9,5% kende een huur lager dan of gelijk aan € 417 (goedkoop). We vinden het belangrijk om deze doelgroep slaagkansen te bieden tegen redelijke prijzen.

3.4.2 Huuraanpassing: 5.700 huishoudens een huurverhoging lager dan inflatie

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 5.700 huishoudens met een netto-huur boven de € 414 met gemiddeld 1,2% een lagere huuraanpassing dan de inflatie te vragen. Afhankelijk van het huishoudinkomen was de huurverhoging per 1 juli 2018 maximaal 5,4% (inflatie: 1,4% + 4%). Gemiddeld was de huurverhoging per 1 juli 2018 1,6%. Daarnaast hebben we gedurende het jaar woningen geharmoniseerd tot de streefhuur. Dit heeft tot een stijging van 0,7% van de huursom geleid.

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.

3.4.3 Betalingsproblemen: vroegtijdig signaleren en erger voorkomen

Budgetcoach

In 2018 startten we met een pilot Budgetcoaching voor 6 maanden. Onze budgetcoach heeft in die periode ongeveer 10 mensen geholpen in een kort of langer traject. Bij de korte trajecten was er sprake van 2 tot 3 huisbezoeken. Tijdens een huisbezoeken werden Toeslagen nagekeken of geregeld, regelingen nagekeken en tips gegeven. In de langere trajecten werden inkomen en uitgaven in een overzicht gezet en werd er contact opgenomen met de schuldeisers. Samen met bewoners maakten we een budget en troffen regelingen. Daarnaast is er nog nazorg om te kijken of alles goed blijft lopen. De resultaten van deze aanpak zijn meteen zichtbaar. We zijn de problemen op deze manier voor. Er is besloten de pilot voor 6 maanden te verlengen.

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 problemen. 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 terecht komt. Daarnaast werken we samen met Bureau Schuldhulpverlening, die een versnelde intake biedt voor Tiwos-huurders.

Het huurachterstandspercentage ten opzichte van vorig jaar is afgenomen (0,99% in 2018 ten opzichte van 1,25% in 2017).

In 2018 hadden we 103 ontruimingsvonnissen (95 in 2017). Een actieve inzet onzerzijds, die erop is gericht ontruimingen zoveel mogelijk te voorkomen, heeft er toe geleid dat er 21 ontruimingen hebben plaatsgevonden. In 16 gevallen als gevolg een huurachterstand en 5 als gevolg van overlast en/of drugs. Het aantal ontbindingen van de huurovereenkomst op basis van huurachterstanden is licht gestegen ten opzichte van 2017. In alle gevallen betreft het huurders die met de noorderzon waren verdwenen, en niet ingegaan zijn op een hulpaanbod van Tiwos om de ontbinding te voorkomen.

Het schuldenoffensief

Gemeente Tilburg heeft het afgelopen jaar de nauwe samenwerking opgezocht met de drie corporaties om de schuldenproblematiek in Tilburg op een preventievere manier aan te pakken. Hierdoor is het Schuldenoffensief ontstaan. Met het Schuldenoffensief wil Tilburg een doorbraak forceren in de complexe “onoplosbare” schuldenproblematiek zodat die actiever het hoofd kan worden geboden. In de samenwerkingsafspraken met de corporaties vindt al jarenlang een actieve doorverwijzing plaats naar team Schuldhulpverlening. Een aantal inwoners meldt zich, echter een aantal mensen vraagt geen hulp of wijst hulp af waardoor de situatie escaleert. Dit brengt diverse problemen met zich mee. Dit is de reden voor de Gemeente Tilburg om hier anders mee om te gaan. Wij hebben hierbij samengewerkt aan twee projecten:

- ▶ We hebben data uitgewisseld waardoor huurachterstanden en schulden vroeg gesignaleerd konden worden.
- ▶ We hebben onze nieuwe huurders een financieel servicegesprek aangeboden. In dit gesprek is er gekeken of er recht is op toeslagen en of gemeentelijke regelingen of het budget op orde is en in het geval van schulden of passende hulp nodig is.



4 Financiële positie

In 2018 werkten we, net als voorgaande jaren, aan...

4.1 FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Tiwos streeft naar een solide financiële huishouding voor nu en in de toekomst. Om een betrouwbaar beeld te krijgen van de financiële situatie in de toekomst, rekent Tiwos haar totale beleidsvoornemens in de financiële meerjarenprognose. De beleidsvoornemens liggen in lijn met de convenant afspraken met gemeente en huurdersorganisatie.

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

In de NIET-DAEB is te zien dat de norm voor solvabiliteit niet 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.

TABEL 4 KENGETALLEN DAEB EN NIET -DAEB

Kengetal	NORM	2018	2019	2020	2021	2022	2023
DAEB							
ICR	> 1,4	2,10	2,01	2,12	2,26	2,16	2,24
Solvabiliteit (obv beleidswaarde)	> 20%	35%	36%	33%	33%	33%	33%
Dekkingsratio (obv marktwaarde)	< 70%	36%	36%	37%	36%	36%	36%
LTV (obv beleidswaarde)	< 75%	64%	63%	65%	64%	66%	67%
NIET - DAEB							
ICR	> 1,8	2,01	1,84	2,32	2,51	2,63	2,91
Solvabiliteit (obv beleidswaarde)	> 40%	28%	30%	32%	33%	35%	37%
Dekkingsratio (obv marktwaarde)	< 70%	45%	42%	40%	37%	34%	32%
LTV (obv beleidswaarde)	< 75%	62%	57%	54%	51%	47%	44%
DAEB EN NIET-DAEB							
LTV (obv beleidswaarde)	< 75%	64%	63%	65%	63%	64%	65%



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 financierbaar 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 onderhoudslasten per VHE die onder het gemiddelde van qua bezit vergelijkbare corporaties liggen.

4.2 BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP DE ONTWIKKELING VAN DE MARKTWAARDE

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Tiwos heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 67 mln. miljoen gegroeid naar een waarde van € 833 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 8,7%. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei per m2 van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in. De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

4.3 BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP DE ONTWIKKELING VAN DE BELEIDSWAARDE

Sinds de invoering van het handboek marktwaardering wordt onderzocht op welke wijze de bedrijfswaarde vervangen kan worden door een waardebegrip dat meer verband houdt met de marktwaarde in verhuurde staat. In het met ingang van 1 januari 2019 ingevoerde gezamenlijk beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties ('Aw') en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ('WSW') is de beleidswaarde geïntroduceerd. De beleidswaarde vervangt hiermee de tot en met verslagjaar 2017 gehanteerde bedrijfswaarde en veronderstelt een indicatie te geven van de door de corporatie binnen haar missie, beleid en vastgoedstrategie te realiseren netto contante waarde van de kasstromen van haar onroerende zaken in exploitatie. Hierbij is de corporatie bij de berekening van de beleidswaarde wel gebonden aan vastgestelde berekeningswijze en parameters.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. 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 en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening. De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht.

Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

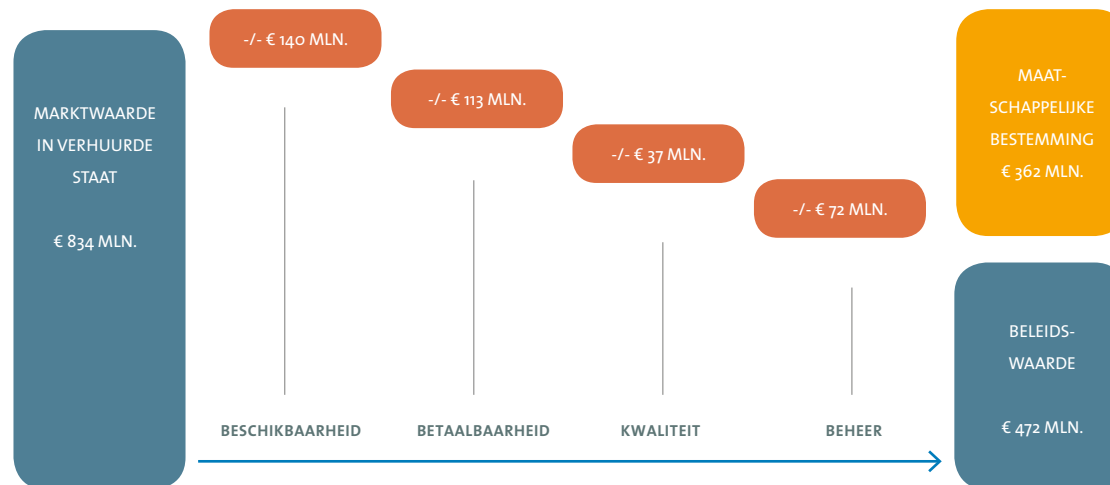
- ▶ Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Tiwos bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet c.q. niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als 'afslag' de beste schatting is verwerkt.
- ▶ Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Tiwos actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- ▶ Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- ▶ Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.



4.4 VERSCHIL TUSSEN MARKTWAARDE EN BELEIDSWAARDE

De marktwaarde geeft weer wat de maximale waarde is die je zou kunnen verdienen als je het vastgoed exploiteert als commerciële belegger. Commerciële beleggers streven naar winstmaximalisatie. Zij zullen bijvoorbeeld voor een verkoopstrategie kiezen 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. Hieronder wordt het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde uiteengezet.

FIG.1 VAN MARKTWAARDE NAAR BELEIDSWAARDE



Tiwos is een sociale organisatie zonder winstoogmerk. Het rendement wat Tiwos op de lange termijn wil realiseren moet voldoende zijn om de rentelasten op het vreemd vermogen te betalen en om de toekomstige inflatie op het eigen vermogen te dekken en om tegenvallers op te vangen. Gemiddeld is het benodigde rendement voor Tiwos circa 3,2%. In de beleidswaarde wordt echter gerekend met een rendement van circa 7%. Dit is een rendement die commerciële partijen met commerciële doelstellingen willen realiseren. Indien de beleidswaarde met de 3,2% wordt doorgerekend, heeft het vastgoed een beleidswaarde van € 871 mln.

4.5 VERSCHILLEN MET DE BEGROTING

De voornaamste verschillen met de begroting 2018 zijn hieronder gespecificeerd. Hierbij zijn alleen de kasstroom gerelateerd afwijkingen opgenomen. Mutaties in de waardering van het woningbezit, projecten en extendible leningen worden buiten beschouwing gelaten. Deze posten in de Winst & Verliesrekening zijn boekhoudkundig van aard en leiden niet tot uitgaande of inkomende kasstromen in de toekomst.

Kasstroom gerelateerde posten in Jaarresultaat 2018 ten opzichte van Begroting 2018 (x € 1.000)

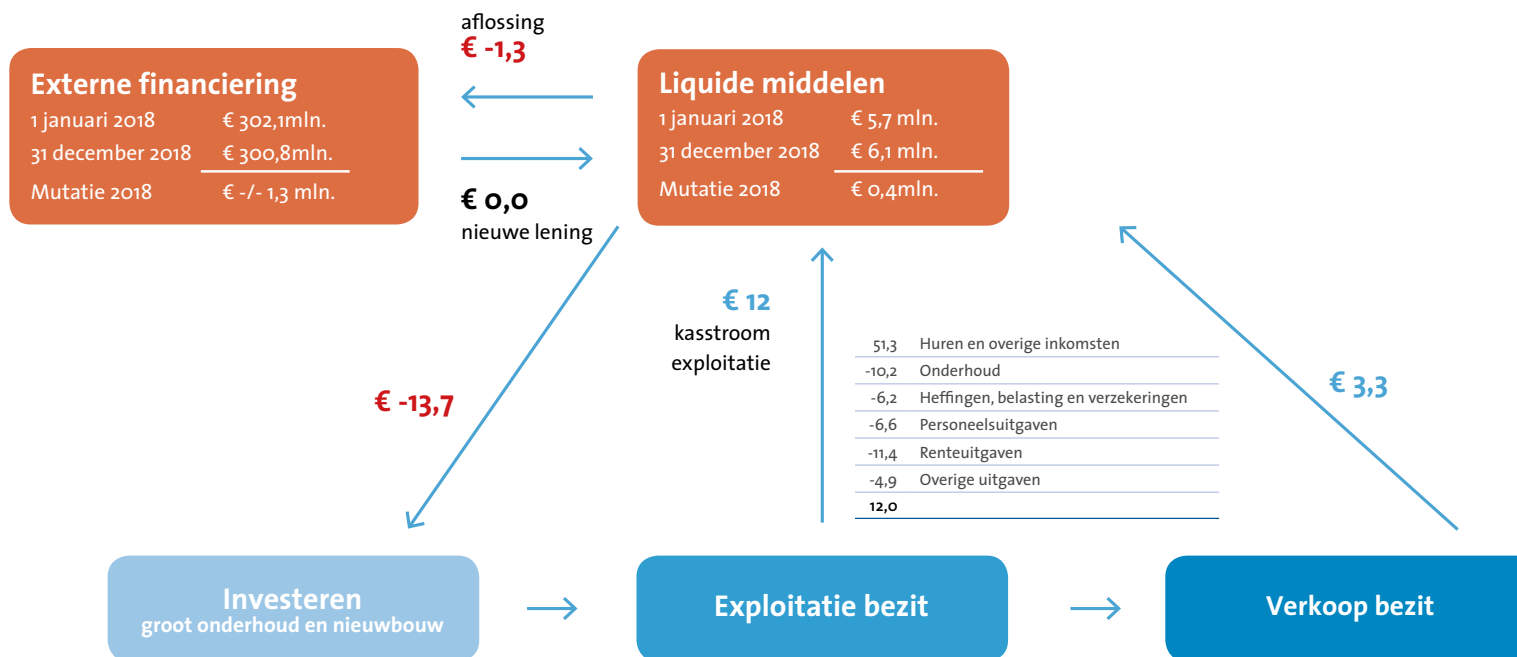
	Positieve afwijking	Negatieve afwijking	Toelichting
Huuropbrengsten		€ 130	Door een iets lagere huurharmonisatie en een latere oplevering van een project zijn de huuropbrengsten lager dan begroot.
Onderhoudskosten		€ 1.000	Het onderhoud bij mutaties en reparaties is hoger uitgevallen dan begroot.
Verkoop	€ 600		Tiwos begroot uit voorzichtigheid geen verkoopopbrengsten. In 2018 zijn er 18 woningen verkocht.
Resultaat deelneming	€ 360		Voornameijk het reparatie- en het mutatieonderhoud lager uitgekomen dan begroot.
Overige exploitatiekosten incassokosten zijn lager uitgevallen.	€ 370		De afboeking van oninbare huurvorderingen en
Organisatiekosten		€ 250	De inhuur van personeel en de kosten van organisatieontwikkeling vielen hoger uit.
Diversen		€ 40	
Saldo		€ 90	



4.6 GELDSTROMEN IN 2018

Onderstaand figuur geeft inzicht in de geldstromen in 2018. Met € 12 mln. gerealiseerde kasstromen uit de verhuurexploitatie en € 3,3 mln. aan verkoopopbrengsten is er € 13,7 mln. geïnvesteerd, € 1,2 mln. aan leningen afgelost en is de liquiditeitspositie met 0,4 mln. verbeterd.

FIG.2 GELDSTROMEN IN 2018



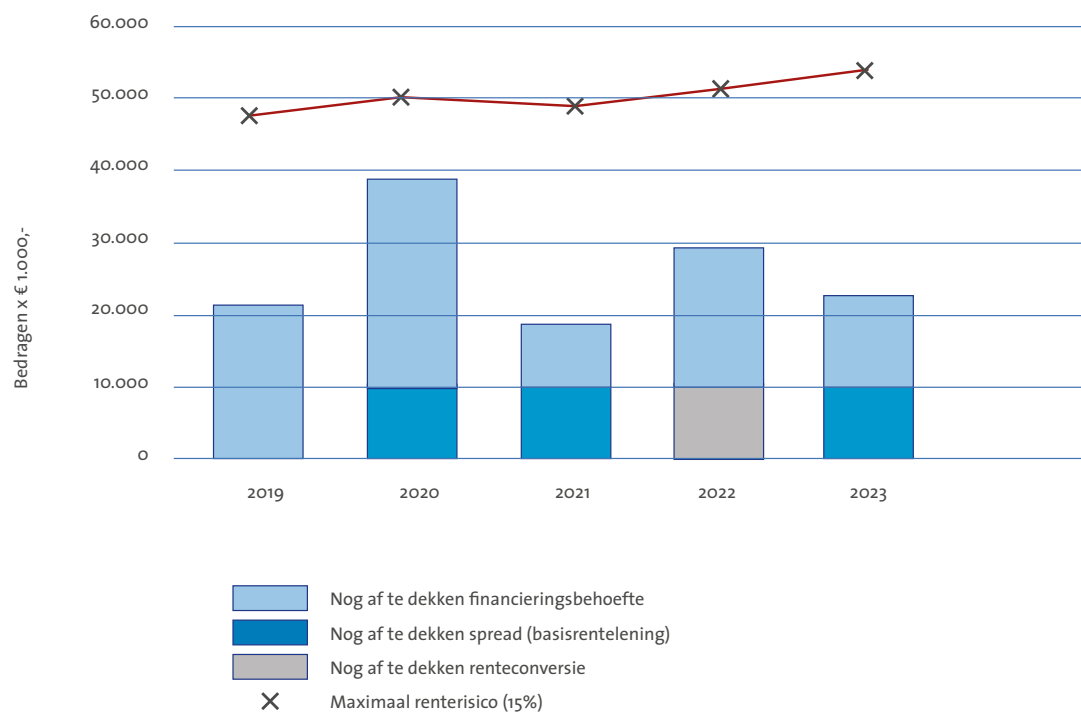
4.7 TREASURY

In 2018 heeft Tiwos € 1,3 mln. afgelost. Er zijn geen nieuwe leningen bijgekomen. De gemiddelde rentevoet voor de totale leningenportefeuille is ultimo 2018 3,73% (2017: 3,75%). De gemiddelde rentevast periode over de gehele lening portefeuille is circa 21,6 jaar.

Tiwos heeft voor de komende jaren een financieringsbehoefte. Voor 2019 bedraagt deze behoefte € 23 mln. Hiervan valt € 17 mln. onder het huidige borgingsplafond. In juli 2019 krijgen we van het WSW de nieuwe borgingsruimte op basis van de DPI 2019. In de DPI 2019 is voor de jaren 2019-2021 een extra borgingsruimte aangevraagd van € 46 mln. 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:

FIG. 3 VERLOOP RENTERISICO



4.8 VENNOOTSCHAPSBELASTING

De aangifte van 2017 is nog niet ingediend bij de belastingdienst i.v.m. de nog te verwerken afwaardering op de WOZ waarde. Deze aangifte zal begin 2019 worden ingediend. Het verwachte gezamenlijke compensabel verlies tot en met 2018 bedraagt circa € 25,9 mln. De aangifte 2018 wordt eind 2019 ingediend en laat een verwacht positief fiscaal resultaat zien van circa € 12,4 mln. Volgens de actuele prognose zal Tiwos vanaf 2021 vennootschapsbelasting gaan betalen.

4.9 RISICOMANAGEMENT EN SCENARIO'S

4.9.1 Risicoprofiel Tiwos

Eens per jaar worden risico's en beheersmaatregelen herijkt. Dat heeft ook in 2018 plaatsgevonden. De uitkomst hiervan is niet substantieel anders dan de analyse in 2017.

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 managet 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 beheersmaatregelen om fraude tegen te gaan



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 de overheid haar beleid wijzigt ten nadele van de corporatiesector. Invoering van ATAD en een hogere verhuurdersheffing zijn hiervan de belangrijkste voorbeelden. Daarnaast zal de druk op corporaties om meer te doen aan duurzaamheid toenemen.

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.

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 verdien capaciteit van Tiwos.

Renterisico

Het renterisico ontwikkelt zich binnen de gestelde WSW norm. In onze prognoses rekent Tiwos in de toekomst voorzichtigshalve 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.

4.9.2 Stresstest en Scenario's

Elk jaar voert Tiwos een stresstest uit. Hierbij wordt gesimuleerd hoe de financiële ratio's zich ontwikkelen bij een set aan financiële tegenvallers die zich allen tegelijkertijd voordoen. Hiervoor zijn de volgende tegenvallers ingerekend:

- Elk investeringsproject krijgt met minimaal 10% meerwerk te maken
- De verhuurdersheffing gaat 10% omhoog door aangepast overheidsbeleid
- De huuropbrengsten zullen slechts inflatievolgend zijn
- Het rentepercentage voor nieuwe leningen zal 2% hoger zijn dan begroot

Uit de actuele stresstest komt naar voren dat Tiwos nog voldoende knoppen heeft om aan te draaien om bovenstaande tegenvallers op te vangen. De normale bedrijfsuitoefening zal niet in gevaar komen.



4.10 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 Stadsontwikkelingsmaatschappij 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.

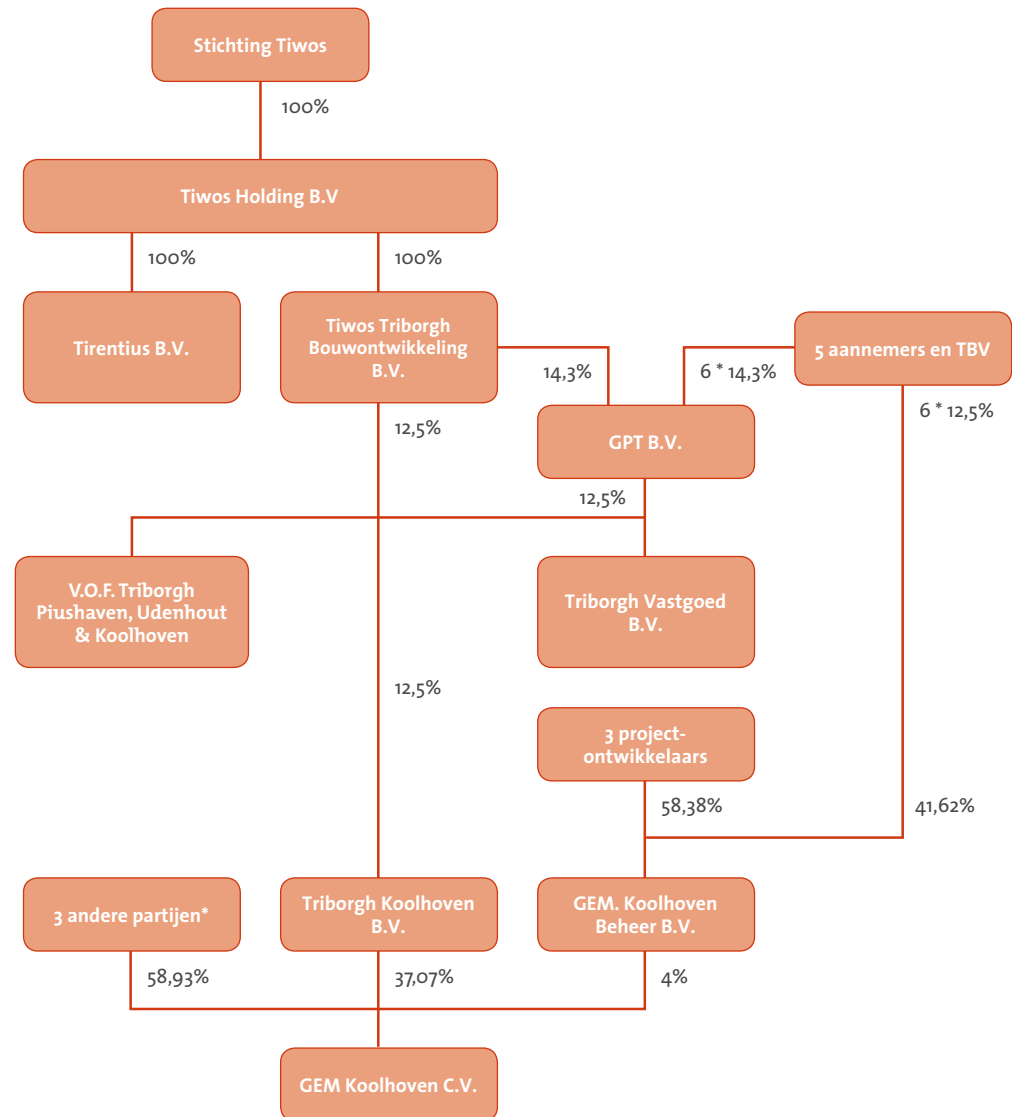
Tiwos Holding B.V.

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 Commissarissen 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.

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 geldeningen, 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.

FIG. 4 DE NEVENSTRUCTUUR VAN STICHTING TIWOS





Tiwos 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. Tiwos 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 Tiwos Triborgh Bouwontwikkeling B.V. samen met de vennoten van VOF Triborgh Piushaven, Udenhout & Koolhoven de besloten vennootschap Triborgh Koolhoven B.V. opgericht met een geplaatst en gestort aandelenkapitaal van € 18.000.

Deze 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.

Tiwos 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.

4.11 RESULTAAT DEELNEMINGEN 2018

Naam	Eigen vermogen Deelneming 31-12-2018	Belang	Belang Tiwos in jaarresultaat 2018	Verstrekte leningen/r.c. 31-12-2018
	(x € 1.000)		(x € 1.000)	(x € 1.000)
Tiwos Holding B.V.	2.908	100%	361	0
Tiwos Triborgh Bouwontwikkeling B.V.	2.250	100%	325	0
- Deelneming GPT *	2.395	14,3%	48	0
- Deelneming Triborgh Koolhoven B.V.	747	12,5%	68	0
- Deelneming GEM Koolhoven Beheer B.V.	149	5,2%	4	0
- Deelneming Triborgh Vastgoed B.V.	33	12,5%	0	0
- VOF Triborgh Piushaven, Udenhout & Koolhoven	13.813	14,3%	206	0
Tirentius B.V.	458	100%	19	0

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

5. Eigen organisatie en governance

5.1 ORGANISATIE: ONTWIKKELING STAAT CENTRAAL

“Echt Contact” is de kern van ons handelen. Samenwerken met bewoners, partners en met elkaar is nodig om onze ambities waar te maken. Een fijn (t)huis in een vitale buurt willen we voor iedereen, en we doen dat door ‘dichtbij’ te zijn en ‘verschil te maken’ waar nodig. In een wereld vol standaardoplossingen, regels en wetten waarin ‘iedereen gelijk’ als eerlijk wordt gezien, is dat een inspirerende en soms ook pittige opgave. Een standaardoplossing werkt niet altijd. De wereld is divers, en dat zijn de mensen die bij Tiwos werken ook. Dus hoe zorg je ervoor dat iedereen die bij Tiwos werkt dat verschil ook in de praktijk kan maken?

Ons uitgangspunt is dat dit altijd bij jezelf begint. Wie ben je? Waar sta je voor? En vooral waarom? Dit zelfbewustzijn is nodig omdat je innerlijke kompas een sterke raadgever is bij het omgaan met diversiteit. Het is belangrijk dat je zelf – door goed te luisteren en te kijken – een beeld hebt van wat jij denkt dat nodig is. En mocht dat niet passen bij kaders of beleid van Tiwos, dan stem je daarover met collega’s af. We draaien eigenlijk de volgorde om. Niet: ‘dat is het beleid van Tiwos’ op de eerste plaats. Maar ‘dit is wat ik vind dat in deze situatie nodig is’ staat voorop. En als dat wringt met Tiwos-beleid, dan is dat een belangrijk gespreksonderwerp, waarbij ons uitgangspunt is dat we er altijd uit komen.

Persoonlijk leiderschap

In het verlengde van het voorgaande is in 2018 gestart met een programma voor het ontwikkelen van persoonlijk leiderschap dat de naam ‘Wie ben ik’ heeft gekregen. Het resultaat van dit meerdaagse programma – onder externe begeleiding – is dat het bewustzijn, het eigenaarschap en het welzijn van medewerkers is toegenomen. Aan dit programma hebben – op vrijwillige basis – zo’n 55 medewerkers deelgenomen. De meerdaagse heeft veel positieve impact gehad, voor verbinding gezorgd en een basis gelegd voor de verdere ontwikkeling van persoonlijk leiderschap en eigenaarschap.

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.



Maatwerk

In 2018 zijn de voorbereidingen getroffen voor een organisatiebreed programma dat gericht is op het thema maatwerk; als een maatschappelijke opgave (wat levert het onze bewoners en de samenleving op), als een organisationele opgave (hoe leren we dit als organisatie/teams), als professionele opgave (welke instrumenten en vaardigheden zijn nodig).

Teamontwikkeling

Medewerkers van Tiwos hebben veel ruimte om hun werk naar eigen inzicht te doen, ze krijgen en nemen daarvoor de verantwoordelijkheid. Door het verminderen van het aantal leidinggevendenden eind 2017 is in een aantal teams gewerkt aan het doorontwikkelen van zelfsturing (door ons ook 'samensturing' genoemd). In creatieve sessies is nagedacht over visie op het team, de resultaten en de rollen van de diverse teamleden.

VAN BEOORDELEN NAAR REFLECTEREN

De traditionele gesprekscyclus (plannings-, voortgangs- en beoordelingsgesprek) sluit niet meer aan op het Tiwos van nu. De afgelopen jaren was bij Tiwos alleen het beoordelingsgesprek nog een verplicht onderdeel van de cyclus, maar ook dat paste niet meer echt. Om te leren en jezelf verder te ontwikkelen vinden we het belangrijk om op je eigen functioneren te reflecteren en heb je ook feedback nodig van je collega's en eventueel van externen waarmee je samenwerkt.

In 2018 hebben we nagedacht over een passender vorm waarmee eind 2018 gestart is in een experiment. Belangrijke onderdelen in deze vorm zijn zelfreflectie en feedback. Op basis hiervan kan een ontwikkelstap (of stappen) worden geformuleerd. Hiermee samenhangend is een onderzoek naar een passend (er) beloningsbeleid gestart.

STRATEGISCHE PERSONEELSPANNING

In 2018 hebben we onderzocht welke interventies nodig zijn om zowel kwalitatief als kwantitatief over voldoende gekwalificeerd personeel te beschikken. De afgelopen jaren is de omvang van ons personeelsbestand steeds een beetje afgenomen. In 2012 werkten 103 (94,1 FTE) mensen bij Tiwos, in 2018 waren er dat nog 90 (81,8 FTE). Door digitalisering en door efficiënter te gaan werken werd dit mogelijk. Overigens is efficiënter werken geen doel op zich; we zijn gewoon open tijdens kantooruren en onze telefoon wordt opgenomen door een 'mens'. 'Dichtbij zijn' betekent voor ons menselijk contact. Maar ook dan is efficiëntie mogelijk.

Voor de komende jaren staan op basis van onze strategische personeelsplannen de volgende HR-speerpunten centraal:

- ▶ Verjonging van de gemiddelde leeftijd, die is nu 48 jaar. Jonge mensen brengen nieuwe inzichten en vaak een 'frisse' manier van kijken. We streven naar teams waarin verschillende generaties samenwerken, omdat we geloven dat dit ons verder brengt.
- ▶ Vergroten van flexibiliteit; inzet van mensen daar waar ze nodig zijn en aansluitend op het aanwezige talent. In 2018 is bijvoorbeeld besloten om het onderscheid tussen opzichters (wijk-, mutatie-, projectopzichter) op te heffen. Iedere opzichter is in een geografisch gebied nu verantwoordelijk voor alle processen.
- ▶ Verlaging van het ziekteverzuim. Ons verzuim is te hoog – 5,2% in 2018 – en vraagt om aandacht. Zowel omgaan met frequent verzuim als met langdurig verzuim staan hoog op de agenda.

VAN FUNCTIES NAAR ROLLEN

De afgelopen decennia legden we onze taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden vast in een functiebeschrijving. Dit waren soms ellenlange opsommingen die binnen de kortste keren niet meer actueel bleken. Aansluitend op onze ontwikkeling naar het meer inzetten van mensen op talent is een moderne variant van de ouderwetse functiebeschrijving geïntroduceerd. We werken voortaan met de beschrijving van een rol. Daarbij maken we onderscheid tussen een clusterrol en een specifieke rol. De rol van manager is een voorbeeld van zo'n clusterrol. In plaats van een aparte functiebeschrijving voor iedere manager is in een gezamenlijk proces eerst gedefinieerd wat we van iedere manager bij Tiwos verwachten. Zowel op resultaatgebieden als op competenties. De basis van de rolbeschrijving is dus voor iedere manager gelijk. Vervolgens worden aan de rol nog specifieke resultaatgebieden en competenties toegevoegd die voor de specifieke rol van belang zijn. Andere voorbeelden van clusterrollen zijn; adviseur, opzichter en ontwikkelaar.

De meerwaarde zit hem vooral in het met elkaar bepalen hoe zo'n clusterrol wordt gedefinieerd. Daaruit blijkt dat er meer overeenkomsten zijn dan verschillen tussen diverse rollen. Volgens ons draagt dit bij aan het benutten van talenten van collega's.

In 2018 zijn alle teams over deze nieuwe systematiek geïnformeerd en zijn van diverse functies nieuwe rolbeschrijvingen gemaakt. Ons streven is om dit in deze beleidsplanperiode (2017-2021) voor de hele organisatie af te ronden.

Gekoppeld aan deze rolbeschrijvingen die zijn gebaseerd op de TMA- methode kan een assessment worden afgenomen waaruit blijkt waar het talent van de betreffende medewerker zit. Dat talent kan het uitgangspunt zijn voor verdere ontwikkeling. Dit assessment kan ook op teamniveau worden ingezet, waarmee een goed beeld ontstaat (of wordt bevestigd) van de aanwezige talenten in een team. Dit is van belang voor de verdeling van het werk binnen het team.

5.2 IN- DOOR EN UITSTROOM

In 2018 zijn 8 medewerkers in dienst getreden en 9 medewerkers uit dienst gegaan. 3 medewerkers stroomden intern door naar een andere rol. In 2018 overleed na een langdurige ziekte onze medewerker Facilitaire Zaken, Ad Schroder. Een trieste gebeurtenis die ons diep heeft geraakt.

5.3 ARBEIDSOMSTANDIGHEDEN

Onderzoek naar een slimmer en optimaler ingericht kantoor

In 2018 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 2018 is gestart met de verbouwing die in 2019 wordt afgerond. Het 'nieuwe' duurzame kantoor sluit dan aan op onze behoefte om flexibel te werken in mooie open ruimtes.

TABEL 5

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 PSO gecertificeerd op trede 2. Dit houdt in dat we ruim bovengemiddeld werkgelegenheid bieden aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

Stages

In 2018 liepen 7 studenten stage bij Tiwos.

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.

Social return

Al jaren is social return een voorwaarde in ons aanbestedingsbeleid. Ook in 2018 heeft dit weer voor extra werkgelegenheid voor de doelgroep gezorgd. www.socialreturnregiotilburg.nl.

PE-punten directeur/bestuurder (Permanente Educatie)

In het verslagjaar is door de directeur/bestuurder het aantal van 77 PE punten behaald door het volgen van opleidings/-en ontwikkelactiviteiten.



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

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

5.6 GOVERNANCE

De Raad van Commissarissen 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 Commissarissen, 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 Commissarissen 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 1 governance-principe is geconcludeerd dat wij niet conform de standaard handelen, omdat wij dit, bewust, anders hebben opgelost. Volgens principe 3.3 van de governance code dient de bestuurder maximaal 4 jaar benoemd te zijn. Het contract van de huidige bestuurder is voor onbepaalde tijd. Bij een nieuwe benoeming zal de wettelijke termijn in acht worden genomen. 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.

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 2018 was er sprake van één integriteitsschending. Met betreffende medewerker is het dienstverband beëindigd.



רשת
98.37

E-027-10089
065 *ZIP 10451

6. Verslag raad van commissarissen

6.1 VOORWOORD

Tiwos is in 2018 intensief verder gegaan met de uitwerking van haar ambities uit het beleidsplan "Echt Contact" (2017-2021). Tiwos wil onder meer verschil gaan maken, waarmee ook bedoeld wordt: verschillende huurders op bij die persoon passende wijze behandelen. Maatwerk leveren is een belangrijk (ontwikkel)thema bij Tiwos, met daarbij extra aandacht voor kwetsbare huurders. Maatwerk vraagt om persoonlijk leiderschap; verschil kunnen en durven maken is immers complexer dan alleen naar regels of beleid verwijzen. Het gaat bij Tiwos om keuzes maken die altijd worden uitgelegd.

2018 is voor ons als RvC een inspirerend jaar geweest. Met ingang van 1 januari 2018 is Sander van Bodegraven als nieuwe voorzitter gestart en zijn onderwerpen als visie op toezicht en zelfevaluatie hoog op de agenda gezet.

We hebben een meer fundamentele heroverweging gemaakt ten aanzien van de wijze waarop het toezicht wordt ingevuld. Onder "visie op toezicht" wordt dat verder toegelicht. In het verlengde van persoonlijk leiderschap en maatwerk is door Tiwos aandacht gegeven aan zelfsturing. Door het verminderen van het aantal managers ligt er meer verantwoordelijkheid bij de medewerkers van Tiwos zelf. Bij dit veranderende Tiwos hoort ook een veranderende Raad: een RvC die ook, in de woorden van het beleidsplan, naast de organisatie staat en doordrongen van de identiteit en ambities van Tiwos, toezicht houdt op de prestaties. Door Pentascope (visitor) werd meer aandacht gevraagd voor het ontwikkelen van een visie en voor zelfreflectie. Beide onderdelen hebben in 2018 veel aandacht gekregen. Het toetsingskader en het toepassen van de Governance-code werden als voldoende beoordeeld.

6.2 VISIE OP TOEZICHT

Tiwos heeft in het beleidsplan "Echt Contact" aangekondigd de invulling van de maatschappelijke taken op een vernieuwde wijze vorm te geven. Binnen de regels van de Woningwet gebruikt Tiwos zoveel mogelijk ruimte om haar financieel presteren en het maatschappelijk rendement van het vermogen te optimaliseren. Hiervoor heeft Tiwos een ambitieuze opgave op het gebied van investeren, duurzaamheid en betaalbaarheid geformuleerd en wil Tiwos 'naast de huurder gaan staan', onder meer door het vernieuwde werken in gebiedsteams. De taak van de RvC 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. Alle statuten en reglementen zijn te vinden op de website van Tiwos.



*In 2018 hebben we onze visie op toezicht verder aangescherpt.
De uitgangspunten voor onze visie zijn:*

We benutten onze diversiteit, kwaliteit en energie

We zijn een veelkleurige raad qua kennis, vaardigheden en persoonlijkheden. Deze diversiteit benutten we maximaal door ieder met zijn eigen kwaliteit te laten kijken of alles nog goed gaat. We vormen een team en krijgen energie van onze taak. En hoewel we allemaal anders zijn hebben we wel dezelfde blik op Tiwos en voelen we ons verbonden met de stad.

We kennen onze rol

Als raad staan we juichend aan de zijlijn bij de prestaties die de Tiwos-medewerkers, stakeholders en huurders met elkaar leveren, in plaats van ons er werkelijk mee te bemoeien. We kennen onze rol en zijn dienend voor stad, huurders en organisatie.

We spiegelen en adviseren om zoveel mogelijk te bereiken

We sturen, houden toezicht, adviseren, spiegelen, communiceren en klankborden. Dit doen we op een transparante manier vanuit de volkshuisvestelijke rol en blik en veel minder vanuit de cijfers en dat wat al afgekaart is in het institutioneel kader. We spiegelen daarnaast ook onszelf en zijn een lerende RvC. De raad is nabij als de bestuurder een probleem heeft en verleent met raad en daad support om zo voor Tiwos zoveel mogelijk te bereiken.

We willen nabij zijn buiten de gebaande paden

We kennen de Wet- en regelgeving en de politieke context maar de bewoner staat bij ons centraal. Medewerkers gaan terecht op zoek naar de grenzen en gaan ook buiten de gebaande paden op zoek naar mogelijkheden om hun doel te bereiken. Als er buiten de gebaande paden gewerkt wordt hoort de raad heel nabij te zijn. Niet alleen om commitment af te geven maar ook om waar nodig de expertise van de raad in te zetten om zo mogelijk te voorkomen dat er problemen ontstaan.

We maken ons hard voor huurdersparticipatie

Als RvC maken we ons er hard voor dat de huurder betrokken wordt en kan bijdragen aan de doelen, zodat er voor hen het maximale uitkomt. De huurder staat hiermee niet alleen centraal, maar heeft ook echt zeggenschap.

We zetten onze antennes uit

We temperen en zetten onze antennes uit, zowel naar de buitenwereld als naar de binnenwereld. Dit doen we om te volgen hoe alles reilt en zeilt bij de stakeholders en huurders. We zorgen er hiermee voor dat de koers echt gericht is op het mooie waarvoor we op aarde zijn en houden zo toezicht op de koers die is uitgezet.

We zien erop toe dat maatschappelijk geld maximaal benut wordt

Ons primaire doel is de huurder. We zien erop toe dat het maatschappelijk geld zo maximaal mogelijk benut wordt voor de maatschappelijke opgave, zodat de huurder blij is op gebied van leefbaarheid, duurzaamheid, en met vlag en wimpel woont.

Onafhankelijkheid blijft bij de invulling van het toezicht altijd een noodzakelijke randvoorwaarde. In 2018 heeft de RvC in vrijheid haar agenda kunnen bepalen en invulling kunnen geven aan haar toezichthouderschap.

TOEZICHT HOUDEN

Toezichthoudende rol

We houden toezicht op het bestuur van Tiwos. We bewegen ons bij dit toezicht binnen kaders die door de wet, brancheorganisaties en door onszelf zijn vastgesteld. De binnen Tiwos 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).

Klankbordfunctie

We treden op als sparringpartner van het bestuur van Tiwos (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.



Werkgeversrol

We vervullende werkgeversrol richting de bestuurder. De bestuurder van Tiwos heeft recht op een goede werkgever. Tegelijkertijd hebben interne en externe belanghebbenden recht op een RvC die ook met de juiste maatschappelijke perceptie de werkgeversrol invult.

6.3 TOEZICHTHOUDENDE ROL

Een belangrijk 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 RvC. Hiermee vormt de controller ook voor ons 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. 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 Tiwos 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 RvC vanzelfsprekend de uitgebreide financiële informatie uit de reguliere jaarcyclus. In aanvulling hierop heeft de RvC verschillende projecten en buurten bezocht. Ook heeft de RvC, in verschillende delegaties, gesproken met de HuurdersBelangenOrganisatie (HBO) en de ondernemingsraad.

Toezicht op de financiële en operationele prestaties van Tiwos worden door de hele RvC gevolgd. De auditcommissie heeft hierin een voorbereidende rol. De Auditcommissie heeft tot doel de Raad van Commissarissen in haar functie van toezichthoudend orgaan te adviseren en ondersteunen, met specifieke aandachtspunten op het terrein op:

- ▶ Het beoordelen van de interne controle- en risicobeheersingssystemen.
- ▶ De naleving van voorschriften en richtlijnen van relevante externe toezichthoudende instanties en relevante gedragscodes.
- ▶ De controle door en de relatie met de externe accountant.
- ▶ De informatieverschaffing ten behoeve van financiële planning, voortgang en verantwoording van resultaten (zowel intern en extern) en andere aspecten binnen de planning - en controlcyclus.
- ▶ De naleving van aanbevelingen en opvolgingen van opmerkingen van de externe Accountant en Interne controle
- ▶ De financiering van de organisatie en de treasuryactiviteiten





In 2018 is de auditcommissie drie keer bijeengekomen voor reguliere vergaderingen. Belangrijke onderwerpen waren de jaarrekeningen van Tiwos en haar verbindingen, de begroting voor 2019, de beoordeling van Tiwos door externe toezichthouders en de aanpassing van enkele toezichtsdocumenten.

De RvC informeert zich niet alleen via de reguliere kanalen, maar zoekt ook actief informatie op uit de organisatie en de samenleving. Onder meer door een wijkbezoek met wethouder en stakeholders, regelmatig overleg met HBO en OR, en informeel bezoek in de stad.

Voor de activiteiten in verbindingen geldt, net als in 2017, dat het aantal en de financiële omvang van de participatie van Tiwos in deze verbindingen zeer beperkt is. Hierdoor is het risicoprofiel van Tiwos als laag beoordeeld. 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 jaarrapporten.

6.4 KLANKBORDFUNCTIE

De klankbordfunctie wordt nadrukkelijker invulling gegeven dan voorheen. Dit thema is uitgewerkt in een strategische tweedaagse sessie en wordt levend gehouden binnen de RvC door ons eigen functioneren regelmatig te agenderen.

We wensen ons niet alleen te beperken tot het toezichthouden op het functioneren van het bestuur in de enge zin. Juist in de rol als klankbordgroep willen we waarde toevoegen aan Tiwos. We willen daarbij voldoende afstand houden en niet 'op de stoel van de bestuurder zitten'. Wel proberen we via kritische agendering en scherpe reflecties op het gevoerde beleid een waardevol tegengeluid voor de bestuurder te organiseren. Hiertoe hebben we ondermeer een volkshuisvestelijke commissie, die een aantal brede maatschappelijke thema's agendeert. We staan met bestuur en management regelmatig stil bij relevante onderwerpen die voorbij de 'waan van de dag' gaan. Dit is een proces waar we veel waarde aan hechten, gegeven de druk die vanuit de systeemwereld op het toezichthouderschap ligt. Toezichthouderschap mag in onze niet worden beperkt tot het monitoren en afvinken van checklistjes met financiële ratio's en compliance aan governance-structuren.

Zo zijn we in het voorjaar samen met een delegatie van Tiwos en de HBO op werkbezoek geweest bij het Holland Park in Diemen. Het doel van dit bezoek was; een scherper beeld krijgen van gewenste kwaliteit van nieuwbouw. Dit helpt ons in het beoordelen van het gevoerde kwaliteitsbeleid van Tiwos en de projectplannen ter realisering van nieuwbouw. Door dit samen te doen, staan we letterlijk "naast elkaar", zonder onze eigen rollen uit het oog te verliezen.

We willen niet alleen toezichhouden, maar ook klankborden op de volgende kern-thema's:

- ▶ Sociaal-maatschappelijke aspecten (volkshuisvestingsbeleid, bewaken van de primaire doelstellingen van Tiwos en omgang met huurders en belanghouders)
- ▶ Financieel-economische aspecten (financieel/economisch beleid, bewaken van de financiële doelstellingen en – risico's van Tiwos)
- ▶ 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

6.5 DE WERKGEVERSROL

Jaarlijks voert de remuneratiecommissie van de RvC een evaluatiegesprek met de bestuurder. Bij de voorbereiding van dit gesprek worden diverse signalen waaronder die van de overige leden van de RvC, de huurdersbelangenorganisatie, het team van leidinggevenden en de ondernemingsraad meegenomen. 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. We hebben ook in 2018 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 Commissarissen 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.



6.6 OVER DE RVC

De zelfevaluatie is in 2018 opnieuw begeleid door een externe begeleider, Rudi Thomas, die ook de gezamenlijke strategiesessie eind 2017 heeft begeleid. De belangrijkste gespreksonderwerpen tijdens de zelfevaluatie hadden betrekking op ons functioneren in de afgelopen periode in relatie tot het gewenste functioneren in de toekomst. Daarbij waren met name de interne communicatie en de visie op toezicht gespreksonderwerp. Beide onderwerpen zijn opgepakt en hebben tot een verbetering geleid. We stellen ons oordeel wat langer uit, en stellen eerst meer verdiepende vragen. In die zin ontwikkelt de RvC zich in lijn met Tiwos mee.

We onderschrijven de governancecode. We hanteren in lijn hiermee een profielschets waaraan wij onszelf en nieuwe leden spiegelen. Deze profielschets is gepubliceerd op de website van Tiwos. Van leden van de RvC 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 balans tussen kennis en ervaring, waarbij lokale binding ook belangrijk is.

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

- ▶ 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 RvC 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

Primo 2018 bestond de RvC zes leden. De samenstelling van de RvC over het verslagjaar is als volgt:

S. van Bodegraven(m)

Functie: Voorzitter

Voordrachtsbenoeming: nee

Datum in functie: 1 januari 2018

Benoemd tot: 1 januari 2022

- ▶ Lid remuneratiecommissie

Andere functies:

- ▶ Lid en vice vz RvC Volkshuisvesting Arnhem, op voordracht van de huurders
- ▶ Voorzitter bestuur stichting Verzamelgebouw Dieren
- ▶ Vrijwilliger in buurthuis de Lommerd, Spijkerviertel Arnhem
- ▶ Zelfstandig ondernemer, interim management, advies en toezicht

PE-punten behaald in 2018: 26

Bereikbaar via: rvc@tiwos.nl



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 2018: 11

Bereikbaar via: rvc@tiwos.nl

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 commissarissen BVOW Rotterdam
- ▶ Lid raad van toezicht Centrum voor Dienstverlening Rotterdam
- ▶ Voorzitter bestuur a.i. Woningbouwvereniging voor ambtenaren te Arnhem (n.t.i.)
- ▶ Lid van Raad van Inspiratie Blomberg Instituut

PE-punten behaald in 2018: 15

Bereikbaar via: rvc@tiwos.nl

G. van Gerwen (m)

Functie: lid

Voordrachtsbenoeming: nee

Datum in functie: 1 juni 2011

Benoemd tot: 1 juni 2019 (niet herbenoembaar)

- ▶ Lid auditcommissie

Andere functies:

- ▶ Zelfstandig adviseur en interim-manager

PE-punten behaald in 2018: 19

Bereikbaar via: rvc@tiwos.nl

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

PE-punten behaald in 2018: 20

Bereikbaar via: rvc@tiwos.nl

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.
- ▶ 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 2018: 23

Bereikbaar via: rvc@tiwos.nl





We onderschrijven 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 invulling aan gegeven. We vinden 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. Ook ontmoeten we binnen het door de bestuurders van het 'Lenteverband' leden van andere RvC's in speciaal voor deze groep corporaties opgezette actualiteitenprogramma's.

We hebben in 2018 6 keer vanuit ons toezichthouderschap vergaderd. De belangrijkste onderwerpen tijdens de vergaderingen zijn in onderstaand overzicht weergegeven.

8 februari 2018

- ▶ Managementletter
- ▶ Visitatierapport
- ▶ Jaarlijkse toets Governancecode
- ▶ Risicomanagement en interne controle
- ▶ Overzicht verplichtingen vanuit statuten verbindingen
- ▶ Diverse projectplannen en – evaluaties
- ▶ Besturingsmodel (geactualiseerd)
- ▶ Honorering RvC (2018) en PE punten (2017)

12 april 2018

- ▶ Jaarverslag 2017 (bestuursverslag en jaarrekening)
- ▶ Verslag accountant
- ▶ Remuneratiegesprek (verslag van gesprek)
- ▶ Risicomanagement (beleidsnotitie), interne controle en interne controleplan
- ▶ Prioritering projecten
- ▶ Kantoorverbouwing
- ▶ Actiepunten strategische sessie en zelfevaluatie
- ▶ Notitie integriteit

17 mei 2018

- ▶ Analyse Aedes Benchmark
- ▶ Evaluatie controller
- ▶ Bezoldigingsbeleid
- ▶ Masterplan Tilburg West

28 juni 2018

- ▶ Oordeel AW
- ▶ 1e trimesterrapportage
- ▶ Duurzaamheidsbeleid (inclusie roadmap)
- ▶ Kwaliteitsbeleid (inclusief nieuwbouw)

23 augustus 2018

- ▶ Wijkbezoek aan Tilburg West (voorafgaand aan vergadering)
- ▶ Statuten Tiwos
- ▶ Gesprek met accountant, controller en de manager F&I over risico's
- ▶ Projectplan Vakschool
- ▶ Strategische personeelsplanning

26 oktober 2018

- ▶ Zelfevaluatie Raad van Commissarissen
- ▶ Begroting 2019 inclusief Knoppenspel

29 november 2018

- ▶ Aanbestedingsbeleid
- ▶ Gesprek met OR
- ▶ Werving nieuw lid

Integriteit

In het verslagjaar 2018 is bij de ons één melding binnen gekomen ten aanzien van een integriteitskwestie. Deze melding heeft geleid tot beëindiging van de arbeidsovereenkomst met een medewerker van Tiwos. Daarnaast is het thema nadrukkelijk aan de orde geweest als het gaat om de relatie tussen (bezoldigde) (neven-)functies bij bedrijven waar Tiwos zaken mee doet, of in de toekomst mee te maken zou kunnen krijgen.

Ondertekening,
Tilburg, 25 april 2019

S. van Bodegraven
Voorzitter Raad van Commissarissen

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

M. de Bruijn
Lid Raad van Commissarissen

F. Schilder
Lid Raad van Commissarissen

D. van Wezel
Lid Raad van Commissarissen

R. Gradus
Lid Raad van Commissarissen



7. Tabellen bij bestuursverslag 2018

1. VERHUUR

TABEL 1A INSCHRIJFTIJD

	Inschrijfduur	Loting	Eerste reageerder
Gemiddelde inschrijftijd 2018	7,3 jr	1,9 jr	3,8 jr
Gemiddelde inschrijftijd 2017	7,0 jr	2,0 jr	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 2018	1,1 jr	1,4 jr	0,9 jr
Gemiddelde Zoektijd 2017	1,5 jr	1,6 jr	1,0 jr
Gemiddelde Zoektijd 2016	1,4 jr	0,8 jr	1,1 jr
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

Totaal Corporaties	2018	2017	2016	2015	2014
Aantal inschrijvingen	75.700	72.074 ¹	47.305	47.289	46.791
Aantal inschrijvingen zonder grijze/zwarte lijst ²	75.270	71.598	42.750	42.855	42.652
Waarvan urgent woningzoekend	* ³	4	0	12	16
Aantal inschrijving met extra inschrijfduur	149	177	47	95	76
Aantal aanvragers WMO indicatie	551	521	402	401	407
Aantal aanvrager AWBZ indicatie	102	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.
- *³ Niet bekend

TABEL 3 KENGETALLEN VERHUUR

	2018	2017	2016	2015	2014
Aanbiedingsgraad bruto	0,82 ⁴	1,20	1,30	1,36	1,28
Aanbiedingsgraad netto	1,06	1,38	1,66	1,6	1,51
Aanbiedingsgraad aanbodmodel	1,08	1,44	1,76	1,66	1,62
Mutatiegraad ¹	7,4%	8,1%	8,4%	9,4%	12,6%
Mutatiegraad geschoond ²	6,7%	7,4%	6,6%	7,8%	7,9%
Leegstandscijfer ³	0,60%	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.
4. Als de aanbiedingsgraad "o" is, dan betekent dit: alles wat 1* is aangeboden en direct wordt geaccepteerd. Hieronder vallen al onze bijzondere verhuringen; dus o.a. de doorstromers, de contingenten, de vrije sector, de urgenten, de 5%, etc. Een mogelijk verklaring voor het dalen van de aanbiedingsgraad bij bemiddeling zou kunnen zijn dat deze groep de laatste jaren groeit (o.a. dankzij ons succesvolle doorstroombeleid).

TABEL 4 HUUROPZEGGING NAAR WONINGTYPE

	2018		2017		2016		2015		2014	
	%	Abs	%	abs	%	abs	%	abs	%	abs
Eengezinswoningen	6	262	6	303	6	265	7	313	12	567
Etagewoning met lift	8	97	12	125	14	149	10	111	10	102
Etagewoning zonder lift	13	160	12	137	11	129	14	159	17	202
Zelfstandige HAT wooneenheid	18	92	26	25	20	20	24	24	16	16
Kamerpanden (zelfst/onzelfst)	3	4	12	5	62	24	17	10	28	16
Subtotaal woningen	7,4	540	8,4	595	8,4	587	9,4	655	12,6	903
Aanleunwoningen			0	0	0	0	0	0	0	0
Kamerpanden (zie hierboven)	0	0								
Garages/parkeerplaatsen/bedrijfsruimten	6	22	12	41	10	33	10	35	45	45
Woonwagens/standplaatsen	7	4	7	4	2	1	0	0	0	0
Wo/zo-complex	0	0	0	0	0	0	1	3	0	0
Gehele bezit	7,2	566	8,1	640	8,0	621	8,9	693	11,9	948





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

	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Totaal nieuwe verhuringen	576	686	593	616	897	827
Gespecificeerd naar type: info uit Viewpoint						
woningen	525	628	539	564	840	782
woningen in beheer	0	0	10	10	13	0
overig (garages / bedrijfsruimten)	29	51	37	34	40	44
overig in beheer	0	0	0	2	4	0
woonwagens / standplaatsen	6	3	0	0	0	1
bruikleen / woonzorg	5	4	7	6	0	0
info uit WIZ						
reguliere verhuringen ¹	347	328	263	333	399	405
bijzonder verhuringen: info uit WIZ						
herstructurering naar Tiwos bezit	5	13	3		86	44
5% regeling	14	18	19	17	21	20
bemiddeling volgens wachtlijst ²	17	12	8	68	89	82
contingenten	33	46	28	36	21	29
doorschuiving / doorstroming	48	52	35	48	51	22
nieuwbouw	19	65	48	1	42	81
omklappen huurovereenkomst	6	3	9	3	4	7
statushouder	15	23	52	39	27	11
woningruil	10	10	7	19	12	13
terugkeer na herstructurering			1		14	5
urgentie	14	14	14	10	2	14
WVG	0	0	0	5	2	0
verhuur rechtspersoon / maatschappelijke instelling	5	3	6	8	4	9
helptijdgarantie	0	0	0	0	2	0
vrije sector	40	38	46	15		
selectieve tielijzing (rotterdamwet)	6	1				

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

Categorie	Inkomen	Aantal Toewijzingen	Norm (%)	Gerealiseerd (%)
			80%	
Primaire doelgroep	≤€36.798	478	10%	97,6%
Middeninkomens	>€36.798 ≤€41.056	12	10%	2,4%
Vrije toewijzing*	>€41.056	0	10%	0,0%
Totaal toewijzingen ≤€710,68		490	100%	100%

*Toewijzing met voorrang voor urgenten.

Toewijzingseis geldt niet voor huishoudens met een intensieve zorgvraag en een inkomen >€41.056

TABEL 7: PASSEND TOEWIJZEN (95/5 NORM)

Categorie	Huishoud-grootte	Inkomen	Toewijzingen	Huur				% passend
				≤€597,30	≤€640,14	≤€710,68	>€710,68	
<AOW leeftijd	1-persoons	≤€22.400	180	179	1			99%
	2-persoons		55	55		99%		86%
	>2-persoons	≤€30.400	102	101				100%
>AOW leeftijd	1-persoons	≤€22.375	14	14				100%
	2-persoons	≤€30.400	14	13	1			
	>2-persoons	≤€30.400	1	1				93%
Statushouder	1-persoons	*	0	0				100%
	2-persoons	*	3	3				100%
	>2-persoons	*	6	6				100%
Student	2-persoons	**	0	5				100%
	2-persoons	**	0					100%
Totaal toewijzingen ≤€710,68****								380
Waarvan niet passend								3
Percentage passend toegewezen								99%

**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.

passendheidsstoets 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

	2018		2017	
	absoluut	leegstands-%	absoluut	leegstands-%
Huuropbrengst woningen	€ 48.767.800		€ 47.748.700	
Verhuurleegstand sociale huur	€ 43.400	0,09%	€ 45.700	0,10%
Technische leegstand sociale huur	€ 166.600	0,34%	€ 161.600	0,34%
Leegstand geliberaliseerd	€ 55.700	0,11%	€ 45.800	0,10%
Leegstand woningen	€ 265.700	0,54%	€ 253.100	0,53%
Huuropbrengst niet woningen	€ 1.787.100		€ 1.683.500	
Leegstand niet woningen	€ 56.400	3,16%	€ 37.100	2,20%
Huuropbrengst totaal	€ 50.554.900		€ 49.432.200	
Leegstand totaal	€ 322.100	0,64%	€ 290.200	0,59%



TABEL 9: BEHANDELDE BEMIDDELINGSVERZOEKEN NAAR AARD VAN HET VERZOEK

	Noord Oost	West	Zuid	(leeg)	Eindtotaal
Begeleiding	108	158	71	50	387
Buurtregie	12	8	27	2	49
Financieel	55	30	7	10	102
Geweld/agressie	19	22	24	15	80
Juridisch	64	61	66	34	225
Medisch		3	1		4
Misdrijf	19	30	44	10	103
Overige	220	264	141	57	684
Overlast	371	463	340	139	1316
Sociaal/psychisch	138	155	169	42	504
Woning	42	138	97	64	341
Woonbezetting	75	104	63	50	297
Eindtotaal	1123	1436	1050	473	4092

In verband met de AVG zijn de meldingen vanwege hun inhoud en beveiliging in iets andere categorieën ingedeeld, waardoor een vergelijk met eerdere jaren niet mogelijk is.

TABEL 10 HUURINCASSO

	2018	2017	2016	2015	2014
Totale huurachterstand in % van bruto-huur	0,99%	1,22%	1,25%	1,33%	1,28%
Absolute huurachterstand (excl. voorstand) van zittende huurders	€511.900	€615.900	€615.200	€634.000	€591.000
Hiervan:					
· Deurwaarder	€ 309.100	€ 363.400	€ 419.800	€ 460.000	€ 372.000
· Betalingsregeling	€ 64.400	€ 79.600	€ 80.000	€ 76.000	€ 72.000
Aantal ontruiming	21	16	35	26	48





3 VASTGOED

TABEL 11 NIEUWBOUW HUURWONINGEN 2018 (IN HAALBAARHEIDSFASE EN VERDER)

Nieuwbouw huurwoningen 2018	Type	lage aftop	hoge aftop	toeslag- grens	gelibera- liseerd huur	Totaal
		Huur	Huur	Huur	Huur	
		< € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	> € 710	
Opgeleverd in 2018						
Goirkestraat Chapeau	APP	20		1		20
Stadskade	APP	9				9
In uitvoering 2018						
Koningsoord Berkel-Enschot	APP	24		34		58
In voorbereiding in 2018						
Burgemeester van de Mortelplein	APP					28
Valentijnstraat	APP					23
Reitse Hoevenstraat Vakschool	EGW					4
Pater van de Elsenplein	APP					88
St. Willibrordstraat Berkel-Enschot	APP					30
Kerkstraat Berkel-Enschot	EGW	10				10
	EGW	7				7



TABEL 12 NIEUWBOUW/RENOVATIE WOONZORGEENHEDEN

Nieuwbouw/renovatie woonzorg eenheden	Aantal
In uitvoering 2018	
Traverse: Reitse Hoevenstraat gebouw 3	44
In voorbereiding 2018	
Traverse: Reitse Hoevenstraat gebouw 2	35
Traverse: Reitse Hoevenstraat gebouw 2	35
Totaal woonzorg	87

TABEL 13 GROOT ONDERHOUD

Opgeleverd in 2018			
Pater Rутtenstraat	APP		15
Jacob Lemairstraat (labelverbetering)	EGW		11
In voorbereiding 2018			
Abdijbuurt eengezinswoningen	EGW		70
C. Drebbelstraat eengezinswoningen	EGW		34
Abdijbuurt portiekflats (labelverbetering)	APP		208
Kruidenlaan Flats (3 blokken - labelverbetering)	APP		144
Totaal aantal vhe's groot onderhoud			482





TABEL 14 REPARATIEVERZOEKEN

Reparatieverzoeken	Kosten 2018	Resultaat voorgaand jaar	Totale kosten 2018
Kosten	€ 2.615.008	€ 6.697	€ 2.608.311
Begroting	€ 2.300.000		
Verschil	€ 315.008	€ 6.697	€ 308.311

TABEL 15 REPARATIEVERZOEKEN EXCLUSIEF BINNENRENOVATIES

	2018	2017	2016	2015	2014
Reparatie- verzoeken (excl binnenrenovaties)	€ 2.162.800	€ 19.39.700	€ 1.971.000	€ 2.032.000	€ 2.454.000
Aantal reparatieverzoeken	9.270	8.316	8.969	8.885	9.142
Gemiddelde kosten per verzoek	€ 233	€ 233	€ 220	€ 229	€ 268
Aantal vhe's in eigendom	7.888	7.882	7.801	7.775	7.943
Kosten per vhe	€ 274	€ 246	€ 253	€ 261	€ 309

TABEL 16 BINNENRENOVATIES BIJ REPARATIEVERZOEKEN

	2018	2017	2016	2015	2014
Binnenrenovaties	€ 452.200	€ 1.117.400	€ 1.028.000	€ 1.287.000	€ 687.000
Aantal binnenrenovaties	73	182	176	233	133
Gemiddelde kosten per binnenrenovatie	€ 6.195	€ 6.140	€ 5.841	€ 5.524	€ 5.165



TABEL 17 MUTATIEONDERHOUD

Mutatie onderhoud	Kosten 2018	Resultaat voorgaand jaar	Totale kosten 2018
Kosten	€ 3.950.254	€ 56,021	€ 4.006.275
Begroting	€ 3.100.100		€ 3.100.000
Verschil	€ 850,254	€ 56,021	€ 906.275

TABEL 18 MUTATIEKOSTEN PER MUTATIE

Mutatieonderhoud	2018	2017	2016	2015	2014
Mutatiekosten	€ 4.006.300	€ 3.513.100	€ 2.717.000	€ 3.071.000	€ 3.072.000
Mutaties met kosten	494	517	459	545	561
Kosten per mutatie	€ 8.110	€ 6,795	€ 5.919	€ 5.635	€ 5.476

TABEL 19 CONTRACTONDERHOUD

	2018
Kosten	€ 839.000
Begroting	€ 931.000
Verschil	-€ 92.000

TABEL 20 PLANMATIG ONDERHOUD

	2018
Kosten	€ 2.082.000
Begroting	€ 2.143.000
Verschil	€ 61.000





4. ORGANISATIE

TABEL 21 ZIEKTEVERZUIM

	2018	2017	2016	2015	2014
% excl. zwangerschapsverlof	5,2	5,85	4,21	3,79	4,07
% excl. zwangerschapsverlof en excl. langdurig zieke medewerkers	1,6	2,33	2,2	2,2	2,4
Langdurig zieke medewerkers	9	8	7	5	5
IVA	1	1			

TABEL 22 ONTWIKKELING ORGANISATIEKOSTEN (EXCL. DIVERSE OPBRENGSTEN)

	2018	2017	2016	2015	2014
Totaal Organisatiekosten	€ 8.327.333	€ 8.316.798	€ 8.284.957	€ 8.150.910	€ 8.583.429
Aantal vhe's ¹	7.888	7.882	7.801	7.775	7.943
Per vhe	€ 1.065	€ 1.055	€ 1.062	€ 1.048	€ 1.081

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



TABEL 23 PERSONEELSMUTATIES

	2018	2017	2016	2015	2014
Formatieplaatsen ingevuld	81,8	83,5	86,4	87,1	88,1
Formatieplaatsen vacant per 31/12	0	0	0	0	1
Formatieplaatsen totaal	81,8	83,5	86,4	87,1	89,1
Medewerkers	90	92	94	96	96
waarvan					
· fulltime (%)	53,3%	56,5%	57,4%	56,3%	58,8%
· parttime(%)	46,7%	43,5%	43,7%	42,2%	40,8%
waarvan					
· mannen	51	50	54	55	55
· vrouwen	39	42	42	41	43
In dienst	8	7	5	5	2
Uit dienst	9	10	5	7	7

TABEL 24 FORMATIE IN RELATIE TOT VHE EN KOSTEN PER FTE

	2018	2017	2016	2015	2014
Aantal vhe per fte ¹	93	91	87	87	88
Loonsom per fte	71.000	€69.000	€70.000	€69.000	€72.000
Personeel derden	€331.000	€294.000	€35.000	€29.000	€70.000

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. Zoals in voorgaande jaren gaat in 2018 het grootste aantal klachten (20 van de in totaal 33) 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: liftstoring (3, waarvan 1 een langlopend probleem) niet correct te woord gestaan door serviceteam (4), vocht- en schimmelprobleem (3) fout door Tiwos en/of schade (3), uitvoering werkzaamheden duurt te lang (3), oneens met besluit Tiwos (2). Bij de sociale klachten is te zien dat huurders steeds meer verwachten dat Tiwos snel ingrijpt bij overlastmeldingen.

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. 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	2018
Huurincasso	1
Nieuwe verhuur	3
Dagelijks onderhoud	20
Sociaal	8
Schoonmaak/glasbewassing	1



Klachtencommissie

Meestal komt Tiwos samen met haar huurders tot oplossing van een klacht. Lukt dat niet dan kan de huurder de onafhankelijke Klachtencommissie. In 2018 zijn zes klachten over Tiwos ingediend bij de Klachtencommissie. Dit is een klacht minder dan in 2017.

Aard van de klachten en uitspraak commissie

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

- ▶ Twee klachten zijn ongegrond verklaard.
- ▶ Klacht over afwijzing woning. De kandidaat is afgewezen op basis van inkomen, maar kandidaat had het gevoel dat afwijzing is op basis van zelf niet aanwezig kunnen zijn bij de bezichtiging. Reden besluit: Tiwos heeft aangetoond dat kandidaat is afgewezen op basis van inkomen. Ook bij fysiek aanwezig zijn had kandidaat de woning niet gekregen op basis van de aanwezige inkomensgegevens.
- ▶ Klacht over afwijzing vergoeding verhuiskosten en dervingskosten voor woongenot door corporatie. Reden besluit: Tiwos heeft op diverse manieren de overlast willen oplossen en was bereid een second opinion te laten uitvoeren. Huurder is door Tiwos geïnformeerd over het voornemen tot second opinion en huurder heeft daarna zelf besloten te verhuizen. (Deze staat twee keer in deze rapportage. De klacht was ook al eerder ingediend bij de klachtencommissie en staat ook bij 'niet ontvankelijk' omdat de klacht toen niet eerst bij Tiwos was ingediend).

Twee klachten zijn niet ontvankelijk verklaard.

- ▶ Klacht over schoonmaak- en opleverkosten appartement. Reden besluit: klacht niet gemeld bij corporatie.
- ▶ Verzoek om verhuiskosten en dervingskosten voor woongenot, huurkosten na stankoverlast burens. Reden besluit: verzoek voor vergoeding niet ingediend bij corporatie.

Twee klachten zijn gegrond verklaard.

- ▶ Klacht van een woningzoekende over afwijzing voor 55+ woning vanwege minderjarige dochter die deels bij huurder verblijft. Reden besluit: Hoofdverblijf is bij de andere ouder en uit de advertentie blijkt onvoldoende dat woning bestemd is voor 55+.
- ▶ Klacht over afwijzing voor een woning op basis van grootte huishouden en wijzigen gegevens op de inschrijving. Reden besluit: gegevens op moment van toewijzen waren passend.

Huurcommissie

Elk jaar kunnen huurders bezwaar aantekenen tegen de jaarlijkse huurverhoging. In 2018 zijn er in totaal 50 bezwaren aangetekend. Dat is 13 meer dan in 2017.

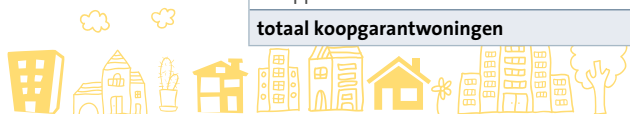
Van de 50 bezwaren zijn er vier bezwaren aangetekend vanwege de technische staat van de woning, een zaak is in overeenstemming met de huurder verholpen. Drie zaken zijn doorgestuurd en nog in behandeling bij de huurcommissie.

Van de 50 bezwaren zijn 46 bezwaren aangetekend over het inkomen gerelateerd aan de huurverhoging. Hiervan zijn 31 bezwaren in overeenstemming tussen Tiwos en de huurder opgelost en 15 van deze 46 bezwaren zijn doorgestuurd naar de huurcommissie. In zes van de 15 zaken zijn we in het gelijk gesteld en van de resterende negen zaken zijn we nog in afwachting over de uitspraak van de Huurcommissie.



9 Kengetallen & Feiten

	2018	2017	2016
Typering verhuureenheden			
<i>naar technisch type</i>			
eengezinswoning	4.707	4.715	4.656
appartement	2.240	2.210	2.211
duplexwoning	162	180	180
studio	92	92	45
subtotaal woningen	7.201	7.197	7.092
onzelfstandige eenheid	128	128	122
maatschappelijk onroerend goed	159	157	203
woonwagen/standplaats	61	61	61
parkeervoorziening	333	333	316
bedrijfsmatig onroerend goed	6	6	7
totaal verhuureenheden	7.888	7.882	7.801
<i>naar ouderdom</i>			
vooroorlogs	825	826	837
wederopbouw	1.755	1.777	1.783
jaren 60 en 70	1.755	1.758	1.765
jaren 80 en 90	1.650	1.655	1.660
jaren 2000 tm 2009	639	638	634
nieuwbouw (2010 ev)	577	543	413
subtotaal woningen	7.201	7.197	7.092
onzelfstandige eenheid	128	128	122
maatschappelijk onroerend goed	159	157	203
woonwagen/standplaats	61	61	61
parkeervoorziening	333	333	316
bedrijfsmatig onroerend goed	6	6	7
totaal verhuureenheden	7.888	7.882	7.801
<i>koopgarant</i>			
eengezinswoning	95	104	110
appartement	24	27	33
totaal koopgarantwoningen	119	131	143



	2018	2017	2016
Productiemaatregelen woningbezit in eigendom			
<i>opgeleverd</i>			
nieuwbouw huur			
sociale huur (<= € 710,68)	29	82	53
dure huur (> € 710,68)	-	-	-
bedrijfsruimte / parkeerplaatsen	-	18	-
	29	100	53
herbestemmen pand			
onzelfstandige verhuureenheden	-	6	7
	-	6	7
aankoop			
aankoop verhuureenheid	1	-	-
aankoop huur vanuit koopgarant	9	8	6
	10	8	6
verkoop verhuureenheden			
zittende huurders	-	1-	1-
bij mutatie	11-	19-	37-
projectmatig	-	6-	-
	11-	26-	38-
sloop verhuureenheden			
ikv herstructurering	22-	4-	-
herbestemmen bestaand pand	-	3-	2-
	22-	7-	2-
verkoop koopgarantwoningen	3-	4-	1-
investeringen bestaand bezit			
ikv herstructurering	-	6	-
regulier	26	37	26
	26	43	26
in uitvoering/voorbereiding			
nieuwbouw huur	248	214	303
investeringen bestaand bezit	456	437	60

	2018	2017	2016
Aantal woningen naar huurprijsklasse (obv kale huur)			
goedkoop (<= € 417,34)	684	829	*
1e aftoppingsgrens (<= € 597,30)	3.883	3.878	*
2e aftoppingsgrens (<= € 640,14)	1.451	1.214	*
middelduur (<= € 710,68)	808	949	*
duur (> € 710,68)	375	327	*
Totaal woningen	7.201	7.197	*
Prijs/kwaliteitverhouding woningbezit			
<i>woningen onder HT grens (huurtoeslaggrens: < € 710,68)**</i>			
gemiddelde kale huur per maand	€ 552	€ 536	€ 525
gemiddelde streefhuur per maand	€ 624	€ 620	€ 610
gemiddelde maximale huur per maand	€ 766	€ 750	€ 743
gemiddeld aantal WWS punten	153	151	150
kale huur in % van de maximale huur	72%	72%	71%
streefhuur in % van de maximale huur	81%	84%	82%
jaarlijkse huurverhoging in %	1,60%	0,73%	1,19%
gemiddelde kale huur per maand (inclusief geliberaliseerd)	€ 562	€ 548	€ 536
Kwaliteit woningbezit			
dagelijks onderhoud per woning (reparatie en mutatie)	€ 903	€ 897	€ 797
planmatig onderhoud per woning	€ 399	€ 534	€ 584
sociaal beheer/leefbaarheid/woonomgeving per woning***	€ 51	€ 65	€ 65
groot onderhoud per woning	€ 90	€ 204	€ 142
totaal onderhoud woningen in % van de huursom	22%	26%	25%
Verhuur			
huuropzeggingen woningen (inclusief kamerverhuur)	540	595	587
nieuwe verhuringen woningen (inclusief kamerverhuur)	525	628	539
passend verhuurd qua huurprijs/inkomen			
mutatiegraad woningen (excl. verkoop, sloop e.d.)	7,4%	7,4%	6,6%
aanbiedingsgraad	0,8	1,2	1,3



	2018	2017	2016
huurderving in % kale huur (excl. verkoop, sloop e.d.)	0,64%	0,59%	0,49%
huurachterstand in % bruto huur	0,99%	1,22%	1,25%
aantal bemiddelingsverzoeken afdeling leefbaarheid	4.092	3.857	3.465
Waarde/financiering vastgoed			
Marktwaarde			
per woning	€ 113.373	€ 103.883	€ 101.700
Beleidswaarde			
per woning	€ 64.118	*	*
Bedrijfswaarde			
per woning (waardering JV-calculatie)	€ 58.932	€ 57.287	€ 57.000
gemiddelde levensduur DAEB bezit (in jaren)	25,3	25,0	25,8
WOZ-waarde gemiddeld per woning	€ 143.500	€ 137.200	€ 135.800
Financiering (extern)			
per woning	€ 40.900	€ 41.200	€ 42.300
gemiddelde rente leningenportefeuille	3,73%	3,75%	3,81%
gemiddelde looptijd leningenportefeuille	21,6	22,5	22,6
Balans en Winst- & Verliesrekening (obv marktwaarde x € 1.000)			
Balans			
groepsvermogen	€ 529.987	€ 462.834	€ 433.438
overige voorzieningen	€ 8.336	€ 7.431	€ 2.638
vreemd vermogen	€ 350.557	€ 351.313	€ 359.365
Winst- & Verliesrekening			
bedrijfsopbrengsten	€ 51.286	€ 50.179	€ 48.800
exploitatiekosten vastgoedportefeuille	€ 25.626-	€ 25.363-	€ 24.443-
verkoopresultaten	€ 653	€ 779	€ 132
overige waardeveranderingen	€ 59.446	€ 12.590	€ 48.929
overige activiteiten	€ 503	€ 523	€ 791

	2018	2017	2016
leefbaarheid	€ 1.180-	€ 1.159-	€ 1.077-
financiële baten en lasten	€ 12.802-	€ 8.837-	€ 15.280-
belastingen	€ 5.487-	€ 93	€ 136-
resultaat deelnemingen	€ 361	€ 204	€ 137
niet-gerealiseerde waardeveranderingen			
Jaarresultaat	€ 69.962	€ 29.396	€ 57.853
Financiële kengetallen			
solvabiliteit obv beleidswaarde (norm: > 20%) Daeb bezit	35%	*	*
solvabiliteit obv beleidswaarde (norm: > 40%) niet-Daeb bezit	28%	*	*
ICR (norm: >1,4) Daeb bezit	2,10	2,02	*
ICR (norm: >1,8) niet-Daeb bezit	2,01	*	*
dekkingsratio obv marktwaarde (norm: < 70%) Daeb bezit	36%	39%	*
dekkingsratio obv marktwaarde (norm: < 70%) niet-Daeb bezit	45%	53%	*
Loan-to-Value obv beleidswaarde (norm: < 75%) Daeb bezit	64%	*	*
Loan-to-Value obv beleidswaarde (norm: < 75%) niet-Daeb bezit	62%	*	*
Loan-to-Value obv beleidswaarde (norm: < 75%) totaal bezit	64%	*	*
Organisatie			
aantal personeelsleden	90	92	94
aantal fte's	81,8	83,5	86,4
aantal vhe per fte	93	91	87
organisatiekosten per verhuureenheid	€ 1.056	€ 1.055	€ 1.062

* niet bekend

** excl te slopen woningen, tijdelijke verhuringen, bruikleen

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





Jaarrekening 2018



Inhoudsopgave jaarrekening

Jaarrekening

1 Balans per 31 december 2018	74
2 Winst-en-verliesrekening over 2018	76
3 Kasstroomoverzicht 2018 (directe methode)	78

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

- Activiteiten
- Vestigingsadres
- Regelgeving
- Verbonden partijen
- Oordelen en schattingen
- Consolidatie
- Financiële instrumenten

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

- Vastgoedbeleggingen
- Materiële vaste activa
- Financiële vaste activa
- Voorraden
- Vlottende vorderingen
- Liquide middelen
- Vermogen
- Voorzieningen
- Langlopende schulden
- Kortlopende schulden

Grondslagen van waardering DAEB en niet-DAEB

- Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening
- Toelichting op de aard van niet-DAEB activiteiten

Grondslagen voor bepaling van het resultaat

- Algemeen
- Huuropbrengsten
- Opbrengsten en lasten servicecontracten
- Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten
- Lasten onderhoudsactiviteiten
- Overige directe operationele lasten exploitatie bezit
- Netto resultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling
- Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille
- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille
- Opbrengsten en kosten overige activiteiten
- Leefbaarheid
- Rentebaten en rentelasten
- Personeel
- Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering
- Aandeel in resultaat van deelnemingen
- Toerekening baten en lasten

Financiële instrumenten en risicobeheersing

- Marktrisico
- Valutarisico
- Renterisico
- Kredietrisico
- Liquiditeitsrisico

Grondslagen voor opstelling van het kasstroomoverzicht

5 Toelichting op de balans	90
6 Toelichting op de functionele winst-en-verliesrekening	102
7 Balans DAEB en niet-DAEB	116
8 Winst-en-verliesrekening DAEB en niet-DAEB	118
9 Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB	120

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	123
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	124

Jaarrekening (DAEB en niet-DAEB)

1 Balans per 31 december 2018 (voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	31-12-2018	31-12-2017
Vaste activa		
1.1a Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	787.980	726.205
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	45.535	39.931
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	24.596	24.679
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.940	5.514
1.1b Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.189	2.097
	871.241	798.426
1.2 Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	2.909	2.548
Latente belastingvorderingen	7.873	13.361
	10.782	15.909
Som der vaste activa	882.023	814.334
Vlottende activa		
1.3 Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	648
1.4 Vorderingen		
Huurdebiteuren	545	687
Overheid	94	67
Overlopende activa	98	92
	737	846
1.5 Liquide middelen	6.120	5.749
Som der vlottende activa	6.857	7.243
Totaal activa	888.880	821.578

PASSIVA

31-12-2018

31-12-2017

1.6 Groepsvermogen

Herwaarderingsreserve	355.797	312.491
Overige reserves	107.037	120.947
Resultaat in boekjaar	67.153	29.396
	529.987	462.834

1.7 Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	8.336	7.431
	8.336	7.431

1.8 Langlopende schulden

Leningen overheid	4.565	4.600
Leningen kredietinstellingen	290.213	295.417
Marktwaarde extendible leningen	17.901	16.441
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	24.175	24.450
Overige schulden	3	3
	336.857	340.911

1.9 Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	5.251	1.232
Schulden aan overheid	35	34
Schulden aan leveranciers	1.564	1.690
Belastingen en premies sociale verzekeringen	452	585
Schulden ter zake van pensioenen	2	0
Overlopende passiva	6.395	6.860
	13.700	10.402

Totaal passiva**888.880****821.578**

2 Functionele winst-en-verliesrekening over 2018 (DAEB en niet-DAEB)

		2018	2017
Exploitatie vastgoedportefeuille	2.1		
Huuropbrengsten	2.1.1	50.233	49.142
Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	1.054	1.037
Af: Lasten servicecontracten	2.1.3	1.030	1.075
Af: Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.1.4	6.620	6.183
Af: Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	10.240	11.051
Af: Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	7.736	7.054
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		25.659	24.816
Verkoop vastgoed in ontwikkeling	2.2		
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2.1	0	749
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2.2	0	-362
Toegerekende organisatiekosten	2.2.3	0	0
Toegerekende financieringskosten	2.2.4	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	387
Verkoop vastgoedportefeuille	2.3		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.3.1	3.426	3.668
Toegerekende organisatiekosten	2.3.2	-133	-226
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.3.3	-2.640	-2.663
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		653	779
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4		
Af: Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.1	4.648	13.610
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.2	63.901	25.974
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.4.3	193	225
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	2.4.4	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		59.446	12.590
Overige activiteiten	2.5		
Opbrengst overige activiteiten	2.5.1	1.823	1.942
Af: kosten overige activiteiten	2.5.2	1.320	1.420
Netto resultaat overige activiteiten		503	523

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	1.180	1.159
Netto resultaat leefbaarheid		-1.180	-1.159
Financiële baten en lasten	2.8		
Af: Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	2.8.1	1.460	-2.665
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	0	1
Af: rentelasten en soortgelijke kosten	2.8.4	11.342	11.503
Saldo financiële baten en lasten		-12.802	-8.837
Resultaat voor belastingen		72.279	29.099
Belastingen	2.9	-5.487	93
Resultaat deelnemingen	2.10	361	204
Resultaat na belastingen		67.153	29.396

3 Kasstroomoverzicht (directe methode)(x € 1.000)(DAEB en niet-DAEB)

	2018	2017
Kasstroom uit operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huren	50.412	49.182
Zelfstandige huurwoningen	46.888	45.516
Onzelfstandige huurwoningen	212	425
Intramuraal	1.132	1.099
Bedrijfsmatig onroerend goed	255	188
Maatschappelijk onroerend goed	1.786	1.755
Parkeervoorzieningen	139	199
Vergoedingen	898	774
Overige bedrijfsontvangsten	157	200
Renteontvangsten	0	1
Saldo ingaande kasstromen	51.468	50.158
<i>Uitgaven</i>		
Erfpacht	-1	-1
Personeelsuitgaven	-6.567	-6.709
Onderhoudsuitgaven	-9.812	-9.512
Overige bedrijfsuitgaven	-5.166	-5.148
Renteuitgaven	-11.360	-11.675
Sectorspecifieke heffing en Verhuurdersheffing	-6.161	-4.922
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-376	-475
	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	-39.441	-38.441
Kasstroom uit operationele activiteiten	12.027	11.716
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.850	3.238
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	1.576	430
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	749
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0

<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-9.316	-11.576
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-1.762	-2.353
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-1.589	-1.896
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	-362
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-755	-392
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Investerings overig	-274	-132
Externe kosten bij verkoop	-121	-206
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-10.390	-12.499
<i>FVA</i>		
Ontvangsten overig	0	204
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	204
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	-10.390	-12.295
Kasstroom uit Financieringsactiviteiten		
<i>Ingaand</i>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	0	7.000
<i>Uitgaand</i>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-1.266	-11.080
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.266	-4.080
Mutatie liquide middelen	371	-4.659
Wijziging kortgeldmutaties	371	-4.659
Liquide middelen per 1-1	5.749	10.408
Liquide middelen per 31-12	6.120	5.749
Saldo mutatie boekjaar	371	-4.659

4 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Algemeen

Activiteiten

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

Vestigingsadres

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

Regelgeving

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

Verbonden partijen

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

Oordelen en schattingen

Bij 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 deels 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.

Consolidatie

Op grond van de vrijstelling ingevolge artikel 2:407 lid 2a BW is geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld.

De balansposten en resultatenrekeningposten van Tiwos 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, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan.

In de toelichting op de verscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet uit de balans blijvende verplichtingen'.

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Financiële derivaten waarbij de onderliggende waarde niet beursgeno-

teerd is worden tegen kostprijs opgenomen. Indien per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs dan wel negatief is, wordt het derivaat ten laste van de winst- en verliesrekening afgewaardeerd naar de lagere reële waarde, tenzij kostprijs hedge-accounting wordt toegepast.

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

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

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

1.1a Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een sociaal huurcontract onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2018 bedraagt deze grens € 710,68 (2017: € 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 waarden 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 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Tiwos hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor een deel van het vastgoed in exploitatie.

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

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

Waardering na eerste verwerking

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.

Grondslag voor de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Tiwos en beoogt inzicht te geven in de verdien-capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

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

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151. Tiwos heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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.

1.1b Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. 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 vijftientig jaar.

1.2 Financiële vaste activa

Deelnemingen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil.

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 Vlottende 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.

1.5 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.

1.6 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.

1.7 Voorzieningen

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

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

Overige voorzieningen

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

1.8 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs). De extendible leningen zijn gewaardeerd door bij aanvang de reële waarde te bepalen. De vervolgwaaarding van deze leningen geschiedt op basis van de geamortiseerde kostprijs.

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

1.9 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde.

Grondslagen van waardering DAEB en niet-DAEB

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening

(van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak)

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

- ▶ wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend.
- ▶ wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op de kostenfactor DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden.
- ▶ Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB-tak. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen.

Toelichting op de aard van niet-DAEB activiteiten

Tiwo's bezit de volgende niet-DAEB-verhuureenheden

Niet-DAEB-activiteit	Aantal VHE 2018	Aantal VHE 2017
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	28	7
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	197	194
Garages/parkeerplaatsen	333	333
Totaal	558	534

Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

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

Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2018 bedroeg dit maximumpercentage 5,4%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

- ▶ lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- ▶ kosten klanten contact center; - verhuurdersheffing.

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder Toerekening baten en lasten". Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan: - onroerendezaakbelasting; - verzekeringskosten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder Toerekening baten en lasten".

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 nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

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).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

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.

Rentebaten en rentelasten

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

Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend 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 2018 115,8%. De beleidsdekkingsgraad bedroeg 113,4%. De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt eind 2018 op 125,5%. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW zal voor 1 april 2019 een herstelplan bij de toezichthouder indienen waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit reservetekort kan komen.

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering

De belastingover 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 belastingsschulden 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 2018 en het fiscale resultaat 2018 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.

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.

Toerekening baten en lasten

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

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Algemeen

Tiwos beschikt 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 Tiwos is erop gericht om op de korte termijn de effecten van

koers- en renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktwisselkoersen en markttrentes te volgen. Tiwos maakt naast de extendible leningen geen gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen.

Marktrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico

Tiwos loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele 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 treasurywetboek. 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.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

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

De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële-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. 2018						
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardingsprijs	488.689	43.603	23.504	7.649	7.822	563.445
Cumulatieve herwaarderingen	318.288	7.515	1.174	0	0	326.978
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-80.773	-11.187	0	-2.135	-5.725	-94.095
Boekwaarden per 1 januari 2018	726.205	39.931	24.679	5.514	2.097	798.426
Mutaties 2018						
Investeringen	0	1.589	0	12.354	274	14.217
Desinvesteringen	-1.238	0	-2.147	-127	0	-3.511
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	60.583	3.318	2.064	0	0	65.965
Herclassificatie bezit (mutaties Daeb/niet-Daeb)	-598	598	0	0	0	0
Afschrijvingen	0	0	0	0	-182	-182
Waardeverminderingen	-550	99	0	-1.712	0	-2163
Waardeverminderingen opleveringen	-1.805	0	0	1.805	0	0
Terugneming van waardeverminderingen opleveringen	-1.759	-3	0	251	0	-1.510
Overboekingen	7.142	3	0	-7.145	0	0
Totaal mutaties	61.776	5.604	-82	5.426	92	72.815
31 dec. 2018						
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardingsprijs	493.995	45.793	21.358	12.731	8.096	573.877
Cumulatieve herwaarderingen	378.871	10.833	3.239	0	0	392.943
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-84.887	-11.091	0	-1.791	-5.907	-97.769
Boekwaarden per 31 december 2018	787.980	45.535	24.596	10.940	2.189	871.241

Herclassificatie bezit

De herclassificatie betreft 3 verhuureenheden vanuit Niet Daeb vastgoed naar Daeb vastgoed en 18 verhuureenheden vanuit Daeb vastgoed naar Niet daeb vastgoed.

WOZ-waarde Portefeuille

De totale woz-waarde van de gehele portefeuille bedraagt per 1-1-2017 (WOZ 2018) € 1.044,9 miljoen.

Marktwaaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaaarde in verhuurde staat. Tiwos heeft bij de bepaling van de marktwaaarde 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 2018	Spreiding disconterings-voet	Methoden
Woongelegenheden	7122	6,54% - 7,68%	De hoogste waarde van de twee scenario's leidt tot de marktwaaarde van het waarderingscomplex
Parkeergelegenheden	333	6,55% - 7,35%	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 (spreiding) van relevante veronderstellingen:

	Woon- gelegenheden	Parkeer- gelegenheden
Mutatiekans	7,6%	nvt
Mogelijkheid tot verkoop	100%	100%
Achterstallig onderhoud	nvt	nvt
Bedrag achterstallig onderhoud	nvt	nvt
Erfpacht	5746	nvt
Erfpacht afkoopbedrag	€ 9.212	nvt
Erfpachtcanon	nvt	nvt
Beklemmingen	nvt	nvt

Marktwaaarde op basis van de Fullversie

Eens in de drie jaar worden de onroerende zaken in exploitatie getaxeed (BOG, MOG en Intramurale eenheden) door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In het jaar dat niet getaxeed 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 2018	Gemiddelde disconteringsvoet	Gemiddelde markthuur per m2	Methoden
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	199	6,45%	€ 110	Doorexploiteerscenario
Intramuraal vastgoed	234	6,00%	€ 125	Doorexploiteerscenario

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 2018 een rentebedrag van € 165K (2017: € 162K) opgenomen in de balanspost onroerende zaken in ontwikkeling voor de financiering van de investeringsprojecten.

Beleidswaarde

De totale beleidswaarde is in 2018 € 471,4 miljoen.

Toelichting bij activa in exploitatie Sensitiviteitsanalyse:

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

- Disconteringsvoet (6,96% in 2018)
- Streefhuur per maand (€ 628 per woning in 2018)
- Lasten onderhoud en beheer per jaar (€ 1.486 en € 1.175 per woning in 2018)

Positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde de volgende effect:

Streefhuur per maand EUR 25 hoger zorgt voor een verhoging van € 19,4 miljoen

Lasten onderhoud en beheer per jaar EUR 100 hoger zorgt voor een verlaging van € 23,9 miljoen

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere

ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, zoals ook geduid in het bestuursverslag.

1.2 Financiële vaste activa

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

	Deelnemingen	Overige	Totaal
1 jan. 2018			
Boekwaarden	2.548	0	2.548
Mutaties 2018			
Resultaat deelnemingen	361	0	361
Totaal mutaties	361	0	361
31 dec. 2018			
Boekwaarden	2.909	0	2.909

De deelneming betreft:

	Vestigingsplaats	Aandeel	Resultaat boekjaar	Totaal Eigen Vermogen 31-12-2018
Resultaat deelneming Tiwos Holding B.V.	Tilburg	100,0%	361	2.909

	31-12-2018	31-12-2017
Totale latente belastingvorderingen		
Latente belastingvorderingen		
1 jan.	10.140	8.887
Mutaties in jaar		
Dotatie	0	1.253
Vrijval	-4.609	0
Stand per 31 december	5.530	10.140
Latente afschrijvingspotentieel		
1 jan.	3.221	4.381
Mutaties in jaar		
Dotatie	0	0
Vrijval	-878	-1.160
Stand per 31 december	2.343	3.221
Totale latente belastingvorderingen	7.873	13.361

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 € 25,9 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 jaren € 11,9 miljoen.

Hiervoor zijn de volgende latenties gevormd:

1. Fiscale verliesverrekening € 5,5 mln. actieve latentie
2. Afschrijvingspotentieel € 2,3 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 2018 bedraagt dit nominale verschil € 81,1 miljoen (2017: € 150,8 miljoen).

1.3 Voorraden

31-12-2018 31-12-2017

Vastgoed bestemd voor verkoop

Niet verkochte woningen	0	648
-------------------------	---	-----

1.4 Vorderingen

31-12-2018 31-12-2017

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	1.023	1.163
Af : voorziening wegens oninbaarheid	-478	-476
Totaal huurdebiteuren	545	687

Mutatie voorziening wegens oninbaarheid

1 jan.	-476	-603
--------	------	------

Mutaties in jaar

Dotatie	-158	-136
Afboeking	155	263
Stand per 31 december	-478	-476

Overheid

Te ontvangen investeringsbijdragen	94	67
Totaal Overheid	94	67

Overlopende activa

	31-12-2018	31-12-2017
Nog te ontvangen interest	0	0
Nog te verzenden facturen	53	79
Overige	45	13
Totaal overlopende activa	98	92

1.5 Liquide middelen

	31-12-2018	31-12-2017
Ter vrije beschikking:		
Kas/bank/giro	6.073	5.704
Bedrijfsspaarrekeningen en deposito's	47	45
	6.120	5.749

1.6 Eigen vermogen

	31-12-2018	31-12-2017
Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de enkelvoudige balans nader toegelicht.		

Stand per 1 januari	462.834	433.438
Bij: Resultaat in boekjaar	67.153	29.396
Stand per 31 december	529.987	462.834

Verdeeld in

Herwaarderingsreserve	355.797	312.491
Overige reserves	107.037	120.947
Bij: Resultaat in boekjaar	67.153	29.396
Totaal groepsvermogen	529.987	462.834

Voorstel resultaatbestemming

Voorgesteld wordt om het resultaat over het boekjaar 2018 van € 67,15 mln. Ten gunste te brengen van de overige reserves

	Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarderingsreserve NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarderingsreserve TO- TAAL vastgoed in exploitatie
Boekwaarde per 1 januari 2018	306.192.089	6.299.283	312.491.371
Realisatie uit hoofde van verkoop	-704.745	0	-704.745
Realisatie uit hoofde van sloop	-332.033	0	-332.033
Toename uit hoofde van investeringen	44.065	139.982	184.047
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	45.972.350	736.439	46.708.790
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-2.491.545	-492.897	-2.984.442
Herclassificaties/herkwalificaties	-35.963	470.113	434.150
Overige mutaties	0	0	0
Boekwaarde per 31-12-2018	348.644.218	7.152.920	355.797.139

1.7 Voorzieningen

	31-12-2018	31-12-2017
Stand per 1 januari voor stelselwijziging	7.431	2.638
Mutaties in jaar		
Dotatie	4.819	5.341
Vrijval	-3.914	-548
Stand per 31 december	8.336	7.431
Specificatie voorziening per nieuwbouwproject	31-12-2018	31-12-2017
Koningsoord appartementen (Berkel-Enschot)	0	2.090
Veluwestraat	1.340	1.437
Reitse Hoevenstraat	4.819	0
Burg. van de Mortelplein	530	1.363
Valentijnstraat	0	193
Pater van de Elsenplein	1.002	1.592
St. Willibrordstraat/ Kerkstraat	645	756
	8.336	7.431

De voorziening hebben een overwegend langlopend karakter

1.8 Langlopende schulden

	31-12-2018 looptijd korter dan vijf jaar	31-12-2018 looptijd langer dan vijf jaar	31-12-2018 totaal	31-12-2018 rente-voet
Leningen overheid	183	4.417	4.600	1,59%
Leningen kredietinstellingen	24.700	271.516	296.216	3,76%
Totale schuldpositie	24.883	275.933	300.816	
Aankoopwaarde extendible leningen	0	-751	-751	
Totaal	24.883	275.181	300.064	

	31-12-2017 totaal	31-12-2017 rente-voet
Leningen overheid	4.635	1,59%
Leningen kredietinstellingen	297.447	3,78%
Waarborgsommen	0	
Totale schuldpositie	302.082	

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2019 bedraagt € 5,286 mln. De marktwaarde van de leningportefeuille van Tiwos is berekend met de module Treasury van SG en bedraagt per 31 december 2018 € 387,9 mln.

Leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2018 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

	leningen overheid	leningen krediet- instellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2018	4.600	295.417	300.017
Bij: nieuwe leningen	0	0	0
Af: aflossing verplichting korte termijn	-35	-5.251	-5.286
Bij: oprenting afgesplitste deel eerste waardering extendible leningen	0	47	47
Af: nog niet verwerkte betalingen	0	0	0
Stand per 31 december 2018	4.565	290.213	294.778

Hieronder zijn begrepen leningen met een gemiddelde rente van 3,73% (2017: 3,75%). 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 2018	16.441
Bij: waardering 2018	1.460
Stand per 31 december 2018	17.901

Tiwoos 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. Tiwoos 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. De waardering van de vier extendible leningen heeft plaatsgevonden op basis van de contractuele afgesproken vaste rente minus een fictieve afslag voor een ingerekende spread.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-12-2018	31-12-2017
1 jan. 2018	24.450	24.691
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht		
Vermeerdering/vermindering	o	o
Boekwaarde per 1 januari	24.450	24.691
Mutaties 2018		
Terugkoop woningen in verhuur	-1.559	-1.162
Verkopen woningen "regulier"	-588	o
Verkopen woningen "verkocht onder voorwaarden" (uit voorraad)	o	o
Terugkopen woningen "verkocht onder voorwaarden" (in voorraad)	o	-653
Waardemutaties	1.871	1.575
Saldo mutaties	-275	-241
31 dec. 2018		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht		
Vermeerdering/vermindering	o	o
Boekwaarde per 31 december	24.175	24.450

Overige schulden (waarborgsommen)

Het verloop van de waarborgsommen is als volgt:

	31-12-2018	31-12-2017
Stand per 1 januari		
Ontvangen waarborgsommen	3	3
Rente waarborgsommen	0	0
	3	3
Mutaties in jaar		
	0	0
Stand per 31 december		
Ontvangen waarborgsommen	3	3
Rente waarborgsommen	0	0
	3	3

1.9 Kortlopende schulden

	31-12-2018	31-12-2017
Schulden aan kredietinstellingen	5.251	1.232
Schulden aan overheid	35	34
Schulden aan leveranciers	1.564	1.690
Belastingen en premies sociale verzekeringen	452	585
Schulden ter zake van pensioenen	2	0
Overige schulden	0	0
Overlopende passiva	6.395	6.860
	13.700	10.401

Overlopende passiva
Nadere specificatie van deze post

Niet vervallen rente geldleningen	4.063	4.081
Nog te ontv facturen reparatieverzoeken en mutatieonderhoud	890	1.211
Nog te ontv facturen PO, sociaal beheer en contractonderhoud	168	2
Nog te ontv facturen investeringsprojecten	125	284
Vooruitontvangen huursubsidie/-toeslag	0	0
Vooruitontvangen huur	676	637
Saldo te verrekenen servicekosten/nto facturen servicekosten	122	99
Overige te ontvangen facturen/te betalen kosten	352	547
	6.395	6.860

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 € 19,3 mln. (2017: € 11,4 mln).

Borgstelling

De per 31 december 2018 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.

Obligoverplichting jegens WSW

Door de obligoverplichting staan deelnemers onderling garant voor elkaar. Deze verplichting (circa € 11,58 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 2018 bedraagt het budget € 213K (31-12-2017 € 257K)

Kredietfaciliteit

Tiwos heeft geen Kredietfaciliteit.

6 Toelichting op de functionele winst- en verliesrekening

2.1 Exploitatie vastgoedportefeuille

2.1.1 Huuropbrengsten	2018	2017
Woningen en woongebouwen Daeb	46.596	45.660
Woningen en woongebouwen Niet-Daeb	2.100	2.086
Onroerende zaken niet zijn de woningen Daeb	1.447	1.289
Onroerende zaken niet zijn de woningen Niet-Daeb	395	397
Energie prestatie vergoeding	17	0
	50.555	49.432
Af : huurderiving wegens leegstand Daeb	-254	-235
Af : huurderiving wegens leegstand Niet- Daeb	-68	-55
	50.233	49.142

De geografische onderverdeling van de nettohuuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:	2018	2017
Gemeente Tilburg	50.035	48.947
Gemeente Gilze en Rijen	198	195
	50.233	49.142

2.1.2 Opbrengst servicecontracten	2018	2017
Overige goederen, leveringen en diensten	1.074	1.054
Af : vergoedingsderiving wegens leegstand	20-	17-
	1.054	1.037

2.1.3 Lasten servicekosten	2018	2017
Servicekosten	1.054	1.037
Servicekosten niet in rekening gebracht	-23	38
	1.030	1.075

2.1.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2018	2017
Heffing saneringssteun en heffingsbijdrage autoriteit	565	38
Dotatie dubieuze debiteuren	158	136
Beheer door derden	114	118
Incassokosten	22	74
Kosten juridisch bijstand	117	36
Energieverbruik tijdens leegstandsperiode	35	47
Bemiddelingskosten verhuur dure huurwoningen	21	32
Exploitatie beheer voor derden	0	0
Toegerekende organisatiekosten: Verhuur- en beheeractiviteiten	5.589	5.702
	6.620	6.183

2.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2018	2017
Planmatig onderhoud inclusief politiekeurmerk Veilig Wonen	2.082	3.085
Mutatie-onderhoud	4.006	3.513
Mutatie-onderhoud energetische maatregelen	0	0
Reparatieverzoeken	2.608	3.060
Contract onderhoud	839	828
Kosten projectontwikkeling	97	71
Oninbare en niet doorbelaste onderhoudskosten	5	1
Toegerekende organisatiekosten: Onderhoudsactiviteiten	603	492
	10.240	11.051

2.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2018	2017
Belastingen	1.922	1.954
Verzekeringen	207	207
Verhuurderheffing	5.596	4.884
Diverse bedrijfslasten	11	8
Beëindigen oude exploitaties	0	0
	7.736	7.054

2.2 Verkoop vastgoed in ontwikkeling

2.2.1 Opbrenst verkocht vastgoed in ontwikkeling	2018	2017
Koopsom VON projecten nieuwbouw	0	749
	0	749

2.2.2 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	2018	2017
Af : Kostprijs verkopen nieuwbouw	0	-362
	0	-362

2.2.3 Toegerekende organisatiekosten	2018	2017
Toegerekende organisatiekosten: Verkoop vastgoed in ontwikkeling	0	0
	0	0

2.3 Verkoop vastgoedportefeuille

2.3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2018	2017
Verkoopprijs bestaand bezit	1.850	3.238
Verkoopprijs woningen uit VOV	1576	430
	3.426	3.668

2.3.2 Toegerekende organisatiekosten	2018	2017
Verkoopkosten	121	206
Toegerekende organisatiekosten: Verkoop vastgoedportefeuille bestaand bezit	12	20
	133	226

2.3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2018	2017
Af : Boekwaarde (=marktwaarde)	-1.238	-2.271
Aankooprijks VOV woningen	-1.403	-392
	-2.640	-2.663

2.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

2.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2018	2017
Nieuwbouw		
Rosmolen	0	-323
Koningsoord appartementen (Berkel-Enschot)	-2.294	-173
Veluwestraat	-29	1.694
Twentestraat-Zuid (Jeruzalem)	0	43
Burg. van de Mortelplein (Zorgvlied)	-436	1.478
Valentijnstraat	-139	270
Pater van de Elsenplein	-513	1.619
St. Willibrordstraat/ Kerkstraat Berkel-Enschot	-59	879
Stadskade Piushaven	-47	278
Rijghpark Chapeau wozo	641	-116
Reitse Hoevenstraat Vakschool	5.242	0
Sloopprojecten		
Burg. van de Mortelplein (Zorgvlied)	0	49
Landbouwstraat (Groenewoud)	38	0
Ringbaan Zuid maycretes	31	89
Terugkeervergoeding i.m.v. sloop	0	4
Afwaardering sloopprojecten	577	5.486
GO en Woonproducten		
GO	1.434	2.078
Woonproducten	327	275
Aankoop		
Woning (koopgarant)	-99	-20
Standplaats Reitse Hoevenstraat	-27	0
Totaal waardeveranderingen huurprojecten	4.648	13.610
Totaal waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	4.648	13.610

2.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	63.901	25.974
	63.901	25.974

Door het hanteren van het nieuwe handboek modelmatig waarden marktwaarde per 31 december 2018 en door de vernieuwde taxaties voor de MOG, BOG en Intramuraal vastgoed is de marktwaarde gewijzigd. De toename van de marktwaarde in 2018 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

	2018	2017
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	2.064	1.796
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen VOV	-1.871	-1.570
	193	225

De vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden zijn geïndexeerd met de landelijke prijsindexen van koopprijzen van eengezinswoningen en appartementen. Voor 2018 waren de indexen 8,4% egw en 12,9% app (2017: 7,0% egw en 11,1% app).

2.5 Overige activiteiten

2.5.1 Opbrengst overige activiteiten

	2018	2017
Doorberekende uren investeringsprojecten	1.319	1.419
Doorberekende rente onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	165	162
Doorberekende uren vaklieden	182	161
Doorberekende beheerkosten aan derden	36	37
Doorberekende kosten servicekosten	52	51
Correcties belastingen/premies	0	0
Vergoeding voor kosten afdeling Woonbeheer	13	17
Subsidie energieconvenant gemeente Tilburg	0	0
Diversen	57	95
	1.823	1.942

2.5.2 Kosten overige activiteiten	2018	2017
Jaarlijks bedrag eeuwigdurende erfpacht	1	1
Afschrijvingen op materiele vaste activa	0	0
Toegerekende organisatiekosten: Overige activiteiten	1.319	1.419
	1.320	1.420

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	2018	2017
Lonen en salarissen	4.387	4.350
Sociale lasten	716	673
Pensioenlasten	683	700
Overige personeelskosten	651	751
Huisvestingskosten	202	200
Bestuurskosten	86	65
Kosten inventaris	0	4
Vervoerskosten	36	32
Automatiseringskosten	422	386
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	182	222
Overige algemene organisatiekosten	962	934
	8.327	8.317

Toegerekende organisatiekosten naar functionaliteit

Af: Verhuur- en beheeractiviteiten	2.1.4	5.589	5.702
Af: Onderhoudsactiviteiten	2.1.5	603	492
Af: Leefbaarheid	2.7.1	804	683
Af: Verkoop vastgoed in ontwikkeling	2.2.3	0	0
Af: Verkoop vastgoedportefeuille bestaand bezit	2.3.2	12	20
Af: Overige activiteiten	2.5.2	1.319	1.419
Toegerekende organisatiekosten naar functionaliteit		8.327	8.317

Toegerekende organisatiekosten naar functionaliteit

	2018	2017
Verhuur- en beheeractiviteiten	67,1%	68,6%
Onderhoudsactiviteiten	7,2%	5,9%
Leefbaarheid	9,7%	8,2%
Verkoop vastgoed in ontwikkeling	0,0%	0,0%
Verkoop vastgoedportefeuille bestaand bezit	0,1%	0,2%
Overige activiteiten	15,8%	17,1%
	100%	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 € 87K. Voor deze honoraria is de methode kasstelsel gehanteerd.

Dit bedrag is als volgt onder te verdelen;

	2018	2017
Controle van de jaarrekening	78	72
Andere controle opdrachten (DVI)	9	9
Fiscale adviesdiensten	0	0
Andere niet-controle diensten	0	0
	87	81

2.7 Leefbaarheid

2.7.1 Leefbaarheid

	2018	2017
Sociaal Beheer collectief	328	451
Verrijkt Wonen	48	24
Toegerekende organisatiekosten: Leefbaarheid	804	683
	1.180	1.159

2.8 Financiële baten en lasten

2.8.1 Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten

	2018	2017
Waardeverandering extendible leningen	1.460	-2.665
	1.460	-2.665

2.8.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	2018	2017
Opbrengst van vorderingen	0	0
	0	0

2.8.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2018	2017
- Onderhanden projecten	0	0
- Overige rentebaten	0	1
- Rente op liquide middelen	0	0
	0	1

2.8.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	2018	2017
- Leningen overheid en kredietinstellingen	11.277	11.448
- Kredietinstellingen	0	0
- Disagio en afsluitprovisie	59	55
- Overig	6	0
	11.342	11.503

2.9 Belastingen	2018	2017
Latente vennootschapsbelasting (baten)	-5.487	93
Terugontvangen vennootschapsbelasting	0	0
	-5.487	93

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

Toekomstige fiscale winsten kunnen tot een bedrag van circa € 25,9 mln (2017: € 38,3 mln) worden gecompenseerd met in het verleden geleden fiscale verliezen. De effectieve belastingdruk is 3,6% en kan als volgt worden gespecificeerd:

	2018	2017
Geconsolideerd commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	72.279	29.094
Af		
Fiscale afschrijving op activa	-3.900	-3.000
Correctie marktwaarde	-63.901	-25.974
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	-211	-288
Fiscaal resultaat projecten	4.648	13.610
Correctie projectleegstand	0	0
Correctie rentebaten	0	0
Correctie projectsteun	503	0
Bij		
Correctie opbrengst verkopen	138	-229
Correctie afschrijvingen (geen fiscale kosten)	-68	-250
Correctie onderhoud	-1.156	-1.222
Resultaat deelneming	361	0
Fiscale vrijval disagio leningen o/g	1.460	-2.665
Gemengde kostenaf trek	0	0
Correctie waardeveranderingen	-193	0
Herwaardering WOZ	2.500	0
Correctie belastingen	0	0
Mutatie compensabel verlies	-12.462	-9.076
Belastbaar bedrag	0	0
Belastingbedrag 20% over € 0	0	0
Belastingbedrag 25% over € 0	0	0
Totaal	0	0

Over 2018 is geen VpB verschuldigd. De voorwaartse verliezen in Stichting Tiwos en haar dochtermaatschappijen zijn circa € 25,9 mln tot en met 2018. Hiervoor heeft Tiwos een belastinglatentie gevormd.

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2017: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 3,6 % (2017: 0 %). De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

	2018	2017
Toepasselijk belastingtarief	25%	25%
Aanpassing belastingen vorige boekjaren	0%	0%
Niet gewaardeerde verschillen	21,4%	0%
Effectief belastingtarief	3,6%	0%

2.10 Resultaat deelnemingen

	2018	2017
Resultaat deelneming Tiwos Holding B.V.	361	204
Totaal resultaat deelnemingen	361	204

Overige informatie**Werknemers**

Gedurende het jaar 2018 had de corporatie gemiddeld 91 werknemers (82,7 fte) in dienst (2017 gemiddeld: 93 werknemers (85,0 fte)).

Op balansdatum	2018	2017
Afdeling Directie	2,5	2,5
Afdeling Gebiedsteams	33,3	33,0
Afdeling Serviceteam	12,9	12,3
Afdeling Vastgoed	10,5	12,7
Afdeling Financien & Informatie	15,9	15,8
Afdeling Advies & Ontwikkeling	6,8	7,3
Totaal aantal fte (gemiddeld)	81,8	83,5

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 2018 € 156.000 (schaal F).

Leidinggevende topfunctionarissen (x € 1)	2018	2017
Functie(s)	C. Scherpenisse Directeur-bestuurder	C. Scherpenisse Directeur-bestuurder
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning en belastbare onkostenvergoeding	148.214	148.720
Beloningen betaalbaar op termijn	21.386	25.413
Totaal bezoldiging	169.600	174.133
Toepasselijk WNT-maximum	156.000	151.000
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 (€ 169.600) is geen rekening gehouden met diverse opbrengsten (€ 20.696) die voorkomen uit, door de bestuurder, verrichte nevenfuncties. Deze opbrengsten zijn ten goede gekomen aan Tiwos. Indien deze wel worden meegenomen zou de beloning € 148.904 bedragen.

Toezichthoudende topfunctionarissen 2018 (x € 1)

	S. Bodegraven	D. van Wezel	G. van Gerwen
Functie(s)	Voorzitter RvC	Lid	Lid
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Beloning en belastbare onkostenvergoeding	13.400	9.950	9.950
Totale bezoldiging	13.400	9.950	9.950
Toepasselijk WNT-maximum	23.400	15.600	15.600
Motivering indien overschrijding:			
	M. de Bruijn	F. Schilder	R. Gradus
Functie(s)	Lid	Lid	Lid
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Beloning en belastbare onkostenvergoeding	9.950	9.950	9.950
Totale bezoldiging	9.950	9.950	9.950
Toepasselijk WNT-maximum	15.600	15.600	15.600
Motivering indien overschrijding:			

Toezichhoudende topfunctionarissen 2017 (x € 1)

Functie(s)	P. de Roij Voorzitter RvC	D. van Wezel Lid	G. van Gerwen Lid
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Beloning en belastbare onkostenvergoeding	12.994	9.626	9.705
Totale 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 en belastbare onkostenvergoeding	9.626	9.626	2.407
Totale bezoldiging	9.626	9.626	2.407
Toepasselijk WNT-maximum	15.100	15.100	3.775
Motivering indien overschrijding:			

Er zijn in 2018 geen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband uitgekeerd aan topfunctionarissen.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2018 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 2018 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

Jaarrekening DAEB en niet-DAEB

7 Balans per 31 december 2018 (voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Vaste activa				
1.1a Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	787.980	0		787.980
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	0	45.535		45.535
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	24.596		24.596
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.940	0		10.940
1.1b Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.189	0		2.189
	801.110	70.131		871.241
1.2 Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	29.958	2.909	-29.958	2.909
Latente belastingvorderingen	7.873	0		7.873
	37.831	2.909		10.782
Som der vaste activa	838.941	73.040		882.023
Vlottende activa				
1.4 Vorderingen				
Huurdebiteuren	515	29		545
Overheid	94	0		94
Vordering op groepsmaatschappij	20.662	0	-20.662	0
Overlopende activa	67	31		98
	21.339	60		737
1.5 Liquide middelen	4.279	1.841		6.120
Som der vlottende activa	25.618	1.901		6.857
Totaal activa	864.558	74.941	-50.620	888.880

PASSIVA

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
1.6 Groepsvermogen				
Herwaarderingsreserve	348.644	7.153	-7.153	348.644
Overige reserves	114.189	17.878	-17.878	114.189
Resultaat in boekjaar	67.153	4.927	-4.927	67.153
	529.986	29.958		529.986
1.7 Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	8.336	0		8.336
	8.336	0		8.336
1.8 Langlopende schulden				
Leningen overheid	4.565	0		4.565
Leningen kredietinstellingen	290.213	0		290.213
Marktwaaarde extendible leningen	17.901	0		17.901
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	24.175		24.175
Interne lening	0	20.662	-20.662	0
Overige schulden	3	0		3
	312.683	44.836		336.857
1.9 Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	5.251	0		5.251
Schulden aan overheid	35	0		35
Schulden aan leveranciers	1.564	0		1.564
Belastingen en premies sociale verzekeringen	452	0		452
Schulden ter zake van pensioenen	2	0		2
Overlopende passiva	6.248	147		6.395
	13.553	147		13.700
Totaal passiva	864.558	74.941	-50.620	888.880

Jaarrekening DAEB en niet-DAEB

8 Functionele winst-en-verliesrekening over 2018

		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Exploitatie vastgoedportefeuille	2.1				
Huuropbrengsten	2.1.1	47.806	2.427		50.233
Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	966	87		1.054
Af: Lasten servicecontracten	2.1.3	930	100		1.030
Af: Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.1.4	6.378	243		6.620
Af: Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	9.861	379		10.240
Af: Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	7.636	100		7.736
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		23.967	1.692		25.659
Verkoop vastgoedportefeuille	2.3				
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.3.1	1.850	1.576		3.426
Toegerekende organisatiekosten	2.3.2	-104	-29		-133
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.3.3	-1.238	-1.403		-2.640
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		508	145		653
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4				
Af: Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.1	4.744	-96		4.648
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.2	60.583	3.318		63.901
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.4.3	0	193		193
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		55.839	3.607		59.446
Overige activiteiten	2.5				
Opbrengst overige activiteiten	2.5.1	1.798	26		1.823
Af: kosten overige activiteiten	2.5.2	1.273	47		1.320
Netto resultaat overige activiteiten		525	-21		503
Leefbaarheid	2.7				
Af: kosten leefbaarheid	2.7.1	1.143	37		1.180
Netto resultaat leefbaarheid		-1.143	-37		-1.180

Financiële baten en lasten	2.8				
Af: Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	2.8.1	1.460	0		1.460
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.8.3	-813	0	813	0
Af: rentelasten en soortgelijke kosten	2.8.4	11.336	819	-813	11.342
Saldo financiële baten en lasten		-11.983	-819		-12.802
Resultaat voor belastingen		67.713	4.567		72.279
Belastingen	2.9	-5.487	0		-5.487
Resultaat deelnemingen	2.10	4.927	361	-4.927	361
Resultaat na belastingen		67.153	4.927		67.153

Jaarrekening DAEB en niet-DAEB

9 Kasstroomoverzicht (directe methode)

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Ontvangsten</i>				
Huren	47.973	2.441		50.414
Zelfstandige huurwoningen	44.842	2.046		46.888
Onzelfstandige huurwoningen	212	0		212
Intramuraal	1.132	0		1.132
Bedrijfsmatig onroerend goed	0	256		256
Maatschappelijk onroerend goed	1.786	0		1.786
Parkeervoorzieningen	0	139		139
Vergoedingen	855	43		898
Overige bedrijfsontvangsten	139	19		157
Renteontvangsten	813	0	-813	0
Saldo ingaande kasstromen	49.780	2.502		51.469
<i>Uitgaven</i>				
Erfpacht	-1	0		-1
Personeelsuitgaven	-6.270	-297		-6.567
Onderhoudsuitgaven	-9.473	-338		-9.812
Overige bedrijfsuitgaven	-5.031	-135		-5.166
Renteuitgaven	-11.354	-819	813	-11.360
Sectorspecifieke heffing en Verhuurdersheffing	-6.146	-15		-6.161
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-368	-8		-376
Saldo uitgaande kasstromen	-38.643	-1.612		-39.441
Kasstroom uit operationele activiteiten	11.137	890		12.027

Kasstromen uit investeringsactiviteiten

<i>MVA ingaande kasroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.850	0		1.850
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	1.576		1.576
(Des)Investeringsontvangsten overig	598	-598		0
<i>MVA uitgaande kasroom</i>				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-9.313	-3		-9.316
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-1.762	0		-1.762
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	-1.589		-1.589
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	-755		-755
Investerings overig	-274	0		-274
Externe kosten bij verkoop	-92	-28		-121
Saldo in- en uitgaande kasroom MVA	-8.993	-1.397		-10.390
Kasroom uit (des) investeringsactiviteiten	-8.993	-1.397		-10.390
Kasroom uit Financieringsactiviteiten				
<i>Ingaand</i>				
Nieuwe ongeborgde leningen	682	0	-682	0
<i>Uitgaand</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-1.266	0		-1.266
Aflossing ongeborgde leningen	0	-682	682	0
Kasroom uit financieringsactiviteiten	-584	-682		-1.266
Mutatie liquide middelen	1.559	-1.189		371
Wijziging kortgeldmutaties	1.559	-1.189		371
Liquide middelen per 1-1	2.719	3.030		5.749
Liquide middelen per 31-12	4.279	1.841		6.120
Saldo mutatie boekjaar	1.559	-1.189		371

Ondertekening van de jaarrekening

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

Tilburg, 25 april 2019

C. Scherpenisse

Directeur - Bestuurder

S. van Bodegraven

Voorzitter Raad van commissarissen

G.C.J. van Gerwen

Lid Raad van commissarissen

M. de Bruijn

Lid Raad van commissarissen

F. Schilder

Lid Raad van commissarissen

D. van Wezel

Lid Raad van commissarissen

R. Gradus

Lid Raad van commissarissen

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.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant is opgenomen op pagina 124 van dit verslag.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Tiwos, Tilburgse Woonstichting

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 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 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, 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 2018;
2. de winst-en-verliesrekening over 2018; 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 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, 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 2018) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

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:

- ▶ bestuursverslag;
- ▶ verslag raad van commissarissen;
- ▶ overige gegevens.

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

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 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 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 en de raad van commissarissen 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 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de 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 commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle 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, 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 commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Utrecht, 25 april 2019

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 » Q-Promotions



www.tiwos.nl



ADRES

Stationsstraat 24
Postbus 10051
5000 JB Tilburg

TELEFOON

013 54 90 890

E-MAIL

email@tiwos.nl