



2019 We hebben Echt contact





Jaarrapport 2019

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	13
▶ aanwezigheid en samenwerking in buurten	14
▶ betaalbaar wonen	22
4. financiële positie	25
5. organisatie	36
6. verslag raad van commissarissen	41
7. tabellen bestuursverslag	51
8. bijlagen bestuursverslag	64
9. kengetallen en feiten	66
JAARREKENING 2019	72





2019 Ik schrijf dit voorwoord bij ons jaarverslag over 2019 terwijl we met elkaar midden in de grootste crisis zitten die de meesten van ons ooit hebben meegemaakt. Een beetje een surrealistische ervaring.

Want terugkijkend naar het vorige jaar overheerst het gevoel van trots over wat we met elkaar, collega's, bewoners en partners, hebben weten te realiseren. We hebben ook het afgelopen jaar weer behoorlijke stappen in de goede richting gezet. Een ultrakorte samenvatting: met onze nieuwbouwprojecten leveren we een bijdrage aan de niet aflatende vraag van woningzoekenden naar betaalbare woningen. Al willen we altijd sneller en liefst meer. We hielden ook in 2019 onze huren betaalbaar met een voor onze primaire doelgroep zeer beperkte huurverhoging. We gingen –en gaan- stug door met de verduurzaming van onze woningvoorraad en denken onze ambitieuze doelen te gaan halen. Zo'n 500 woningen kwamen leeg, werden opgeknapt en 92% daarvan werd aan onze primaire doelgroep toegewezen. We waren en zijn financieel gezond, met stabiel lage bedrijfslasten. En ook dit jaar waren onze mensen present in onze buurten en aan de slag met de ruim 4.000 sociale meldingen die we kregen. En met onze organisatie zetten we weer flinke stappen in de richting van meer eigenaarschap bij onze medewerkers en meer verbinding met elkaar, onze bewoners en onze partners. In de lijn van ons beleidsplan, dat niet voor niets "Echt Contact" als titel heeft.

En nu is het april 2020 en schrijf ik dit voorwoord thuis, omdat "echt contact" er nu even niet in zit. Ik maak me zorgen over de –nabije- toekomst. Niet zozeer over Tiwos, ik ben onder de indruk hoe snel onze medewerkers om weten te schakelen en hoe we kunnen doorgaan met wat nu echt nodig is. Al is leuk anders en zijn ook wij bezorgd om de mensen om ons heen. Ik maak me wel zorgen over onze huurders en onze buurten. We zien al een tijd dat de tweedeling aan het toenemen is. Daarbij komt dat de huidige woningmarkt vooral voor starters, spoedzoekers en middeninkomens bijna afgesloten is, zij komen er bijna niet meer tussen. We waren –en zijn- al even in gesprek om plannen te maken hoe we onze impact kunnen vergroten voor kansen voor mensen en voor gezonde, kansrijke buurten. En daar komt deze crisis nu nog eens bij en overheen. Ik voorzie dat veel van onze bewoners, vooral zij met onregelmatige inkomens, bij ons zullen aankloppen. En troost me met de gedachte dat we de afgelopen jaren, ook in 2019 zoals u in dit jaarverslag kunt lezen, fors hebben ingezet op het leveren van maatwerk. En er inmiddels een praktijk is ontwikkeld waarbij we vooral naast onze huurders willen staan, ook als zij in de financiële problemen (dreigen te) komen. Daar gaan we ons keihard voor maken, ook in 2020. Dat is nu onze eerste zorg, maar we zullen er ook alles aan doen om –zoveel als kan- door te gaan met bouwen, onderhouden en verduurzamen en –samen met onze partners- te werken aan vitale buurten. Want ook daarin kunnen we ons, zelfs in crisistijd, geen stilstand permitteren.

Ondertekening, Tilburg 9 april 2020
René Scherpenisse | *directeur bestuurder*

VOORWOORD



1. Waar staan we voor?

1.1 IDENTITEIT EN MISSIE

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

1.2 DE ROL VAN TIWOS

We vergroten onze toegevoegde waarde door de volgende uitgangspunten:

We werken sociaal, dichtbij en gedreven

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

We staan naast bewoners

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

We maken gebruik van onze positie als verhuurder

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

We maken verschil

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

We beginnen alvast

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



2. Waar gaan we voor?

HOE VULLEN WE ONZE MISSIE

“THUIS IN VITALE BUURTEN” PRAKTISCH IN?

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

- › Fatsoenlijke woningen met een goede basiskwaliteit
- › Variatie in woningen en buurten
- › Betaalbare woningen naar financiële draagkracht van de bewoner
- › Zeggenschap voor bewoners in en rondom de woning
- › Service en dienstverlening op maat (zie bijlage 1, 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 2019

	Vertrokken huurders	Nieuwe huurders	Reparatie-verzoeken
Landelijk	7,5	7,7	7,6
Tiwos	8,0	7,8	7,8

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 woningen die een slecht energielabel hebben. De komende jaren is het nodig om fors te investeren. 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 2019 werkten we aan...

3.1.1 Verbetering en uitbreiding van de woningvoorraad: portefeuillemanagement

In 2019 maakten we de balans op van de doelstellingen die in het convenant 2015-2020 zijn gemaakt. De uitbreiding van de voorraad blijft achter bij de ambities. Dit komt vooral door het gebrek aan geschikte locaties en de lange proceduretijden. Er zitten echter nog voldoende projecten in de pijplijn om de woningaantallen in 2020/2021 wel te halen.

Concreet leverden we in het afgelopen jaar 58 nieuwbouwwoningen en 45 wooneenheden op en startten we met de uitvoering van 79 woningen. In 2020 gaan er ook een aantal projecten in uitvoering waardoor we in 2020 in totaal 104 woningen opleveren en begin 2021 nog eens 88. Er zijn daarnaast nog vastgestelde plannen in ontwikkeling voor 35 woningen die eveneens in 2021 gerealiseerd worden en nog plannen voor ruim 400 woningen voor de periode 2022-2025. Gemiddeld genomen leveren we jaarlijks ongeveer 100 woning op. Dit komt overeen met onze lange termijn doelstelling voor uitbreiding en verversing van onze woningvoorraad en de afspraken met de convenantpartners op het thema beschikbaarheid.

Afgelopen jaar formuleerde het assetteam de uitgangspunten van de CO₂ routekaart en stelde de planning op. De in 2019 afgesproken planning zorgt ervoor dat de daadwerkelijk warmtebehoefte van Tiwos-woningen zo beperkt is, dat deze in 2050 (convenantafpraak) zonder CO₂ belasting kan worden ingevuld. Vooralsnog kijken we hierbij naar de energie-indexen van woningen en pakken we de woningen met de slechtste labels bij het eerstkomende moment van planmatig onderhoud aan. Een-gezinswoningen worden naar minimaal een label A geïsoleerd, etagewoningen komen ten minste op een label B. Tiwos haalt hiermee in 2020 al de doelstelling uit de Woonagenda om in 2021 een woningvoorraad te hebben met gemiddeld label B.





Onze droom

EXTRA SOCIALE HUURWONINGEN

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

Concreet betekent dit voor de komende beleidsperiode dat:

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

3.1.2 Ontwikkeling van de voorraad: toename met 39 eenheden

Per 31 december 2019 heeft Tiwos 7.927 verhuureenheden in exploitatie (7.888 in 2018). Alle verhuureenheden zijn in eigendom van Tiwos.

In 2019 leverden we 58 appartementen (Koningsoord) en 45 eenheden nieuwbouw terrein Traverse op en verkochten we 9 woningen en 1 parkeerplaats. Verder heeft Tiwos 3 woningen teruggekocht vanuit koopgarant en deze woningen zijn in de verhuur genomen. Splitsingen en andere mutaties van woningen en parkeergelegenheden hebben nog geleid tot een afname van 12 eenheden. De nieuwbouw, verkoop, sloop en verbouwingen resulteren voor 2019 in een totale toename van het bezit in eigendom met 39 eenheden.

Eind 2019 zijn er 79 eenheden in aanbouw en 148 in voorbereiding (bestemmingsplan of ontwerpfase). Daarnaast zijn er ook 43 woonzorgeenheden in aanbouw.



TABEL 2 ONTWIKKELING IN DE VOORRAAD

Type verhuureenheden	2019	2018	Mutaties in voorraad 2019					Totale mutatie
			sloop	verkoop	aankoop	nieuw-bouw	herbestemmen	
Eengezinswoning	4.701	4.707		-8	2			-6
Appartementen met lift	1.250	1.192		-1	1	58		58
Appartementen zonder lift	917	917						0
Maisonette	130	130						0
Studio	126	94				32		32
Duplexwoningen	162	162						0
Subtotaal woningvoorraad	7.286	7.202	0	-9	3	90	0	84
Maatschappelijke ruimte	106	149	-45			1	1	-43
Studenteneenheden onzelfstandig	139	128				12	-1	11
Woonwagens en standplaatsen	61	61						0
Garages en parkeerplaatsen	320	333		-1			-12	-13
Bedrijfsruimtes	15	15						0
Aantal vhe's in eigendom	7.927	7.888	-45	-10	3	103	-12	39
Eengezinswoning	88	95		-7				-7
Appartementen met lift	18	24		-6				-6
Koopgarant	106	119	0	-13	0	0	0	-13
Aantal vhe's in exploitatie (incl. koopgarant)	8.033	8.007	-45	-23	3	103	-12	26

Projecten

Koningsoord

In 2019 leverden we 58 appartementen op in het dorpshart van Berkel Enschoot. Tiwos kocht de appartementen turn key van Heijmans. Met 20 appartementen op 1^e aftoppingsgrens, 4 op 2^e aftoppingsgrens en 34 op de huurtoeslaggrens zit er differentiatie in de huurprijzen. Bijzonder aan dit complex is de mooie en goed uitgeruste binnentuin.

Valentijnstraat

Nadat de omgevingsvergunning werd ingetrokken door de Gemeente Tilburg is in samenspraak met onder andere een planjurist en een stedenbouwkundige van de Gemeente Tilburg toch een situatie gecreëerd waardoor de bouw kon door gaan. De firma Moeskops ontwikkelde de plannen voor de nul op de meter-woningen met ons. Na de oplevering in februari 2020 is de herstructurering Rosmolen afgerond.

Pater van den Elsenplein

In 2019 bereidden we de bouw van 30 appartementen bovenop een commerciële plint voor en startte de bouw. De 30 appartementen op de 1^e aftoppingsgrens zijn turn key van van de Ven aangekocht. Bijzonder is dat 16 van deze appartementen toegewezen zijn aan doorstromers uit de wijk. De overige appartementen zijn via WIZ toegewezen. De appartementen worden mei 2020 opgeleverd.

Traverse Reitse Hoevenstraat

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 is verouderd. Er is inmiddels een 2-tal nieuwe gebouwen in 2017 en in 2019 in gebruik genomen door Traverse en haar cliënten. Hierop volgend is gestart met de sloop, nieuwbouw en verbouwing van het de laatste gebouwen op het terrein. De totale werkzaamheden aan de





Reitse Hoevenstraat gaan naar verwachting tot medio 2020 duren. Als deze werkzaamheden zijn afgerond, start de verbouwing / renovatie van het monumentale pand van Traverse aan de Gasthuisring.

Jeruzalem: Veluwestraat

De ontwikkeling van de Veluwestraat is 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 zijn aardgasloos en nul op de meter. De appartementen worden in april 2020 opgeleverd.

Burgemeester van de Mortelplein

We willen meer differentiatie aan huurwoningen in Zorgvlied en meer woningen voor de primaire doelgroep. Aan het Burgemeester van de Mortelplein 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 nul op de meter. De bouw is in januari gestart. Het complex wordt naar verwachting eind 2020 opgeleverd.

Gasthuisring 37-39 Traverse

In 2019 troffen we voorbereidingen voor een schetsontwerp voor het verbouwingsplan. Het schetsontwerp en de randvoorwaarden zijn met Traverse besproken en geaccordeerd voor verdere uitwerking in 2020.

17 nieuwbouw NOM eengezinswoningen Berkel Enschoot

Op de projectlocaties Molenstraat en Kerkstraat komen 10, respectievelijk 7 kleine grondgebonden woningen voor de primaire doelgroep gezinnen en secundaire doelgroep 1- en 2-persoonshuishoudens. De woningen zijn gasloos en nul op de meter. Vanwege de ligging in de lintbebouwing van Berkel Enschoot hebben de woningen een hoge beeldkwaliteit. De woningen worden eind februari 2020 opgeleverd.



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.

88 nieuwbouwappartementen Reitse Hoevestraat

Op het terrein van de voormalige Vakschool aan de Reitse Hoevestraat komen 88 nieuwbouwappartementen. De appartementen zijn gelijkvloers waardoor deze geschikt zijn voor alle leeftijden. Vanwege de projectomvang willen we meer differentiatie in de doelgroep. Naast de primaire doelgroep 1- en 2-persoonshuishoudens met inkomen onder huurtoeslaggrens willen we ook woningen toewijzen aan de secundaire doelgroep en lage middeninkomens. Start bouw staat gepland in maart 2020.

3.1.3 Groot onderhoud aan 178 woningen

In 2019 kregen 34 woningen groot onderhoud en 144 woningen werden energetisch verbeterd. Voor 70 woningen werkten we aan de voorbereidingen van het groot onderhoud. Dit is exclusief de 208 woningen die energetische ingrepen gaan krijgen.

3.2 INVESTEREN IN DUURZAAMHEID

In 2019 werkten we aan...

3.2.1 Duurzaamheidsbeleid: hoge ambities waarmaken

In 2018 stelden we ons nieuwe duurzaamheidsbeleid voor de periode 2017-2021 vast. 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. In 2019 gingen we concreet aan de slag met de operationalisering van onze routekaart richting CO₂ neutraal in 2050 voor de dagelijkse praktijk in concrete projecten. We zijn begonnen met het aanbieden van zonnepanelen en het uitfasen van het gebruik van aardgas voor het koken bij mutatie. Daarnaast is onze nieuwbouw standaard nul op de meter en hebben we de contractuele randvoorwaarden en de monitor geregeld. Via de Brabantse Duurzaamheidsalliantie zoeken we versnelling van de isolatieaanpak in een vernieuwende manier van ketensamenwerking. Samen met onze collega corporaties in Lente zoeken we met

de Warmtewissel via een innovatiechallenge naar een duurzame en betaalbare vervanging van de CV ketel om concreet meters te kunnen maken bij het aardgasloos maken van onze voorraad. Ook zijn we voorzichtig begonnen met stappen op het vlak van klimaatneutraliteit en circulatie. In 2020 gaan we ook deze routekaarten verder ontwikkelen. Daarnaast kijken we naar een betere manier van sturing op CO₂ uitstoot, in plaats van de huidige labelsturing.

3.2.2 Onderhoudsprojecten met energetische verbeteringen

Cornelis Drebbelstraat

In 2019 kregen 34 woningen aan de Cornelis Drebbelstraat e.o. groot onderhoud. De woningen zijn opgewaardeerd naar een A-label en 14 adressen deden mee aan het project voor zonnepanelen. Het project is uitgevoerd met onze vaste ketenpartner Hendriks Coppelmans.

Onderhoud en energetische verbetering 70 eengezinswoningen Abdijbuurt

Nadat de scenario's nul op de meter en aardgasloos met stadswarmte zijn onderzocht en afvielen, worden de 70 eengezinswoningen in fasen getransformeerd naar CO₂ neutraal en aardgasloos. In de eerste fase (uitvoering 2020) wordt via een zo genaamde 'no-regret'-aanpak de buitenschil van de woningen energetisch verbeterd. Deze fase richt zich vooral op het bouwkundige deel. In een volgende fase (mogelijk over 10-15 jaar) worden de woningen, volgens de technieken die dan gangbaar en betaalbaar zijn, vooral installatietechnisch aangepakt. Aanbesteding 2019. Bouwvoorbereiding en start bouw 2^e helft 2020. Oplevering staat gepland voor eind 2020/ begin 2021. Dit project wordt gecombineerd met de aanpak van de portiekflats in de Abdijbuurt waardoor een brede wijkgebonden aanpak (technisch / sociaal) mogelijk wordt (zie ook de paragraaf over de Abdij- en Torenbuurt in 3.3.2).

Onderhoud en energetische verbetering 208 appartementen Abdijbuurt

Gelet op de geringe resterende levensduur van deze portiekflats is gekozen voor een sobere energetische aanpak gecombineerd met noodzakelijk planmatig onderhoud. Deze aanpak wordt gecombineerd met een intensief 'achter de voordeur'-traject (zie ook de paragraaf over de Abdij- en Torenbuurt in 3.3.2). Dit project wordt gecombineerd met de aanpak van de eengezinswoningen in de Abdijbuurt waardoor een brede wijkgebonden aanpak (technisch / sociaal) mogelijk wordt. Aanbesteding in combinatie met de eengezinswoningen in 2019. Bouwvoorbereiding en start bouw 4^e kwartaal 2019. Oplevering in het voorjaar van 2020.



Onze droom

AANWEZIGHEID EN SAMENWERKING IN BUURTEN

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 ontplooien. Wanneer dat zelf (nog) niet lukt, heeft iedereen steun daarbij.

Concreet betekent dit voor de komende beleidsperiode dat:

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

3.2.3 Labelverbeteringen richting gemiddeld label B

De uitvoering van 144 woningen in de Kruidenlaan is in 2019 afgerond. Daarnaast bereidden we een gebiedsgerichte aanpak van de woningen in de Abdijbuurt voor. Eind 2019 had Tiwos nog 688 woningen met een slecht label (E, F of G). De gemiddelde energie-index (EI) was gedaald naar 1,44 (gemiddeld label C). (Wanneer de waardering voor stadswarmte mee wordt genomen 1.42). Als de onderhoudswerkzaamheden van de komende vijf jaar worden doorgerekend, komen we in 2025 op gemiddeld een label A uit.

3.2.3 Warmtenet

Met de Tilburgse en Bredase corporaties en beide gemeenten zijn we met Ennatuurlijk in 2019 gaan kijken naar hun businesscase om zo samen een beeld te krijgen in de mogelijkheden en kostenstructuren voor een uitbreiding van de warmte-infrastructuur. Ook heeft Tiwos in 2019 deelgenomen aan de startmotor warmtenetten van Aedes. Dit gaat verder in 2020.

3.2.4 Zonnepanelen

Vanaf 2019 bieden we alle bewoners van onze eengezinswoningen zonnepanelen aan als de woning ervoor geschikt is. Bij 180 woningen zijn op verzoek of bij mutatie in totaal 1344 panelen geplaatst. Dit zorgt voor een (theoretische) CO₂ besparing van 137 ton.

3.3 AANWEZIGHEID EN SAMENWERKING IN BUURTEN

In 2019 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

Door een andere manier van registreren is het aantal meldingen van sociale problemen alleen te vergelijken met 2018 (zie tabel 9 op pagina 57 in de bijlagen). De meeste meldingen gaan nog steeds over geluidsoverlast, vernieling/vervuiling en burenruzie. Het verhoogde aantal meldingen op begeleiding (624 in 2019 en 387 in 2018) komt door een betere registratie. De stijging bij woonbezetting (557 meldingen in 2019 ten opzichte van 297 meldingen in 2018) komt mede door de aandacht die er in de media is geweest voor dit onderwerp het afgelopen jaar, en dus ook bij Tiwos.

Daarbij zien wij bij het huisvesten van nieuwe bewoners nog steeds een toename van bewoners waar iets mee aan de hand is. Wij merken dat we er gelijk boven op moeten zitten om te voorkomen dat het escaleert en zodat ook deze groep bewoners een echte kans krijgt om zelfstandig te wonen. Dit zijn vaak casussen 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 voordeurtrajecten

Als voorbereiding op het groot onderhoud in de Abdijbuurt bezochten we 134 woningen. Door deze bezoeken leren we onze bewoners beter kennen en kunnen we in kaart brengen of zich problemen afspelen achter de voordeur. Dit doen we in nauwe samenwerking met onze netwerkpartners, ContourdeTwern en de Toegang.



3.3.2 Samenwerking in de buurt

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, pacten 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.

Wat deden we in onze buurten: pacten, innovatielabs en overleg

In **Tilburg West** is een nieuwe beweging ontstaan 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 in 2018/2019 een gezamenlijk opleidings/ontwikkel traject hebben gevolgd om tot een gewenste samenwerking te komen. Dat resulteerde in o.a. de Groenewoud Academie waarin maandelijks door de wijkwerkers het pact verder door wordt ontwikkeld. Daarnaast starten wijkwerkers elke dinsdagochtend gezamenlijk de dag op in het wijkcentrum en wordt er enkele malen per jaar gekeken naar benodigde inzet voor de wijk vanuit het management van de betrokken organisatie in de ontwikkelgroep Groenewoud.

In **Berkdijk** is een Dichtbijteam van start gegaan om de negatieve ontwikkelingen in de wijk aan te pakken. Naast de gebruikelijke wijkpartners is hierbij de basisschool nadrukkelijk aangeschoven om de jeugdproblematiek op te pakken.

In **Zorgvlied Zuid** is het Innovatielab omgevormd tot een Dichtbijteam. Deze buurt blijft de aandacht vragen van wijkpartners. De wijkraad is daarbij nadrukkelijk betrokken om zowel voor Zuid als Noord initiatieven te ontwikkelen en ondersteunen die de wijk meer bij elkaar brengen.

In **Oud-Noord** hebben we met de gemeente, WonenBreburch, TBV Wonen, politie, ContourdeTwern en de Toegang een gezamenlijke stip op de horizon gezet voor de wijk. We gaan voor een integrale samenwerking in de aanpak van sociale problematiek. Dat heeft ertoe geleid dat de woonconsulenten van WonenBreburch, TBV Wonen en Tiwos gezamenlijk onderzoek doen naar het thema eenzaamheid.

In **Loven Zuid** komen wij regelmatig met de netwerkpartners als kwartiermakers bij elkaar. Hier is ook uit ontstaan dat wij het goede gesprek gaan voeren met verschillende bewoners en professionals. Wij denken daarin ook outside of the box en gaan in gesprek met de friskijkers, de dwarsdenkers en de deskundigen.

In **Jeruzalem** zijn het afgelopen jaar verkennende gesprekken gestart met bewoners, gemeente en Tiwos over nog te ontwikkelen nieuwbouw in het gebied Beemsterstraat-Betuwestraat. Dit initiatief is ontstaan doordat buurtbewoners aangaven meer betrokken te willen zijn bij nieuwbouwon ontwikkeling in hun wijk. Het hele proces wordt hierin samen opgetrokken. Daarnaast is de samenwerking met Bewoners Belang Jeruzalem (BBJ) verder uitgebouwd. Er ontstond een vierhoeksoverleg tussen gemeente, ContourdeTwern, Tiwos en BBJ. Doel van deze structurele samenkomsten is om (voortijdig) betrokken te zijn bij elkaars belangen en daarin constructief samen te werken.

Samen met bewoners en professionals uit de **Abdij- en Torenbuurt** hebben we het afgelopen jaar opgehaald wat onze dromen zijn voor de buurt. Als rode draad kwam hier naar voren dat er zorgen zijn over het vastgoed en over maatschappelijke vraagstukken. Afgelopen jaar zijn we gestart met het verduurzamen van de woningen in de Abdijbuurt. We zien deze vastgoedopgave als een kans om onze droom voor de buurt te realiseren; een kans om het verduurzamen van de woningen te koppelen aan een duurzame aanpak van armoede, schulden, werkloosheid, jeugd, ouderen, eenzaamheid. Dat noemen we **dubbele duurzaamheid**. Onderdeel van de dubbele duurzaamheid-aanpak is het realiseren van werkervaringsplekken en arbeidsmarktperspectief voor bewoners in de wijk. We zoeken dan de koppeling met de fysieke werkzaamheden door aannemers van gemeente en corporaties. Tijdens de huisbezoeken troffen we 4 potentiële bewoners aan die weer aan het werk willen, zij worden eerst klaargestoomd door de gemeente en daarna gekoppeld aan de aannemer. Ook startten we het afgelopen jaar in de Abdij- en Torenbuurt met een samenwerking met de gemeente en de Universiteit vanwege de ontwikkelingen in de buurt. Wij gaan aan de slag met het onderhoud van onze woningen, de gemeente wil aan de slag gaan met de kennisknoep en het openbaar gebied en de Universiteit wil gaan uitbreiden. Dit is een kans om de handen in een te slaan om echt de buurt



te ontwikkelen en op een hoger niveau te tillen. Uit de dromensessie kwam ook naar voren dat bewoners graag een eigen plekje in de buurt willen om samen te komen. Daarom hebben we samen met de gemeente en ContourdeTwern een garage in de buurt omgebouwd tot ontmoetingsplek, het Abdijtje. Er zijn meerdere bewoners opgestaan om het Abdijtje te beheren.

Buurtbemiddeling

We zagen de afgelopen jaren een stijging in huurders die zichzelf aanmelden en niet via Tiwos. Van 0 in 2016 waren het er 25 in 2019.

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. Collega's werken geregeld op de locatie van de Toegang en we organiseren middagen om elkaar beter te leren kennen en begrip te krijgen voor elkaars werk.

Intensieve leefbaarheid

Sinds 2017 is de gemeente gestart met het project intensieve leefbaarheid (ILA) in onze focuswijken waar sprake is van zware woonoverlast en ernstige verstoring van de leefbaarheid. Vanaf 1 januari 2020 sluiten de woningcorporaties WonenBreburg en TBV Wonen ook bij het ILA-project aan. Onze inbreng is er met name op gericht om de buurtbewoners te versterken en te ondersteunen. Daarnaast richten wij ons op sociale activering en verbeteren van de woonomgeving, daar waar nodig wordt de instroom van nieuwe huurders gereguleerd en wordt actief gehandhaafd op ernstig overlastgevend gedrag en woonfraude, zoals prostitutie en alle zaken die onder de Opiumwet vallen.

3.3.3 Overleg met onze huurders: huurders belangen organisatie en bewonerscommissies

Sinds jaren werken we intensief samen met huurders en bewoners. Daarbij is de Huurders Belangen Organisatie (HBO) gesprekspartner als het over onderwerpen en beleidskeuzes gaat die voor alle huurders van belang zijn. Om dat mogelijk te maken heeft de HBO een eigen begroting en 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 jaarverslagen van Tiwos en van de HBO, de uitgangspunten voor het opstellen van de begroting en de begroting zelf. Verder stemmen we regelmatig af welke actuele onderwerpen relevant zijn om verder op te pakken met het bestuur of tijdens Platformbijeenkomsten. Het platform bestaat uit 2 vertegenwoordigers per buurt die als klankbord van het HBO-bestuur functioneren. Het HBO adviseerde via het SBO over het aanbod 2019 aan de stad als basis voor het formuleren van de prestatieafspraken 2019. Ook zijn we op verzoek van, en in samenspraak met de HBO, aan de slag gegaan met het thema doorstroming voor oudere huurders via de doorstroomregeling van Tiwos. 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, het knoppenspel als voorbereiding op de begroting, de inzet van Tiwos op leefbaarheid en wijken, het activiteitenplan 2019 van Tiwos 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, Heuvelsend, 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 27 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 2019 voldoen we aan de gemaakte afspraken met betrekking tot de betaalbaarheid en de verduurzaming van de voorraad en de inzet op participatie, armoedebestrij-

ding 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 2020. 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). Door de aansluiting van corporaties Casade en Leystromen is WiZ sinds 2018 gericht op de regio Midden-Brabant. Dit heeft geleid tot een verdubbeling (tot ca 55.000 woningen) van het potentiële aanbod dat via WiZ wordt bemiddeld. In 2018 is het ondernemingsplan van WiZ "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 2019 is concreet ingezet op 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. De algemene ervaring is dat de beschikbare sociale voorraad steeds beter wordt toegewezen aan de doelgroep (passend toewijzen). De keerzijde hiervan is dat in verschillende wijken de instroom eenzijdiger wordt. Eind 2019 is mede vanuit dit aandachtspunt de bestuurlijke discussie opgestart in welke mate corporaties vanuit leefbaarheidssignalen in buurten meer moeten sturen op de instroom. Dit gesprek zetten we in 2020 voort en voeren we ook met huurders en maatschappelijke partners.

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 (de huidige focus- en aandachtswijken). 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 75 initiatieven ondersteund. De behaalde positieve resultaten in de impuls wijken zijn terug te zien in de wijktoets van de gemeente Tilburg. Vanaf 2016 zijn Tilburg Akkoord en Tussenheid013 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 250 initiatieven op verschillende manieren praktische ondersteuning gekregen (al dan niet leidend tot een aan-



vraag bij het Tilburg Akkoord). In 2019 is het huidige Tilburg Akkoord afgerond. Ook is gewerkt aan het verankeren van het gedachtegoed van het Tilburg Akkoord vanaf 2020 in de vorm van het continueren van Tussenheid¹³ en een nieuw lokaal fonds als opvolger van het Tilburg Akkoord.

Maatschappelijke Ontwikkelings Maatschappij (MOM)

Van interventie naar manier van werken

Ook in 2019 is er op meerdere plekken en aan verschillende opgaven gewerkt met de door de MOM geïntroduceerde Theory-U innovatielabs. De verschijningsvormen van en aanleidingen voor de labs zijn flink toegenomen (8 verschillende labs in uitvoering, nog 2 in voorbereiding). Wat dat betreft is deze werkvorm in een paar jaar gegroeid van een bewuste out-of-the-box proces interventie naar een breder ingebedde manier van werken die helpvol is om 'stuck and wicked problems' vanuit een andere energie op te pakken. Op www.momtilburg.nl staat een overzicht. De werkwijze is in 2019 sterk verbonden geraakt met de drie PACT-wijken en de beweging die de gemeente geïnitieerd heeft om via diepgaand en duurzaam anders werken tot andere resultaten te komen. In 2020 gaan we als vanzelf verder met deze werkvorm, en zal ook de verbinding met de PACTEN verder verdiept worden. Het Tilburgse Vertrouwensexperiment loopt na 2 jaar ten einde. Belangrijk is nu wat er over blijft van de ervaringen en wat daadwerkelijk bijdraagt aan een vernieuwing in landelijke wetgeving en wat er lokaal mee wordt gedaan.

Thuis in de wijk – bron van concrete acties – vervolg

De sessies in het kader van 'Thuis in de wijk' leverde een reeks van concrete acties op die afgelopen jaar ook zijn uitgevoerd: Dichtbij-teams, gekantelde wijk, Magic Mix en Aanpak Zwarte Lijst zijn enkele van de acties hieruit voortgekomen zijn of een flinke energiestoot hebben gekregen.

Tegengaan overlast van hard- en softdrugs

In het Hennepeconvenant 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 hennepcultuur. De partijen uit het convenant werken nauw samen bij het naleven van de gemaakte afspraken. In 2019 is in 1 woning een hennepkwekerij aangetroffen, in 1 woning is harddrugs gevonden en in 1 woning werden hennep gerelateerde producten gevonden. Bij 1 woning is een waarschuwing gegeven vanwege wietplanten in de tuin. 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 2019 waren er 6 damoclessluitingen. 4 Damoclessluitingen zijn in voorbereiding.

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

Maatwerkcommissie

Iets meer dan 1,5 jaar geleden is de Maatwerkcommissie in het leven geroepen door de Stuurgroep Convenant Wonen. Het doel achter de Maatwerkcommissie is het maken van uitzonderingen en het realiseren van doorbraken daar waar regulier beleid (voorliggende voorzieningen) tekortschiet. Het gaat hier bij uitstek om complexe situaties waarbij er problemen zijn op meerdere levensgebieden (huisvesting, zorg, schulden). Om de meerwaarde van de Maatwerkcommissie vast te kunnen stellen is besloten deze na 1,5 jaar te evalueren. Deze evaluatie heeft eind 2019 plaatsgevonden en de resultaten worden dit jaar in de Stuurgroep Convenant Wonen besproken. Een eerste indruk van deze evaluatie laat zien dat de Maatwerkcommissie van meerwaarde is maar geeft ook enkele kritische kanttekeningen waaruit verbeterpunten volgen. De leden van de Maatwerkcommissie zijn afkomstig van verschillende organisaties (gemeente met sociaal, dienstverlening en werk&inkomen, Toegang, corporaties en schuldhulpverlening). Dat biedt meerwaarde maar bemoeilijkt ook besluitvorming. Vaak redeneren leden nog organisatiegericht terwijl het toepassen van maatwerk juist organisatie-overstijgend perspectief vergt. Een gezamenlijk opgesteld toetsingskader kan hier uitkomst bieden en wordt uitgewerkt en voorgelegd aan de stuurgroep.

Contingenten voor de uitstroom richting zelfstandig wonen

In 2019 zijn er door 14 maatschappelijke opvang- en zorgpartners 167 contingentsaanvragen ingediend waarvan er 143 zijn verbruikt. In 2019 is ook de Maatwerkcommissie actief geworden (zie hierboven) in het aanvragen van contingenten. In 2019 zijn 9 contingenten ingezet, waarvan 3 voor multi-probleem situaties en 6 voor cliënten die een zorg/huurcontract bij een zorgaanbieder hadden die failliet ging. Daarnaast zijn 33 ingebrachte casussen opgelost via een aantal voorliggende voorzieningen (urgentie, extra inschrijfduur e.d.). Tiwos heeft in 2019 32 cliënten via een contingent gehuisvest en daarnaast voor Traverse extra 5 cliënten gehuisvest die door moesten stromen vanwege de nieuwbouwontwikkeling aan de Reitse Hoevestraat. Het voorstel voor 2020 is een gestage groei naar 172 contingenten.

Housing First

Dit project is in 2013 gestart en valt inmiddels al een aantal jaren onder het aanbod van Traverse. Tot nu toe hebben zo'n 70 personen begeleiding vanuit Housing First ontvangen gecombineerd met huisvesting van de Tilburgse corporaties. Dit aantal groeit nog gestaag. In 2019 zijn 8 cliënten gehuisvest waarvan 3 door Tiwos.

Statushouders

In 2019 hebben de Tilburgse corporaties 148 statushouders gehuisvest (Tiwos 37 (25%)). Dit is een aanzienlijke verlaging ten opzichte van 2018. Dit komt doordat de landelijke instroom jaarlijks fluctueert. De voorlopige taakstelling voor de 1^e helft van 2020 is 67, begin 2020 zijn er hiervan al 56 gehuisvest. Gezien de hogere instroom verwachten we voor de 2^e helft van 2020 een aanzienlijke toename van de taakstelling. In 2018 is vastgesteld dat veel ex-minderjarige vluchtelingen het zelfstandig niet weten te redden. Daarom is in 2019 besloten dat deze doelgroep langer bij Sterk huis kan blijven wonen totdat ze in staat zijn wel die stap te zetten.

Spoedzoekers

In 2019 is Tiwos een initiatief gestart voor spoedzoekers; mensen die om uiteenlopende redenen dringend woonruimte nodig hebben en (te) kort staan ingeschreven om kans te maken op huisvesting. In de binnenstad (Maison du Nord) stelden we 12 zelfstandige appartementen hiervoor beschikbaar. Het is de bedoeling huisvesting voor deze doelgroep uit te breiden, eventueel als onderdeel van een gemengd wonen-project (magic-mix samenstelling).

Nieuw woonproject waarbij werk de katalysator is

In 2019 heeft Tiwos een woning beschikbaar gesteld aan Springplank (voor 3-4 cliënten), een organisatie die hulp biedt aan mensen die zonder woning zitten of die hun woning dreigen te verliezen en via werk, ritme en structuur een eigen inkomen willen realiseren. Ze werken via het principe “work-first i.p.v. care-first”. Werk is de katalysator voor ieder mens. Het geeft ritme en structuur. Het biedt de mogelijkheid om te voorzien in het eigen levensonderhoud en mee te doen in de maatschappij. Het neemt vele (hulp)vragen weg en verhoogt het gevoel van eigenwaarde en zelfredzaamheid.

Actieprogramma “Weer Thuis” 2019-2020

In 2019 startte het actieprogramma “Weer Thuis” (ondersteund door Aedes). In dit programma werken de gemeenten, corporaties en zorgaanbieders in de regio Hart van Brabant aan het verbeteren van de uitstroom uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Het doel is om regionaal afspraken te maken over het aantal benodigde woningen, de manier van toewijzen, spreiding in de regio, passende (woon)begeleiding en knelpunten rondom b.v. (oude) huurschulden. Door de afbouw van GGZ-bedden en de ambulantisering van beschermd wonen gaat er een extra huisvestingsvraag naar de corporaties komen. In 2020 wordt duidelijk wat de omvang van deze opgave is.



3.4 BETAALBAAR WONEN

In 2019 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 (< €42.436). 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 2019 was de werkelijke huur gemiddeld 71,6% van de maximale huur volgens het WWS-systeem.

In 2019 had de sociale voorraad van Tiwos een gemiddelde huur van € 567. Hiervan had 83,0% een kale huurprijs op/onder de 2^e aftoppingsgrens van de huurtoeslag € 651 (bereikbare huur) en 8,7% kende een huur lager dan of gelijk aan € 424 (goedkoop). We vinden het belangrijk om deze doelgroep slaagkansen te bieden tegen redelijke prijzen.

3.4.2 Huuraanpassing: 6.200 huishoudens een huurverhoging van 1,65%

Tiwos richt zich in haar huurbeleid op betaalbaarheid. Dat is de reden om de huuraanpassing voor lage inkomens te beperken. Bijna 6.200, ofwel 92% van de Tiwos huurders, met een laag inkomen krijgt een gemiddelde aanpassing huurprijs van 1,65%. Voor deze inkomensgroep is maximaal 4,1% toegestaan. De gemiddelde huuraanpassing voor de inkomensgroep t/m € 42.436 komt uit op € 9,16 per maand. Afhankelijk van het huishoudinkomen was de huurverhoging per 1 juli 2019 maximaal 5,6% (inflatie: 1,6% + 4%). Gemiddeld was de huurverhoging per 1 juli 2019 1,92%. Daarnaast hebben we gedurende het jaar woningen geharmoniseerd tot de streefhuur. Dit heeft tot een stijging van 0,50% van de huursom geleid.

3.4.3 Betalingsproblemen: vroegtijdig signaleren en erger voorkomen

Samenwerking tussen incasso en leefbaarheid binnen Tiwos

De huur is één van de vaste lasten die onze huurders elke maand moeten betalen. Deze betaling waarborgt hun thuis. Als er problemen ontstaan met betalen dan vinden we het belangrijk om in contact te komen met onze huurders. Ons incassotraject is gericht op actieve inzet op dit contact zodat we in een vroeg stadium afspraken kunnen maken om grotere problemen te voorkomen.

Huurders met een huurachterstand tot 1,5 maand worden gebeld door een incasso medewerker. Huurders met een huurachterstand van meer dan 1,5 maand worden thuis bezocht door een buurtbeheerder en/of leefbaarheidsconsulent. We vragen door om inzicht te krijgen in de oorzaak van het ontstaan van de huurachterstand. Als het puur een financieel probleem betreft dan kijken we of er meerdere achterstanden zijn naast de huurachterstand. De huurachterstand proberen we zoveel mogelijk te regelen met een passende betalingsregeling. Bij meerdere en/of terugkerende achterstanden bieden we de hulp van één van onze twee budgetcoaches aan.

Budgetcoaching

In 2019 hebben we iets meer dan 30 huishoudens ondersteund bij hun financiële administratie. Onze 2 budgetcoaches zijn bij huurders thuis aan de slag gegaan om samen een overzicht te maken van de inkomsten en uitgaven, toeslagen aan te vragen en/of na te kijken, schuldeisers te benaderen, betalingsregelingen af te sluiten en tips te geven. Op deze manier zijn we problemen voor gebleven of pakten we kleinere financiële problemen direct aan. En als een financiële situatie problematisch bleek te zijn, verwezen we door naar bureau Schuldhulpverlening. Desgewenst zijn we mee gegaan naar het intakegesprek, waarbij we een compleet overzicht en gegevens konden aanleveren waardoor bureau Schuldhulpverlening direct aan de slag kon.





Onze droom

BETAALBAAR WONEN

Samenwerking in en met de gemeente Tilburg

We zijn alert bij het afsluiten van huurcontracten. Een nieuwe woning heeft gevolgen voor de vaste lasten. De woonmakelaar geeft daarom bij elke verhuur aan dat de gemeente Tilburg een vrijblijvend financieel servicegesprek aanbiedt. Huurders kunnen hiervoor een toestemmingsformulier tekenen waarna iemand van de gemeente contact opneemt om een afspraak te maken.

In 2018 heeft de gemeente Tilburg samen met TBV Wonen, Tiwos en WonenBreborg vanuit het Schuldenoffensief een pilot “Eropaf Huur” gedraaid. Deze pilot is in 2019 voortgezet en loopt tot 31 december 2020. Vanuit Tiwos melden we hiervoor huurders aan met wie we zelf niet of moeilijk in contact komen of huurders die steeds opnieuw met huurachterstanden kampen. Medewerkers van schuldhulpverlening fietsen erop af en kijken wat er nodig is om de betalingsproblemen zo snel mogelijk aan te pakken.

We werken samen met Bureau Schuldhulpverlening als er achterstanden ontstaan die niet regelbaar blijken te zijn. In een convenant hebben we afgesproken dat Tiwos huurders een versnelde intake krijgen.

Is de problematiek complexer dan alleen een financieel probleem, dan zoeken we contact met onze netwerkpartners (bv. de verbindende schakel van de Toegang). Soms moet er eerst een ander probleem opgelost worden voordat de financiële problemen aangepakt kunnen worden.

Huurincasso in cijfers 2019

Het percentage huurachterstand nam in 2019 opnieuw af naar 0,91% (0,99% in 2018). In 2019 hadden we 65 ontruimingsvonnissen en hebben er 24 ontruiming daadwerkelijk plaats gevonden. In 18 gevallen als gevolg van huurachterstand en 6 als gevolg van overlast en/of drugs. Dit tegenover 103 ontruimvonnissen en 21 ontruiming in 2018 (waarvan 16 als gevolg van huurachterstand en 5 als gevolg van overlast en/of drugs). Onze actieve inzet bij huurachterstand is erop gericht om dagvaarden zoveel mogelijk te voorkomen. Deze cijfers laten zien dat we minder vaak zijn overgegaan tot dagvaarden voor ontbinding en ontruiming. Als het toch tot dagvaarden komt, dan proberen we na vonnis nog tot een oplossing te komen om ontruiming te voorkomen. De vonnissen die we uitgevoerd hebben betreffen huurders die met de noorderzon vertrokken zijn of niet zijn ingegaan op een hulpaanbod van Tiwos en/of ketenpartners om na vonnis de ontruiming te voorkomen.

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 1^e 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 dan wel Te Woon-achtige constructies een deel van onze doelgroep betaalbaar kan laten kopen en een bijdrage kan leveren aan blijvend gemengde wijken.



4 Financiële positie

In 2019 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 tot 2023 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	2019	2020	2021	2022	2023	2024
DAEB							
ICR	> 1,4	1,94	1,71	2,02	1,95	2,12	2,08
Solvabiliteit (obv beleidswaarde)	> 20%	39%	39%	38%	35%	34%	35%
Dekkingsratio (obv marktwaarde)	< 70%	32%	33%	34%	35%	36%	35%
LTV (obv beleidswaarde)	< 75%	58%	58%	59%	62%	64%	63%
NIET - DAEB							
ICR	> 1,8	1,74	2,24	2,38	2,48	2,75	2,64
Solvabiliteit (obv beleidswaarde)	> 40%	35%	37%	38%	39%	41%	42%
Dekkingsratio (obv marktwaarde)	< 70%	40%	37%	35%	33%	31%	29%
LTV (obv beleidswaarde)	< 75%	52%	48%	46%	43%	41%	38%
DAEB EN NIET-DAEB							
LTV (obv beleidswaarde)	< 75%	57%	57%	58%	61%	62%	61%



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 2019 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. 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 marktwaarde van de woningportefeuille is met € 112 mln. miljoen gegroeid naar een waarde van € 946 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 12%. 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 2018 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 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 in 2019 gestegen van € 471 mln. naar € 538 mln. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de oplevering van nieuwe woningen, de gedaalde discontovoet, hogere contracturen en de lager ingerekende beheerkosten.

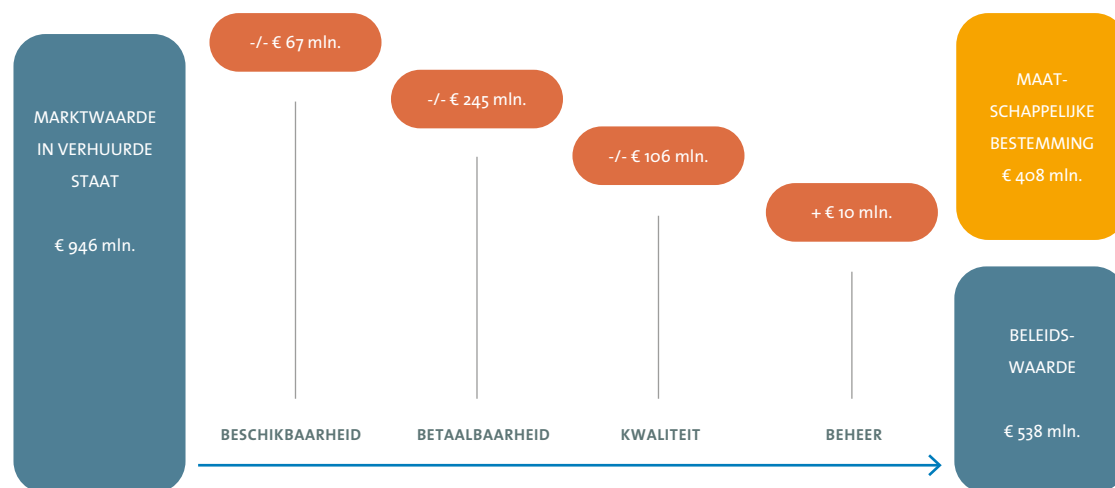
4.4 VERSCHIL TUSSEN MARKTWAARDE EN BELEIDSWAARDE

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. Op de volgende pagina wordt het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde uiteengezet.



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, 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 dat commerciële partijen met commerciële doelstellingen willen realiseren. Indien de beleidswaarde met de 3,2% wordt doorgerekend, heeft het vastgoed een beleidswaarde van € 938 mln.

FIG.1 VAN MARKTWAARDE NAAR BELEIDSWAARDE



4.5 VERSCHILLEN MET DE BEGROTING

De voornaamste verschillen met de begroting 2019 zijn hieronder gespecificeerd. Hierbij zijn alleen de kasstroom gerelateerde 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.

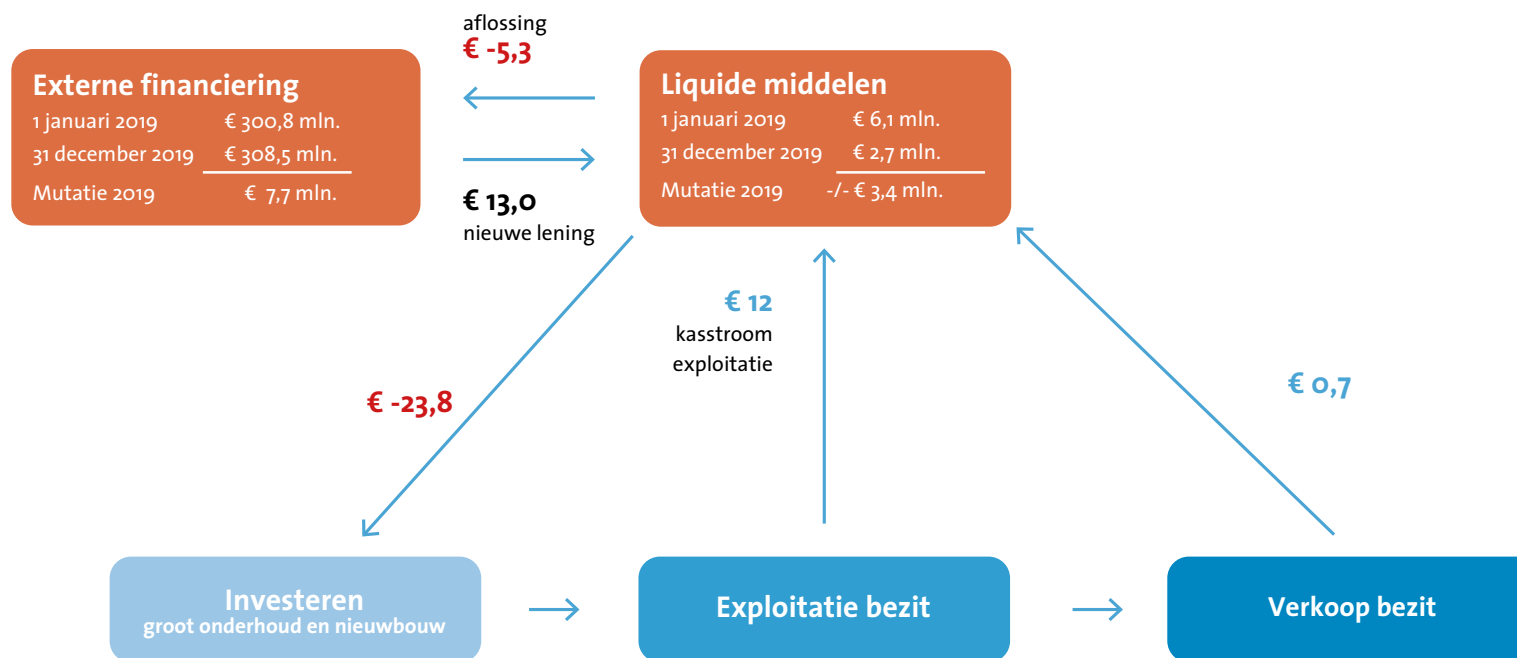
Kasstroom gerelateerde posten in Jaarresultaat 2018 ten opzichte van Begroting 2019 (x € 1.000)			
	Positieve afwijking	Negatieve afwijking	Toelichting
Huuropbrengsten	€ 76		De extra opbrengst wordt voornamelijk veroorzaakt door extra inkomensafhankelijke huurverhoging.
Verkoop	€ 988		Tiwoos heeft uit voorzichtigheid geen woningverkoop begroot. In 2019 zijn er 16 woningen verkocht.
Resultaat deelneming	€ 335		Voor de deelnemingen is niets begroot. Dit resultaat komt voornamelijk uit de Triborgh deelneming.
Onderhoudskosten		€ 291	Het onderhoud bij mutaties is hoger uitgevallen dan begroot.
Heffing en verhuurdersheffing	€ 761		Het tarief van de verhuurdersheffing is lager uitgevallen en in 2019 is er geen heffing saneringsfonds geïnd.
Organisatiekosten	€ 57		Met name de salariskosten zijn lager dan begroot.
Rentelasten	€ 184		Er zijn minder leningen aangetrokken en het rentetarief was lager dan begroot.
Diversen		€ 24	
Per saldo een positieve afwijking van € 2.086			



4.6 GELDSTROMEN IN 2019

De stand liquide middelen is in 2019 met € 3,4 mln. afgenomen. Onderstaand figuur geeft inzicht in de geldstromen in 2019. Er is voor € 23,8 mln. geïnvesteerd. Dit is gefinancierd met € 12 mln. aan gerealiseerde kasstromen uit de verhuurexploitatie en € 0,7 mln. aan verkoopopbrengsten. Per saldo heeft Tiwos € 7,7 mln. (€ 13 nieuwe leningen minus € 5,3 aflossing) bij moeten lenen. Hierdoor zijn de langlopende leningen gestegen naar € 309 mln.

FIG.2 GELDSTROMEN IN 2019



4.7 TREASURY

In 2019 heeft Tiwos € 5,3 mln. afgelost. Er zijn voor € 13 mln. nieuwe leningen bijgekomen.

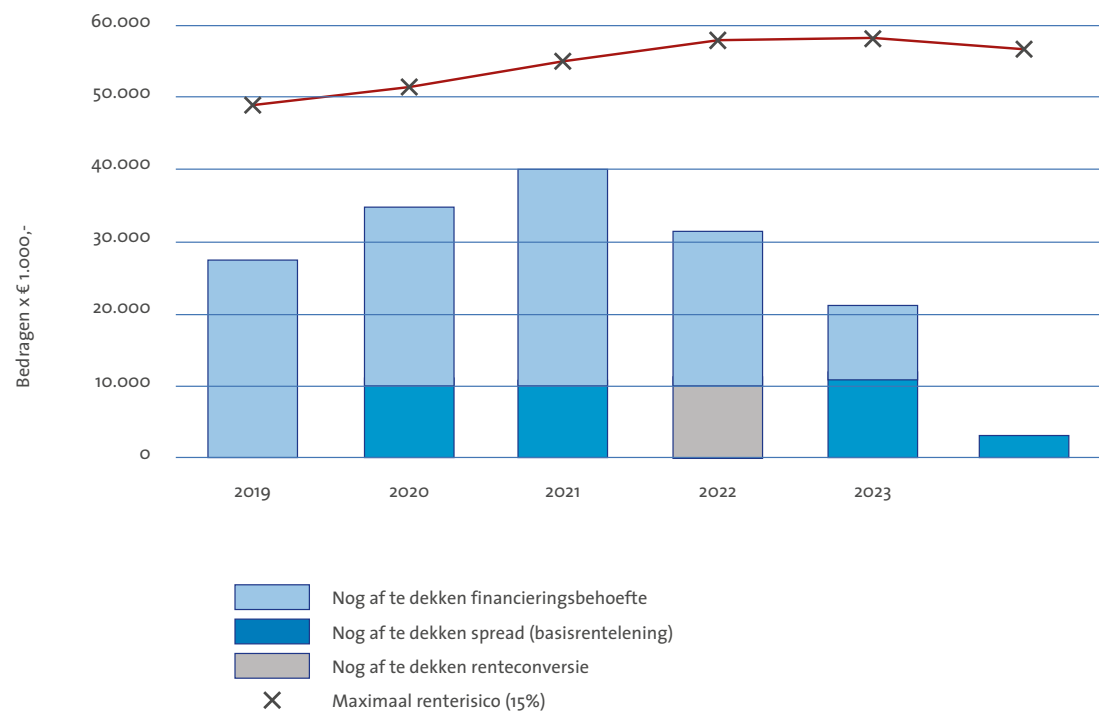
De gemiddelde rentevoet voor de totale leningenportefeuille is ultimo 2019 3,67% (2018: 3,73%).

De gemiddelde rentevast periode over de gehele lening portefeuille is circa 20,6 jaar.

Tiwos heeft voor de komende jaren een financieringsbehoefte. Voor 2020 bedraagt deze behoefte € 18 mln. Dit valt in zijn geheel binnen het huidige borgingsplafond. In juli 2020 krijgen we van het WSW de nieuwe borgingsruimte op basis van de DPI 2020. In de DPI 2020 is voor de jaren 2020-2022 een extra borgingsruimte aangevraagd van € 32 mln. ten opzichte van het huidige beschikbare borgingsplafond.

In het treasurystatuut 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 2018 is nog niet ingediend bij de belastingdienst i.v.m. de nog te verwerken afwaardering op de WOZ waarde. Deze aangifte zal begin 2020 worden ingediend. Het verwachte gezamenlijke compensabel verlies tot en met 2019 bedraagt circa € 26,3 mln. De aangifte 2019 wordt eind 2020 ingediend en laat een verwacht positief fiscaal resultaat zien van circa € 13 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 2019 plaatsgevonden. De uitkomst hiervan is niet substantieel anders dan de analyse in 2018.

Het Netto Risicoprofiel van Tiwos is redelijk laag. De volgende elementen zijn daarin bepalend:

- ▶ Tiwos heeft haar interne besturing (governance) op orde.
- ▶ Tiwos heeft haar Strategisch Voorraad Beheer op orde en financieel ingerekend.
- ▶ Tiwos managet de risico's binnen projectontwikkeling.
- ▶ Tiwos staat er financieel 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 voorzichtigheidshalve met een hoger percentage in die ruim 2% boven de huidige renteverwachting ligt. De gemiddelde rentevast periode van de bestaande geldleningen-portefeuille (duration) is relatief lang (>20 jaar). Het renterisico is derhalve acceptabel.

4.9.2 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.
- Het groot onderhoud en energie-investeringen worden 10% duurder.
- De verhuurdersheffing gaat 10% omhoog door aangepast overheidsbeleid.
- 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

Tiws Holding B.V.

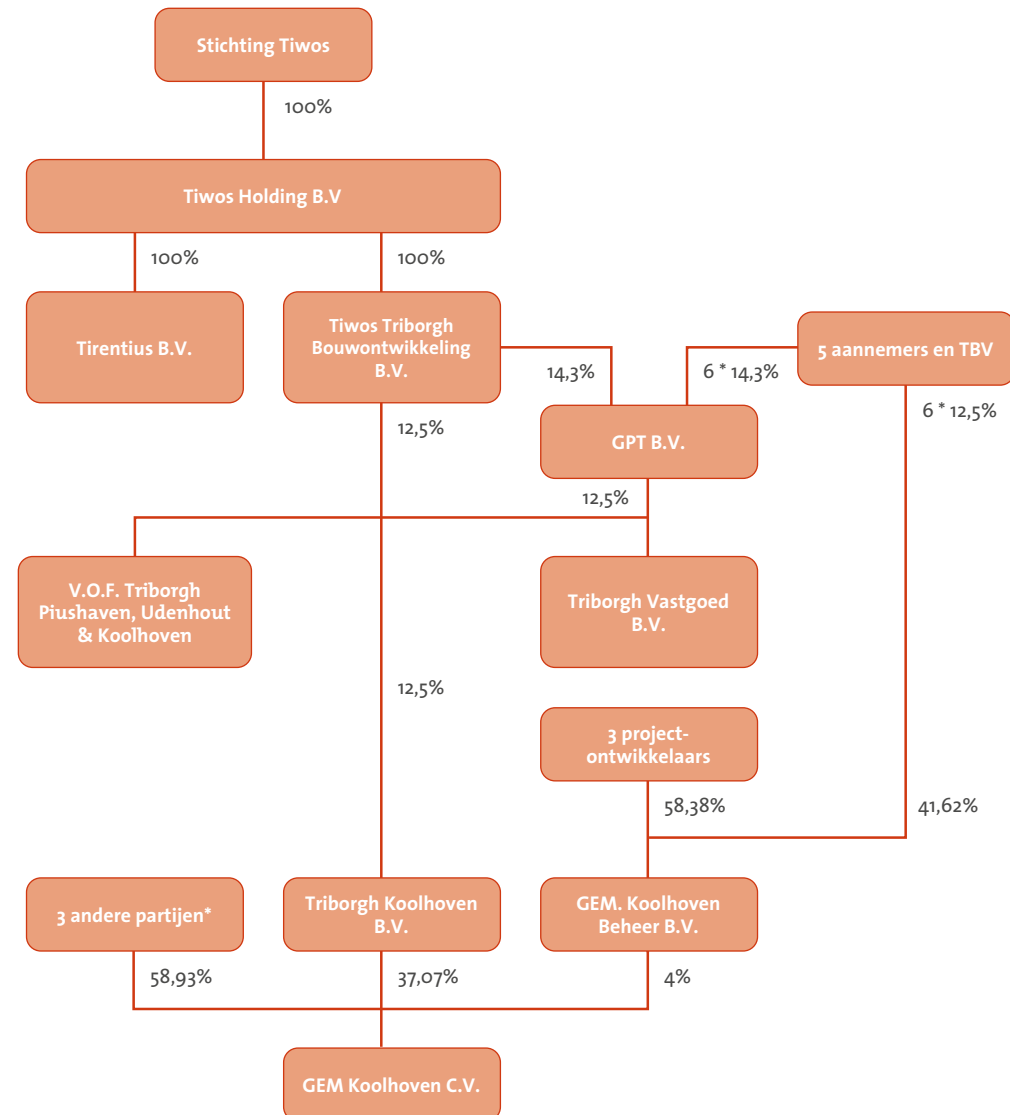
Tiws is de enige aandeelhouder van Tiws Holding B.V.. De directie van Tiws en Tiws Holding B.V. bestaat uit dezelfde personen. Dat geldt ook voor de Raad van Toezicht van Tiws en de Raad van Commissarissen van Tiws Holding B.V.. Doelstelling van Tiws Holding B.V.: werkzaam zijn in het werkgebied van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

Tiws Triborgh Bouwontwikkeling B.V.

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

Tiws 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

FIG. 4 DE NEVENSTRUCTUUR VAN STICHTING TIWOS





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 2019

Naam	Eigen vermogen Deelneming 31-12-2019	Belang	Belang Tiwos in jaarresultaat 2019
	(x € 1.000)		(x € 1.000)
Tiwos Holding B.V.	3.243	100%	335
Tiwos Triborgh Bouwontwikkeling B.V.	2.562	100%	312
- Deelneming GPT *	2.652	14,3%	38
- Deelneming Triborgh Koolhoven B.V.	955	12,5%	26
- Deelneming GEM Koolhoven Beheer B.V.	174	5,2%	1
- Deelneming Triborgh Vastgoed B.V.	33	12,5%	0
- VOF Triborgh Piushaven, Udenhout & Koolhoven	15.382	14,3%	247
Tirentius B.V.	498	100%	23

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

5. Organisatie: Samensturing en maatwerk

Tijdens de verbouwing van ons kantoor ging het werk natuurlijk gewoon door. Het hele jaar door verhuisden teams naar diverse plekken in het gebouw met als eindresultaat van de verbouwing een fijne werkplek voor iedereen in een mooi gerenoveerd kantoor. We kunnen nu overal in het kantoor werken, alhoewel teamleden vaak in elkaars nabijheid te vinden zijn. En dat is ook wat we willen; meer contact en minder overleg. Samenwerken wanneer dat functioneel is en de stilte of andere collega's opzoeken als dat nodig is. Zo'n verbouwing werkt ook mee aan verbinding. Samen de schouders eronder zetten schept een band. We merkten dat onder andere aan het lage verzuimpercentage in 2019 en opvallend positieve enquêteresultaten over duurzame inzetbaarheid en het werken bij Tiwos die een afstudeerstagiaire in het voorjaar heeft uitgezet. Daarover verderop in dit hoofdstuk meer.

5.1 ORGANISATIEONTWIKKELING

Maatwerk

In de maatwerkbijeenkomsten die werden voorbereid en begeleid door IPW (Instituut Publieke Waarden) en die door alle collega's zijn bezocht is langzaamaan een Tiwos-methode voor maatwerk aan het ontstaan. Die methode zal geen strak protocol worden, maar een set aan vuistregels die gehanteerd wordt om tot maatwerk te komen. We vinden het erg belangrijk om van toegevoegde waarde te zijn voor de stad Tilburg en de bewoners, en we geloven erin dat standaardoplossingen niet altijd afdoende zijn. Soms moeten we creatief zijn om oplossingen te bieden die bijdragen aan (maatschappelijke) meerwaarde. We vragen dan ook van onze medewerkers om goed te luisteren en door te vragen en samen met bewoners en/of partners in de stad tot passende oplossingen te komen. Maatwerk is daarmee geen doel op zich maar een middel om die meerwaarde te leveren. Het maatwerktraject loopt ook in 2020 nog door. We hopen na afronding een helder en gedragen werkwijze te hebben van hoe Tiwos maatwerk (waar nodig) tot stand komt.

> 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.



Zelf- en samensturing

In 2018 is intensief aandacht besteed aan persoonlijk leiderschap, dat heeft in 2019 zijn vervolg gekregen en ook dit jaar hebben collega's de "Wie Ben Ik" training gevolgd, daarnaast zijn workshops gegeven die gestoeld zijn op de lessen uit deze training, over onderwerpen als feedback geven en omgaan met drukte. Daarnaast zijn we in 2019 verder gegaan met het aanscherpen van wat we bij Tiwos onder samensturing verstaan. Want het is heel belangrijk om scherp te hebben waar je zelf voor staat, welke rol je wilt spelen en waar je je verantwoordelijk voor voelt. Maar naast dat individuele stuk ben je in je team ook medeverantwoordelijk voor de totale prestatie van je team. Dat maakt het nodig dat je je collega's aanspreekt als dat nodig is.

Onze stip op de horizon is niet per definitie een organisatie zonder managers; maar de rol van manager zal steeds meer inspirerend, richtinggevend en coachend worden. En teams worden meer zelf- en samensturend. Eind 2019 heeft de manager van gebiedsteam Noord-Oost zijn baan bij Tiwos opgezegd waarna we op verzoek van het gebiedsteam, en na overleg met het team leidinggevend en OR hebben gekozen voor het niet invullen van deze vacature. Begin 2020 wordt opgepakt hoe we gebiedsteam Noord-Oost gaan ondersteunen in hun doorontwikkeling naar een samensturend team.

Het goede gesprek

Essentieel voor samensturing is het voeren van het goede gesprek met elkaar. Om dit verder te ontwikkelen hebben we in 2019 aan onze gesprekscyclus de volgende stappen toegevoegd.

- ▶ Iedere medewerker reflecteert op het eigen functioneren.
- ▶ Iedere medewerker vraagt aan maximaal 5 collega's en/of externen feedback.
- ▶ Uit de reflectie en feedback wordt een 'rode draad' geformuleerd die de basis is voor een ontwikkelvoornemen.

Voor het geven en ontvangen van feedback zijn workshops georganiseerd om medewerkers voor deze gesprekken toe te rusten.

5.2 IN- DOOR EN UITSTROOM

Er zijn in totaal 24 mensen ingestroomd, waarvan 14 met een dienstverband, 4 stagiaires, 1 werkervaringsplaats en 5 ingehuurd krachten. 4 collega's zijn intern doorgestroomd naar een nieuwe rol. In 2019 hebben 10 collega's (20 inclusief stagiaires, werkervaringsplaatsen en inhuur) Tiwos verlaten. 3 collega's gingen met pensioen.

5.3 ARBEIDSOMSTANDIGHEDEN

De verbouwing is afgerond en we zijn voorzien in allerlei mogelijkheden om te werken: denk aan arbowerkplekken die het mogelijk maken zittend en staand te werken. Aanlandplekken. Stiltewerkplekken. Verschillende soorten vergaderruimtes met allerlei faciliteiten om te presenteren, workshops te geven.

5.4 MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD WERKGEVERSCHAP

Tiwos wil van betekenis zijn; voor studenten, voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt en voor mensen die in het vooruitkomen in het leven wat hulp nodig hebben. We zijn in 2019 PSO gecertificeerd op trede 3. De PSO is het wetenschappelijk onderbouwde meetinstrument en keurmerk van TNO dat de mate van sociaal ondernemen objectief meet en zichtbaar maakt. Uit de onafhankelijke toetsing blijkt dat Tiwos aan meer mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt werkgelegenheid biedt dan andere organisaties van dezelfde grootteklasse. Zo behoort Tiwos nu officieel tot de 10% best presterende organisaties op dit gebied.

Stages

In 2019 liepen 5 studenten stage bij Tiwos. Voor het eerst boden we ook een stageplaats aan "Parcours" een school voor Voortgezet Speciaal Onderwijs in de richting van VMBO basis en kader. De vakmannen begeleiden deze stagiair zowel op inhoud als op het aanleren van werknemersvaardigheden.

Een andere student heeft in het kader van haar afstudeeronderzoek Tiwos geadviseerd hoe medewerkers duurzaam inzetbaar te houden. Met deze adviezen gaan we in 2020 aan de slag. We zijn voornemens in 2020 vooral aandacht te schenken aan vitaliteit en gezondheid.

Lid ondernemersakkoord

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 2019 heeft dit weer voor extra werkgelegenheid voor de doelgroep gezorgd. www.socialreturnregiotilburg.nl.

5.5 SAMENSTELLING DIRECTIE TIWOS

PE-punten directeur/bestuurder (Permanente Educatie)

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

In het verslagjaar is door de directeur/bestuurder het aantal van 67 PE punten behaald door het volgen van opleidings/-en ontwikkelactiviteiten.

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”. In 2019 is ervoor gekozen om in de vorm van een “Moreel beraad” in ieder team een gesprek te voeren over integriteit/ integer gedrag. Dit beraad werd begeleid door ‘Buurtbinders’. Aan de hand van voorbeelden is daarmee in de teams het bewustzijn rondom integriteit weer aangescherpt. Begin 2020 worden deze morele gesprekken geëvalueerd en wordt een vervolg opgepakt.

Integriteitsschending

In 2019 was er geen sprake van een integriteitsschending die tot beëindiging van het dienstverband heeft geleid.





6. Verslag raad van commissarissen (RVC)

6.1 VOORWOORD

TiwoS is in 2019 intensief verder gegaan met de uitwerking van haar ambities uit het beleidsplan "Echt Contact" (2017-2021). TiwoS wil verschil maken waar nodig, waarmee bedoeld wordt: verschillende huurders en situaties op 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 naar regels of beleid verwijzen. Het gaat bij TiwoS om keuzes maken die altijd worden uitgelegd en die tot maatschappelijke meerwaarde leiden. In dit proces wordt TiwoS in 2019 en 2020 door IPW begeleid met als eindresultaat een TiwoS- maatwerkmethode. Een met elkaar ontwikkelde methode, gebaseerd op vuistregels, die de basis vormt voor het maken van maatwerkkeuzes. Als RvC zijn we door IPW geïnformeerd over dit proces en benieuwd hoe dit in 2020 tot afronding komt. In 2019 zijn een aantal onderwerpen opgepakt en/of besproken die verderop in dit verslag worden toegelicht. Dit zijn:

- ▶ Vertrek van een raadslid en invulling van de ontstane vacature;
- ▶ De zelfevaluatie op basis van een flink aantal in 2018 bepaalde verbeter- en actiepunten;
- ▶ Bezoeken van projecten;
- ▶ Aandacht voor duurzaamheid in zowel projecten als op het terrein van aanpak van leefbaarheid;
- ▶ Organisatieontwikkeling bij TiwoS;
- ▶ Ontwikkeling van toezicht bij netwerkorganisaties.

Vanuit onze rol(len) houden we toezicht en dat doen we door nabij te zijn zonder op de stoel van de bestuurder te zitten. Daarnaast geven we (pro)actief advies en monitoren we wat met onze adviezen wordt gedaan. TiwoS is een gedreven organisatie die reflecteert op eigen aanpak en prestaties. Dat doen we als RvC ook en daarmee of daardoor is ontwikkeling van de RvC een doorlopend proces. Ook wij zijn gericht op het "goede gesprek"; met elkaar en met de bestuurder. Op voldoende afstand om de hoofdlijnen te bewaken en kritisch te kunnen zijn en voldoende dichtbij om te weten welke prestaties TiwoS daadwerkelijk levert.



6.2 VISIE OP TOEZICHT

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 2019 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 vervullen de 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 bepaling 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.

De RvC, in verschillende delegaties, heeft in het voor- en najaar van 2019 gesproken met de HuurdersBelangenOrganisatie (HBO) en in de zomer van 2019 met de ondernemingsraad. De gesprekken verliepen erg constructief en gaven blijk van een goede (werkrelatie) tussen zowel de HBO als de ondernemingsraad en Tiwos (bestuurder).

Toezicht op de financiële en operationele prestaties van Tiwos wordt door de hele RvC gevolgd. De auditcommissie heeft hierin een voorbereidende rol. In 2019 is de auditcommissie 3 keer bijeengekomen voor reguliere vergaderingen. Belangrijke onderwerpen waren de jaarrekeningen van Tiwos en haar verbindingen, de begroting voor 2020, de beoordeling van Tiwos door externe toezichthouders en de aanpassing van enkele toezichtsdocumenten.





Voor de activiteiten in verbindingen geldt, net als in 2018, 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 jaarverslagen.

6.4 KLANKBORDFUNCTIE

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 onder meer 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 ogen niet worden beperkt tot het monitoren en afvinken van checklistjes met financiële ratio's en compliance aan governancestructuren.

We willen niet alleen toezichthouden, maar ook klankborden op de volgende kernthema'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 leidinggevend 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 2019 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. In augustus 2019 is een voortgangsgesprek gevoerd met de bestuurder om aangesloten te blijven op de afspraken uit het in het begin van 2019 gevoerde evaluatiegesprek.

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. 2019 was voor de beloning van de bestuurder het laatste overgangsjaar. In 2020 past de beloning van de bestuurder in de reguliere WNT- staffel (schaal F).

Vertrek van een raadslid en invulling vacature

In juni 2019 is afscheid genomen van raadslid de heer Geert van Gerwen die na een zittingstermijn van in totaal 8 jaar niet meer herbenoembaar was. We hebben afscheid van hem genomen onder dankzegging voor zijn input en betrokkenheid tijdens zijn jaren als lid van de RvC. Door de RvC is bewust gekozen voor zes RvC leden; dat zorgt voor een stevige, minder kwetsbare raad.

In het voorjaar van 2019 is de procedure opgestart voor werving en selectie van een nieuw lid van de RvC. In dit proces is de RvC ondersteund door CBK (www.cbk.org). We kozen voor samenwerking met een extern bureau omdat onze ervaring heeft geleerd dat vooral het netwerk waarover een bureau beschikt een goede bron voor passende kandidaten vormt. Het actief benaderen van deze passende kandidaten door CBK heeft absoluut meerwaarde.

In het profiel van het te werven lid lag de nadruk op de verbinding met het sociale domein. Voor deze zetel werd een lid gezocht met ervaring en kennis in de wereld van de zorg of andere maatschappelijke organisaties. Daarmee werd een evenwichtige portefeuilleverdeling binnen de RvC gewaarborgd. Na een zorgvuldige procedure waarbij de vacature via diverse (sociale)media bekend werd gemaakt is uit een flink aantal CV's een aantal kandidaten gekozen waarmee de selectiecommissie van de RvC (na een voorselectie door CBK) in gesprek is gegaan. Uiteindelijk is de keuze gevallen op mevrouw Ellen Schellekens, een kandidaat met veel kennis en ervaring in de domeinen zorg en onderwijs.



De remuneratiecommissie bereidt in brede zin besluitvorming voor op de volgende terreinen: zij doet voorstellen met betrekking tot honorering van de bestuurder en de RvC; voert het evaluatiegesprek met de bestuurder en bereidt dit voor; doet voorstellen voor het proces van werving- en selectie en benoemingsprocedures; doet de voorbereiding voor de jaarlijkse zelfevaluatie en bewaakt de educatie/PE punten. In het reglement Remuneratiecommissie is de breedte van het werkgebied van deze commissie vastgelegd.

6.6 OVER DE RVC

Zelfevaluatie

In november 2019 is het functioneren van de RvC geëvalueerd. Dit keer zonder externe begeleiding (1 x in de 2 jaar). De actiepunten uit de zelfevaluatie van 2018 zijn intensief besproken nadat ieder RvC lid deze punten grondig had voorbereid en in een “pitch” had gedeeld. Voor de zelfevaluatie is ook de handreiking van de VTW gebruikt; Professionaliseren door zelfreflectie.

Gespreksonderwerpen waren:

- ▶ Manier van vergaderen;
- ▶ Ontwikkelen, monitoren en toetsen (bv. indicatoren rond leefbaarheid, samenwerking met partners, voortgang organisatieontwikkeling);
- ▶ Verbeterpunten vanuit Autoriteit woningcorporaties (begroting en risicobeheersing, countervailing power, verslaglegging, aandacht voor integriteit);
- ▶ Teambuilding binnen RvC.

Samenvatting van de zelfevaluatie:

“Veel groei op alle punten, betere informatieverstrekking, vroeger betrokken in het proces, betere balans met de bestuurder en meer aandacht voor the Why. Verdere door groei is mogelijk met name door nog meer scherpte en helderheid van de relevante informatiestroom en het voeren van het goede gesprek in de RvC. Veel punten van de oorspronkelijke actielijst zijn afgehandeld”.

De bestuurder is vooraf input gevraagd voor de zelfevaluatie en direct na de bijeenkomst zijn de belangrijkste punten met de bestuurder besproken.

Samenstelling RvC

In 2019 bestond de RvC uit zes leden (tussen juni en november uit 5 leden in verband met een vacature). 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: 31 december 2021 (herbenoembaar)

- ▶ Lid remuneratiecommissie

Andere functies:

- ▶ Zelfstandig ondernemer (Sander van Bodegraven, interim management, advies en toezicht)
- ▶ Voorzitter RvT Drie Gasthuizen Groep in Arnhem
- ▶ Lid RvC Ons Huis in Apeldoorn
- ▶ Lid bestuur De blauwe wij economie, Spijkerkwartier in Arnhem
- ▶ Voorzitter bestuur Verzamelgebouw in Dieren
- ▶ Vrijwilliger Buurthuis de Lommerd in Arnhem

PE-punten behaald in 2019: 26,5

Bereikbaar via: rvc@tiwos.nl

F. 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
- ▶ Assistant professor – Universiteit van Amsterdam (Uva)

PE-punten behaald in 2019: 16

Bereikbaar via: rvc@tiwos.nl



M. de Bruijn (v)

Functie: lid

Voordrachtsbenoeming: ja (huurders)

Datum in functie: 1 april 2013

Benoemd tot: 1 april 2021 (niet herbenoembaar)

- ▶ Voorzitter remuneratiecommissie en volkshuisvestingscommissie

Andere functies:

- ▶ Zelfstandig adviseur (MDB)
- ▶ Voorzitter RvC Wooninvest in Voorburg-Leidschendam
- ▶ Voorzitter bestuur a.i. Woningbouwvereniging voor ambtenaren in Arnhem (betreft een NTI)
- ▶ Lid RvT Centrum voor Dienstverlening in Rotterdam
- ▶ Lid raad van inspiratie Blomberg instituut
- ▶ Vrijwilliger stichting plezierrivier in Rotterdam
- ▶ Lid RvC Beter Wonen Goedereede, periode 14-28 juni 2019 (vanuit de commissarissenpool van de VTW).

PE-punten behaald in 2019: 26

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 ondernemer (ReseT mediation)

PE-punten behaald in 2019: 31

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:

- ▶ Zelfstandig ondernemer (Farcha B.V.)
- ▶ Voorzitter RvC Woningstichting Joost in Bostel
- ▶ Lid RvT Zorginstelling ORO te Helmond
- ▶ Voorzitter RvC Woningstichting de Zaligheden in Eersel

PE-punten behaald in 2019: 52,5

Bereikbaar via: rvc@tiwos.nl

E. Schellekens (v)

Functie: lid

Voordrachtsbenoeming: nee

Datum in functie: 7 november 2019

Benoemd tot: 7 november 2023 (herbenoembaar)

Andere functies:

- ▶ Zelfstandig ondernemer Aeiphoria Advies
- ▶ Bestuursadviseur, -secretaris a.i. Novadic-Kentron
- ▶ Voorzitter RvT Stichting Bravoo in Kaatsheuvel
- ▶ Gecertificeerd interim toezichthouder Scolix
- ▶ Lid redactiecommissie Toezien, VTOI-NVTK

PE-punten behaald in 2019: 0

Bereikbaar via: rvc@tiwos.nl

G. van Gerwen (m)

Op 1 juni 2019 is het lidmaatschap van de RvC door het verstrijken van de zittingstermijn geëindigd.

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
- ▶ Adviseur SHOW Tilburg
- ▶ Adviseur bij I-Transport Tilburg
- ▶ Adviseur Wolters Vastgoed 's Hertogenbosch
- ▶ Adviseur DirActive-ITransport

PE-punten behaald in 2019: 0

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 'Lenteverband' leden van andere RvC's in speciaal voor deze groep corporaties opgezette actualiteitenprogramma's.

We hebben in 2019 zes keer vanuit ons toezichthouderschap vergaderd. Daarnaast hebben we een aantal activiteiten ondernomen om ons voornemen om hier en daar eerder in het besluit- of beleidsvormend proces betrokken te zijn opvolging te geven.



De belangrijkste onderwerpen tijdens de vergaderingen en aanvullende activiteiten zijn in onderstaand overzicht weergegeven. In de opsomming zijn alleen voltallige RvC bijeenkomsten opgenomen. Vergaderingen van commissies zijn voorbereidend en niet opgenomen in het overzicht

Vaste agendapunten

- ▶ Mededelingen
- ▶ Verslag vorige vergadering
- ▶ Organisatie en integriteit

14 februari 2019

- ▶ Jaarlijkse toets Governancecode
- ▶ Risicomanagement en interne controle
- ▶ Visie op toezicht
- ▶ Onderzoek leefbaarheid buurten Tiwos
- ▶ Klachtenrapportage
- ▶ Mogelijke thema's VHV commissie
- ▶ Honorering RvC (2019) en PE punten (2018).

11 april 2019

- ▶ Jaarverslag 2018 (bestuursverslag en jaarrekening/jaarrekeningen dochters)
- ▶ Verslag accountant
- ▶ Remuneratiegesprek (verslag van gesprek)
- ▶ Brabantse duurzaamheidsalliantie
- ▶ Dilemma Warmtenet
- ▶ Bespreken voortgang aandachts- en actiepunten zelfevaluatie
- ▶ Servicemonitor 2^e sem. 2018
- ▶ Terugkoppeling gesprek met Gemeente over uitbreiding leefbaarheidsaanpak.

5 juli 2019

Middag

- ▶ VHV themabijeenkomst met IPW en RvC Zayaz over organisatieontwikkeling en maatwerk

Avond

- ▶ Risicomanagement en interne controle
- ▶ Jaarlijks gesprek met accountant, controller en manager F&I
- ▶ 1^e trimesterrapportage
- ▶ Prestatieafspraken/ Bod aan de gemeente Tilburg 2019
- ▶ Overleg remuneratiecommissie; voorbereiding remuneratiegesprek met bestuurder.
- ▶ Aangepast projectplan Abdijbuurt.

29 augustus 2019

- ▶ Evaluatie Stadskade
- ▶ Duurzaamheidsalliantie
- ▶ Sociaal project Abdijbuurt
- ▶ Rigo rapport t.b.v. Convenant

18 september 2019

- ▶ Ontwikkeling van toezicht bij netwerkorganisaties. Op bezoek bij Traverse, gesprek met bestuurder en raad van toezicht.

26 september 2019

Extra RvC vergadering met als onderwerpen

- ▶ Project Koningsoord in Berkel Enschoot (op locatie vergaderd en project bezocht)
- ▶ Voortgang organisatieontwikkeling
- ▶ Presentatie van Instituut Publieke Waarden (IPW) over het maatwerktraject bij Tiwos
- ▶ Dubbele duurzaamheid in Abdijbuurt/Tilburg West. Dit project is in 2019 meerdere malen besproken vanwege fysieke duurzaamheidsopgave en verduurzaming aanpak op leefbaarheid. Vandaar: dubbele duurzaamheid.

25 oktober 2019

- ▶ Kennismaking Sander van Bodegraven met voorzitters RvC van WonenBreburch en TBV Wonen (andere Tilburgse woningcorporaties).

7 november 2019

Middag

- ▶ Zelfevaluatie

Avond

- ▶ 2^e trimesterrapportage (ook van verbindingen)
- ▶ Begroting 2019
- ▶ Managementletter
- ▶ Herbenoeming raadslid D. van Wezel
- ▶ Concept verslag auditcommissie
- ▶ Verslag 2^e remuneratiegesprek.

15 november 2019

- ▶ Excursie langs het bezit en projecten van Tiwos (ook in het kader van introductie van nieuwe medewerkers en RvC leden)

18 december 2019

- ▶ Informele bijeenkomst RvC (etentje) waarin in het kader van teambuilding in gesprek werd gegaan over individuele bijdrage aan verdere professionalisering van de RvC.

Integriteit

In 2019 is binnen Tiwos door alle teams – onder externe begeleiding – een moreel beraad gevoerd met als doel de bewustwording rondom dit thema op peil te houden c.q. te versterken. Voor het voorjaar van 2020 zal voor de RvC ook een moreel beraad worden ingepland. Er hebben in dit verslagjaar geen integriteitsschendingen plaatsgevonden.

Ondertekening

Tilburg, 9 april 2020

S. van Bodegraven

Voorzitter Raad van Commissarissen

E. Schellekens

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 2019

1. VERHUUR

TABEL 1A INSCHRIJFTIJD

	Aanbodmodel	Lotingmodel	Direct te huur
Gemiddelde inschrijftijd 2019	7,5 jr	2,0 jr	1,9 jr
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

TABEL 1B ZOEKTIJD

Tijd tussen de eerste reactie en het moment van sleuteloverdracht

	Inschrijfduur	Loting	Eerste reageerder
Gemiddelde Zoektijd 2019	1,2 jr	1,1 jr	1,1 jr
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





TABEL 2 INGESCHREVEN WONINGZOEKENDEN

Totaal Corporaties	2019	2018	2017	2016	2015
Aantal inschrijvingen	84.182	75.700	72.074 ¹	47.305	47.289
Aantal inschrijvingen zonder grijze/zwarte lijst ¹	83.743	75.270	71.598	42.750	42.855
Aantal inschrijving met extra inschrijfduur	161	149	177	47	95
Aantal aanvragers WMO indicatie	226	551	521	402	401
Aantal aanvrager AWBZ indicatie	75	116	100	105	80
Aantal herstructurering (sloopprojecten)	247	133	58	onbekend	onbekend

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

TABEL 3 KENGETALLEN VERHUUR

	2019	2018	2017	2016	2015
Aanbiedingsgraad bruto	0,53 ⁴	0,82 ⁴	1,20	1,30	1,36
Aanbiedingsgraad netto	0,83	1,06	1,38	1,66	1,6
Aanbiedingsgraad aanbodmodel	0,86	1,08	1,44	1,76	1,66
Mutatiegraad ¹	6,69%	7,4%	8,1%	8,4%	9,4%
Mutatiegraad geschoond ²	6,36%	6,7%	7,4%	6,6%	7,8%
Leegstandcijfer ³	0,65%	0,55%	0,59%	0,48%	0,58%

Registratie aanbiedingsgraad is veranderd: een woning die aan een woningzoekende wordt aangeboden telt als één aanbie- ding. Indien een woning aan meer dan één persoon tegelijk wordt aangeboden is niet te bepalen hoe vaak de woning is geweigerd of is aangeboden. Tiwos gaat de laatste jaren vaker en eerder dan in het verleden over tot groepsaanbiedingen. Dit leidde tot verwarrende cijfers (een aanbiedingsgraad lager dan 1 is minder aanbiedingen dan verhuringen).

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 "0" 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

	2019		2018		2017		2016		2015	
	%	Abs	%	Abs	%	abs	%	abs	%	abs
Eengezinswoningen	5	252	6	262	6	303	6	265	7	313
Etagewoning met lift	8	101	8	97	12	125	14	149	10	111
Etagewoning zonder lift	11	131	13	160	12	137	11	129	14	159
Zelfstandige HAT wooneenheid	7	9	18	92	26	25	20	20	24	24
Kamerpanden (zelfst/onzelfst)	3	4	3	4	12	5	62	24	17	10
Subtotaal woningen	6,7	497	7,4	540	8,4	595	8,4	587	9,4	655
Aanleunwoningen					0	0	0	0	0	0
Kamerpanden (zie hierboven)	0	0	0	0						
Garages/parkeerplaatsen/bedrijfsruimten	10	35	6	22	12	41	10	33	10	35
Woonwagens/standplaatsen	0	0	7	4	7	4	2	1	0	0
Wo/zo-complex	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3
Gehele bezit	6,7	566	7,2	566	8,1	640	8,0	621	8,9	693





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

	2019	2018	2017	2016	2015
Totaal nieuwe verhuringen	563	576	686	593	616
Gespecificeerd naar type: info uit Viewpoint					
woningen	529	525	628	539	564
woningen in beheer	0	0	0	10	10
overig (garages / bedrijfsruimten)	29	29	51	37	34
overig in beheer	0	0	0	0	2
woonwagens / standplaatsen	0	6	3	0	0
bruikleen / woonzorg	5	5	4	7	6
info uit WIZ					
reguliere verhuringen ¹	316	347	328	263	333
bijzonder verhuringen: info uit WIZ					
- herstructurering naar Tiwos bezit	8	5	13	3	
- 5% regeling	16	14	18	19	17
- bemiddeling volgens wachtlijst ²	7	17	12	8	68
- contingenten	46	33	46	28	36
- doorschuiving / doorstroming	73	48	52	35	48
- nieuwbouw	58	19	65	48	1
- omklappen huurovereenkomst	0	6	3	9	3
- statushouder	10	15	23	52	39
- woningruil	12	10	10	7	19
- terugkeer na herstructurering	0			1	
- urgentie	5	14	14	14	10
- WMO	2	0	0	0	5
- verhuur rechtspersoon / maatschappelijke instelling	3	5	3	6	8
- helptijdgarantie	0	0	0	0	0
- vrije sector	27	40	38	46	15
- selectieve toewijzing (rotterdamwet)	0	6	1		
- spoedzoeker	3				
- geen passende reacties	1				

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

Doelgroep	Inkomen	Aantal Toewijzingen	Norm	Gerealiseerd
Primair	≤ € 38.035	473	80%	92,02%
Middeninkomens	€ 38.035 - € 42.436	35	10%	6,81%
Vrij toewijsbaar	> € 42.436	6	10%	1,17%
		514	100	100

* Toewijzing met voorrang voor urgenten. Toewijzingseis geldt niet voor huishoudens met een intensieve zorgvraag en een inkomen >€42.436

TABEL 7: PASSEND TOEWIJZEN (95/5 NORM)

	Nieuwe contracten	Grens Inkomen	Grens Huur	Passend toegewezen	% Passend	% Niet passend t/m lib. grens	% Niet passend boven lib. grens
Tot AOW leeftijd							
Eénpersoons	143	€ 22.700,00	€ 607,46	143	100%	0%	0%
Tweepersoons	84	€ 30.825,00	€ 607,46	80	95%	5%	0%
Drie- en meerpersoons	92	€ 30.825,00	€ 651,03	89	97%	1%	2%
Vanaf AOW leeftijd							
Eénpersoons	21	€ 22.675,00	€ 607,46	21	100%	0%	0%
Tweepersoons	13	€ 30.800,00	€ 607,46	13	100%	0%	0%
Drie- en meerpersoons	2	€ 30.800,00	€ 651,03	2	100%	0%	0%
Student	1			1	100%		
Statushouder	7			7	100%		
Totaal	363			356	98,07%	1,65%	0,28%



TABEL 8: HUUROPBRENGST EN LEEGSTAND

	2019		2018	
	absoluut	leegstands-%	absoluut	leegstands-%
Huuropbrengsten woningen inclusief epv	€ 50.397.000		€ 48.713.000	
Verhuurleegstand sociale huur	€ 71.490	0,14%	€ 43.400	0,09%
Technische leegstand sociale huur	€ 218.516	0,43%	€ 166.600	0,34%
Leegstand geliberaliseerd	€ 38.880	0,08%	€ 55.700	0,11%
Leegstand woningen	€ 328.887	0,65%	€ 265.700	0,55%
Huuropbrengst niet woningen	€ 1.611.000		€ 1.842.000	
Leegstand niet woningen	€ 10.352	0,64%	€ 56.400	3,06%
Huuropbrengst totaal	€ 52.008.000		€ 50.555.000	
Leegstand totaal	€ 339.238	0,65%	€ 322.100	0,64%



2 LEEFBAARHEID

TABEL 9: BEHANDELDE BEMIDDELINGSVERZOEKEN NAAR AARD VAN HET VERZOEK

	Noord Oost		West		Zuid		Eindtotaal	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Begeleiding	156	108	256	158	212	71	624	387
Buurtregie	14	12	23	8	41	27	78	49
Financieel	21	55	51	30	10	7	82	102
Geweld/agressie	62	19	123	22	101	24	286	80
Juridisch	48	64	86	61	94	66	228	225
Medisch	2	0	1	3	0	1	3	4
Misdrijf	27	19	20	30	90	44	137	103
Overige	308	220	358	264	276	141	942	684
Overlast	287	371	279	463	278	340	844	1316
Sociaal/psychisch	155	138	249	155	168	169	572	504
Woning	85	42	123	138	85	97	293	341
Woonbezetting	201	75	240	104	116	63	557	297
Eindtotaal	1366	1123	1809	1436	1471	1050	4646	4092

In verband met de AVG zijn de meldingen vanwege hun inhoud en beveiliging sinds 2018 in iets andere categorieën ingedeeld, waardoor een vergelijking met eerdere jaren niet mogelijk is.

TABEL 10 HUURINCASSO

	2019	2018	2017	2016	2015
Totale huurachterstand in % van bruto-huur	0,91%	0,99%	1,22%	1,25%	1,33%
Absolute huurachterstand (excl. voorstand) van zittende huurders	€ 484.100	€ 511.900	€ 615.900	€ 615.200	€ 634.000
Hiervan:					
· Deurwaarder	€ 281.300	€ 309.100	€ 363.400	€ 419.800	€ 460.000
· Betalingsregeling	€ 82.100	€ 64.400	€ 79.600	€ 80.000	€ 76.000
Aantal ontruiming	24	21	16	35	26





3 VASTGOED

TABEL 11 NIEUWBOUW HUURWONINGEN 2019 (IN HAALBAARHEIDSFASE EN VERDER)

Nieuwbouw huurwoningen 2019	Type	lage aftop	hoge aftop	toeslag-grens	gelibera-liseerd huur	Totaal
		Huur	Huur	Huur	Huur	
		< € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	> € 710	
Opgeleverd in 2019						
Koningsoord Berkel-Enschot	APP	24		34		58
In uitvoering in 2019						
Veluwestraat	APP	28				28
Valentijnstraat	EGW	4				4
Pater van de Elsenplein	APP	30				30
St. Willibrordstraat Berkel-Enschot	EGW		10			10
Kerkstraat Berkel-Enschot	EGW		7			7
In voorbereiding in 2019						
Burgemeester van de Mortelplein	APP	23				23
Reitse Hoevenstraat Vakschool	APP	88				88
Thomas van Aquinostraat 57	APP	1		1		2
De Kraan 37 Berkel-Enschot	EGW		25			25
Betuwestraat nieuwbouw*	EGW			10		10
Totaal nieuwbouw		198	42	45		285



TABEL 12 NIEUWBOUW/RENOVATIE WOONZORGEENHEDEN

Nieuwbouw/renovatie woonzorg eenheden	Aantal
opgeleverd van 2019	
Traverse: Reitse Hoevenstraat gebouw 3	45
In uitvoering in 2019	
Traverse: Reitse Hoevenstraat gebouw 2	35
Traverse: Reitse Hoevenstraat gebouw 4	8
Totaal woonzorg	87

TABEL 13 GROOT ONDERHOUD

Opgeleverd in 2019			
Pater RuttenstraatC. Drebbelstraat eengezinswoningen	EGW		34
Jacob Lemairestraat (Kruidenlaan Flats (3 blokken - labelverbetering)	APP		144
In voorbereiding 2019			
Abdijbuurt eengezinswoningen	EGW		70
Abdijbuurt portiekflats (labelverbetering)	APP		208
Totaal aantal vhe's groot onderhoud			456





TABEL 14 REPARATIEVERZOEKEN

Reparatieverzoeken	Kosten 2019	Resultaat voorgaand jaar	Totale kosten 2019
Kosten	€ 3.898.000	€ 2.000	€ 3.900.000
Begroting	€ 4.182.000		€ 4.182.000
Verschil	€ 284.000	-€ 2.000	€ 282.000

TABEL 15 REPARATIEVERZOEKEN EXCLUSIEF BINNENRENOVATIES

	2019	2018	2017	2016	2015
Reparatie- verzoeken (excl binnenrenovaties)	€ 2.415.000	€ 2.162.800	€ 19.39.700	€ 1.971.000	€ 2.032.000
Aantal reparatieverzoeken	9.367	9.270	8.316	8.969	8.885
Gemiddelde kosten per verzoek	€ 258	€ 233	€ 233	€ 220	€ 229
Aantal vhe's in eigendom	7.927	7.888	7.882	7.801	7.775
Kosten per vhe	€ 305	€ 274	€ 246	€ 253	€ 261

TABEL 16 BINNENRENOVATIES BIJ REPARATIEVERZOEKEN

	2019	2018	2017	2016	2015
Binnenrenovaties	€ 1.485.000	€ 452.200	€ 1.117.415	€ 1.028.000	€ 1.287.000
Aantal binnenrenovaties	224	73	182	176	233
Gemiddelde kosten per binnenrenovatie	€ 6.629	€ 6.195	€ 6.140	€ 5.841	€ 5.524



TABEL 17 MUTATIEONDERHOUD

Mutatie onderhoud	Kosten 2019	Resultaat voorgaand jaar	Totale kosten 2019
Kosten	€ 4.009.000	€ 273.000	€ 4.282.000
Begroting	€ 3.675.000		€ 3.675.000
Verschil	-€ 334.000	-€ 273.000	-€ 607.000

TABEL 18 MUTATIEKOSTEN PER MUTATIE

Mutatieonderhoud	2019	2018	2017	2016	2015
Mutatiekosten	€ 4.282.000	€ 4.006.000	€ 3.513.000	€ 2.717.000	€ 3.071.000
Mutaties met kosten	464	494	517	459	545
Kosten per mutatie	€ 9.228	€ 8.109	€ 6.795	€ 5.919	€ 5.635

TABEL 19 CONTRACTONDERHOUD

Contractonderhoud	2019
Kosten	€ 970.000
Begroting	€ 952.000
Verschil	-€ 18.000

TABEL 20 PLANMATIG ONDERHOUD

Planmatigonderhoud	2019
Kosten	€ 3.843.000
Begroting	€ 4.026.000
Verschil	€ 183.000





4. ORGANISATIE

TABEL 21 ZIEKTEVERZUIM

	2019	2018	2017	2016	2015
% excl. zwangerschapsverlof	2,58	5,2	5,85	4,21	3,79
% excl. zwangerschapsverlof en excl. langdurig zieke medewerkers	1,85	1,6	2,33	2,2	2,2
Langdurig zieke medewerkers	5	9	8	7	5
IVA	0	1	1		

TABEL 22 ONTWIKKELING ORGANISATIEKOSTEN (EXCL. DIVERSE OPBRENGSTEN)

Organisatiekosten	2019	2018	2017	2016	2015
Totaal Organisatiekosten	€ 8.667.400	€ 8.327.300	€ 8.316.800	€ 8.285.000	€ 8.151.000
Aantal vhe's ¹	7.927	7.888	7.882	7.801	7.775
Per vhe	€ 1.093	€ 1.056	€ 1.055	€ 1.062	€ 1.048

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

TABEL 23 PERSONEELSMUTATIES

	2019	2018	2017	2016	2015
Formatieplaatsen ingevuld	84,8	81,8	83,5	86,4	87,1
Formatieplaatsen vacant per 31/12	0	0	0	0	0
Formatieplaatsen totaal	84,8	81,8	83,5	86,4	87,1
Medewerkers	95	90	92	94	96
waarvan					
· fulltime (%)	48,4%	53,3%	56,5%	57,4%	56,3%
· parttime(%)	51,6%	46,7%	43,5%	43,7%	42,2%
waarvan					
· mannen	49	51	50	54	55
· vrouwen	46	39	42	42	41
In dienst	14	8	7	5	5
Uit dienst	10	9	10	5	7
Waarvan (vroeg)pensioen	3	2	1	1	5

TABEL 24 FORMATIE IN RELATIE TOT VHE EN KOSTEN PER FTE

Formatie	2019	2018	2017	2016	2015
Aantal vhe per fte ¹	90	93	91	87	87
Loonsom per fte	€ 68.000	€ 71.000	€ 69.000	€ 70.000	€ 69.000
Personeel derden	€ 216.000	€ 331.000	€ 294.000	€ 35.000	€ 29.000

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 2019 het grootste aantal klachten (36 van de in totaal 55) 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 (4), niet correct te woord gestaan door Tiwos (9), geen reactie van Tiwos na melding technisch mankement (6), reparatie wordt niet afdoende uitgevoerd (8), niet nakomen afspraken (3), overig (6).

Meestal komt Tiwos samen met haar huurders tot oplossing van een klacht. Lukt dat niet dan kan de huurder naar de onafhankelijke Klachtencommissie. In 2019 zijn twee klachten over Tiwos ingediend bij de Geschillencommissie. Dit zijn vier klachten minder dan in 2018.

In onderstaand schema een verdeling van het soort klachten naar proces

Proces	2019
Huurincasso	3
Nieuwe verhuur	2
Planmatig onderhoud	6
Dagelijks onderhoud	36
Sociaal	7
Schoonmaak/glasbewassing	1

Geschillencommissie

Aard van de klachten en uitspraak commissie

- ▶ Beide klachten zijn niet ontvankelijk verklaard.
- ▶ Klacht over kou in de woning. Reden besluit: klacht nog niet afgerond corporatie.
- ▶ Klacht over nalatigheid onderhoud van de woning. Reden besluit: klacht nog niet afgerond corporatie.

Huurcommissie

In 2019 zijn er in totaal 32 bezwaren aangetekend tegen de jaarlijkse huurverhoging. Dat is 18 minder dan in 2018.

Alle aangetekende bezwaren gingen over het inkomen gerelateerd aan de huurverhoging. Van de 32 bezwaren zijn 27 zaken in overeenstemming tussen Tiwos en de huurder opgelost; vijf bezwaren zijn doorgestuurd naar de huurcommissie. Bij alle ingediende bezwaren zijn we in het gelijk gesteld door de Huurcommissie.





9 Kengetallen & Feiten

	2019	2018	2017
Typering verhuureenheden			
<i>naar technisch type</i>			
eengezinswoning	4.701	4.707	4.715
appartement	2.297	2.240	2.210
duplexwoning	162	162	180
studio	126	92	92
subtotaal woningen	7.286	7.201	7.197
onzelfstandige eenheid	139	128	128
maatschappelijk onroerend goed	114	159	157
woonwagen/standplaats	61	61	61
parkeervoorziening	320	333	333
bedrijfsmatig onroerend goed	7	6	6
totaal verhuureenheden	7.927	7.888	7.882
<i>naar ouderdom</i>			
vooroorlogs	825	825	826
wederopbouw	1.734	1.755	1.777
jaren 60 en 70	1.771	1.755	1.758
jaren 80 en 90	1.498	1.650	1.655
jaren 2000 tm 2009	790	639	638
nieuwbouw (2010 ev)	668	577	543
subtotaal woningen	7.286	7.201	7.197
onzelfstandige eenheid	139	128	128
maatschappelijk onroerend goed	114	159	157
woonwagen/standplaats	61	61	61
parkeervoorziening	320	333	333
bedrijfsmatig onroerend goed	7	6	6
totaal verhuureenheden	7.927	7.888	7.882
<i>koopgarant</i>			
eengezinswoning	88	95	104
appartement	18	24	27
totaal koopgarantwoningen	106	119	131



	2019	2018	2017
Productiemaatregelen woningbezit in eigendom			
<i>opgeleverd</i>			
nieuwbouw huur			
sociale huur (<= € 710,68)	58	29	82
dure huur (> € 710,68)	-	-	-
woonzorg	45	-	47
bedrijfsruimte / parkeerplaatsen	-	-	18
	103	29	147
herbestemmen pand			
onzelfstandige verhuureenheden	-1	-	6
	-1	-	6
aankoop			
aankoop verhuureenheid	-	1	-
aankoop huur vanuit koopgarant	3	9	8
	3	10	8
verkoop verhuureenheden			
zittende huurders		-	-1
bij mutatie	-9	-11	-19
projectmatig	-	-	-6
	-9	-11	-26
sloop verhuureenheden			
ikv herstructurering	-45	-22	-51
herbestemmen bestaand pand	-	-	-3
	-45	-22	-54
verkoop koopgarantwoningen	-3	-3	-4
investeringen bestaand bezit			
ikv herstructurering	-	-	6
regulier	178	26	37
	178	26	43
in uitvoering/voorbereiding			
nieuwbouw huur	227	248	214
investeringen bestaand bezit	278	456	437

	2019	2018	2017
Aantal woningen naar huurprijsklasse (obv kale huur)			
goedkoop ($\leq$ € 417,34)	634	684	829
1 ^e aftoppingsgrens ($\leq$ € 597,30)	3.898	3.883	3.878
2 ^e aftoppingsgrens ($\leq$ € 640,14)	1.516	1.451	1.214
middelduur ($\leq$ € 710,68)	842	808	949
duur ($>$ € 710,68)	396	375	327
Totaal woningen	7.286	7.201	7.197
Prijs/kwaliteitverhouding woningbezit			
<i>woningen onder HT grens (huurtoeslaggrens: $<$ € 710,68)**</i>			
gemiddelde kale huur per maand	€ 567	€ 552	€ 536
gemiddelde streefhuur per maand	€ 630	€ 624	€ 620
gemiddelde maximale huur per maand	€ 792	€ 766	€ 750
gemiddeld aantal WWS punten	155	153	151
kale huur in % van de maximale huur	72%	72%	72%
streefhuur in % van de maximale huur	80%	81%	84%
jaarlijkse huurverhoging in %	1,94%	1,60%	0,73%
gemiddelde kale huur per maand (inclusief geliberaliseerd)	€ 576	€ 562	€ 548
Kwaliteit woningbezit			
dagelijks onderhoud per woning (reparatie en mutatie)	€ 1.102	€ 903	€ 897
planmatig onderhoud per woning	€ 648	€ 399	€ 534
sociaal beheer/leefbaarheid/woonomgeving per woning***	€ 34	€ 51	€ 65
groot onderhoud per woning	€ 162	€ 90	€ 204
totaal onderhoud woningen in % van de huursom	28%	22%	26%
Verhuur			
huuropzeggingen woningen (inclusief kamerverhuur)	497	540	595
nieuwe verhuringen woningen (inclusief kamerverhuur)	529	525	628
mutatiegraad woningen (excl. verkoop, sloop e.d.)	6,4%	7,4%	7,4%
aanbiedingsgraad	0,5	0,8	1,2



	2019	2018	2017
huurderving in % kale huur (excl. verkoop, sloop e.d.)	0,65%	0,64%	0,59%
huurachterstand in % bruto huur	0,91%	0,99%	1,22%
aantal bemiddelingsverzoeken afdeling leefbaarheid	4.646	4.092	3.857
Waarde/financiering vastgoed			
Marktwaaarde			
per woning	€ 127.400	€ 113.373	€ 103.883
Beleidswaarde			
per woning	€ 72.400	€ 64.118	*
WOZ-waarde gemiddeld per woning	€ 153.800	€ 143.500	€ 137.200
Financiering (extern)			
per woning	€ 41.500	€ 40.900	€ 41.200
gemiddelde rente leningenportefuille	3,69%	3,73%	3,75%
gemiddelde looptijd leningenportefuille	20,6	21,6	22,5
Balans en Winst- & Verliesrekening (obv marktwaaarde x € 1.000)			
Balans			
groepsvermogen	€ 632.432	€ 529.987	€ 462.834
overige voorzieningen	€ 2.222	€ 8.336	€ 7.431
vreemd vermogen	€ 370.084	€ 350.557	€ 351.313
Winst- & Verliesrekening			
bedrijfsopbrengsten	€ 52.608	€ 51.129	€ 50.179
exploitatiekosten vastgoedportefuille	€ 27.249-	€ 23.560-	€ 25.363-
overige organisatiekosten	€ 602-	€ 562-	
verkoopresultaten	€ 955	€ 653	€ 1.558
overige waardeveranderingen	€ 98.418	€ 59.446	€ 12.590
overige activiteiten	€ 441	€ 343	€ 131
leefbaarheid	€ 2.119-	€ 2.368-	€ 1.159-
financiële baten en lasten	€ 21.521-	€ 12.802-	€ 8.837-
belastingen	€ 1.179	€ 5.487-	€ 93
resultaat deelnemingen	€ 335	€ 361	€ 204
niet-gerealiseerde waardeveranderingen			
Jaarresultaat	€ 102.445	€ 67.153	€ 29.396

	2019	2018	2017
Financiële kengetallen			
solvabiliteit obv beleidswaarde (norm: > 20%) Daeb bezit	39%	35%	*
solvabiliteit obv beleidswaarde (norm: > 40%) niet-Daeb bezit	35%	28%	*
ICR (norm: >1,4) Daeb bezit	1,94	2,10	2,02
ICR (norm: >1,8) niet-Daeb bezit	1,74	2,01	*
dekkingsratio obv marktwaarde (norm: < 70%) Daeb bezit	32%	36%	39%
dekkingsratio obv marktwaarde (norm: < 70%) niet-Daeb bezit	40%	45%	53%
Loan-to-Value obv beleidswaarde (norm: < 75%) Daeb bezit	58%	64%	*
Loan-to-Value obv beleidswaarde (norm: < 75%) niet-Daeb bezit	52%	62%	*
Loan-to-Value obv beleidswaarde (norm: < 75%) totaal bezit	57%	64%	*
Organisatie			
aantal personeelsleden	95	90	92
aantal fte's	84,8	81,8	83,5
aantal vhe per fte	90	93	91
organisatiekosten per verhuureenheid	€ 1.093	€ 1.056	€ 1.055

* niet bekend

** excl te slopen woningen, tijdelijke verhuringen, bruikleen

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





Jaarrekening 2019



Inhoudsopgave jaarrekening

Jaarrekening

1 Balans per 31 december 2019	74
2 Winst-en-verliesrekening over 2019	76
3 Kasstroomoverzicht 2019 (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
Vorraden
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	120
9 Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB	122

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	129
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	130

Jaarrekening (DAEB en niet-DAEB)

1 Balans per 31 december 2019 (voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA

Vaste activa

31-12-2019

31-12-2018

1.1a Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie	895.615	787.980
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	50.013	45.535
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	23.317	24.596
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	12.374	10.940

1.1b Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.770	2.189
	987.090	871.241

1.2 Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.243	2.909
Latente belastingvorderingen	9.052	7.873
	12.295	10.782

Som der vaste activa	999.385	882.023
-----------------------------	----------------	----------------

Vlottende activa

1.3 Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop	1.458	0
-------------------------------	-------	---

1.4 Vorderingen

Huurdebiteuren	459	545
Overheid	453	94
Overige vorderingen	161	0
Overlopende activa	84	98
	1.158	737

1.5 Liquide middelen

	2.736	6.120
Som der vlottende activa	5.352	6.857

Totaal activa	1.004.737	888.880
----------------------	------------------	----------------

PASSIVA

31-12-2019

31-12-2018

1.6 Groepsvermogen

Herwaarderingsreserve	435.656	355.797
Overige reserves	94.330	107.037
Resultaat in boekjaar	102.445	67.153
	632.432	529.987

1.7 Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	2.222	8.336
	2.222	8.336

1.8 Langlopende schulden

Leningen overheid	4.529	4.565
Leningen kredietinstellingen	294.291	290.213
Marktwaaarde extendible leningen	28.136	17.901
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	22.800	24.175
Overige schulden	16	3
	349.772	336.857

1.9 Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	8.972	5.251
Schulden aan overheid	36	35
Schulden aan leveranciers	3.553	1.564
Belastingen en premies sociale verzekeringen	860	452
Schulden ter zake van pensioenen	2	2
Overlopende passiva	6.889	6.395
	20.311	13.700

Totaal passiva

1.004.737

888.880

2 Functionele winst-en-verliesrekening over 2019 (DAEB en niet-DAEB)

		2019	2018
Exploitatie vastgoedportefeuille	2.1		
Huuropbrengsten	2.1.1	51.485	50.075
Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	1.123	1.054
Af: Lasten servicecontracten	2.1.3	1.101	1.030
Af: Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.1.4	2.432	2.777
Af: Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	15.762	12.017
Af: Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	7.955	7.736
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		25.359	27.568
Verkoop vastgoed in ontwikkeling	2.2		
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2.1	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2.2	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Verkoop vastgoedportefeuille	2.3		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.3.1	3.238	3.305
Toegerekende organisatiekosten	2.3.2	-32	-12
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.3.3	-2.250	-2.640
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		955	653
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4		
Af: Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.1	6.281	4.648
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.2	104.604	63.901
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.4.3	95	193
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		98.418	59.446
Overige activiteiten	2.5		
Opbrengst overige activiteiten	2.5.1	1.636	1.577
Af: kosten overige activiteiten	2.5.2	1.194	1.234
Netto resultaat overige activiteiten		441	343
Overige organisatiekosten	2.6		
Af: Overige organisatiekosten	2.6.1	602	562
Netto resultaat overige organisatiekosten		-602	-562

Leefbaarheid	2.7		
Af: kosten leefbaarheid	2.7.1	2.119	2.368
Netto resultaat leefbaarheid		-2.119	-2.368
Financiële baten en lasten	2.8		
Af: Waardeveranderingen financiële vaste activa en derivaten	2.8.1	10.235	1.460
Af: rentelasten en soortgelijke kosten	2.8.4	11.287	11.342
Saldo financiële baten en lasten		-21.521	-12.802
Resultaat voor belastingen		100.932	72.279
Belastingen	2.9	1.179	-5.487
Resultaat deelnemingen	2.10	335	361
Resultaat na belastingen		102.445	67.153

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

	2019	2018
Kasstroom uit operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huren	51.754	50.255
Zelfstandige huurwoningen	48.059	46.742
Onzelfstandige huurwoningen	214	211
Intramuraal	1.161	1.129
Bedrijfsmatig onroerend goed	310	254
Maatschappelijk onroerend goed	1.814	1.781
Parkeervoorzieningen	196	138
Vergoedingen	1.123	898
Overige bedrijfsontvangsten	180	93
Saldo ingaande kasstromen	53.057	51.246
<i>Uitgaven</i>		
Erfpacht	-1	-1
Personeelsuitgaven	-6.013	-6.567
Onderhoudsuitgaven	-12.297	-9.812
Overige bedrijfsuitgaven	-5.359	-4.943
Renteuitgaven	-11.320	-11.360
Sectorspecifieke heffing en Verhuurdersheffing	-5.779	-6.161
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-253	-376
Vennootschapsbelasting	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	-41.022	-39.219
Kasstroom uit operationele activiteiten	12.035	12.027
Kasstromen uit investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.188	1.850
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	822	1576
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0

MVA uitgaande kasstroom

Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-17.218	-9.316
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-2.515	-1.762
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-580	-1.589
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-2.206	-755
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Investeringen overig	-3.498	-274
Externe kosten bij verkoop	-125	-121
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-23.133	-10.390

FVA

Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0

Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	-23.133	-10.390
---	----------------	----------------

Kasstroom uit Financieringsactiviteiten

Ingaand:

Nieuwe door WSW geborgde leningen	13.000	0
-----------------------------------	--------	---

Uitgaand:

Aflossing door WSW geborgde leningen	-5.286	-1.266
--------------------------------------	--------	--------

Kasstroom uit financieringsactiviteiten	7.714	-1.266
--	--------------	---------------

Mutatie liquide middelen	-3.384	371
Wijziging kortgeldmutaties	-3.384	371

Liquide middelen per 1-1	6.120	5.749
Liquide middelen per 31-12	2.736	6.120
Saldo mutatie boekjaar	-3.384	371

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

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

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

Herrubricering

De cijfers over 2018 zijn geherrubriceerd ten einde vergelijkbaarheid met 2019 mogelijk te maken. Het betreft de volgende herrubriceringen (volgens Aedes model);

- ▶ de toegerekende organisatiekosten naar functionaliteit
- ▶ dotatie dubieuze debiteuren
- ▶ doorberekende kosten uren vaklieden
- ▶ administratieve vergoedingen
- ▶ onderhoud verkoop en verkoopkosten

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 2019 bedraagt deze grens € 720,42 (2018: € 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 waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar. De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

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

Waardering na eerste verwerking

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 uitpondscenario 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

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.

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 vijftientwintig jaar.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

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

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.

Overige financiële vaste activa

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 alsmede voor zover realisatie wenselijk is. Belastinglatenties worden gewaardeerd tegen de contante waarde. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Schattingswijziging:

Met ingang van 1 januari 2019 heeft een schattingswijziging plaatsgevonden inzake de uitgangspunten voor de waardering van belastinglatenties als gevolg van tijdelijke verschillen in het vastgoed bestemd voor exploitatie. In december 2019 is een handreiking gepubliceerd door AEDES welke tot stand is gekomen in overleg tussen corporaties, externe toezichthouders en accountants. In deze handreiking wordt een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de interpretatie van de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties. Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving, hebben wij in 2019 de berekeningsperiode voor de waardering van de tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering in het vastgoed in exploitatie naar oneindig aangepast. Als gevolg van de schattingswijziging is het resultaat voor belastingen over 2019 € 3.190K hoger dan op basis van de in het voorgaand verslagjaar gehanteerde grondslag.

Vorraden

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.

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.

Liquide middelen

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

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.

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 herstructurerings- 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- 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.

Langlopende schulden

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

De extendible leningen zijn gewaardeerd door bij aanvang de reële waarde te bepalen. De vervolgwaardering van deze leningen geschiedt op basis van de geamortiseerde kostprijs. Tiwos heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

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

Tiwos bezit de volgende niet-DAEB-verhuureenheden

Niet-DAEB-activiteit	Aantal VHE 2019	Aantal VHE 2018
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	32	28
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	193	197
Garages/parkeerplaatsen	320	333
Totaal	545	558

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 2019 bedroeg dit maximumpercentage 5,6%. 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 nieuwbouwkooptprojecten 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 2019 113,1%. De beleidsdekkingsgraad bedroeg 110,7%. De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt eind 2019 op 125,3%. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW zal voor 1 april 2020 een herstelplan bij de toezichthouder indienen waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit reservetekort kan komen.

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering

De belastingoverhetresultaat 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-afrekbare 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 is de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) afgelopen. 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 2019 en het fiscale resultaat 2019 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 over leningcontracten waar renteconversies gedurende de looptijd van het contract plaatsvinden. De belangrijkste financiële risico's waaraan de groep onderhevig is zijn het marktrisico, valutarisico, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van TiwoS is erop gericht om op de korte termijn de effecten van koers- en renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de 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 renteafspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt TiwoS risico's over de marktwaarde.

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

Fair Value Bepaling

Voor de berekening van de Marktaande van de extendible leningen is voor de rentecurves de 3 maands Euribor (forwardcurve) en de Eonia (disconteringscurve) gehanteerd. De opslagen betreffen de indicatieve liquiditeitsopslagen die banken eind 2019 hanteerden voor WSW-geborgde financiering behorende bij de desbetreffende looptijden van de extendible leningen.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten.

De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

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

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële-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
01-jan-2019						
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 1 januari 2019	787.980	45.535	24.596	10.940	2.189	871.241
Mutaties 2019						
Investerings	0	580	0	22.578	3.656	26.814
Desinvesterings	-2.299	-191	-2.792	-28	-10	-5.319
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	100.393	4.211	1.513	0	0	106.117
Herclassificatie bezit (mutaties Daeb/niet-Daeb)	57	-57	0	0	0	0
Afschrijvingen	0	0	0	0	-373	-373
Waardeverminderingen	-4.344	-65	0	-4.585	0	-8.995
Waardeverminderingen opleveringen	0	0	0	0	0	0
Terugneming van waardeverminderingen	-2.496	-19	0	-187	308	-2.394
Overboekingen	16.325	19	0	-16.344	0	0
Totaal mutaties	107.635	4.478	-1.279	1.434	3.581	115.849
31-dec-2019						
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardingsprijs	508.078	46.144	18.566	18.937	11.743	591.725
Cumulatieve herwaarderingen	479.264	15.044	4.751	0	0	499.060
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-91.727	-11.175	0	-6.563	-5.972	-109.466
Boekwaarden per 31 december 2019	895.615	50.013	23.317	12.374	5.770	987.090

Herclassificatie bezit

De herclassificatie betreft 5 verhuureenheden vanuit Niet Daeb vastgoed naar Daeb vastgoed en 3 verhuureenheden vanuit Daeb vastgoed naar Niet Daeb vastgoed.

WOZ-waarde Portefeuille

De totale woz-waarde van de gehele portefeuille bedraagt per 1-1-2018 (WOZ 2019) € 1.140,7 miljoen.

Marktwaarde

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

Marktwaaarde op basis van de basisversie van het waarderingshandboek

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

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

Discontovoet en Methoden

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

Categorie onroerende zaken	Aantal per 31 december 2019	Spreiding disconterings-voet	Methoden
Woongelegenheden	7166	6,50% - 7,60%	De hoogste waarde van de twee scenario's leidt tot de marktwaaarde van het waarderingscomplex
Parkeergelegenheden	320	6,53% - 7,33%	De hoogste waarde van de twee scenario's leidt tot de marktwaaarde van het waarderingscomplex

Relevante veronderstellingen

Bij het bepalen van de marktwaaarde in verhuurd 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	7,35%	nvt
Mogelijkheid tot verkoop	100%	100%
Achterstallig onderhoud	nvt	nvt
Bedrag achterstallig onderhoud	nvt	nvt
Erfpacht	5742	nvt
Erfpacht afkoopbedrag	€ 10.167	nvt
Erfpachtcanon	nvt	nvt
Beklemmingen	nvt	nvt

Marktwaaarde op basis van de Fullversie

Eens in de drie jaar worden de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd (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 getaxeerd wordt, wordt een taxatie-update/aanmeldingsverklaring verstrekt door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Tiwos en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Methoden

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

Categorie onroerende zaken	Aantal per 31 december 2019	Gemiddelde disconteringsvoet	Gemiddelde markthuur per m2	Methoden
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	163	6,30%	€ 112	Doorexploiteerscenario
Intramuraal vastgoed	278	6,00%	€ 126	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 2019 een rentebedrag van € 262K (2018: € 165K) opgenomen in de balanspost onroerende zaken in ontwikkeling voor de financiering van de investeringsprojecten.

Beleidswaarde

De totale beleidswaarde is in 2019 € 537,9 miljoen (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 (7,19% in 2019)

- Streefhuur per maand (€ 642 per woning in 2019)

- Lasten onderhoud en beheer per jaar (€ 2.084 en € 651 per woning in 2019)

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 € 21,2 miljoen

Lasten onderhoud en beheer per jaar EUR 100 hoger zorgt voor een verlaging van € 34,7 miljoen

De beleidswaarde is eerst gedurende 2019 ingevoerd.

1.2 Financiële vaste activa

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

	Deelnemingen	Overige	Totaal
01-jan-2019			
Boekwaarden	2.909	0	2.909
Mutaties 2019			
Resultaat deelnemingen	335	0	335
Totaal mutaties	335	0	335
31-dec-2019			
Boekwaarden	3.243	0	3.243

De deelneming betreft:

	Vestigingsplaats	Aandeel	Resultaat boekjaar	Totaal Eigen Vermogen 31-12-2019
Resultaat deelneming Tiwos Holding B.V.	Tilburg	100,0%	335	3.243

	31-12-2019	31-12-2018
Totale latente belastingvorderingen		
Latente belastingvorderingen		
01-jan	5.530	10.140
Mutaties in jaar		
Dotatie	0	0
Vrijval	-2.847	-4.609
Stand per 31 december	2.683	5.530
Latente afschrijvingspotentieel		
01-jan	2.343	3.221
Mutaties in jaar		
Dotatie	4.026	0
Vrijval	0	-878
Stand per 31 december	6.368	2.343
Totale latente belastingvorderingen	9.052	7.873

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 € 13,3 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 € 38,6 miljoen.

Hiervoor zijn de volgende latenties gevormd:

1. Fiscale verliesverrekening € 2,7 mln. actieve latentie
2. Afschrijvingspotentieel € 6,4 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 2,87%. Voorts heeft indien noodzakelijk saldering plaatsgevonden gezien de naar verwachting simultane afwikkeling.

Voor het merendeel van het waarderingsverschil commercieel en fiscaal op de materiële vaste activa in exploitatie wordt geen latentie tot waardering gebracht, omdat realisatie hiervan binnen afzienbare termijn niet voldoende betrouwbaar kan worden bepaald. In 2019 bedraagt dit nominale verschil € 18,2 miljoen (2018: € 81,1 miljoen).

1.3 Voorraden

31-12-2019

31-12-2018

Vastgoed bestemd voor verkoop

Niet verkochte woningen	1.458	0
-------------------------	-------	---

1.4 Vorderingen

31-12-2019

31-12-2018

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	907	1.023
Af : voorziening wegens oninbaarheid	-447	-478
Totaal huurdebiteuren	459	545

Mutatie voorziening wegens oninbaarheid

1 jan.	-478	-476
--------	------	------

Mutaties in jaar

Dotatie	-184	-158
Afboeking	215	155
Stand per 31 december	-447	-478

Overheid

Te ontvangen investeringsbijdragen	453	94
Totaal Overheid	453	94

Overige vorderingen

Overige debiteuren	161	0
Totaal overige vorderingen	161	0

Overlopende activa

	31-12-2019	31-12-2018
Nog te ontvangen interest	0	0
Nog te verzenden facturen	15	53
Overige	70	45
Totaal overlopende activa	84	98

1.5 Liquide middelen

	31-12-2019	31-12-2018
Ter vrije beschikking:		
Kas/bank/giro	2.691	6.073
Bedrijfsspaarrekeningen en deposito's	45	47
	2.736	6.120

1.6 Eigen vermogen

	31-12-2019	31-12-2018
Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de enkelvoudige balans nader toegelicht.		

Stand per 1 januari

Bij: Resultaat in boekjaar	102.445	67.153
Stand per 31 december	632.432	529.987

Verdeeld in

Herwaarderingsreserve	435.656	355.797
Overige reserves	94.330	107.037
Bij: Resultaat in boekjaar	102.445	67.153
Totaal groepsvermogen	632.432	529.987

	31-12-2019	31-12-2018
Verloop Overige reserves		
Stand per 1 januari	107.037	120.947
Resultaat vorig boekjaar	67.153	29.396
Totale herwaarderingsreserve	-79.859	-43.306
Stand per 31 december	94.330	107.037

Voorstel resultaatbestemming

Voorgesteld wordt om het resultaat over het boekjaar 2019 van € 102,4 mln. Ten gunste te brengen van de overige reserves

	Herwaarderingsreserve Daeb vastgoed in exploitatie	Herwaarderingsreserve Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	Herwaarderingsreserve totaal vastgoed in exploitatie
Boekwaarde per 1 januari 2019	348.644.218	7.152.920	355.797.139
Realisatie uit hoofde van verkoop	-837.995	0	-837.995
Realisatie uit hoofde van sloop	-4.205.831	0	-4.205.831
Toename uit hoofde van investeringen	1.688.099	34.027	1.722.126
Mutatie van de marktwaarde	81.917.548	1.263.236	83.180.785
Boekwaarde per 31-12-2019	427.206.040	8.450.184	435.656.224

1.7 Voorzieningen

	31-12-2019	31-12-2018
Stand per 1 januari voor stelselwijziging	8.336	7.431
Mutaties in jaar		
Dotatie	14	4.819
Vrijval	-6.128	-3.914
Stand per 31 december	2.222	8.336

Specificatie voorziening per nieuwbouwproject	31-12-2019	31-12-2018
Veluwe- / Caspar Houbenstraat	0	1.340
Reitse Hoevenstraat (terrein Vakschool)	2.164	4.819
Burgemeester van de Mortelplein	44	530
Pater van de Elsenplein	0	1.002
Molen- / Kerkstraat (Berkel-Enschot)	0	645
Thomas van Aquinostraat (herbestemming)	14	0
	2.222	8.336

De voorziening hebben een overwegend langlopend karakter

1.8 Langlopende schulden

	31-12-2019 looptijd korter dan vijf jaar	31-12-2019 looptijd langer dan vijf jaar	31-12-2019 totaal	31-12-2019 rente-voet
Leningen overheid	148	4.417	4.565	1,58%
Leningen kredietinstellingen	27.912	276.052	303.964	3,70%
Totale schuldpositie	28.060	280.469	308.529	
Aankoopwaarde extendible leningen	0	-702	-702	
Totaal	28.060	279.767	307.827	
	31-12-2018 totaal	31-12-2018 rente-voet		
Leningen overheid	4.600	1,59%		
Leningen kredietinstellingen	296.216	3,76%		
Waarborgsommen	0			
Totale schuldpositie	300.816			

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.
De aflossingsverplichting voor 2019 bedraagt € 9,01 mln.
De marktwaarde van de leningportefeuille van Tiwos is berekend met de module Treasury van SG en bedraagt per 31 december 2019 € 444,2 mln.
De volledige leningportefeuille van Tiwos is geborgd bij het WSW

Leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2019 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

	leningen overheid	leningen krediet- instellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2019	4.565	290.213	294.778
Bij: nieuwe leningen	0	13.000	13.000
Af: aflossing verplichting korte termijn	-36	-8.972	-9.008
Bij: oprenting afgesplitste deel eerste waardering extendible leningen	0	50	50
Af: nog niet verwerkte betalingen	0	0	0
Stand per 31 december 2019	4.529	294.291	298.820

Hieronder zijn begrepen leningen met een gemiddelde rente van 3,67% (2018: 3,73%).
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 2019	17.901
Bij: waardering 2019	10.235
Stand per 31 december 2019	28.136

Tiwo's heeft vier extendible leningen, met een totale nominale waarde van € 45 miljoen. Bij de betreffende extendible leningen heeft de geldgever in een overeengekomen rentetijdvak periode het recht om te kiezen voor een vast of variabel rentepercentage. Tiwo's heeft in feite dit "recht" verkocht aan de geldgever, maar heeft wel de mogelijkheid om de lening te beëindigen als de geldgever voor een variabele rente kiest. Het recht om te kiezen tussen een vaste of variabele rente wordt "receiver swaption" genoemd en deze receiver swaption heeft een marktwaaarde. 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

	31-12-2019	31-12-2018
01-jan-2019	24.175	24.450
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht		
Vermeerdering/vermindering	0	0
Boekwaarde per 1 januari	24.175	24.450
Mutaties 2019		
Terugkoop woningen in verhuur	-575	-1.559
Verkopen woningen "regulier"	-699	-588
Verkopen woningen "verkocht onder voorwaarden" (uit voorraad)	0	0
Terugkopen woningen "verkocht onder voorwaarden" (in voorraad)	-1.452	0
Waardemutaties	1.352	1.871
Saldo mutaties	-1.374	-275
31-dec-2019		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht		
Vermeerdering/vermindering	0	0
Boekwaarde per 31 december	22.800	24.175

Overige schulden (waarborgsommen)

Het verloop van de waarborgsommen is als volgt:

	31-12-2019	31-12-2018
Stand per 1 januari		
Ontvangen waarborgsommen	3	3
Rente waarborgsommen	0	0
	3	3
Mutaties in jaar		
Toegevoegde waarborgsommen	13	0
	13	0
Stand per 31 december		
Ontvangen waarborgsommen	16	3
Rente waarborgsommen	0	0
	16	3

1.9 Kortlopende schulden

	31-12-2019	31-12-2018
Schulden aan kredietinstellingen	8.972	5.251
Schulden aan overheid	36	35
Schulden aan leveranciers	3.553	1.564
Belastingen en premies sociale verzekeringen	860	452
Schulden ter zake van pensioenen	2	2
Overige schulden	0	0
Overlopende passiva	6.889	6.395
	20.311	13.700

Overlopende passiva

Nadere specificatie van deze post

Niet vervallen rente geldleningen	4.030	4.063
Nog te ontv facturen reparatieverzoeken en mutatieonderhoud	1.199	890
Nog te ontv facturen PO, sociaal beheer en contractonderhoud	139	168
Nog te ontv facturen investeringsprojecten	0	125
Vooruitontvangen huur	828	676
Saldo te verrekenen servicekosten/nto facturen servicekosten	65	122
Overige te ontvangen facturen/te betalen kosten	629	352
	6.889	6.395

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 € 24,5 mln. (2018: € 19,3 mln).

WSW-volmacht

Tiws 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 € 11,88 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 Tiws en de 100% deelnemingen zijn een fiscale eenheid waardoor een gezamenlijk aansprakelijkheid volgt voor eventuele belastingschulden ten aanzien van de VPB en de BTW.

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft recht, afhankelijk van indiensttreding, op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2019 bedraagt het budget € 249K (31-12-2018 € 215K)

Kredietfaciliteit

Tiws heeft geen Kredietfaciliteit.

6 Toelichting op de functionele winst- en verliesrekening

2.1 Exploitatie vastgoedportefeuille

2.1.1 Huuropbrengsten

	2019	2018
Woningen en woongebouwen Daeb	48.239	46.596
Woningen en woongebouwen Niet-Daeb	2.137	2.100
Onroerende zaken niet zijn de woningen Daeb	1.110	1.447
Onroerende zaken niet zijn de woningen Niet-Daeb	501	395
Energie prestatie vergoeding	21	17
	52.008	50.555
Dotatie dubieuze debiteuren	-184	-158
Af : huurderwing wegens leegstand Daeb	-277	-254
Af : huurderwing wegens leegstand Niet- Daeb	-62	-68
	51.485	50.075

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

	2019	2018
Gemeente Tilburg	51.284	49.877
Gemeente Gilze en Rijen	201	198
	51.485	50.075

2.1.2 Opbrengst servicecontracten

	2019	2018
Overige goederen, leveringen en diensten	1.138	1.074
Af : vergoedingsderwing wegens leegstand	-15	-20
	1.123	1.054

2.1.3 Lasten servicekosten

	2019	2018
Servicekosten	1.123	1.054
Servicekosten niet in rekening gebracht	-22	-23
	1.101	1.030

2.1.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2019	2018
Heffing saneringssteun en heffingsbijdrage autoriteit	57	565
Beheer door derden	119	114
Incassokosten	56	22
Vergoeding adm. service- huurcontractkosten	-56	-65
Kosten juridisch bijstand	105	117
Energieverbruik tijdens leegstandsperiode	41	35
Bemiddelingskosten verhuur dure huurwoningen	15	21
Exploitatie beheer voor derden	0	0
Toegerekende organisatiekosten: Verhuur- en beheeractiviteiten	2.096	1.968
	2.432	2.777

2.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2019	2018
Planmatig onderhoud inclusief politiekeurmerk Veilig Wonen	3.843	2.082
Mutatie-onderhoud	4.282	4.132
Mutatie-onderhoud energetische maatregelen	0	-126
Reparatieverzoeken	3.900	2.608
Contract onderhoud	970	839
Doorberekende uren vaklieden	-169	-182
Kosten projectontwikkeling	42	97
Oninbare en niet doorbelaste onderhoudskosten	0	5
Toegerekende organisatiekosten: Onderhoudsactiviteiten	2.895	2.561
	15.762	12.017

2.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2019	2018
Belastingen	2.005	1.922
Verzekeringen	204	207
Verhuurderheffing	5.722	5.596
Diverse bedrijfslasten	24	11
	7.955	7.736

2.2 Verkoop vastgoed in ontwikkeling

Tiwo's heeft geen nieuwbouw opgeleverd of in ontwikkeling voor de verkoop

2.3 Verkoop vastgoedportefeuille

2.3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2019	2018
Verkoopprijs bestaand bezit	2.188	1.850
Verkoopkosten	-108	-121
Verkoopprijs bestaand bezit (projecten)	335	0
Verkoopprijs woningen uit VOV	822	1576
	3.238	3.305

2.3.2 Toegerekende organisatiekosten

	2019	2018
Verkoopkosten	17	0
Toegerekende organisatiekosten: Verkoop vastgoedportefeuille bestaand bezit	15	12
	32	12

2.3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2019	2018
Af : Boekwaarde (=marktwaarde)	-1.501	-1.238
Aankoopprijs VOV woningen	-749	-1403
	-2.250	-2.640

2.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

2.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
Nieuwbouw		
Koningsoord appartementen (Berkel-Enschot)	-121	-2.294
Veluwe- / Caspar Houbenstraat (Jeruzalem)	-129	-29
Burgemeester van de Mortelplein	-226	-436
Valentijnstraat (Rosmolen)	379	-139
Pater van de Elsenplein (Groenewoud)	-162	-513
Molen- / Kerkstraat (Berkel-Enschot)	24	-59
Stadskade Piushaven	0	-47
Rijghpark Chapeau wozo	0	641
Reitse Hoevenstraat (terrein Vakschool)	-1.446	5.242
Thomas van Aquinostraat (herbestemming)	31	0
Sloopprojecten		
Landbouwstraat (Groenewoud)	0	38
Ringbaan Zuid maycetes	17	31
Overige eenheden uit exploitatie	1.347	0
Afwaardering sloopprojecten	4.344	577
GO en Woonproducten		
GO	1.580	1.434
Woonproducten	935	327
Aankoop		
Woning (koopgarant)	-29	-99
Overige eenheden in exploitatie	-264	0
Standplaats Reitse Hoevenstraat	0	-27
Totaal waardeveranderingen huurprojecten	6.281	4.648
Totaal waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	6.281	4.648

2.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	104.604	63.901
	104.604	63.901

Door het hanteren van het nieuwe handboek modelmatig waarden marktwaarde per 31 december 2019 en door de vernieuwde taxaties voor de MOG, BOG en Intramuraal vastgoed is de marktwaarde gewijzigd. De toename van de marktwaarde in 2019 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

	2019	2018
Gerealiseerde waardeveranderingen VOV	-2.792	-2.158
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen VOV	2.726	2.147
	-66	-11
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	1.513	2.076
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen VOV	-1.352	-1.871
	161	204
	95	193

De vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden zijn geïndexeerd met de landelijke prijsindexen van koopprijzen van eengezinswoningen en appartementen. Voor 2019 waren de indexen 6,7% egw en 8,4% app (2018: 8,4% egw en 12,9% app).

2.5 Overige activiteiten

2.5.1 Opbrengst overige activiteiten

	2019	2018
Doorberekende uren investeringsprojecten	1.193	1.319
Doorberekende rente onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	262	165
Doorberekende beheerkosten aan derden	51	36
Diversen	129	57
	1.636	1.577

2.5.2 Kosten overige activiteiten

	2019	2018
Jaarlijks bedrag eeuwigdurende erfpacht	1	1
Toegerekende organisatiekosten: Overige activiteiten	1.194	1.233
	1.194	1.234

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

	2019	2018
Lonen en salarissen	4.338	4.387
Sociale lasten	738	716
Pensioenlasten	709	683
Overige personeelskosten	635	651
Huisvestingskosten	179	202
Bestuurskosten	95	86
Kosten inventaris	4	0
Vervoerskosten	49	36
Automatiseringskosten	411	422
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	373	182
Overige algemene organisatiekosten	1.134	962
	8.667	8.327

Toegerekende organisatiekosten naar functionaliteit

Af: Verhuur- en beheeractiviteiten	2.1.4	2.096	1.968
Af: Onderhoudsactiviteiten	2.1.5	2.895	2.561
Af: Leefbaarheid	2.7.1	1.866	1.991
Af: Verkoop vastgoed in ontwikkeling	2.2.3	0	0
Af: Verkoop vastgoedportefeuille bestaand bezit	2.3.2	15	12
Af: Overige organisatiekosten	2.6.1	602	562
Af: Overige activiteiten	2.5.2	1.194	1.233
Toegerekende organisatiekosten naar functionaliteit		8.667	8.327

Toegerekende organisatiekosten: Overige organisatiekosten	602	562
--	------------	------------

Toegerekende organisatiekosten naar functionaliteit

	2019	2018
Verhuur- en beheeractiviteiten	24,2%	23,6%
Onderhoudsactiviteiten	33,4%	30,8%
Leefbaarheid	21,5%	23,9%
Verkoop vastgoed in ontwikkeling	0,0%	0,0%
Verkoop vastgoedportefeuille bestaand bezit	0,2%	0,1%
Overige organisatie kosten	6,9%	6,7%
Overige activiteiten	13,8%	14,8%
	100%	100%

De percentages om de organisatiekosten toe te rekenen naar functionaliteit zijn volgens de kostenverdeelstaat van Tiwos berekend en volgens het Aedes model.

Aanpassing uitgangspunten kostenverdeelstaat 2019 ten opzichte van 2018;

In de voorgaande jaren (2017+2018) werden alleen de kosten van de eigen onderhoudsmensen (vakmannen) toegerekend naar de activiteit onderhoud. De kosten van de mensen die zich bezig houden met reparatie/mutatietoerhoud werd toebedeeld aan de activiteit verhuur- en beheeractiviteiten. Deze kosten zijn in de JR 2019 allemaal toegewezen aan de activiteit onderhoud.

De activiteit leefbaarheid werden alleen belast met de kosten van buurtbeheerders (75%) en leefbaarheidsconsulenten (80%). Dit lag in lijn met de definitie van leefbaarheid volgens het convenant met de gemeente Tilburg. Vanaf 2019 worden de totale kosten van leefbaarheid verantwoord onder deze activiteit. Dit in lijn met de definities die SBR hanteert.

Ook de kosten van de RvC, Directie, accountantskosten en de kosten voor de bepaling van de VPB worden vanaf 2019 verantwoord onder de overige organisatiekosten. Ook hierbij is aansluiting gezocht met de gehanteerde definities van SBR. Voor de vergelijkende cijfers is ook de kostenverdeelstaat van 2018 aangepast op basis van de uitgangspunten van 2019.

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 € 98K . Voor deze honoraria is de methode kasstelsel gehanteerd.

Dit bedrag is als volgt onder te verdelen;

	2019	2018
Controle van de jaarrekening	86	78
Andere controle opdrachten (DVI)	12	9
	98	87

2.7 Leefbaarheid

2.7.1 Leefbaarheid

	2019	2018
Sociaal Beheer collectief	234	328
Verrijkt Wonen	19	48
Toegerekende organisatiekosten: Leefbaarheid	1.866	1.991
	2.119	2.368

2.8 Financiële baten en lasten

2.8.1 Waardeveranderingen financiële vaste activa en derivaten

	2019	2018
Waardeverandering extendible leningen	10.235	1.460
	10.235	1.460

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

	2019	2018
Opbrengst van vorderingen	0	0
	0	0

2.8.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2019	2018
- Onderhanden projecten	0	0
- Overige rentebaten	0	0
- Rente op liquide middelen	0	0
	0	0

2.8.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2019	2018
- Leningen overheid en kredietinstellingen	11.227	11.277
- Disagio en afsluitprovisie	0	59
- Overig	60	6
	11.287	11.342

2.9 Belastingen

	2019	2018
Latente vennootschapsbelasting (baten)	1.179	-5.487
Terugontvangen vennootschapsbelasting	1.179	-5.487

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

Toekomstige fiscale winsten kunnen tot een bedrag van circa € 13,3 mln (2018: € 25,9 mln) worden gecompenseerd met in het verleden geleden fiscale verliezen. De effectieve belastingdruk is 3,6% en kan als volgt worden gespecificeerd:

	2019	2018
Geconsolideerd commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	100.932	72.279

Af

Fiscale afschrijving op activa	-4.100	-3.900
Correctie marktwaarde	-104.604	-63.901
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	-211	-211
Fiscaal resultaat projecten	6.264	4.648
Correctie projectleegstand	0	0
Correctie rentelasten	4.388	0
Correctie projectsteun	0	503

Bij

Correctie opbrengst verkopen	361	138
Correctie afschrijvingen (geen fiscale kosten)	23	-68
Correctie onderhoud	-2.002	-1.156
Resultaat deelneming	335	361
Fiscale vrijval disagio leningen o/g	10.235	1.460
Gemengde kostenafrek	0	0
Correctie waardeveranderingen	-95	-193
Herwaardering WOZ	1.500	2.500
Correctie belastingen	0	0

Mutatie compensabel verlies	-13.025	-12.462
------------------------------------	----------------	----------------

Belastbaar bedrag	0	0
Belastingbedrag 20% over € 0	0	0
Belastingbedrag 25% over € 0	0	0
Totaal	0	0

Over 2019 is geen VpB verschuldigd. De voorwaartse verliezen in Stichting Tiwos en haar dochtermaatschappijen zijn circa € 13,3 mln tot en met 2019. Hiervoor heeft Tiwos een belastinglatentie gevormd.

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2018: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 3,6 % (2018: 3,6 %). De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

	2019	2018
Toepasselijk belastingtarief	25%	25%
Aanpassing belastingen vorige boekjaren	0%	0%
Niet gewaardeerde verschillen	21,4%	21,4%
Effectief belastingtarief	3,6%	3,6%

2.10 Resultaat deelnemingen

	2019	2018
Resultaat deelneming Tiwos Holding B.V.	335	361
Totaal resultaat deelnemingen	335	361

Overige informatie

Werknemers

Gedurende het jaar 2019 had de corporatie gemiddeld 93 werknemers (83,3 fte) in dienst (2018 gemiddeld: 91 werknemers (82,7 fte)).

Op balansdatum	2019	2018
Afdeling Directie	2,5	2,5
Afdeling Gebiedsteams	35,6	33,3
Afdeling Serviceteam	13,4	12,9
Afdeling Vastgoed	10,8	10,5
Afdeling Financien & Informatie	16,0	15,9
Afdeling Advies & Ontwikkeling	6,5	6,8
Totaal aantal fte (gemiddeld)	84,8	81,8

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 2019 € 162.000 (schaal F).

Leidinggevende topfunctionarissen (x € 1)

	2019	2018
	C. Scherpenisse	C. Scherpenisse
Functie(s)	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja	Ja
Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam?	Nee	Nee
Bezoldiging		
Beloning en belastbare onkostenvergoeding	145.181	148.214
Beloningen betaalbaar op termijn	21.886	21.386
Totaal bezoldiging	167.067	169.600
Toepasselijk WNT-maximum	162.000	156.000
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 (€ 167.067) is geen rekening gehouden met diverse opbrengsten (€ 22.281) die voorkomen uit, door de bestuurder, verrichte nevenfuncties. Deze opbrengsten zijn ten goede gekomen aan Tiwos. Indien deze wel worden meegenomen zou de beloning € 144.786 bedragen.

Toezichthoudende topfunctionarissen 2019 (x € 1)

Functie(s)	S. Bodegraven Voorzitter RvC	D. van Wezel Lid	G. van Gerwen Lid
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/5

Bezoldiging

Beloning en belastbare onkostenvergoeding	13.900	10.300	4.292
Totale bezoldiging	13.900	10.300	4.292

Toepasselijk WNT-maximum	24.300	16.200	6.702
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	1/1 - 31/12

Bezoldiging

Beloning en belastbare onkostenvergoeding	10.300	10.300	10.300
Totale bezoldiging	10.300	10.300	10.300

Toepasselijk WNT-maximum	16.200	16.200	16.200
Motivering indien overschrijding:			

Functie(s)	E. Schellekens Lid
Duur dienstverband	7/11 - 31/12

Bezoldiging

Beloning en belastbare onkostenvergoeding	1.524
Totale bezoldiging	1.524

Toepasselijk WNT-maximum	2.441
Motivering indien overschrijding:	

Toezichthoudende topfunctionarissen 2018 (x € 1)

Functie(s)	S. Bodegraven 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	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:			
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	9.950	9.950	9.950
Totale bezoldiging	9.950	9.950	9.950
Toepasselijk WNT-maximum	15.600	15.600	15.600
Motivering indien overschrijding:			
Motivering indien overschrijding: 1) en 2)			

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

Er zijn in 2019 geen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband uitgekeerd aan topfunctionarissen.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2019 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 2019 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

Jaarrekening DAEB en niet-DAEB

7.1 Balans per 31 december 2019 (voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Vaste activa				
1.1a Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	895.615	0		895.615
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	0	50.013		50.013
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	23.317		23.317
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	12.374	0		12.374
1.1b Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.770	0		5.770
	913.760	73.330		987.090
1.2 Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	35.215	3.243	-35.215	3.243
Latente belastingvorderingen	9.052	0		9.052
Overige vorderingen	0	0		0
	44.267	3.243		12.295
Som der vaste activa	958.027	76.574		999.385
Vlottende activa				
1.3 Voorraden				
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	1.458		1.458
1.4 Onderhanden projecten	0	0		0
1.5 Vorderingen				
Huurdebiteuren	414	45		459
Overheid	453	0		453
Overige vorderingen	161	0		161
Vordering op groepsmaatschappij	19.954	0	-19.954	0
Overlopende activa	58	26		84
	21.041	71		1.158
1.6 Liquide middelen	2.700	37		2.736
Som der vlottende activa	23.740	1.566		5.352
Totaal activa	981.767	78.139	-55.169	1.004.737

PASSIVA	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
1.7 Groepsvermogen				
Herwaarderingsreserve	435.656	8.450	-8.450	435.656
Overige reserves	94.331	21.508	-21.508	94.331
Resultaat in boekjaar	102.445	5.257	-5.257	102.445
	632.432	35.215		632.432
1.8 Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	2.222	0		2.222
Voorziening negatieve MVA in exploitatie	0	0		0
Overige voorzieningen	0	0		0
	2.222	0		2.222
1.9 Langlopende schulden				
Leningen overheid	4.529	0		4.529
Leningen kredietinstellingen	294.291	0		294.291
Marktwaaarde extendible leningen	28.136	0		28.136
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	22.800		22.800
Interne lening	0	19.954	-19.954	0
Overige schulden	16	0		16
	326.972	42.754		349.722
1.10 Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	8.972	0		8.972
Schulden aan overheid	36	0		36
Schulden aan leveranciers	3.553	0		3.553
Belastingen en premies sociale verzekeringen	860	0		860
Schulden ter zake van pensioenen	2	0		2
Overige schulden	0	0		0
Overlopende passiva	6.720	169		6.889
	20.142	169		20.311
Totaal passiva	981.768	78.139	-55.169	1.004.737

Jaarrekening DAEB en niet-DAEB

7.2 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				
1.5 Vorderingen				
Huurdebiteuren	515	29		545
Overheid	94	0		94
Overige vorderingen	20.662	0	-20.662	0
Vordering op groepsmaatschappij	67	31		98
	21.339	60		737
1.6 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
1.7 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
1.8 Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	8.336	0		8.336
	8.336	0		8.336
1.9 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
1.10 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
Overige schulden	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

8.1 Functionele winst-en-verliesrekening over 2019

		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Exploitatie vastgoedportefeuille	2.1				
Huuropbrengsten	2.1.1	48.925	2.560		51.485
Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	1.004	119		1.123
Af: Lasten servicecontracten	2.1.3	986	115		1.101
Af: Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.1.4	2.334	98		2.432
Af: Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	14.886	876		15.762
Af: Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	7.869	86		7.955
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		23.854	1.505		25.359
Verkoop vastgoed in ontwikkeling	2.2				
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2.1	0	0		0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2.2	0	0		0
Toegerekende organisatiekosten	2.2.3	0	0		0
Toegerekende financieringskosten	2.2.4	0	0		0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0		0
Verkoop vastgoedportefeuille	2.2				
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.3.1	2.146	1.092		3.238
Toegerekende organisatiekosten	2.3.2	-9	-23		-32
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.3.3	-1.310	-940		-2.250
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		826	129		955
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4				
Af: Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.1	6.196	84		6.281
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.2	100.393	4.211		104.604
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.4.3	0	95		95
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	2.4.4				0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		94.196	4.222		98.418
Overige activiteiten	2.5				
Opbrengst overige activiteiten	2.5.1	1.633	2		1.636
Af: kosten overige activiteiten	2.5.2	1.150	45		1.194
Netto resultaat overige activiteiten		484	-42		441

Overige organisatiekosten	2.6			
Af: Overige organisatiekosten	2.6.1	580	23	602
Netto resultaat overige organisatiekosten		-580	-23	-602
Leefbaarheid	2.7			
Af: kosten leefbaarheid	2.7.1	2.038	81	2.119
Netto resultaat leefbaarheid		-2.038	-81	-2.119
Financiële baten en lasten	2.8			
Af: Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	2.8.1	10.235	0	10.235
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	2.8.2	0	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.8.3	0	0	0
Af: rentelasten en soortgelijke kosten	2.8.4	10.500	787	11.287
Saldo financiële baten en lasten		-20.734	-787	-21.521
Resultaat voor belastingen		96.009	4.923	100.932
Belastingen	2.9	1.179	0	1.179
Resultaat deelnemingen	2.10	5.257	335	335
Resultaat na belastingen		102.445	5.257	102.445

Jaarrekening DAEB en niet-DAEB

8.2 Functionele winst-en-verliesrekening over 2018

		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Exploitatie vastgoedportefeuille	2.1				
Huuropbrengsten	2.1.1	47.673	2.402		50.075
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	2.695	82		2.777
Af: Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	11.575	442		12.017
Af: Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	7.636	100		7.736
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		25.803	1.765		27.568
Verkoop vastgoedportefeuille	2.3				
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.3.1	1.757	1.576		3.333
Toegerekende organisatiekosten	2.3.2	-11	-29		-40
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	1.565	12		1.577
Af: kosten overige activiteiten	2.5.2	1.190	44		1.234
Netto resultaat overige activiteiten		375	-32		343
Leefbaarheid	2.7				
Af: kosten leefbaarheid	2.7.1	2.289	79		2.368
Netto resultaat leefbaarheid		-2.289	-79		-2.368

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	0	0		0
Af: rentelasten en soortgelijke kosten	2.8.4	10.522	819	0	11.342
Saldo financiële baten en lasten		-11.983	-819		-12.802
Resultaat voor belastingen		67.712	4.566		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

9.1 Kasstroomoverzicht 2019 (directe methode)

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Ontvangsten:</i>				
Huren	49.230	2.524		51.754
Zelfstandige huurwoningen	46.041	2.018		48.059
Onzelfstandige huurwoningen	214	0		214
Intramuraal	1.161	0		1.161
Bedrijfsmatig onroerend goed	0	310		310
Maatschappelijk onroerend goed	1.814	0		1.814
Parkeervoorzieningen	0	196		196
Vergoedingen	1.004	119		1.123
Overige bedrijfsontvangsten	178	2		180
Saldo ingaande kasstromen	50.412	2.646		53.057
<i>Uitgaven:</i>				
Erfpacht	-1	0		-1
Personeelsuitgaven	-5.699	-315		-6.013
Onderhoudsuitgaven	-11.551	-746		-12.297
Overige bedrijfsuitgaven	-5.155	-204		-5.359
Renteuitgaven	-10.532	-787	0	-11.320
Sectorspecifieke heffing en Verhuurdersheffing	-5.779	0		-5.779
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-242	-11		-253
Saldo uitgaande kasstromen	-38.958	-2.064		-41.022
Kasstroom uit operationele activiteiten	11.454	581		12.035

Kasstromen uit investeringsactiviteiten

<i>MVA ingaande kasstroom</i>			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.918	270	2.188
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	822	822
(Des)Investeringsontvangsten overig	-57	57	0
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>			
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-17.218	0	-17.218
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-2.496	-19	-2.515
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	-580	-580
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	-2206	-2.206
Investerings overig	-3.498	0	-3.498
Externe kosten bij verkoop	-102	-22	-125
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-21.453	-1.679	-23.132
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	-21.453	-1.679	-23.132
Kasstroom uit Financieringsactiviteiten			
<i>Ingaand:</i>			
Nieuwe door WSW geborgde leningen	13.000	0	13.000
<i>Uitgaand:</i>			
Aflossing door WSW geborgde leningen	-5.286	0	-5.286
Aflossing ongeborgde leningen	708	-708	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	8.421	-708	7.714
Mutatie liquide middelen	-1.578	-1.805	-3.384
Wijziging kortgeldmutaties	1.578	1.805	-3.384
Liquide middelen per 1-1	4.279	1.841	6.120
Liquide middelen per 31-12	2.700	37	2.737
Saldo mutatie boekjaar	-1.579	-1.805	-3.384

Jaarrekening DAEB en niet-DAEB

9.2 Kasstroomoverzicht 2018 (directe methode)

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Ontvangsten</i>				
Huren	47.842	2.413		50.255
Zelfstandige huurwoningen	44.721	2.021		46.742
Onzelfstandige huurwoningen	211	0		211
Intramuraal	1.129	0		1.129
Bedrijfsmatig onroerend goed	0	254		254
Maatschappelijk onroerend goed	1.781	0		1.781
Parkeervoorzieningen	0	138		138
Vergoedingen	855	43		898
Overige bedrijfsontvangsten	81	12		93
Renteontvangsten	0	0		0
Saldo ingaande kasstromen	48.779	2.468		51.246
<i>Uitgaven</i>				
Erfpacht	-1	0		-1
Personeelsuitgaven	-6.270	-297		-6.567
Onderhoudsuitgaven	-9.467	-345		-9.812
Overige bedrijfsuitgaven	-4.847	-96		-4.943
Renteuitgaven	-10.541	-819	0	-11.360
Sectorspecifieke heffing en Verhuurdersheffing	-6.146	-15		-6.161
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-368	-8		-376
Saldo uitgaande kasstromen	-37.640	-1.580		-39.219
Kasstroom uit operationele activiteiten	11.137	890		12.027

Kasstromen uit investeringsactiviteiten

<i>MVA ingaande kasstroom</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 kasstroom</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 kasstroom MVA	-8.993	-1.397		-10.390
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	-8.993	-1.397		-10.390
Kasstroom uit Financieringsactiviteiten				
<i>Ingaand</i>				
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0		0
<i>Uitgaand</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-1.266	0		-1.266
Aflossing ongeborgde leningen	682	-682	0	0
Kasstroom 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		6.119
Saldo mutatie boekjaar	1.559	-1.189		371

Ondertekening van de jaarrekening

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

Tilburg, 9 april 2020

C. Scherpenisse

Directeur - Bestuurder

S. van Bodegraven

Voorzitter Raad van Commissarissen

E. Schellekens

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 130 van dit verslag.

Gebeurtenissen na balansdatum

Coronavirus (COVID-19) Momenteel bevinden we ons midden in de crisis veroorzaakt door het Coronavirus. Dit heeft de nodige impact op onze organisatie en op de samenleving als geheel. Wij hebben diverse procedures afgestemd op de door de overheid afgegeven richtlijnen en opgelegde maatregelen om dit virus te bestrijden. Dit zal naar de toekomst toe ook financiële impact (kunnen) hebben voor Tiwos. De huidige inschatting is dat dit niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Tiwos, Tilburgse Woonstichting

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 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 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2019;
2. de winst-en-verliesrekening over 2019; 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2019. 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 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 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 inclusief volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ overige gegevens.

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

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

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

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

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 de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

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, de Regeling Controleprotocol WNT, 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, 24 april 2020

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



tiwos

tilburgse woonstichting

ADRES

Stationsstraat 24
Postbus 10051
5000 JB Tilburg

TELEFOON

013 54 90 890

E-MAIL

email@tiwos.nl