



2020 We hebben Echt contact





Jaarrapport 2020

BESTUURSVERSLAG

Voorwoord	5
1. waar staan we voor?	6
2. waar gaan we voor?	7
3. wat deden we het afgelopen jaar voor onze huurders?	8
▶ <i>sociale huurwoningen</i>	8
▶ <i>duurzaamheid</i>	13
▶ <i>aanwezigheid en samenwerking in buurten</i>	15
▶ <i>betaalbaar wonen</i>	21
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 2020	72





2020 En wat een bijzonder jaar was het, 2020... In maart werden we overvallen door een pandemie die ineens alles anders maakte. Allereerst waren er natuurlijk zorgen. Voor de gezondheid van onze medewerkers, maar zeker ook die van onze bewoners. We kwamen gedurende het jaar voor allerlei afwegingen en dilemma's te staan die nieuw waren. Het vinden van een goede balans tussen het nemen van (gezondheids)risico's en het doorzetten van ons werk was daarin telkens de rode draad. Wat kunnen we verantwoord wel doen en wat stellen we toch maar even uit. Met een in allerijl gevormd crisis-team kwamen we in aanvang wekelijks en later in het tempo van de persconferenties bij elkaar, zodat we konden aansluiten op de lijn van de overheid. In een noodtempo werd het thuiswerken gefaciliteerd en werd het kantoor corona-proof gemaakt. Allerlei processen werden aangepast op -heel 'tegennatuurlijk' voor ons- zo weinig mogelijk contact. Geen groepsbezigtingen meer en alleen als het echt niet anders kan 'achter de voordeur'. We stelden ons in op -nog meer- maatwerk bij huurincasso. En besloten dat we onze bewoners midden in een hoogst onzekere periode niet zomaar konden confronteren met een huurverhoging, die we om die reden met 3 maanden uitstelden.

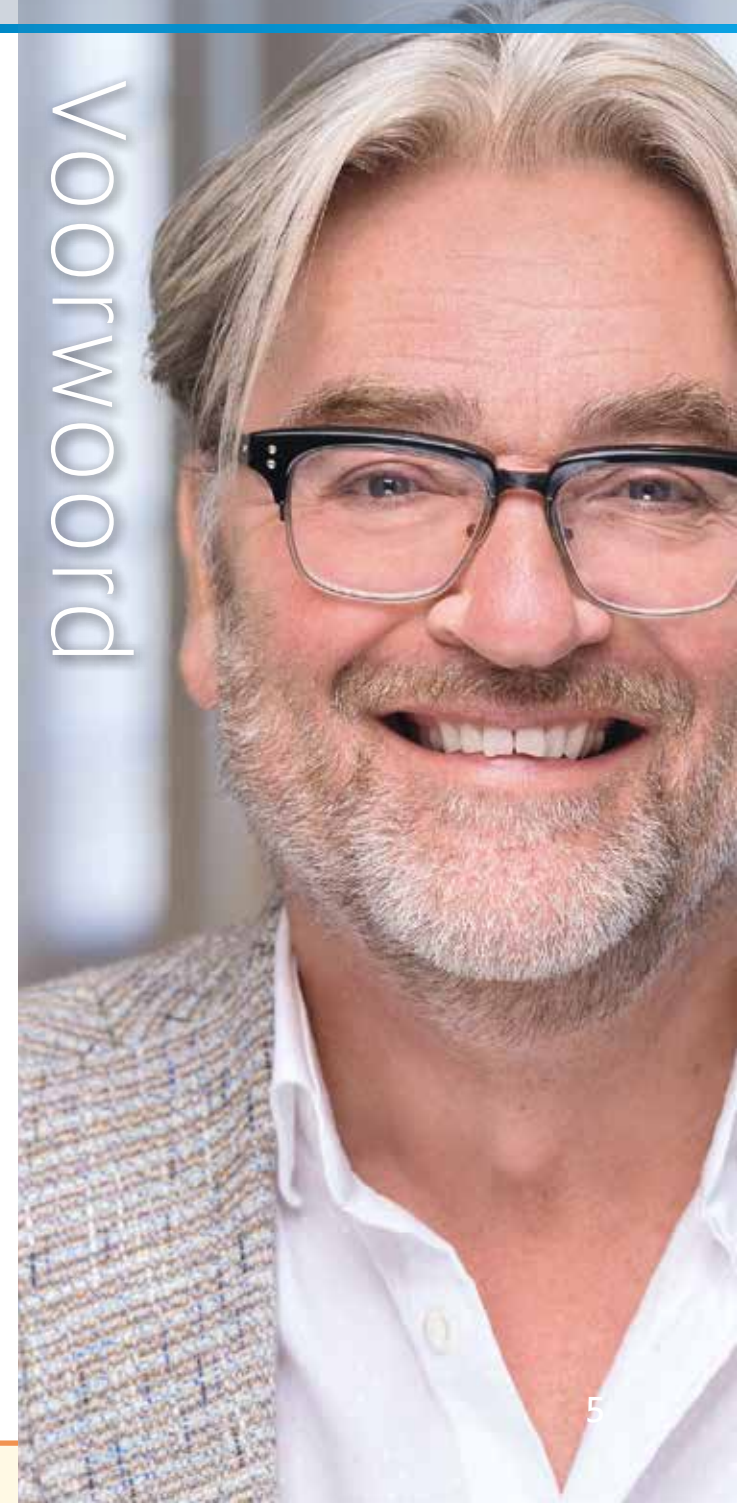
Terugkijkend op dit bizarre jaar overheerst toch het gevoel van trots. Trots op de flexibiliteit en het eigenaarschap van onze medewerkers. Zoals ook in dit verslag te lezen is zet Tiwos sterk in op persoonlijk leiderschap en 'samensturing'. Niet als doel, maar omdat wij denken dat we met medewerkers die hun werk met hart en ziel doen onze maatschappelijke doelen het best kunnen dienen. Wat heb ik dit jaar veel mooie voorbeelden gezien, waarin onze mensen tegen de verdrukking in toch zoveel mogelijk voor onze bewoners wilden betekenen. En daar voortdurend ook samen de schouders onder zetten!

En daarmee ben ik ook trots op de bereikte resultaten. We hebben -uiteraard- niet alles kunnen doen wat we ons voor 2020 voor hadden genomen. Maar verreweg het meeste ging wel door. Een greep: ruim 600 vrijkomende woningen wisselden van huurder, met een onverminderd hoge klanttevredenheid. We leverden dit jaar in maar liefst 8 verschillende projecten 147 wooneenheden op. We maakten verder werk van onze duurzaamheidsambities, onder meer door de start van de Brabantse Duurzaamheids Alliantie, een innovatie challenge, de energetische aanpak van 278 woningen en op nog eens 230 woningen legden we 1548 zonnepanelen. De huurachterstanden bleven zelfs in dit corona jaar voor ons historisch laag, een gevolg van een mooie samenwerking van onze incasso- en onze leefbaarheidsmensen. Door de corona-uitbraak kregen we stevig meer overlastmeldingen. Daarnaast zagen we ook in 2020 weer een toename van het aantal mensen dat wij met zorg en/of begeleiding huisvesten. In combinatie met het passend toewijzen dreigen onze buurten hierdoor steeds eenzijdiger te worden. Door een hechte samenwerking met onze partners proberen we -onder andere met de PACT-aanpak in West en Groenewoud- het tij te keren. Een en ander is ook vastgelegd in het nieuwe Convenant Wonen, waarin gemeente, huurdersorganisaties en de 3 Tilburgse corporaties de gezamenlijke ambities -ook met betrekking tot nieuwbouw, betaalbaarheid en duurzaamheid- voor de komende 4 jaar hebben vastgelegd. En dit is nog maar een kleine greep op wat we in dit rare jaar -toch- bij hebben kunnen dragen aan onze bewoners en aan onze stad.

Meer lees je in dit jaarverslag. Ik wens je veel leesplezier en houd me aanbevolen voor je vragen of opmerkingen

Ondertekening, Tilburg 14 april 2021
René Scherpenisse | *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 woonmaak. 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, klachtenafhandeling)

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 2020

	Vertrokken huurders	Nieuwe huurders	Reparatieverzoeken
Landelijk	7,5	7,7	7,6
Tiwos	7,7	7,9	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 2020 werkten we aan...

3.1.1 Verbetering en uitbreiding van de woningvoorraad: portefeuillemanagement

In 2020 is er een nieuw convenant Wonen gesloten voor de periode 2020-2025. De opgave voor nieuwe sociale woningen is onverminderd groot en met de andere corporaties gaan we ons inspannen om in deze periode minimaal 800 sociale huurwoningen toe te voegen aan de sociale woningvoorraad. Voor Tiwos houdt dat in, dat we jaarlijks minimaal 50 woningen aan de voorraad moeten toevoegen. In 2020 leverden we met 6 projecten een totaal van 117 zelfstandige woningen (exclusief 30 eenheden Traverse) op en in 2021 gaan we nog eens 90 woningen opleveren. Voor de lange termijn (2022-2026) zitten er nog voor in totaal zo'n 500 woningen aan projecten in de

pijplijn. Wel merken we dat door de Coronacrisis de doorlooptijd van projecten fors langer wordt dus dit heeft effect op de uitvoering en oplevering. We monitoren de voortgang van projecten nauwlettend om waar mogelijk bij te sturen en verdere vertraging tot een minimum te beperken.

Ook spraken we in het convenant af om meer aanbod te creëren voor middeninkomens, zowel in bestaand bezit als in de nieuwbouwoptgave. Daarvoor zijn in 2020 de eerste projectinitiatieven opgestart. Om de directe druk op de woningmarkt te verlichten gaan we tevens op zoek naar locaties om tijdelijk wonen te realiseren. Eind 2020 is hiervoor een locatie in beeld gekomen waar zo'n 70 tot 100 eenheden gerealiseerd kunnen worden. In 2021 wordt de verdere haalbaarheid onderzocht.

We streven daarnaast naar meer diversiteit in de woningvoorraad op wijkniveau. We gaan deze opgaves op wijk- en gebiedsniveau verder uitwerken en op basis daarvan aanvullende afspraken maken. Voor de bijzondere doelgroepen brengen we in beeld wat de behoefte is per doelgroep en in welke wijken we nog (oplossings-)mogelijkheden zien. De transformatieopgave richt zich in het bijzonder op de versterking van de wijken met een PACT en de focus- en aandachtswijken. In 2021 starten we hiermee voor de PACTwijken West en Groenewoud en de Tiwos-buurten waarvoor de buurtplannen geactualiseerd worden.

3.1.2 Ontwikkeling van de voorraad: toename met 126 eenheden

Per 31 december 2020 heeft Tiwos 8.053 verhuureenheden in exploitatie (7.927 in 2019). Alle verhuureenheden zijn in eigendom van Tiwos.

In 2020 leverden we 96 appartementen (Veluwestraat 28, Pater van den Elsenplein 30, Burgemeester van de Mortelplein 23 en Reitse Hoevenstraat 15), 28 studio's + 2 gemeenschappelijke ruimten (Reitse Hoevenstraat) en 21 eengezinswoningen (Valentijnstraat 4 en Kerk/Molenstraat 17). We verkochten 16 woningen en 1 parkeerplaats en sloopten 14 gemeenschappelijke ruimten. Verder heeft Tiwos 3 woningen gekocht en 8 woningen teruggekocht vanuit koopgarant die in de verhuur zijn genomen. Splitsingen en andere mutaties van woningen en parkeergelegenheden hebben nog geleid tot een afname van 1 eenheid. De nieuwbouw, verkoop, sloop en verbouwingen resulteren voor 2020 in een totale toename van het bezit in eigendom met 126 eenheden. Eind 2020 zijn er 88 eenheden in aanbouw en 500 in voorbereiding (bestemmingsplan of ontwerpfasen). Daarnaast zijn er ook 35 woonzorgeenheden in aanbouw.



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.

Projecten

Valentijnstraat

In februari 2020 zijn er 4 woningen voor 1-2 persoons huishoudens aan de Valentijnstraat opgeleverd en is de grootschalige herstructurering van Rosmolen voltooid. Het zijn 4 zeer energiezuinige nul op de meter woningen waarvoor een energieprestatievergoeding gevraagd wordt bovenop de huur die op de eerste aftoppingsgrens zit.

Pater van den Elsenplein

In mei 2020 zijn tijdens de 1^e Corona lockdown 30 gasloze appartementen aan het Pater van den Elsenplein opgeleverd. Dat hebben we met het tekenen van de huurovereenkomst op kantoor, instructiefilms en voorzieningen op locatie (ontsmettingsmiddelen en signaleringen) op een goede verantwoorde manier kunnen doen. De 30 appartementen zitten op de eerste aftoppingsgrens. De helft van de adressen is verhuurd aan doorstromers uit de wijk waardoor er al meteen sociale samenhang aanwezig is in het complex.



TABEL 2 ONTWIKKELING IN DE VOORRAAD

Type verhuureenheden	2020	2019	Mutaties in voorraad 2020					Totale mutatie
			sloop	verkoop	aankoop	nieuw-bouw	herbestemmen	
Eengezinswoning	4.719	4.698		-13	11	21	2	21
Appartementen met lift	1.351	1.258		-3		96		93
Appartementen zonder lift	916	916						0
Maisonette	130	130						0
Studio	166	138				28		28
Duplexwoningen	162	162						0
Subtotaal woningvoorraad	7.444	7.302	0	-16	11	145	2	142
Maatschappelijke ruimte	97	103	-14			2	6	-6
Studenteneenheden onzelfstandig	118	126					-8	-8
Woonwagens en standplaatsen	61	61						0
Garages en parkeerplaatsen	318	320		-1			-1	-2
Bedrijfsruimtes	15	15						0
Aantal vhe's in eigendom	8.053	7.927	-14	-17	11	147	-1	126
Eengezinswoning	77	88		-11				-11
Appartementen met lift	17	18		-1				-1
Koopgarant	94	106	0	-12	0	0	0	-12
Aantal vhe's in exploitatie (incl. koopgarant)	8.147	8.033	-14	-29	11	147	-1	114

Jeruzalem: Veluwestraat

De 28 appartementen aan de Veluwestraat zijn in mei opgeleverd. Hiermee is een proces van herontwikkeling, dat meer dan 10 jaar geleden begon met het groot onderhoud van 254 woningen, afgerond. De 28 appartementen zijn gasloos en nul op de meter. Alle appartementen worden verhuurd voor een huurprijs net onder de eerste aftoppingsgrens.

Jeruzalem: Betuwestraat

Terwijl met de oplevering van de 28 appartementen aan de Veluwestraat de herontwikkeling van Jeruzalem is afgerond zijn we al weer gestart met een volgend project in deze buurt. Oorspronkelijk vormde de locatie, ingeklemd tussen Ringbaan-Oost, Betuwestraat en Schermerstraat, onderdeel van de zogenoemde Fase 1 van de herontwikkeling van Jeruzalem. Destijds zijn alleen de woningen aan de Betuwestraat en Schermerstraat gesloopt. Het vrijgekomen gebied kreeg een tijdelijke invulling van volkstuinjes en een Cruiff-court. Met de buurt, de gemeente en maatschappelijke instellingen bekijken we nu de mogelijkheden voor nieuwbouw. Voorwaarde is dat het gebied voldoende open blijft, zodat groen en speelruimte voor de buurt behouden blijft. Nieuwbouw op deze locatie vormt een onderdeel van de Task-Force afspraken met de gemeente. Vorig jaar is met de buurt een voorkeursvariant overeengekomen met 35 appartementen in de vorm van een torentje. In het eerste kwartaal willen we het haalbaarheidsonderzoek afronden.

Burgemeester van de Mortelplein

Begin december zijn de 23 appartementen aan het Burgemeester van de Mortelplein opgeleverd. Ze zijn speciaal ontwikkeld voor ouderen uit de buurt, die willen doorstromen vanuit een grondgebonden sociale huurwoning. Met het complex hebben we meer differentiatie aan huurwoningen in Zorgvlied en meer woningen voor de primaire doelgroep. Alle appartementen zijn gasloos en nul op de meter.





Gasthuisring 37-39 Traverse

In 2020 zijn we gestart met de verbouwing aan Gasthuisring 37-39 om voor onze huurder Traverse een meer geschikt product te bieden voor hun doelgroep. In dit pand worden onder andere 10 eenheden beschermd wonen, de nachtopvang (25 bedden), de dagopvang en een kantoor (10 werkplekken) ingericht. Opmerkelijk aan dit pand is dat we, gezien het grote risico op meerwerk, eerst het pand volledig hebben gestript om veel risico aan de voorkant (voor de aanneemovereenkomst) te kunnen beheersen. De planning is dat het pand in juni 2021 wordt opgeleverd.

17 nieuwbouw nul op de meter eengezinswoningen Berkel Enschtot

Op de projectlocaties Molenstraat en Kerkstraat leverden we eind maart 2020 10, respectievelijk 7 kleine grondgebonden woningen op 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 Enschtot hebben de woningen een hoge beeldkwaliteit.

88 nieuwbouwappartementen Reitse Hoevenstraat

Op het terrein van de voormalige Vakschool aan de Reitse Hoevenstraat 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. De bouw is in maart 2020 gestart. De woningen worden in april 2021 opgeleverd.

De Kraan

Aan De Kraan in Berkel-Enschtot heeft Tiwos grond verworven voor de bouw van 25 grondgebonden woningen. De bestemmingsplanwijziging is naar verwachting direct na de bouwvak afgerond. Start bouw is eind van het jaar gepland.



Onze droom

DUURZAAMHEID

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

Concreet betekent dit voor de komende beleidsperiode dat:

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

3.1.3 Groot onderhoud aan 178 woningen

In 2020 kreeg één bedrijfspand groot onderhoud en werden 208 woningen energetisch verbeterd. Voor 149 woningen werkten we aan de voorbereidingen van het groot onderhoud.

3.2 INVESTEREN IN DUURZAAMHEID

In 2020 werkten we aan...

3.2.1 Duurzaamheidsbeleid ambities (waar) maken

In 2020 gingen we verder met het volgen van onze routekaart richting CO₂ neutraal in 2050 voor de dagelijkse praktijk in concrete projecten. We actualiseerden ons duurzaamheidsbeleid 2017-2021 naar een duurzaamheidsbeleid 2021-2025. In 2020 werd veel met de collega-corporaties en de gemeente samengewerkt. Eind 2021 is de transitievisie warmte van de gemeente Tilburg gereed, maar ook voor klimaatadaptatie en circulariteit werken we samen. Afspraken over isolatie, aardgasvrij, klimaatadaptatie en circulariteit hebben een plek gekregen in het in 2020 afgesloten Convenant Wonen 2020-2025. Om een succesvolle transitie in de stad te krijgen, gaan we komende jaren steeds meer strategisch samenwerken waarbij de dubbele duurzaamheid een grote rol heeft.

We werken verder met 5 ontwikkelend aannemers en een andere corporatie in de Brabantse Duurzaamheidsalliantie, om versnelling van de isolatieaanpak in een vernieuwende manier van ketensamenwerking te bewerkstelligen. Het eerste concrete isolatieproject is gestart. Samen met onze collega corporaties in Lente schreven we in 2020 een innovatie challenge uit voor een duurzame en betaalbare vervanging van de CV ketel om concreet meters te kunnen maken bij het aardgasloos maken van onze voorraad. We zijn met drie winnaars bezig om in 2021 te gaan testen in woningen van de Lentecorporaties. Ook een tweede veelbelovende innovatie bieden we die kans (zie 3.2.2 pilot heatleap).

3.2.2 Onderhoudsprojecten met energetische verbeteringen

Onderhoud en energetische verbetering 70 eengezinswoningen Abdijbuurt

Nadat de scenario's nul op de meter en gasloos met stadswarmte zijn onderzocht en afvielen, worden de 70 eengezinswoningen in fasen getransformeerd naar CO₂ neutraal en gasloos. In de eerste fase (uitvoering 2021) 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. De aanbesteding was in 2019. Bouwvoorbereiding en start bouw 2^e helft 2020. Oplevering staat gepland voor de tweede helft van 2021. Dit project wordt gecombineerd met de aanpak van de portiekflats in de Abdijbuurt waardoor een brede wijkgebonden aanpak (technisch / sociaal) mogelijk wordt.

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. 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 1^e kwartaal kwartaal 2020. Oplevering december 2020.

Thomas van Aquinostraat 57

Begin 2018 is Tiwos benaderd door de portefeuillemanager van de gemeente met de vraag of Tiwos het pand aan de Thomas van Aquinostraat 57 over wilde kopen. Het pand bevindt zich in een verloederende strip met winkelpanden en bovenwoningen. De gemeente hoopt een verdere verloedering te voorkomen door verkoop aan een corporatie. Het pand is in zeer slechte staat en moet zowel aan de binnen als buitenzijde volledig gerenoveerd worden. Vanwege de hoge renovatiekosten is het pand op dit moment feitelijk niks waard en is het aan Tiwos voor €1 verkocht. Het pand wordt volledig van nieuwe plattegronden voorzien (2 zelfstandige appartementen). De binnenzijde is geheel kaal gemaakt. De verbouwing vindt plaats van eind 2020 tot half 2021.

Pilot Heatleap

Het Heatleap-concept is een hybride oplossing voor de bestaande gasgestookte cv-ketel. Deze oplossing is geschikt voor woningen met een label B of beter. Het concept is nog in ontwikkeling (pilotfase). Voor de woning betekent dit dat deze, zonder ingrijpende bouw-



kundige en installatietechnische aanpassingen, gasloos wordt. De verwachting is dat deze oplossing voor de bewoner minimaal woonkostenneutraal is. Tiwos geeft Heatleap de mogelijkheid in de nog leegstaande proefwoning van het onderhoudsproject eengezinswoningen Abdijbuurt een eerste opstelling te maken. Als dit succesvol blijkt wordt de pilot uitgebreid met nog maximaal 3 eengezinswoningen in de Abdijbuurt. Een jaar na plaatsing evalueren we het project.

3.2.3 Labelverbeteringen richting gemiddeld label B

Eind 2020 was de gemiddelde Ei index gedaald naar 1,40 (zonder de waardering voor stadswarmte, dan is het 1,38) en had Tiwos nog 639 woningen met een slecht label (E, F of G). Als de onderhoudswerkzaamheden die de komende vijf jaar gepland staan worden uitgevoerd en 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. In 2020 zijn bij 230 woningen op verzoek of bij mutatie in totaal 1548 panelen geplaatst. Dit zorgt voor een (theoretische) CO₂ besparing van 166 ton.



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

Concreet betekent dit voor de komende beleidsperiode dat:

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

3.3 AANWEZIGHEID EN SAMENWERKING IN BUURTEN

In 2020 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

(zie tabel 9 op pagina 57 in de bijlagen). De meeste meldingen gaan nog steeds over begeleiding, geluidsoverlast, sociaal psychisch en woonbezetting. Het aantal meldingen op begeleiding is nagenoeg hetzelfde gebleven ten opzichte van vorig jaar.

De stijging van overlast (1.034 in 2020 en 844 in 2019), sociaal/psychisch (749 in 2020 en 572 in 2019) en woning (381 in 2020 en 293 in 2019) komt met name door de corona uitbraak. Hier zien we een forse stijging. Afgelopen jaar hebben we op een andere manier contact moeten maken met onze bewoners, we waren minder fysiek in de wijk vanwege de maatregelen. Daarbij zien wij bij het huisvesten van nieuwe bewoners nog steeds een toename van bewoners waar iets mee aan de hand is. Door de extramuralisering in de zorg komen steeds meer bewoners met een rugzakje in de wijken wonen. Bij elke aanvraag wordt er kritisch gekeken waar iemand de beste kansen krijgt om een nieuwe start te maken. Door middel van o.a. gevelschema's, en intakes wordt er per aanvraag bekeken wat de meest kansrijke omgeving is.

Achter de voordeurtrajecten

Als voorbereiding op het BDA-project (In de Brabantse Duurzaamheids Alliance treden samenwerkende corporaties op als één opdrachtgever en de samenwerkende bouwbedrijven als één opdrachtnemer) in Groenewoud bezochten we 94 van de 168 woningen. Door deze bezoeken leren we onze bewoners beter kennen en kunnen we in kaart brengen of zich problemen afspelen achter de voordeur. Waar nodig schakelen wij onze netwerkpartners, ContourdeTwern en de Toegang in.

3.3.2 Samenwerking in de buurt

Buurtplannen

We werken mee aan de wijktoets van de buurt, waarmee de activiteiten en inzet van alle partners in de buurt wordt bepaald. 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. Wij zijn gestart om onze buurtplannen verder vorm te geven, door deze te koppelen met onze vastgoedstrategie die we gedetailleerder vastleggen in de komende jaren. Dit willen we in de komende jaren verbreden naar een gezamenlijk visie/strategie van de Tilburgse corporaties.

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

In **Tilburg West** werken we aan meer perspectief voor bewoners in onze buurten, door in ieder geval drie doorbraakinitiatieven;

Ontwikkeling Community School

De Community School is een school waarbij de grenzen van de school, ook fysiek, vervagen en de school veel meer is ingebed in de wijk. Voor kinderen, maar ook voor de ouders. Een beginpunt in de ontwikkeling daarvan is het heruitvinden van de voor-schoolse educatie.

WIJ West aan de Schiphollaan

Naast de basisschool Jeanne d'Arc ligt het pand WIJ West aan de Schiphollaan 28a. Dit pand is de komende drie jaar beschikbaar voor initiatieven van bewoners en spelers in de wijk. Talentontwikkeling in de wijk staat centraal. Bewoners mogen zelf dingen proberen en ondernemen, op voorwaarde van wederkerigheid: er wordt iets teruggegeven aan de wijk. Dit brengt ook meer community-gevoel en meer omzien naar elkaar. Het gaandeweg ontwikkelen van het pand biedt voeding voor de ontwikkeling van de Community School, en vice versa. Beide ontwikkelingen bieden ook een basis voor de herontwikkeling van het gehele 'maatschappelijk eiland'.

Dubbel Duurzaam

In West willen we de fysiek duurzaamheidsopgave koppelen aan sociale duurzaamheid. Dat houdt in, een duurzame aanpak van armoede, schulden, werkloosheid onder de jeugd en eenzaamheid bij ouderen, kortom dubbele duurzaamheid.

In **Groenewoud** heeft het pact vorm gekregen volgens de methode van Systemisch Samenwerken. We werken nu al een aantal jaar intensief samen met partners volgens deze methode, waarbij we bouwen aan wederzijds vertrouwen. In 2019 is een woning aan het Pater van den Elsenplein vanuit de gemeente beschikbaar gesteld voor bewoners en partners. Hier is voor zover mogelijk tijdens Corona veelvuldig gebruik van gemaakt. Het buurtplan Groenewoud is in 2019 samen met partners vormgegeven en begin 2020 afgerond. Het vormt vanuit het Gebiedsteam de basis voor hun inbreng in de vastgoedvisie op Groenewoud. In 2020 zijn de 30 appartementen aan het Pater van den Elsenplein opgeleverd. 11 senioren huishoudens uit de wijk zijn doorgestroomd naar deze appartementen dicht bij de wijkvoorzieningen. Dit is één van de doelstellingen uit het buurtplan. Eind 2020 is de Wet beheersmaatregelen grootstedelijke problematiek uitgebreid in Groenewoud door de gemeente. Dit betekent dat vanaf 1 december een huisvestingvergunning van de gemeente nodig is voor een gedeelte van de sociale en commerciële huurwoningen in de wijk

In **Berkdijk** is in 2019 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 2020 zijn de gezamenlijk zorgen besproken en doelstellingen vastgelegd door de gemeente die met partners een Innovatielab organiseerde. Deze doelstellingen zijn ook geland in het Tiwos buurtplan Berkdijk. Om nog meer en directer naast bewoners te kunnen staan is een woning aan het Rooseveltplein door Tiwos ter beschikking gesteld. Deze woning wordt ingezet als werkplek en uitvalsbasis voor het Dichtbij team.

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 wijkbewoners meer bij elkaar brengen. In 2020 zijn de 23 nieuwbouwapartementen aan het Burgemeester van de Mortelplein opgeleverd. 15 senioren-huishoudens uit de Zorgvlied Zuid zijn naar deze woningen doorgestroomd. Zij konden daardoor in hun vertrouwde wijk blijven wonen.



We gaan voor een integrale samenwerking in de aanpak van sociale problematiek: In de stuurgroep **Oud-Noord** leggen we het accent op samen werken aan wijken en buurten. Met als gevolg dat Tiwos met de gemeente, WonenBreburg, TBV Wonen, politie, ContourdeTwern en de Toegang een gezamenlijke stip op de horizon heeft voor de wijk. Dat heeft ertoe geleid dat de woonconsulenten van WonenBreburg, TBV Wonen en Tiwos onderzoek doen naar eenzaamheid in de wijk en de rol hierin van verhuurder.

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 the box en gaan in gesprek met de friskijkers, de dwarsdenkers en de deskundigen.

In **Jeruzalem** gaan we gezamenlijk aan de slag met het jaarplan 2021. Wat kunnen en willen we in 2021 met elkaar bereiken in de buurt, voor en met bewoners en partners. De partijen werken vanuit de gezamenlijk bepaalde visie voor de wijk.

Buurtbemiddeling

We zagen de afgelopen jaren een stijging in huurders die zichzelf aanmelden en niet via Tiwos. Dit jaar hebben 15 bewoners zichzelf gemeld en is er door een Tiwos collega 18 keer doorverwezen.

Intensieve leefbaarheid

In 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 zijn de woningcorporaties WonenBreburg en TBV Wonen ook bij het ILA-project aangesloten. 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.

Bewonerscommissies

We hebben diverse actieve bewonerscommissies, onder ander in de Abdij- en Torenbuurt, Stedekehof, Heuvelsend, Jeruzalem, 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 door de Corona-maatregelen slechts 8 keer gebruik van gemaakt. De kleinschalige activiteiten (straat schoonmaken, activiteiten om elkaar te leren kennen en de sociale veiligheid te vergroten) zorgen er gewoonlijk voor dat, mede doordat bewoners het zelf organiseren, betrokkenheid vergroot wordt en men elkaar beter leert kennen.

Echt contact in Coronatijd

De coronacrisis heeft ook voor het werken in de buurten impact gehad. Waar we altijd dichtbij onze bewoners willen zijn en in verbinding willen staan door echt contact, was dit niet altijd even makkelijk tijdens Corona. Onze collega's zijn tot mooie en creatieve initiatieven gekomen om er toch voor onze bewoners te zijn. Zo hebben we al onze bewoners een brief gestuurd om ze te laten weten dat we aan ze denken en we er op afstand voor ze zijn. Bij deze brieven zat een kleurplaat voor onze jonge bewoners en in West brachten we 1.000 puzzelboekjes rond. We belden met onze bewoners om te vragen hoe het met hen ging. Ook ging onze zingende vakman Marco on tour langs onze kwetsbare bewoners om ze een verzetje te geven vanaf hun balkon.

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. Helaas zorgde Corona er in 2020 ook voor dat de HBO digitaal moest gaan vergaderen wat niet altijd makkelijk is.

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 en de begroting. 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.

Een aantal platformbijeenvakomen ging afgelopen jaar door Corona helaas niet door. In 2020 zijn op stedelijk niveau twee belangrijke resultaten geboekt. De eerste is het Convenant Wonen waarbij de Tilburgse corporaties en de gemeente Tilburg tot een gezamenlijk plan komen voor de komende 5 jaar. Het HBO stemde, via het SBO, in met het nieuwe convenant wonen 2020 – 2025. Dit convenant vormt de basis voor de prestatieafspraken die in Tilburg jaarlijks worden gemaakt. De tweede is de totstandkoming van de nieuwe Omgangscod 2020-2025. Het HBO heeft ingestemd met de nieuwe omgangscod. Naast deze grote thema's heeft de HBO meerdere onderwerpen besproken met de directie, waaronder de huurverhoging bij duurzaamheidsinvesteringen, de inzet van cameratoezicht in buurten en de bediening van huurders met een middeninkomen. 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.

3.3.4 Samenwerking met partners

Convenant wonen 2015-2020

In 2020 werd, inmiddels voor de vijfde keer, opnieuw het convenant Wonen voorbereid. In dat convenant maken gemeente, huurdersorganisaties en de drie Tilburgse corporaties heldere afspraken over welke (volkshuisvestelijke) prestaties ze de komende periode (2021-2025) gaan leveren en wat ieders bijdrage daaraan is. Het gaat dan om thema's als beschikbaarheid van sociale huurwoningen in bepaalde prijsklassen, nieuwbouw, verduurzaming, leefbaarheid en wonen en zorg. Met een uitgebreidere voorbereiding per thema dan in het verleden won het convenant aan diepgang én aan concreetheid. Het convenant geeft vooral de richting voor de komende jaren, de concrete invulling en activiteiten spreken we af in de jaarlijkse prestatieafspraken die ook ieder kwartaal gezamenlijk worden gemonitord, zodat bijstelling mogelijk is.

Om beter bij de afspraken én de tijdplanning van het convenant te kunnen aansluiten herijkten we eind 2020 ons beleidsplan "Echt contact" (2017-2022). Met onze belanghouders constateerden we dat de richting die we in 2017 insloegen nog steeds goed aansluit bij de maatschappelijke opgave en dat een compleet nieuw beleidsplan daarom niet aan de orde is. Wij blijven "sociaal, dichtbij en gedreven" en gaan voor "echt contact", zowel met onze bewoners als met onze partners in de stad. Wel was het handig om ons tot "Koersplan" herijkte beleidsplan in tijd bij het net afgesloten convenant te laten aansluiten, dus te laten gelden voor de periode 2021-2025. Daarbij komt dat we onze prioriteiten scherper hebben gesteld voor de komende jaren, waarbij we de beschikbaarheid (ook door grote nieuwbouwoopgave) én betaalbaarheid op de eerste plaats hebben gezet. Daarop volgen onze andere prioriteiten: de leefbaarheid en

veiligheid van onze buurten en de verduurzaming van onze woningvoorraad. Ook qua systematiek sluiten we nu meer aan bij de stedelijke afspraken: in het Koersplan leggen we vooral onze richting vast. In onze jaarplannen concretiseren we deze naar concrete programma's en activiteiten, die we in onze trimesterrapportages kritisch volgen.

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. Een van de beleidsonderwerpen voor 2020 was de 'Woonruimtebemiddeling van de toekomst' met hierbij de vraag in hoeverre de huidige manier van verdelen nog voldoet. Om antwoord te kunnen geven op deze vraag heeft een waardendiscussie plaatsgevonden, waarbij waarden zijn benoemd waaraan woonruimteverdeling zou moeten voldoen. In een vervolg op deze waardendiscussie heeft een onderzoek plaatsgevonden onder woningzoekenden, medewerkers van corporaties en stakeholders als gemeentes en huurdersverenigingen, om vast te stellen welke waarden zij belangrijk vinden ten aanzien van woonruimteverdeling. Het onderzoek heeft een grote hoeveelheid waardevolle inzichten opgeleverd maar aanvullend onderzoek onder woningzoekenden is nodig. Dit verdiepende onderzoek start in januari 2021.

Maatschappelijke Ontwikkelings Maatschappij (MOM) - Focus en doorbraak

2020 was voor de MOM het jaar van focus. Dat gebeurde door de zaken waar de MOM zich voor inzet te ordenen in 6 programmalijnen, het MOM-se koersplan voor de jaren 2020-2023; Bestuurlijk netwerksamenwerking; Thuis in de wijk; Magic mix; Preventie; Dubbel duurzaam; Sociale inclusie in de wijk; Post corona.

Dat koersplan is in alle MT's van de MOM-partners besproken en geaccordeerd. Op iedere programmalijnen zijn in 2020 doorbraken ontstaan:

- ▶ In de bestuurlijke samenwerking is de strategische samenwerking onderling en met de gemeente wederzijds versterkt, harder nodig dan ooit;
- ▶ verschillende magic-mix-woonconcepten, waar sterke huurders en huurders-met-zorg samen een community vormen, hebben een flinke impuls gekregen o.a. vanuit Thuis in de Wijk en worden in 2021 gerealiseerd;
- ▶ De PACT-aanpak in Tilburg-West is van de creatieve ideeëntafel doorgebroken naar het daadwerkelijk aan de slag gaan. Dubbel Duurzaam en Community-school/Schiphollaan zijn van start en brengen veel positieve energie. Sowieso draagt de MOM actief bij aan de doorbraak-initiatieven in alle PACT-wijken vooral door actief te doendenken;

- ▶ de Dichtbij-teams zijn een vaste waarde geworden in het Tilburgse met geregeld een roep om dit soort teams op meer plaatsen;
- ▶ Het Huis van de wijk in de B-buurt is in recordtempo verworven voor de buurt, een plek waar juist de voornemens van een inclusieve wijk gerealiseerd worden;
- ▶ de aanpak van de Gekanteld Buurt voor de Reeshof/B-buurt staat na een erg lang voortraject in de startblokken voor 2021;
- ▶ De samenwerkingsbehoefte tussen professionals in Berkdijk is stevig versterkt via de start van een innovatielab, met praktische acties zoals Tilburgs kwartiertje. Corona belemmert hier nog wel een nog intensievere samenwerking.
- ▶ Flinker MOM-se schouders zijn gezet onder de actie 'De 50 van 013' om te zorgen voor extra woonplekken voor dak- en thuislozen.

Kortom 2020 was een energiek jaar, dat juist door focus een extra slag dieper ging. Volle kracht vooruit naar 2021.

Tegengaan overlast van hard- en softdrugs

In het Hennepconvenant werken we al vanaf 2005 samen met de Tilburgse woningcorporaties, de gemeente, de regiopolitie, het Openbaar Ministerie Breda, Essent en Traverse, waarin een uniforme werkwijze is afgesproken bij de constatering van hennepcultuur. De partijen uit het convenant werken nauw samen bij het naleven van de gemaakte afspraken. In 2020 zijn in onze woningen 10 hennepkwekerijen ontmanteld, 6 ontmantelingen harddrugs (het gaat dan om drugslabs, handelshoeveelheid harddrugs). In 1 woning zijn hennep gerelateerde goederen aangetroffen. 3 Huurders hebben een waarschuwing gekregen voor een klein aantal planten (minder dan 5) in de tuin. Als gevolg van deze ontmantelingen zijn 9 woningen voor 3 maanden gesloten door de burgemeester en 2 woningen zijn voor 6 maanden gesloten op last van de burgemeester (Damocles beleid). 1 Damoclesprocedure voor een sluiting van 6 maanden is nog in behandeling.

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

Contingenten voor de uitstroom richting zelfstandig wonen

In 2020 zijn er door 14 maatschappelijke opvang- en zorgpartners 180 contingentsaanvragen ingediend waarvan er 163 zijn verbruikt. Tiwos heeft in 2020 41 cliënten via een contingent gehuisvest. Voor 2021 is een groei te zien naar 200 contingenten. Reden hiervan is dat de Maatwerkcommissie 30 extra contingenten krijgt toebedeeld voor de doorstroom van cliënten vanuit de maatschappelijke opvang die weinig of geen begeleidingsindicatie hebben.

Statushouders

In 2020 hebben de Tilburgse corporaties 147 statushouders gehuisvest (Tiwos 37 = 25%). Dit loopt in de pas met de aantallen van het jaar daarvoor (2019). De voorlopige taakstelling voor de 1^e helft van 2021 is 150 statushouders en de verwachting voor heel 2021 is 300-350. Dat is een aanzienlijke verhoging en heeft te maken met een hogere instroom van vluchtelingen.

Actieprogramma "Weer thuis"

In 2020 startte het actieprogramma 'Weer thuis' waarbij de gemeenten Hart van Brabant, corporaties en zorgaanbieders werken aan het verbeteren van de uitstroom van cliënten uit de maatschappelijke opvang en voorzieningen beschermd wonen richting zelfstandig wonen. In 2020 heeft de werkgroep 'Weer thuis' afspraken gemaakt over een evenredige regionale verdeling van deze uitstroom en hoe dit vastgelegd gaat worden in prestatieafspraken voor de komende jaren. Tevens is er in november 2020 een uitstroomconvenant ondertekend door betrokken partners. Afgesproken is dat de contingentsaantallen (uitstromers) bevroren worden op de aantallen van 2019 (voor Tilburg circa 160). Voor heel Hart van Brabant (Tilburgse corporaties, Casade, Leystromen en Woonveste) zijn dit er 260. Als er in 2021 daadwerkelijk meer dan 260 uitstromers zijn, dan zijn de corporaties bereid die gezamenlijk in de regio te huisvesten. Betrokken partijen gaan in 2021 een matchingpunt inrichten om deze uitstroom regionaal te organiseren. Er wordt gestreefd naar een evenredige verdeling over gemeenten waarbij de uitstroom verdeeld wordt op basis van inwoneraantallen.

Project Prikkelarm wonen

In 2020 is de werkgroep Prikkelarm wonen weer geactiveerd omdat er een geschikte locatie in Tilburg Noord is gevonden. Deze woonvorm is bestemd voor personen die beschikken over voldoende woonvaardigheden om zelfstandig te wonen (met ambulante begeleiding en/of behandeling) maar dan in een prikkelarme, rustige omgeving. Zij komen niet in aanmerking voor een (contingent) woning in de wijk omdat zij in een reguliere woonomgeving te veel prikkels ervaren en daardoor overlastgevend gedrag laten zien en uitgesloten worden. Zij accepteren begeleiding bij het werken aan hun herstel, zonder dat er veel eisen aan hen worden gesteld. Deze woonvorm is op de woonladder gepositioneerd tussen Skaeve huse en Housing First. Dit project kan terugvallen op een kernteam van begeleiders van Traverse, RIBW, Amarant, Zorg en veiligheidshuis en ervaringsdeskundigen van Fameus en buurtbeheerders van de corporaties. In 2020 is een notitie over de visie op zorg geschreven. In 2021 wordt de doelgroep en de omvang van het wooncomplex (hoeveel woonunits) omschreven. Ook wordt dan een intentieovereenkomst opgemaakt.



Onze droom

BETAALBAAR WONEN

Gemengd wonen

Medio 2018 hebben de MOM-partners en de gemeente Tilburg samen onder de vlag 'Thuis in de wijk' een aantal projecten benoemd die antwoord kunnen geven op maatschappelijke vraagstukken rondom wonen, welzijn en zorg. Een van die projecten is gemengd wonen, een woonvorm gebaseerd op een mix aan bewoners (draagkrachtige versus begeleidingsbehoefte bewoners). Op de locatie van de Tiwos maycrette woningen (Stappegoor) aan de Ringbaan Zuid kan volgens Tiwos een dergelijke voorziening landen. In 2020 is verkennend onderzoek gedaan samen met de gemeente over de haalbaarheid hiervan. Gedacht wordt aan een voorziening die daar ongeveer 10 jaar zou kunnen staan. De uiteindelijke duur is o.a. afhankelijk van de financiële randvoorwaarden en de uiteindelijke beschikbaarheid van een permanente locatie. Er is nu groen licht om in 2021 ook inhoudelijk met dit project aan de slag te gaan (doelgroepomschrijving, omvang, samenwerkende (zorg)partners en een community builder voor het opzetten van activiteiten).

3.4 BETAALBAAR WONEN

In 2020 werkten we aan...

3.4.1 Huurprijs: betaalbaarheid is belangrijker dan wws puntenstelsel

Het 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 (< €43.574). 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 2020 was de werkelijke huur gemiddeld 71,6% van de maximale huur volgens het WWS-systeem.

In 2020 had de sociale voorraad van Tiwos een gemiddelde huur van € 587. Hiervan had 82,5% een kale huurprijs op/onder de 2^e aftoppingsgrens van de huurtoeslag € 663 (bereikbare huur) en 5,7% kende een huur lager dan of gelijk aan € 432 (goedkoop). We vinden het belangrijk om deze doelgroep slaagkansen te bieden tegen redelijke prijzen.

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 danwel Te Woon-achtige constructies een deel van onze doelgroep betaalbaar kan laten kopen en een bijdrage kan leveren aan blijvend gemengde wijken.

3.4.2 Huuraanpassing: 6.000 huishoudens een huurverhoging van 2,6%

Vanwege de coronacrisis en de gevolgen die dit financieel voor onze huurders kon hebben, stelden we de huuraanpassing per 1 juli uit tot 1 oktober 2020. We beperkten de huuraanpassing voor lage inkomens door bijna 6.000, ofwel 88% van de Tiwos huurders met een sociale huurwoning, de maximaal inflatoire huuraanpassing te geven van maximaal 2,6%. Voor deze inkomensgroep is maximaal 5,1% toegestaan. De gemiddelde huuraanpassing voor de inkomensgroep t/m € 43.574 komt uit op € 15 per maand. Voor huurders in een sociale huurwoning met een huishoudinkomen boven de € 43.574 was de huurverhoging per 1 juli 2020 6,6% (inflatie: 2,6% + 4%). De huurverhoging per 1 juli 2020 van alle Tiwos verhuureenheden is uitgekomen op gemiddeld 2,62%. Daarnaast hebben we gedurende het jaar woningen geharmoniseerd naar de streefhuur. Dit heeft tot een stijging van 0,8% van de huursom van de sociale huurwoningen geleid.

3.4.3 Betalingsproblemen: vroegtijdig signaleren en erger voorkomen

Corona

Bij incasso hebben we ons dit jaar schrap gezet: we zijn ons heel bewust van de gevolgen die de lockdown kan hebben op het inkomen van onze huurders. Een groot deel van onze huurders ontvangt een uitkering en wordt niet financieel geraakt door de Corona-maatregelen. Anderen worden wel degelijk geraakt in hun inkomen. Zij komen vaak in aanmerking voor een tegemoetkomingsregeling waarmee het inkomensverlies gedeeltelijk opgevangen wordt en de vaste lasten betaald kunnen worden.

We zijn direct begonnen met het apart registreren van vragen van onze huurders die vanwege de Corona-maatregelen in financiële problemen kwamen. Met maatwerk als uitgangspunt: wat vraagt deze specifieke situatie voor een specifieke oplossing. Soms was het voldoende om een betalingsregeling aan te bieden met een ruime looptijd of tijdelijk uitstel te verlenen op de huurbetaling, in een enkel geval is er gezocht naar een andere woning met een passende huurprijs bij het 'nieuwe' inkomen.

Interne samenwerking tussen incasso en leefbaarheid binnen Tiwos

Voor wat betreft ons incasso traject zijn we nauw blijven samenwerken met onze collega's van leefbaarheid:

- ▶ Huurders met een huurachterstand tot 1,5 maand werden gebeld door een incasso medewerker. Bij meerdere en/of terugkerende achterstanden boden we de hulp van één van onze twee budgetcoaches aan.
- ▶ Huurders met een huurachterstand van meer dan 1,5 maand werden thuis bezocht door een buurtbeheerder en/of leefbaarheidsconsulent. Vanwege de Corona-maatregelen was een huisbezoek niet altijd mogelijk. Soms hebben gesprekken aan de voordeur plaats gevonden, soms is er aan de deur een belafpraak gemaakt en soms zijn huurders uitgenodigd bij ons op kantoor. Als we huurders niet thuis troffen, hebben we een kaartje achter gelaten met het verzoek contact op te nemen. Zeker in deze tijd is het belangrijk om in contact te komen én blijven met een huurder met een achterstand om erachter te komen wat er speelt en welke oplossingen we daar samen voor kunnen bedenken.

Deurwaarder en dagvaarders

We zijn heel terughoudend geweest met het doorsturen van vorderingen naar de deurwaarder. Alleen als we op geen enkele manier in contact zijn gekomen, ook bij het niet nakomen van gemaakte afspraken, hebben we vorderingen van meer dan 2 maanden huur doorgestuurd naar de deurwaarder. Ook onze deurwaarder (GGN) heeft het actief opzoeken van contact met de huurder, om alsnog tot een oplossing te komen, als prioriteit. Alleen in het geval dat we na deze inspanningen niet tot een oplossing kwamen zijn we over gegaan tot het dagvaarden voor ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming. Ook na het toewijzen van het vonnis hebben we in alle gevallen geprobeerd om ontruiming alsnog te voorkomen: bv. door het afsluiten van een tweede kans overeenkomst.

Samenwerking met Gemeente Tilburg

Er is een goede samenwerking tussen Tiwos en de gemeente Tilburg:

- ▶ 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.
- ▶ We hebben een vast aanpreekpunt binnen de gemeente Tilburg voor hulp bij de tegemoetkomingsregelingen rondom Corona: onze huurders worden binnen 1 tot 2 dagen teruggebeld en krijgen naast informatie ook praktische hulp.
- ▶ Vanuit het Schuldenoffensief hebben we ook het afgelopen jaar huurders aangemeld bij het 'EropAf' team van de gemeente Tilburg. We hebben elke maand een selectie gemaakt van huurders over wie wij zorgen hebben met betrekking tot



hun financiële stabiliteit. Op 1 januari '21 gaat het landelijk convenant vroegsignalering in. De 'leveranciers' van de vaste lasten als huur, energie, water en de zorgverzekering geven zorgelijke betalingsachterstanden door aan de gemeente. Die neemt vervolgens contact op met de betrokkenen om samen zo snel mogelijk aan een oplossing te gaan werken.

Huurincasso in cijfers 2020

Het percentage huurachterstand is in 2020 nagenoeg gelijk gebleven aan dat van 2019: 0,87% (0,91% in 2019).

In 2020 hebben we 47 aanzeggingen tot ontruiming gehad, waarvan we er 21 hebben uitgevoerd. Van deze 21 ontruimingen waren er 16 als gevolg van huurachterstand en 5 als gevolg van overlast, onrechtmatige bewoning en/of drugs. Daarnaast hebben een vijftal huurders zelf hun sleutel ingeleverd om ontruiming te voorkomen en zijn er 21 aangezegde ontruiming geannuleerd (bv. vanwege volledige betaling van de vordering, een tweede kans overeenkomst of een traject bij Bureau Schuldhulpverlening).

Budgetcoaching

In 2020 zijn twee budgetcoaches (parttime) aan de slag gegaan. Het in contact komen met huurders voor budgetcoaching was in de coronatijd lastiger. De buurtbeheerders en leefbaarheidsconsulenten (onze oren en ogen in de wijk) kwamen minder bij de mensen thuis waardoor een gesprek over mogelijke financiële problemen minder werd gevoerd. Waar budgetcoaches wel ingeschakeld werden, richtten die zich met name op het controleren van inkomens en aanvragen van toeslagen. Door onvoldoende kennis, gebrekkige (Nederlandse) taalvaardigheid en computerangst, worden toeslagen vaak niet aangevraagd. Door te helpen met het aanvragen van toeslagen wordt het inkomen van de huurders opgehoogd waardoor hun bestedingsruimte verruimd wordt. Ook het helpen bij het structureren van de persoonlijke administratie is een dienst die budgetcoaches veelvuldig hebben aangeboden.

In een aantal gevallen hebben we bewoners verder kunnen leiden naar Bureau Schuldhulpverlening. Doordat de lijnen met schuldhulpverlening kort zijn, kunnen de budgetcoaches afspraken plannen op het kantoor van Tiwos of bij Schuldhulpverlening met zowel bewoners als medewerkers van hen. Hierdoor kan sneller en adequater hulp geboden worden. Voor 2021, als het normale leven zich weer enigszins heeft hervat, starten we weer met huisbezoeken en zal de hulpvraag naar alle waarschijnlijkheid toenemen.



ele en bakske leut?



Mòk t oewè e ge nie sappe

4 Financiële positie

In 2020 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 in 2020 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	2020	2021	2022	2023	2024	2025
DAEB							
ICR	> 1,40	1,52	1,67	1,93	2,13	2,04	1,95
Solvabiliteit (obv beleidswaarde)	> 15%	38%	35%	33%	30%	30%	32%
LTV (obv beleidswaarde)	< 85%	58%	59%	65%	69%	68%	66%
NIET - DAEB							
ICR	> 1,80	1,94	2,10	1,77	2,56	2,63	3,00
Solvabiliteit (obv beleidswaarde)	> 40%	39%	40%	40%	41%	43%	44%
LTV (obv beleidswaarde)	< 75%	45%	42%	40%	38%	36%	34%
DAEB EN NIET-DAEB							
Dekkingsratio (MW lening / MW bezit)	< 70%	49%	49%	51%	49%	45%	42%
Dekkingsratio DAEB	< 70%	49%	49%	51%	49%	45%	42%
Dekkingsratio Niet DAEB	< 70%	55%	52%	49%	46%	43%	40%
Onderpandratio (MW lening/ MW onderpand)	< 70%	49%	49%	51%	49%	45%	42%
Schuld per gewogen VHE (gewogen)	< € 50K	42,6	43,8	47,5	50,3	49,9	49,1



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 2020 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2019. 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 € 82 mln. miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.028 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 9%. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aange-trokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaar-de 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 de markt door een gematig-de huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee geven wij invulling aan onze maat-schappelijke 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 geïntro-duceerd. De beleidswaarde veronderstelt een indicatie te geven van de door de corpora-tie 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 beleidswaar-de 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 2020 gestegen met van € 538 mln. naar € 566 mln. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de oplevering van nieuwe woningen, hogere mutatiegraad, hogere WOZ waarde, de gedaalde discontovoet, hogere contracturen en de lager ingerekende beheerkosten.

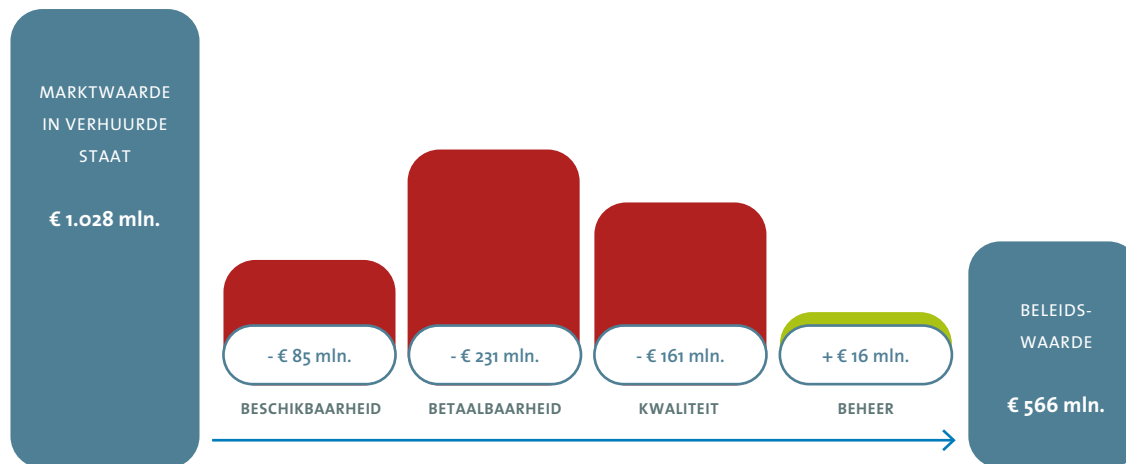
4.4 VERSCHIL TUSSEN MARKTWAARDE EN BELEIDSWAARDE

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 doelstel-lingen 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 dat 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 3,0%. In de beleidswaarde wordt echter gerekend met een rendement van circa 6,5%. Dit is een rendement dat commerciële partijen met commerciële doelstellingen willen realiseren. Indien de beleidswaarde met de 3,0% wordt doorgerekend, heeft het vastgoed een beleidswaarde die ongeveer net zo hoog is als de marktwaarde.

FIG.1 VAN MARKTWAARDE NAAR BELEIDSWAARDE



4.5 VERSCHILLEN MET DE BEGROTING

De voornaamste verschillen met de begroting 2020 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.

FIG.2 KASSTROOM GERELATEERDE POSTEN IN JAARRESULTAAT 2020 TEN OPZICHTE VAN BEGROTING 2020 (X € 1.000)

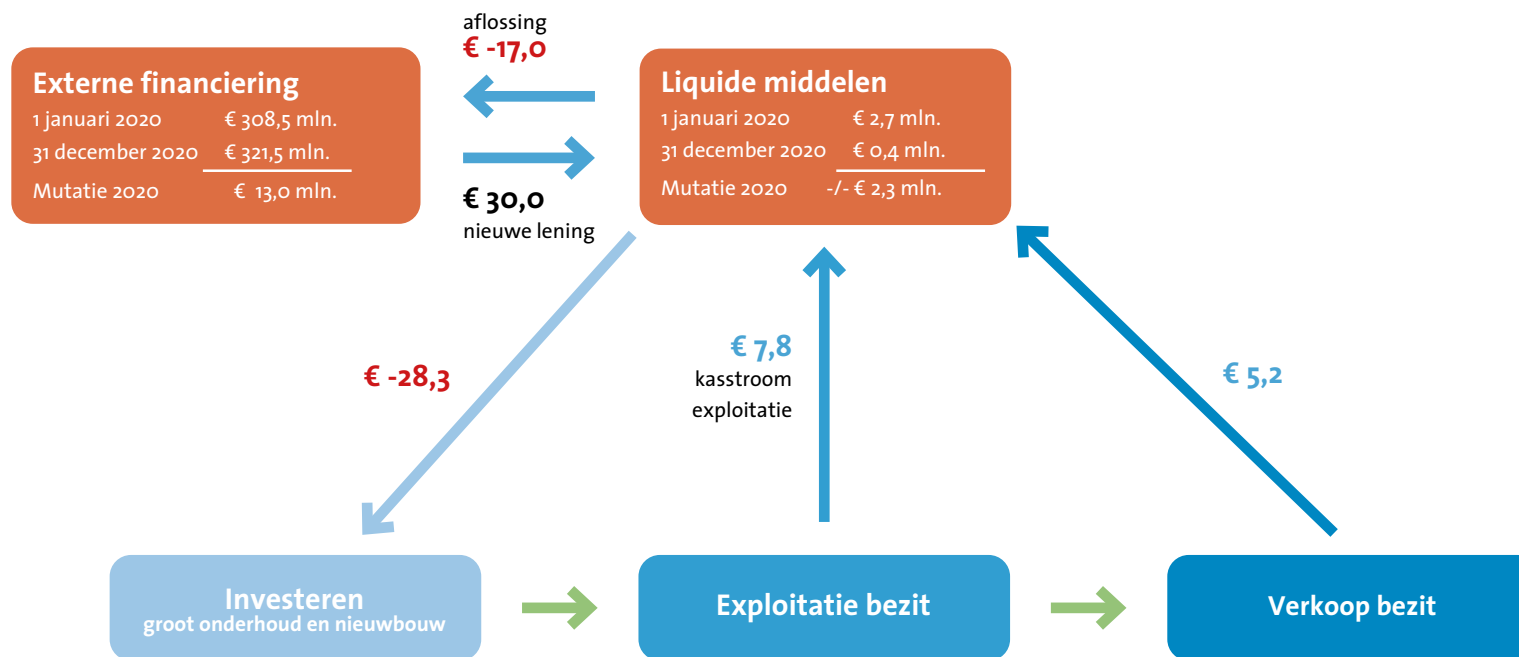
	Positieve afwijking	Negatieve afwijking	Toelichting
Huuropbrengsten		€ 526	<ul style="list-style-type: none"> - In verband met Corona heeft Tiwos ervoor gekozen om de jaarlijkse huurverhoging 3 maanden later in te laten gaan. Dit kostte ongeveer € 300K. - Door latere oplevering nieuwbouw viel de huuropbrengst circa € 35K lager uit - De huurderiving viel € 190K hoger uit dan begroot
Verkoop	€ 1.574		Tiwos heeft uit voorzichtigheid geen woningverkoop begroot. In 2020 zijn er 17 reguliere en 8 koopgarant woningen verkocht.
Onderhoudskosten	€ 253		De kosten van dagelijks onderhoud klachten- en mutatie vielen hoger uit dan begroot. De uitgaven aan planmatig onderhoud waren lager.
Heffing en verhuurdersheffing	€ 483		In 2020 is er geen heffing saneringsfonds in rekening gebracht bij Tiwos.
Organisatiekosten		€ 488	Met name de kosten van inhuur personeel, advies en organisatieontwikkeling zijn hoger dan begroot
Rentelasten	€ 247		Er zijn minder leningen aangetrokken en het rentetarief was lager dan begroot
Diversen	€ 209		
Per saldo een positieve afwijking van € 1.752			



4.6 GELDSTROMEN IN 2020

De stand liquide middelen is in 2020 met € 2,3 mln. afgenomen. Onderstaand figuur geeft inzicht in de geldstromen in 2020. Er is voor € 28,3 mln. geïnvesteerd. Dit is gefinancierd met € 7,8 mln. aan gerealiseerde kasstromen uit de verhuurexploitatie en € 5,2 mln. aan verkoopopbrengsten. Per saldo heeft Tiwos € 13 mln. (€ 30 nieuwe leningen minus € 17 aflossing) bij moeten lenen. Hierdoor zijn de langlopende leningen gestegen naar € 321,5 mln.

FIG.3 GELDSTROMEN IN 2020



4.7 TREASURY

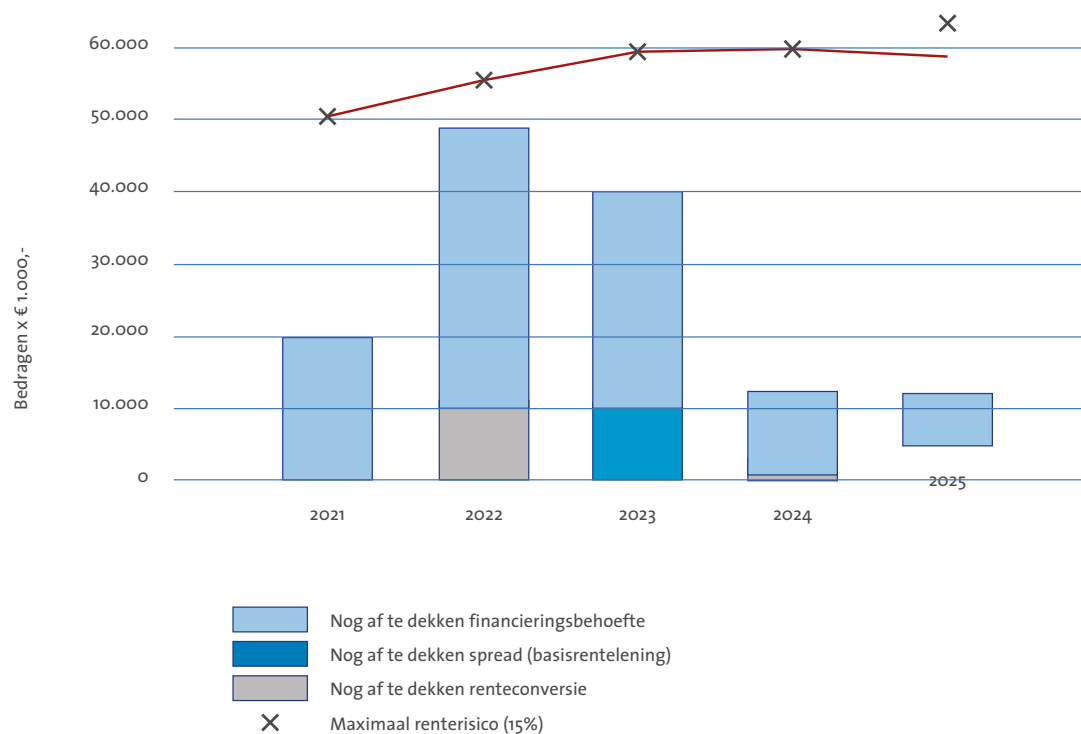
In 2020 heeft Tiwos € 17 mln. afgelost. Er zijn € 30 mln. aan nieuwe leningen bijgekomen. De gemiddelde rentevoet voor de totale leningenportefeuille is ultimo 2020 3,45% (2019: 3,67%). De gemiddelde rentevast periode over de gehele leningportefeuille is circa 20,9 jaar.

Tiwos heeft voor de komende jaren een financieringsbehoefte. Voor 2021 bedraagt deze behoefte € 18 mln. Dit valt in zijn geheel binnen het huidige borgingsplafond. In juli 2021 krijgen we van het WSW de nieuwe borgingsruimte op basis van de DPI 2021. In de DPI 2021 is voor de jaren 2021-2023 een extra borgingsruimte aangevraagd van € 28 mln. ten opzichte van het huidige beschikbare borgingsplafond van 2022.

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

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

FIG. 4 VERLOOP RENTERISICO



4.8 VENNOOTSCHAPSBELASTING

De aangifte van 2019 is nog niet ingediend bij de belastingdienst i.v.m. de nog te verwerken afwaardering op de WOZ waarde. Deze aangifte zal begin 2021 worden ingediend. Het verwachte gezamenlijke compensabel verlies ultimo 2020 bedraagt circa € 5,3 mln. 2020 laat een verwacht positief fiscaal resultaat zien van circa € 12,8 mln. Volgens de actuele prognose zal Tiwos vanaf 2022 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 2020 plaatsgevonden. De uitkomst hiervan is niet substantieel anders dan de analyse in 2019.

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 manageert de risico's binnen projectontwikkeling
- ▶ Tiwos staat er financieel solide voor
- ▶ Tiwos is niet afhankelijk van verkoopopbrengsten voor het realiseren van haar plannen
- ▶ Tiwos heeft geen risicovolle derivaten met bijstortverplichtingen
- ▶ Tiwos heeft geen grote hoeveelheid grondposities met bouwverplichtingen
- ▶ Tiwos bevindt zich in Tilburg op een stabiele woningmarkt (geen krimp) voor DAEB activiteiten
- ▶ Tiwos richt zich nu en in de toekomst primair op DAEB activiteiten met 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 en is dat nog steeds. 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 in het verleden en de recente huurbevrozing en huurkorting 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. Dit risico houdt sterk verband met het eerder genoemde overheidsrisico (huurbevrozing en huurkorting voor scheefhuurders).

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:

- ▶ 10% meerwerk bij alle ingerekende investeringen (nieuwbouw, duurzaamheid en renovaties).
- ▶ 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. Tiwos beschikt over een risicobeheerssysteem waarbij risico's gekwantificeerd worden en als buffer wordt aangehouden van het, door het WSW, beschikbaar gestelde borgingsplafond.



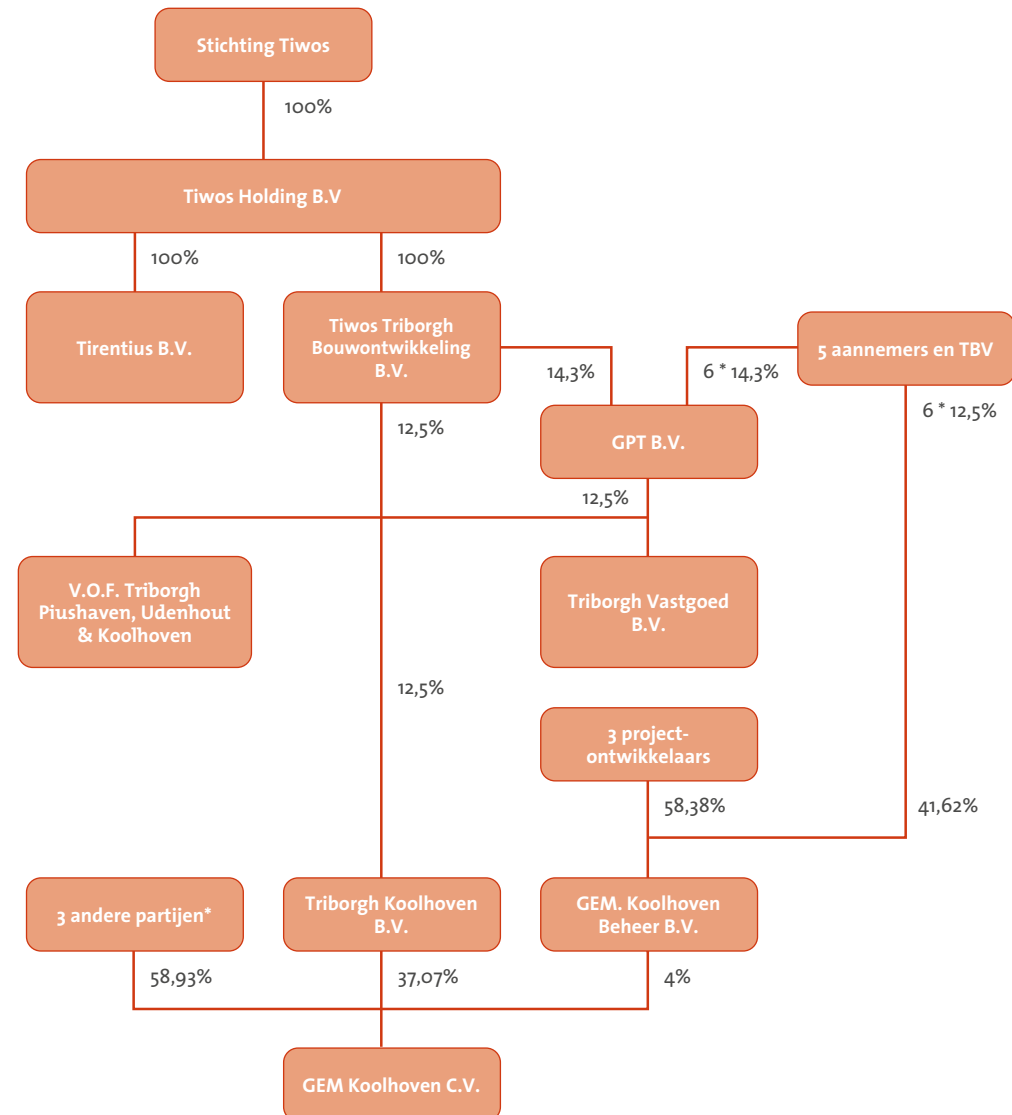
4.10 NEVENSTRUCTUUR

Tiwos Triborgh Bouwontwikkeling B.V.

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

Tiwos Triborgh Bouwontwikkeling B.V. neemt samen met TBVWonen, vijf aannemers en een projectontwikkelaar deel in GTP B.V.. Bovengenoemde aandeelhouders en GTP B.V. nemen samen deel in VOF Triborgh Piushaven, Udenhout & Koolhoven. De beoogde doelen van samenwerking zijn: bundeling van kennis en kunde van de samenwerkende partijen; het betrekken van marktpartijen bij de herstructureringsopgave; het tot stand brengen van publiek private samenwerkingsovereenkomst(en) met de gemeente Tilburg gericht op gebiedsgerichte aanpak zoals bepleit onder de noemer Stad en Milieu en het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen. VOF Triborgh Piushaven, Udenhout & Koolhoven heeft sinds 2001 100% van de aandelen van Triborgh Vastgoed B.V.

FIG. 5 DE NEVENSTRUCTUUR VAN STICHTING TIWOS





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 2020

Naam	Eigen vermogen Deelneming 31-12-2020	Belang	Belang Tiwos in jaarresultaat 2020
	(x € 1.000)		(x € 1.000)
Tiwos Holding B.V.	3.272	100%	29
Tiwos Triborgh Bouwontwikkeling B.V.	2.621	100%	59
- Deelneming GPT *	2.678	14,3%	2
- Deelneming Triborgh Koolhoven B.V.	1.391	12,5%	55
- Deelneming GEM Koolhoven Beheer B.V.	224	5,2%	3
- Deelneming Triborgh Vastgoed B.V.	33	12,5%	-
- VOF Triborgh Piushaven, Udenhout & Koolhoven	15.382	14,3%	-
Tirentius B.V.	469	100%	- 29

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

5. Organisatie: Samenwerken en samen sturen

2020 gaat de geschiedenis in als een jaar waarin we werden uitgedaagd ons werk te blijven doen met alle beperkingen die de Coronacrisis met zich meebracht. Ons streven naar Echt Contact werd flink op de proef gesteld. We vonden hiervoor allerlei nieuwe manieren; filmpjes, wandelingen, heel veel Zoom sessies, en af en toe samenwerken in ons kantoor- op afstand. Als werkgever zijn we verantwoordelijk voor een veilige werkomgeving. Dat is natuurlijk altijd een belangrijk aspect maar afgelopen jaar werd dat een prioriteit in combinatie met de voortzetting van een goede dienstverlening aan en samenwerking met onze bewoners en partners in de stad. Met veel creativiteit, verantwoordelijkheid, flexibiliteit en aandacht voor elkaar zijn we in staat gebleken een groot deel van onze plannen en voornemens te verwezenlijken. Ook in dit moeilijke jaar zijn we blijven ontwikkelen door mee te bewegen met de omstandigheden en onze focus te blijven richten op wat voor ons als organisatie echt belangrijk is.

5.1 ORGANISATIEONTWIKKELING

Versnellen en vertragen

Ook op het gebied van organisatieontwikkeling is het jaar sterk getekend door Corona. Een mes dat aan twee kanten snijdt. Enerzijds vraagt het veel van de organisatie om de noodzakelijke processen te blijven draaien en dat te doen met in achtname van de beperkende maatregelen. Ontwikkeltrajecten zoals de groepssessies rondom maatwerk, zijn ten dienste van die werkdruk uitgesteld. Verder is de 'Wie ben ik' training voor een nieuwe groep collega's uitgesteld. Anderzijds vraagt de Corona crisis juist om creatief maatwerk en samen vinden van oplossingen. De organisatie heeft laten zien dat te kunnen en vanuit eigenaarschap tot oplossingen te komen. Dat wat we vanuit organisatieontwikkelingsperspectief beogen zijn we in 2020 mede door Corona 'gewoon al aan het doen'. Iets dat we in de drukte van alledag afgelopen jaar soms leken te vergeten, maar wel degelijk aan het gebeuren was. Niet overal en/of overal even snel, maar de tendens is er. Voor 2021 is de uitdaging dit te verdiepen en te verbreden.



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 leiderschapstijl 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

Een ander element dat zich begin dit jaar aandiende en voor versnelling heeft gezorgd is de door diverse factoren ontstane ruimte bij de gebiedsmanagers. Na het vertrek van de gebiedsmanager van gebiedsteam Noord-Oost gaf dit team aan de uitdaging van samensturend aan de slag te gaan, op te willen pakken. Hierbij ondersteund door een externe coach. Een traject van vallen en opstaan en al doende leren en ervaren. Ook binnen het team leidinggevenden is de aandacht voor de transitie naar samensturend werken een steeds belangrijker onderwerp geworden. Het jaar 2020 is voor Tiwos daarmee ook het jaar geworden waarin in plaats van vooral praten over samensturing, de eerste stappen zijn gezet in het samensturend doen. En al doende hiervan leren.

Tegelijk met het herijken van het koersplan is het laatste kwartaal door de leidinggevenden samen met de organisatieontwikkelaars en team A&O, stevig gewerkt aan vervolgstappen in dit proces. Het heeft ertoe geleid een duidelijke stip aan de horizon te zetten: over twee jaar zijn er geen hiërarchische managers meer bij Tiwos, zij groeien door naar coachende en/of inhoudelijke specialisten rollen. In het groeiproces van de komende twee jaar wordt per team gekeken hoe zij samensturend zelf de koers van het team kunnen opstellen, waarmaken en zich daarover kunnen verantwoorden. Om dit proces te begeleiden is eind 2020 het idee voor een transitieteam en een transitieleider geboren die dit proces naar samensturing gaan begeleiden. Een mooie en ambitieuze opgave voor 2021 en 2022.

HR- thema's

5.2 IN- DOOR EN UITSTROOM

In 2020 zijn 9 collega's vertrokken en 9 nieuwe collega's ingestroomd. 3 collega's gingen met pensioen. Met een verloop van een kleine 10% kan met recht gezegd worden dat we veel nieuwe collega's hebben verwelkomd en van veel 'oude' collega's afscheid hebben genomen. Het was ook op dit terrein een jaar met uitdagingen omdat niet alles live kon en we niet het welkom en het afscheid hebben kunnen organiseren zoals we dat het liefst hadden gedaan. Nieuwe collega's introduceerden zich door middel van filmpjes en dat bleek binnen de omstandigheden erg effectief en informatief. Voor het afscheid van vertrekkende collega's hebben we ons voorgenomen om een groot feest te organiseren als Corona voorbij is.

Verzuim

Helaas zijn ook collega's besmet geraakt met het Coronavirus. De meesten hadden gelukkig milde klachten, maar er zijn ook collega's die er gedurende lange tijd ziek van zijn geweest en eind 2020 nog steeds met restverschijnselen te kampen hebben. Daarnaast waren in 2020 opvallend veel collega's langdurig ziek vanwege allerlei verschillende oorzaken. Hiervoor is veel aandacht geweest en in combinatie met het kortdurende verzuim is ons verzuimpercentage (5,37% exc. zwangerschap) hoger dan ons streefcijfer van 4%, maar gezien alle omstandigheden toch minder hoog dan verwacht.

5.3 ARBEIDSSOMSTANDIGHEDEN – BIJ TIWOS EN THUIS

Ons fijne gerenoveerde kantoor werd helaas dit jaar niet volledig benut door onze collega's. Er golden strenge beperkingen voor het aantal aanwezigen en via de 'Book my desk' app kon een geormerkte werkplek gereserveerd worden. Vol was vol. In het bewegwijzerde kantoor (looproutes) was overal desinfectiemiddel aanwezig en golden allerlei Coronamaatregelen die betrekking hadden op het samenwerken en het contact met bewoners. We zijn zoveel als mogelijk open gebleven, maar minder en op een andere manier dan we eigenlijk hadden gewild. Collega's zijn aan het werk gebleven in onze buurten en onze verhuringen en ons en onderhoud zijn – met aanpassingen – 'gewoon' doorgegaan.

Voor collega's die thuis moesten werken werd meubilair en een breed scala aan digitale hulpmiddelen ter beschikking gesteld. Ook een (sobere) thuiswerkvergoeding werd ingevoerd om extra kosten te compenseren. Daarmee hebben we verantwoordelijkheid genomen voor een ergonomisch verantwoorde werkplek thuis en was iedereen in staat om langs digitale weg met elkaar in contact te blijven.

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 2020 liepen 6 studenten stage bij Tiwos.

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 2020 heeft dit weer voor extra werkgelegenheid voor de doelgroep gezorgd. www.socialreturnregiotilburg.nl.

Jinc

In 2020 hebben we ons ingezet voor JINC. Deze non-profitorganisatie helpt kinderen die opgroeien in een omgeving met sociaaleconomische achterstand op weg naar een goede start op de arbeidsmarkt. Via het JINC-programma maken ze kennis met allerlei beroepen, ontdekken ze welk werk bij hun talenten past en leren ze solliciteren. In 2020 verzorgden twee medewerkers van Tiwos een bliksemstage en één collega gaf een sollicitatietraining.

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 30 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

Integriteitsschending

In 2020 was er geen sprake van een integriteitsschending die tot beëindiging van het dienstverband heeft geleid.




Goud
van de straat
tiwos
burgerse woonstichting

6. Verslag raad van commissarissen (RVC)

6.1 VOORWOORD

Tiwos is in 2020 aan de slag gegaan met de herijking van het beleidsplan 'Echt Contact'. Dit beleidsplan liep eigenlijk tot 2022 maar vanuit een behoefte om dit plan gelijk te laten lopen met prestatieafspraken met de Gemeente (Convenant) is in 2020 buiten en binnen opgehaald wat in de koers van Tiwos voor de jaren 2021 t/m 2024 zou mogen veranderen. Dat heeft geleid tot een aangescherpt koersplan 'Echt Contact' voor voornoemde periode. De koers bleek maar op een paar punten herijkt te hoeven worden. Betaalbaarheid, beschikbaarheid van woningen, leefbare buurten en duurzaamheid blijven de belangrijkste focuspunten. De grootste verandering zit hem de komende jaren in het 'hoe'. Tiwos wil haar dienstverlening nog verder verbeteren door verder te werken aan persoonlijk leiderschap en samensturing. In Tiwos woorden: aan eigenaarschap en verbinding. Door teams én de organisatie samensturend te laten werken ontstaan korte lijntjes, kunnen mensen worden ingezet op hun talent en ontstaat nog meer een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor prestaties en resultaten. Wat dit gaat betekenen voor zaken als sturing, beheersing en bewaking wordt de komende jaren stap voor stap verder uitgewerkt. Daarnaast stond 2020 natuurlijk in het teken van alle hens aan dek tijdens de Coronapandemie. Het was een hele uitdaging om het verhuur-, onderhouds- en bouwproces zo goed mogelijk te laten doorlopen. En in verbinding te blijven met de bewoners en partners in de buurten. Kijkend naar de klanttevredenheid is Tiwos daar goed in geslaagd. Het hele jaar is het contact en het overleg tussen de bestuurder en de RvC – veelal digitaal – gewoon doorgegaan. In het begin van de pandemie was het contact zelfs in frequentie intensiever om goed zicht te houden op de aanpak en de maatregelen die Tiwos tijdens de pandemie trof. Op 1 april 2020 vond daarover ook nog een extra (digitaal) overleg plaats. Ook het contact tussen RvC, HBO en OR is qua frequentie wat intensiever geweest dit jaar. In dat contact was er aandacht voor de maatregelen en gezondheid voor/van medewerkers van Tiwos en de financiële en gezondheidsproblematiek van huurders. Dat 'Echt Contact' vaak ook digitaal moest én kon hebben we in 2020 met zijn allen ondervonden.

In 2020 zijn een aantal onderwerpen onderwerp van gesprek geweest. Dit zijn:

- ▶ Uitstel huurverhoging
- ▶ Regionale intentieovereenkomst
- ▶ Vertrek van een raadslid om persoonlijke redenen en start voorbereiding van twee vacatures
- ▶ Uitgestelde zelfevaluatie
- ▶ Aandacht voor beheersing van speciale projecten
- ▶ Themabijeenkomst digitalisering



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 2020 heeft de RvC in vrijheid haar agenda kunnen bepalen en invulling kunnen geven aan haar toezichthouderschap.

TOEZICHT HOUDEN

Toeziethoudende 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 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 2020 gesproken met de HuurdersBelangenOrganisatie (HBO) en met de ondernemingsraad. De gesprekken verliepen erg constructief en gaven blijk van een goede (werk)relatie 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 2020 is de auditcommissie 3 keer bijeengekomen voor reguliere vergaderingen. Belangrijke onderwerpen waren de jaarrekeningen van Tiwos en haar verbindingen, de begroting voor 2021, de beoordeling van Tiwos door externe toezichthouders en de aanpassing van enkele toezichtsdocumenten.

Voor de activiteiten in verbindingen geldt, net als in 2019, 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 2020 een positief beeld over het functioneren van de bestuurder. Tiwos vult haar maatschappelijke opgave naar tevredenheid van de belangrijkste stakeholders in en de bestuurder speelt daar een nadrukkelijke rol in.

De beloning van zowel bestuurder als leden van de raad van commissarissen is verantwoord in het jaarverslag en op de website van Tiwos. In het kader van 'pas toe of leg uit' geven wij aan dat in verband met de gewenste continuïteit van de organisatie met de bestuurder in het verleden een overeenkomst voor onbepaalde tijd is gesloten. Daarbij houden wij ons aan de WNT-normen en (overgangs-)afspraken binnen de sector. In 2020 is de afbouwregeling van de beloning van de bestuurder beëindigd. Vanaf dit jaar wordt de bestuurder beloond binnen de van toepassing zijnde staffel in de WNT.

Vertrek van een raadslid en invulling vacature

In de zomer van 2020 is in samenwerking met de Holland Consulting Group de wervings- en selectieprocedure opgestart voor twee nieuwe leden van de RvC; gezocht wordt naar een kandidaat met een financieel profiel en een kandidaat met een volkshuisvestelijk profiel. Een van de vacatures was voor een kandidaat op voordracht van de HBO, maar de HBO was onderdeel van de selectiecommissie, naast twee RvC leden, voor beide vacatures. Voor iedere vacature zijn vier kandidaten geselecteerd waarmee de selectiecommissie in februari 2021 in gesprek gaat. De twee vacatures zijn ontstaan omdat RvC lid Marja de Bruijn per 1 april 2021 zal vertrekken vanwege einde van de toegestane zittingstermijn.

Frans Schilder (vice voorzitter en voorzitter auditcommissie) heeft in het najaar van 2020 om persoonlijke redenen zijn lidmaatschap van de RvC opgezegd. De RvC heeft zijn besluit gerespecteerd maar mist zijn jarenlange constructieve en inhoudelijke inbreng zeer. Zijn lidmaatschap zou vanwege het einde van de benoemingstermijn op 1 april 2021 eindigen.

Herbenoeming Dietlinde van Wezel

In het voorjaar van 2020 is na een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties Dietlinde van Wezel opnieuw voor een periode van vier jaar benoemd als lid van de RvC op voordracht van de huurders.

Remuneratiecommissie



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

De in het najaar van 2020 geplande zelfevaluatie van de RvC is uitgesteld tot begin 2021 vanuit de wens deze bijeenkomst (onder externe begeleiding) 'live' te kunnen laten plaatsvinden.

Samenstelling RvC

In 2020 bestond de RvC grotendeels uit zes leden. Door het vertrek van Frans Schilder bestond de RvC vanaf oktober 2020 uit vijf leden.

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 (op voordracht van de huurders)
- ▶ Lid bestuur BuurtGroenBedrijf, Spijkerkwartier in Arnhem
- ▶ Voorzitter bestuur Verzamelgebouw in Dieren
- ▶ Vrijwilliger Buurthuis de Lommerd in Arnhem

PE-punten behaald in 2020: 31

Bereikbaar via: rvc@tiwos.nl

Functie: vice-voorzitter

Voordrachtsbenoeming: nee

Datum in functie: 1 april 2013

Lidmaatschap beëindigd: 12 oktober 2020 (op eigen verzoek)

- ▶ 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 2020: 7

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 volkshuisvestingscommissie
- ▶ Lid auditcommissie (m.i.v. 4 november 2020)
- ▶ Voorzitter remuneratiecommissie (tot 20 april 2020)

Andere functies:

- ▶ Zelfstandig adviseur (MDB)
- ▶ Voorzitter RvC Wooninvest in Voorburg-Leidschendam
- ▶ Vrijwilliger stichting plezierrivier de Rotte in Rotterdam

PE-punten behaald in 2020: 21

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

Herbenoemd tot: 12 mei 2024 (niet herbenoembaar)

Lid volkshuisvestingscommissie

Andere functies:

- ▶ lid RvC Tablis Wonen
- ▶ Zelfstandig ondernemer (ReseT mediation)

PE-punten behaald in 2020: 5 (+ 5 overschot, meegenomen van vorige jaar)

Bereikbaar via: rvc@tiwos.nl

R. Gradus (m)

Functie: lid

Voordrachtsbenoeming: nee

Datum in functie: 1 oktober 2017

Benoemd tot: 1 oktober 2021 (herbenoembaar)

- ▶ Voorzitter auditcommissie (m.i.v. 4 november 2020)

Andere functies:

- ▶ Zelfstandig ondernemer (Farcha B.V.)
- ▶ Voorzitter RvC Woningstichting Joost in Boxtel (tot 1 juli 2020)
- ▶ Voorzitter RvC Woningstichting de Zaligheden in Eersel
- ▶ Lid RvC wooncorporatie HW Wonen te Oud-Beijerland

PE-punten behaald in 2020: 19

Bereikbaar via: rvc@tiwos.nl

E. Schellekens (v)

Functie: lid

Voordrachtsbenoeming: nee

Datum in functie: 7 november 2019

Benoemd tot: 7 november 2023 (herbenoembaar)

- ▶ Voorzitter Remuneratiecommissie (m.i.v. 20 april 2020)

Andere functies:

- ▶ Zelfstandig ondernemer Aeiphoria Advies
- ▶ Bestuursadviseur, -secretaris a.i. Novadic-Kentron
- ▶ Voorzitter RvT Stichting Bravo in Kaatsheuvel
- ▶ Gecertificeerd interim toezichthouder Scolix
- ▶ Lid redactiecommissie Toezien, VTOI-NVTK
- ▶ (interim) Manager Zorg bij Joris Zorg

PE-punten behaald in 2020: 7

Bereikbaar via: rvc@tiwos.nl

De RvC onderschrijft de noodzaak van het actueel

houden van de eigen kennis op het brede terrein waarop Tiwos actief is. Via nascholing, mede in het kader van het ingevoerde PE-punten-systeem, wordt hier invulling aan gegeven. De RvC vindt het echter niet alleen belangrijk om kennis actueel te houden, maar ook om een goed gevoel bij de actualiteit van de organisatie en haar huurders te hebben. Ook ontmoet de RvC binnen het 'Lenteverband' leden van andere RvC's in speciaal voor deze groep corporaties opgezette actualiteitenprogramma's.

De RvC heeft in 2020 7 keer vanuit haar toezichthouderschap vergaderd. Dit waren 6 reguliere vergaderingen en 1 extra vergadering.

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

23 januari 2020



- ▶ Verslag jaarlijks gesprek Accountant, RvC en Controller
- ▶ Remuneratierapport (terugkijken op 2019)
- ▶ Jaarlijkse toets Governancecode
- ▶ Schema aftreden RvC
- ▶ Overzicht behaalde PE punten bestuur en RvC
- ▶ Indexering honorering RvC leden
- ▶ Oordeelbrief AW
- ▶ Focuspunten activiteitenplan 2020
- ▶ Thema's VHV-commissie
- ▶ Klachtenrapportage 2019
- ▶ Convenant Wonen

9 april 2020

- ▶ Jaarverslag 2019 (bestuursverslag en jaarrekening/jaarrekeningen dochters)
- ▶ Verslag accountant
- ▶ Managementletter
- ▶ Remuneratierapport 2019
- ▶ Aanbestedingsbeleid
- ▶ Oordeel WSW
- ▶ Huuraanpassing
- ▶ Intentieverklaring Regionale ondersteuning

3 juni 2020

- ▶ Extra overleg met betrekking tot Regionale Intentieverklaring

2 juli 2020

- ▶ Vacature RvC leden
- ▶ Verslag evaluatiegesprek met Bestuurder
- ▶ Toezichtbrief 2020 AW/ILT
- ▶ 1^e trimesterrapportage 2020
- ▶ Intern controleplan 2020
- ▶ Verbindingenstatuut Tiwos
- ▶ Beheersing Vastgoedprojecten
- ▶ Evaluatie kantoorverbouwing
- ▶ Evaluatie project Koningsoord
- ▶ Brabantse Duurzaamheids Alliantie (BDA)

2 september 2020

- ▶ Samenstellen werving-/selectiecommissie nieuwe raadsleden (HBO-huurdercommissaris)
- ▶ Traineeship RvC 2021
- ▶ VHV thema digitalisering
- ▶ IBW Tiwos

14 oktober 2020

- ▶ Beëindiging lidmaatschap RvC Frans Schilder
- ▶ Jaarlijks gesprek RvC, Controller en Accountant
- ▶ Opdrachtbevestiging en controleplan BDO
- ▶ Beleidsplan

4 november 2020

- ▶ 2^e trimesterrapportage (ook van verbindingen)
- ▶ Begroting 2021
- ▶ Mutatieproces analyse
- ▶ Planmatig onderhoud analyse
- ▶ Jaarkalender 2021
- ▶ Benoeming en benoemingsduur Controller
- ▶ Assurancerapport

Integriteit

Er hebben in dit verslagjaar geen integriteitsschendingen plaatsgevonden.

Er zou in dit jaar een Moreel Beraad worden georganiseerd onder externe begeleiding in navolging van een Moreel Beraad dat in 2019 in ieder team van Tiwos is gevoerd. Vanwege de Coronapandemie is dit doorgeschoven naar 2021.

KLACHTENAFHANDELING

Ondertekening

Tilburg, 14 april 2021

S. van Bodegraven

Voorzitter Raad van Commissarissen

E. Schellekens

Lid Raad van Commissarissen

R. Gradus

Lid Raad van Commissarissen

D. van Wezel

Lid Raad van Commissarissen



7. Tabellen bij bestuursverslag 2020

1. VERHUUR

TABEL 1A INSCHRIJFTIJD

	Aanbodmodel	Lotingmodel	Direct te huur
Gemiddelde inschrijftijd 2020	8,8 jr	1,5 jr	1,1 jr
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 2020	1,2 jr	1,1 jr	0,7 jr
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	2020	2019	2018	2017	2016
Aantal inschrijvingen	91.220	84.182	75.700	72.074 ¹	47.305
Aantal inschrijvingen zonder grijze/zwarte lijst ²	90.834	83.743	75.270	71.598	42.750
Aantal inschrijving met extra inschrijfduur	114	161	149	177	47
Aantal aanvragers WMO indicatie	205	226	551	521	402
Aantal aanvrager AWBZ indicatie	onbekend	75	116	100	105
Aantal herstructurering (sloopprojecten)	2	247	133	58	onbekend

1. Door aansluiting van de corporaties Casade en Leystromen is het aantal inschrijvingen toegenomen.
2. Inschrijvingen met een blokkade vanwege een ontruiming (i.v.m hennep, overlast, huurachterstand, geweld). Grijze lijst: woningzoekende stond al ingeschreven en bouwt inschrijfduur op. Zwarte lijst: woningzoekende stond niet ingeschreven en bouwt geen inschrijfduur op.

TABEL 3 KENGETALLEN VERHUUR

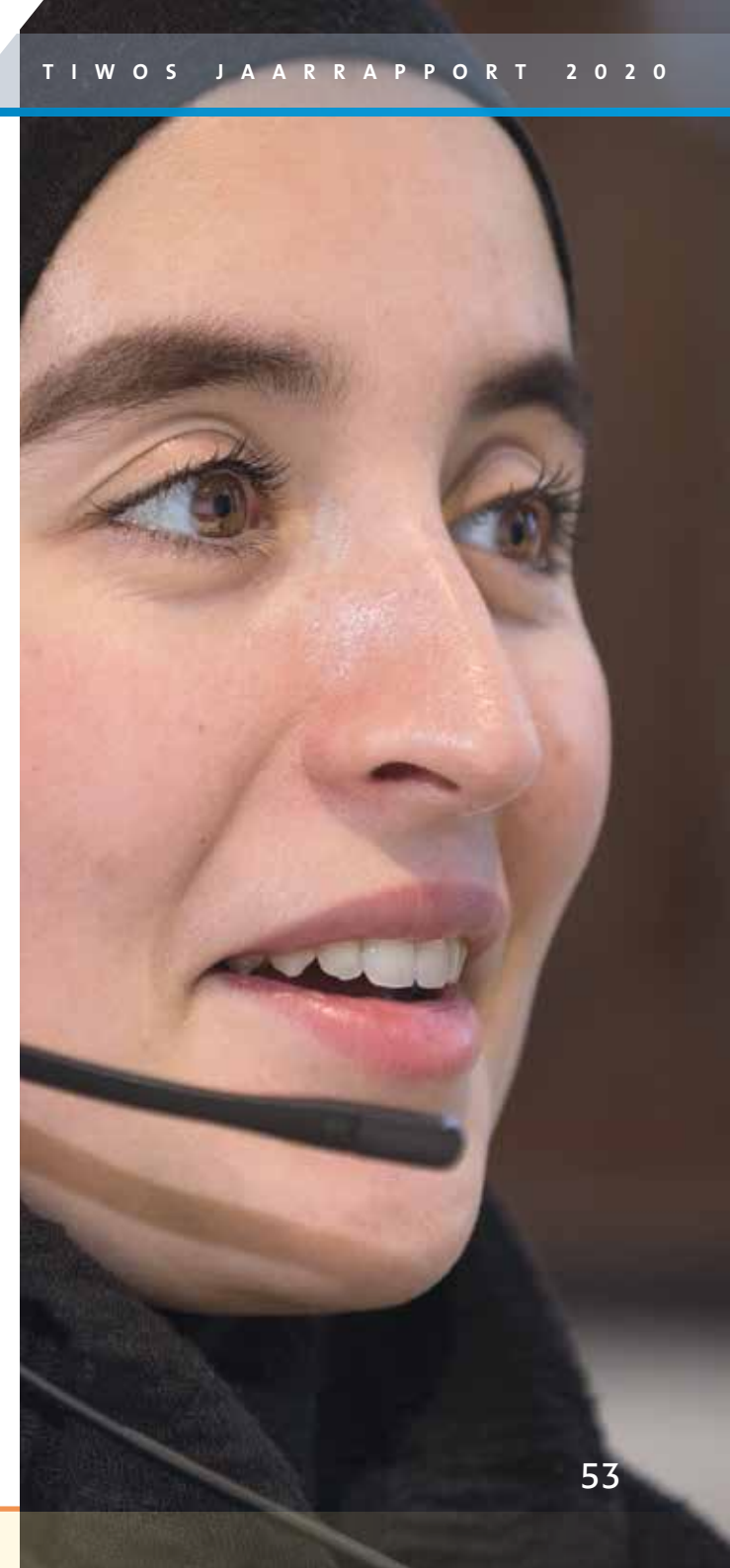
	2020	2019	2018	2017	2016
Aanbiedingsgraad bruto	1,74	0,53 ⁴	0,82 ⁴	1,20	1,30
Aanbiedingsgraad netto	2,74	0,83	1,06	1,38	1,66
Aanbiedingsgraad aanbodmodel	3,11	0,86	1,08	1,44	1,76
Mutatiegraad ¹	7,25%	6,69%	7,4%	8,1%	8,4%
Mutatiegraad geschoond ²	7,11%	6,36%	6,7%	7,4%	6,6%
Leegstandcijfer ³	1,02%	0,65%	0,55%	0,59%	0,48%

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

	2020		2019		2018		2017		2016	
	%	Abs	%	Abs	%	Abs	%	abs	%	abs
Eengezinswoningen	6	302	5	252	6	262	6	303	6	265
Etagewoning met lift	7	91	8	101	8	97	12	125	14	149
Etagewoning zonder lift	12	140	11	131	13	160	12	137	11	129
Zelfstandige HAT wooneenheid	7	11	7	9	18	92	26	25	20	20
Kamerpanden (zelfst/onzelfst)	3	4	3	4	3	4	12	5	62	24
Subtotaal woningen	7,2	548	6,7	497	7,4	540	8,4	595	8,4	587
Aanleunwoningen	0	0					0	0	0	0
Kamerpanden (zie hierboven)	9	30	0	0	0	0				
Garages/parkeerplaatsen/bedrijfsruimten	0	0	10	35	6	22	12	41	10	33
Woonwagens/standplaatsen	1	1	0	0	7	4	7	4	2	1
Wo/zo-complex	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gehele bezit	7,2	579	6,7	566	7,2	566	8,1	640	8,0	621





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

	2020	2019	2018	2017	2016
Totaal nieuwe verhuringen	611	563	576	686	593
Gespecificeerd naar type: info uit Viewpoint					
woningen	578	529	525	628	539
woningen in beheer	0	0	0	0	10
overig (garages / bedrijfsruimten)	31	29	29	51	37
overig in beheer	0	0	0	0	0
woonwagens / standplaatsen	0	0	6	3	0
bruikleen / woonzorg	2	5	5	4	7
info uit WIZ					
reguliere verhuringen ¹	339	316	347	328	263
bijzonder verhuringen: info uit WIZ					
- herstructurering naar Tiwos bezit	2	8	5	13	3
- 5% regeling	10	16	14	18	19
- bemiddeling volgens wachtlijst ²	5	7	17	12	8
- contingenten	51	46	33	46	28
- doorschuiving / doorstroming	111	73	48	52	35
- nieuwbouw	12	58	19	65	48
- omklappen huurovereenkomst	4	0	6	3	9
- statushouder	11	10	15	23	52
- woningruil	8	12	10	10	7
- terugkeer na herstructurering	-	0			1
- urgentie	12	5	14	14	14
- WMO	-	2	0	0	0
- verhuur rechtspersoon / maatschappelijke instelling	6	3	5	3	6
- helptijdgarantie	-	0	0	0	0
- vrije sector	36	27	40	38	46
- selectieve toewijzing (rotterdamwet)	7	0	6	1	
- spoedzoeker	3	3			
- geen passende reacties	1	1			
- niet passend toegewezen	1				

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

Doelgroep	Inkomen	Aantal Toewijzingen	Norm	Gerealiseerd
Primair	≤ € 39.055	495	80	88,4%
Middeninkomens	€ 39.055 - € 43.574	55	10	9,8%
Vrij toewijsbaar	> € 43.574	10	10	1,8%
		560	100	100

* Exclusief toewijzing inytermediaire verhuur die niet door Tiwos worden uitgevoerd

** Toewijzing met voorrang voor urgenten. Toewijzingseis geldt niet voor huishoudens met een intensieve zorgvraag en een inkomen >€43.574

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	181	23.225	619,01	178	98,3%	3	1,7%
Tweepersoons	60	31.550	619,01	58	96,7%	2	3,3%
Drie- en meerpersoons	83	31.550	663,40	82	98,8%	1	1,2%
Vanaf AOW leeftijd							
Eénpersoons	26	23.175	619,01	26	100,0%	0	0,0%
Tweepersoons	17	31.475	619,01	17	100,0%	0	0,0%
Drie- en meerpersoons	2	31.475	663,40	2	100,0%	0	0,0%
Studenten							
			619,01		0,0%	0	0,0%
Statushouders							
Een- of tweepersoons	4		619,01	4	100,0%	0	0,0%
Drie- en meerpersoons	5		663,40	5	100,0%	0	0,0%
Totaal passend toewijzen*	378			372	98,4%	6	1,6%

* Exclusief toewijzing inytermediaire verhuur die niet door Tiwos worden uitgevoerd



TABEL 8: HUUROPBRENGST EN LEEGSTAND

	2020		2019	
	absoluut	leegstands-%	absoluut	leegstands-%
Huuropbrengsten woningen inclusief epv	€ 52.294.000		€ 50.397.000	
Verhuurleegstand sociale huur	€ 115.342	0,22%	€ 71.490	0,14%
Technische leegstand sociale huur	€ 289.961	0,55%	€ 218.516	0,43%
Leegstand geliberaliseerd	€ 70.059	0,13%	€ 38.880	0,08%
Leegstand woningen	€ 475.362	0,91%	€ 328.887	0,65%
Huuropbrengst niet woningen	€ 1.733.000		€ 1.611.000	
Leegstand niet woningen	€ 78.114	4,51%	€ 10.352	0,64%
Huuropbrengst totaal	€ 54.027.000		€ 52.008.000	
Leegstand totaal	€ 553.476	1,02%	€ 339.238	0,65%



2 LEEFBAARHEID

TABEL 9: BEHANDELDE BEMIDDELINGSVERZOEKEN NAAR AARD VAN HET VERZOEK

	Noord Oost		West		Zuid		Eindtotaal	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Begeleiding	116	156	385	256	150	212	651	624
Buurtregie	7	14	4	23	66	41	77	78
Financieel	15	21	97	51	16	10	128	82
Geweld/agressie	57	62	65	123	81	101	203	286
Juridisch	41	48	63	86	124	94	228	228
Medisch		2	3	1		0	3	3
Misdrijf	27	27	40	20	60	90	127	137
Overige	358	308	313	358	277	276	948	942
Overlast	426	287	296	279	312	278	1034	844
Sociaal/psychisch	205	155	342	249	202	168	749	572
Woning	109	85	178	123	94	85	381	293
Woonbezetting	201	201	195	240	169	116	565	557
Eindtotaal	1562	1366	1981	1809	1551	1471	5094	4646

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

TABEL 10 HUURINCASSO

	2020	2019	2018	2017	2016
Totale huurachterstand in % van bruto-huur	0,87%	0,91%	0,99%	1,22%	1,25%
Absolute huurachterstand (excl. voorstand) van zittende huurders	€ 481.300	€ 484.100	€ 511.900	€ 615.900	€ 615.200
Hiervan:					
· Deurwaarder	€ 199.853	€ 281.300	€ 309.100	€ 363.400	€ 419.800
· Betalingsregeling	€ 116.704	€ 82.100	€ 64.400	€ 79.600	€ 80.000
Aantal ontruimingen	21	24	21	16	35





3 VASTGOED

TABEL 11 NIEUWBOUW HUURWONINGEN 2020 (IN HAALBAARHEIDSFASE EN VERDER)

Nieuwbouw huurwoningen 2020	Type	lage aftop	hoge aftop	toeslag- grens	gelibera- liseerd huur	Totaal
		Huur	Huur	Huur	Huur	
		< € 619	€ 619 - € 663	€ 664 - € 737	> € 737	
Opgeleverd in 2020						
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
Burgemeester van de Mortelplein	APP	23				23
In uitvoering in 2020						
Reitse Hoevenstraat Vakschool	APP	88				88
In voorbereiding in 2020						
Thomas van Aquinostraat 57	APP	1		1		2
De Kraan 37 Berkel-Enschot	EGW		25			25
Noordhoekring	APP	44*				44
Betuwestraat nieuwbouw	APP	7*		28*		35
Fabriekskwartier	APP			80*	40*	120
Poort van Stappegoor	APP	40*		85*		125
Gemengd Wonen Stappegoor	APP	90*				90
Pater van de Elsenplein fase 2	APP				35*	35
Willem II Kazerne	APP	24*		10*		24
Totaal nieuwbouw		379	42	204	75	700



TABEL 12 NIEUWBOUW/RENOVATIE WOONZORGEENHEDEN

Nieuwbouw/renovatie woonzorg eenheden	Aantal
opgeleverd van 2020	
Traverse: Reitse Hoevenstraat gebouw 2	35
Traverse: Reitse Hoevenstraat gebouw 4	8
In uitvoering in 2020	
Traverse gasthuisring	
- Nachtopvang	25
- Beschermd wonen	10
- Ondersteunende kantoorfuncties	
Totaal woonzorg	78

TABEL 13 GROOT ONDERHOUD

Uitvoering in 2020		
Abdijbuurt portiekflats (labelverbetering)	APP	208
In voorbereiding 2020		
Abdijbuurt eengezinswoningen	EGW	70
Laagstraat 50	EGW	2
Torenbuurt eengezinswoningen	EGW	77
Totaal aantal vhe's groot onderhoud		357





TABEL 14 REPARATIEVERZOEKEN

Reparatieverzoeken	Kosten 2020	Resultaat voorgaand jaar	Totale kosten 2020
Kosten	€ 5.031.000	€ 43.000	€ 5.074.000
Begroting	€ 4.033.500		€ 4.033.500
Vershil	-€ 997.500	-€ 43.000	-€ 1.040.500

TABEL 15 REPARATIEVERZOEKEN EXCLUSIEF BINNENRENOVATIES

	2020	2019	2018	2017	2016
Reparatie- verzoeken (excl binnenrenovaties)	€ 2.930.000	€ 2.415.000	€ 2.162.800	€ 19.39.700	€ 1.971.000
Aantal reparatieverzoeken	9.417	9.367	9.270	8.316	8.969
Gemiddelde kosten per verzoek	€ 311	€ 258	€ 233	€ 233	€ 220
Aantal vhe's in eigendom	8.053	7.927	7.888	7.882	7.801
Kosten per vhe	€ 364	€ 305	€ 274	€ 246	€ 253

TABEL 16 BINNENRENOVATIES BIJ REPARATIEVERZOEKEN

	2020	2019	2018	2017	2016
Binnenrenovaties	€ 2.101.000	€ 1.485.000	€ 452.200	€ 1.117.415	€ 1.028.000
Aantal binnenrenovaties	307	224	73	182	176
Gemiddelde kosten per binnenrenovatie	€ 6.844	€ 6.629	€ 6.195	€ 6.140	€ 5.841



TABEL 17 MUTATIEONDERHOUD

Mutatie onderhoud	Kosten 2020	Resultaat voorgaand jaar	Totale kosten 2020
Kosten	€ 5.067.000	€ 284.000	€ 5.351.000
Begroting	€ 4.250.000		€ 4.250.000
Verschil	-€ 817.000	-€ 284.000	-€ 1.101.000

TABEL 18 MUTATIEKOSTEN PER MUTATIE

Mutatieonderhoud	2020	2019	2018	2017	2016
Mutatiekosten	€ 5.067.000	€ 4.282.000	€ 4.006.000	€ 3.513.000	€ 2.717.000
Mutaties met kosten	499	464	494	517	459
Kosten per mutatie	€ 10.154	€ 9.228	€ 8.109	€ 6.795	€ 5.919

TABEL 19 CONTRACTONDERHOUD

Contractonderhoud	2020
Kosten	€ 982.000
Begroting	€ 998.000
Verschil	€ 16.000

TABEL 20 PLANMATIG ONDERHOUD

Planmatigonderhoud	2020
Kosten	€ 4.412.000
Begroting	€ 6.789.000
Verschil	€ 2.377.000





4. ORGANISATIE

TABEL 21 ZIEKTEVERZUIM

	2020	2019	2018	2017	2016
% excl. zwangerschapsverlof	5,37	2,58	5,2	5,85	4,21
% excl. zwangerschapsverlof en excl. langdurig zieke medewerkers	1,82	1,85	1,6	2,33	2,2
Langdurig zieke medewerkers	13	5	9	8	7
IVA	0	0	1	1	

TABEL 22 ONTWIKKELING ORGANISATIEKOSTEN (EXCL. DIVERSE OPBRENGSTEN)

Organisatiekosten	2020	2019	2018	2017	2016
Totaal Organisatiekosten	€ 9.155.201	€ 8.667.400	€ 8.327.300	€ 8.316.800	€ 8.285.000
Aantal vhe's ¹	8.053	7.927	7.888	7.882	7.801
Per vhe	€ 1.137	€ 1.093	€ 1.056	€ 1.055	€ 1.062

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



TABEL 23 PERSONEELSMUTATIES

	2020	2019	2018	2017	2016
Formatieplaatsen ingevuld	83,1	84,8	81,8	83,5	86,4
Formatieplaatsen vacant per 31/12	0	0	0	0	0
Formatieplaatsen totaal	83,1	84,8	81,8	83,5	86,4
Medewerkers	92	95	90	92	94
waarvan					
· fulltime (%) ¹	51,09%	48,4%	53,3%	56,5%	57,4%
· parttime(%)	48,91%	51,6%	46,7%	43,5%	43,7%
waarvan					
· mannen	49	49	51	50	54
· vrouwen	43	46	39	42	42
In dienst ²	9	14	8	7	5
Uit dienst	9	10	9	10	5
Waarvan (vroeg)pensioen	3	3	2	1	1

1 Fulltimers: 47 en parttimers: 45 (headcount)

2 bij in dienst en uit dienst worden in dit overzicht alleen de mdw met een dnb getoond. (geen stagiaires, personeel derden)

TABEL 24 FORMATIE IN RELATIE TOT VHE EN KOSTEN PER FTE

Formatie	2020	2019	2018	2017	2016
Aantal vhe per fte ¹	94	90	93	91	87
Loonsom per fte	72.000	€ 68.000	€ 71.000	€ 69.000	€ 70.000
Personeel derden	€ 507.000	€ 216.000	€ 331.000	€ 294.000	€ 35.000

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



8 Bijlage 1 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 2020 het grootste aantal klachten (24 van de in totaal 56) 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: aannemers die voor Tiwos werken (9) niet correct te woord gestaan (2), reparatie wordt niet afdoende uitgevoerd (7), reparaties buiten kantooruren (2), overig (4).

Over het algemeen worden klachten goed opgevolgd, er wordt binnen de termijn van drie werkdagen contact opgenomen met de huurder en waar mogelijk wordt de klacht binnen tien werkdagen opgelost. Soms is er sprake van een complexe klacht, dan blijft Tiwos toch steeds in gesprek tot er waar mogelijk een oplossing gevonden is. Als er geen oplossing mogelijk is tussen Tiwos en de huurder dan verwijzen we de huurder door naar de klachtencommissie. Wel is in 2020 het aantal klachten over bejegening hoger dan in voorgaande jaren.

In het schema hiernaast een verdeling van het soort klachten naar proces

Geschillencommissie

Aard van de klachten en uitspraak commissie

Alle bij de geschillencommissie ingediende klachten zijn ongegrond verklaard:

- ▶ Klacht over afwijzing extra Inschrijfduur.
- ▶ Klacht na acceptatie woning
- ▶ Klacht over renovatie van 10 jaar geleden.
- ▶ Klacht over doorstroming.

Proces	2020
Groot onderhoud	2
Huurincasso	1
Huuropzegging	2
Nieuwe verhuur	4
Planmatig onderhoud	5
Dagelijks onderhoud	24
Sociaal	10
Schoonmaak/glasbewassing	1
Serviceteam	6
Woonruimteverdeling	1

Huurcommissie

In 2020 zijn er in totaal 76 bezwaren aangetekend tegen de jaarlijkse huurverhoging. Dat zijn er 44 meer dan in 2019. Van de aangetekende bezwaren gingen er 44 over het inkomen gerelateerd aan de huurverhoging, 30 over huurbetaling en er waren 2 bezwaarschriften over huurverhoging gerelateerd aan technische gebreken. Van de 76 bezwaren zijn 74 zaken in overeenstemming tussen Tiwos en de huurder opgelost. Twee bezwaren zijn doorgestuurd naar de huurcommissie. In één zaak zijn we in het gelijkgesteld en de andere zaak zijn we nog in afwachting van een uitspraak van de huurcommissie.





9 Kengetallen & Feiten

	2020	2019	2018
Typering verhuureenheden			
<i>naar technisch type</i>			
eengezinswoning	4.719	4.701	4.707
appartement	2.397	2.297	2.240
duplexwoning	162	162	162
studio	166	126	92
subtotaal woningen	7.444	7.286	7.201
onzelfstandige eenheid	118	139	128
maatschappelijk onroerend goed	97	106	159
woonwagen/standplaats	61	61	61
parkeervoorziening	318	320	333
bedrijfsmatig onroerend goed	15	15	6
totaal verhuureenheden	8.053	7.927	7.888
<i>naar ouderdom</i>			
vooroorlogs	820	825	825
wederopbouw	1.752	1.734	1.755
jaren 60 en 70	1.752	1.771	1.755
jaren 80 en 90	1.506	1.498	1.650
jaren 2000 tm 2009	792	790	639
nieuwbouw (2010 ev)	822	668	577
subtotaal woningen	7.444	7.286	7.201
onzelfstandige eenheid	118	139	128
maatschappelijk onroerend goed	97	106	159
woonwagen/standplaats	61	61	61
parkeervoorziening	318	320	333
bedrijfsmatig onroerend goed	15	15	6
totaal verhuureenheden	8.053	7.927	7.888
<i>koopgarant</i>			
eengezinswoning	77	88	95
appartement	17	18	24
totaal koopgarantwoningen	94	106	119



	2020	2019	2018
Productiemaatregelen woningbezit in eigendom			
<i>opgeleverd</i>			
nieuwbouw huur			
sociale huur (<= € 737,14)	117	58	29
dure huur (> € 737,14)	-	-	-
woonzorg	28	45	-
bedrijfsruimte / parkeerplaatsen	2	-	-
	147	103	29
herbestemmen pand			
onzelfstandige verhuureenheden	-1	-1	-
	-1	-1	-
aankoop			
aankoop verhuureenheid	3	-	1
aankoop huur vanuit koopgarant	8	3	9
	11	3	10
verkoop verhuureenheden			
zittende huurders	-1	-	-
bij mutatie	-16	-9	-11
projectmatig	-	-	-
	-17	-9	-11
sloop verhuureenheden			
ikv herstructurering	-14	-45	-22
herbestemmen bestaand pand	-	-	-
	-14	-45	-22
verkoop koopgarantwoningen	-12	-3	-3
investeringen bestaand bezit			
ikv herstructurering	-	-	-
regulier	209	178	26
	209	178	26
in uitvoering/voorbereiding			
nieuwbouw huur	623	227	248
investeringen bestaand bezit	224	278	456

	2020	2019	2018
Aantal woningen naar huurprijsklasse (obv kale huur)			
goedkoop (<= € 432,51)	537	634	684
1° aftoppingsgrens (<= € 619,01)	4.021	3.898	3.883
2° aftoppingsgrens (<= € 663,40)	1.559	1.516	1.451
middelduur (<= € 737,14)	921	842	808
duur (> € 737,14)	406	396	375
Totaal woningen	7.444	7.286	7.201
Prijs/kwaliteitverhouding woningbezit			
<i>woningen onder HT grens (huurtoeslaggrens: < € 737,14)**</i>			
gemiddelde kale huur per maand	€ 586	€ 567	€ 552
gemiddelde streefhuur per maand	€ 644	€ 630	€ 624
gemiddelde maximale huur per maand	€ 820	€ 792	€ 766
gemiddeld aantal WWS punten	157	155	153
kale huur in % van de maximale huur	72%	72%	72%
streefhuur in % van de maximale huur	79%	80%	81%
jaarlijkse huurverhoging in %	2,67%	1,94%	1,60%
gemiddelde kale huur per maand (inclusief geliberaliseerd)	€ 596	€ 576	€ 562
Kwaliteit woningbezit			
dagelijks onderhoud per woning (reparatie en mutatie)	€ 1.379	€ 1.102	€ 903
planmatig onderhoud per woning	€ 713	€ 648	€ 399
sociaal beheer/leefbaarheid/woonomgeving per woning***	€ 29	€ 34	€ 51
groot onderhoud per woning	€ 285	€ 243	€ 90
totaal onderhoud woningen in % van de huursom	33%	29%	22%
Verhuur			
huuropzeggingen woningen (inclusief kamerverhuur)	548	497	540
nieuwe verhuringen woningen (inclusief kamerverhuur)	578	529	525
mutatiegraad woningen (excl. verkoop, sloop e.d.)	7,1%	6,4%	7,4%
aanbiedingsgraad	1,7	0,5	0,8



	2020	2019	2018
huurderving in % kale huur (excl. verkoop, sloop e.d.)	0,91%	0,65%	0,64%
huurachterstand in % bruto huur	0,87%	0,91%	0,99%
aantal bemiddelingsverzoeken afdeling leefbaarheid	5.094	4.646	4.092
Waarde/financiering vastgoed			
Marktwaarde			
per woning	€ 135.900	€ 127.400	€ 113.373
Beleidswaarde			
per woning	€ 74.900	€ 72.400	€ 64.118
WOZ-waarde gemiddeld per woning	€ 180.900	€ 153.800	€ 143.500
Financiering (extern)			
per woning	€ 42.500	€ 41.500	€ 40.900
gemiddelde rente leningenportefeuille	3,47%	3,69%	3,73%
gemiddelde looptijd leningenportefeuille	20,9	20,6	21,6
Balans en Winst- & Verliesrekening (obv marktwaarde x € 1.000)			
Balans			
groepsvermogen	€ 690.430	€ 632.432	€ 529.987
overige voorzieningen	€ 37	€ 2.222	€ 8.336
vreemd vermogen	€ 391.787	€ 370.084	€ 350.557
Winst- & Verliesrekening			
bedrijfsopbrengsten	€ 54.426	€ 52.608	€ 51.129
exploitatiekosten vastgoedportefeuille	€ 31.245-	€ 27.249-	€ 23.560-
overige organisatiekosten	€ 646-	€ 602-	€ 562-
verkoopresultaten	€ 1.559	€ 955	€ 653
overige waardeveranderingen	€ 60.629	€ 98.418	€ 59.446
overige activiteiten	€ 349	€ 441	€ 343
leefbaarheid	€ 2.420-	€ 2.119-	€ 2.368-
financiële baten en lasten	€ 21.909-	€ 21.521-	€ 12.802-
belastingen	€ 2.774-	€ 1.179	€ 5.487-
resultaat deelnemingen	€ 29	€ 335	€ 361
niet-gerealiseerde waardeveranderingen			
Jaarresultaat	€ 57.998	€ 102.445	€ 67.153

	2020	2019	2018
Financiële kengetallen			
solvabiliteit obv beleidswaarde (norm: > 20%) Daeb bezit	38%	39%	35%
solvabiliteit obv beleidswaarde (norm: > 40%) niet-Daeb bezit	39%	35%	28%
ICR (norm: >1,4) Daeb bezit	1,52	1,94	2,10
ICR (norm: >1,8) niet-Daeb bezit	1,94	1,74	2,01
dekkingsratio obv marktwaarde (norm: < 70%) Daeb bezit	49%	55%	*
dekkingsratio obv marktwaarde (norm: < 70%) niet-Daeb bezit	55%	54%	*
Loan-to-Value obv beleidswaarde (norm: < 75%) Daeb bezit	58%	58%	64%
Loan-to-Value obv beleidswaarde (norm: < 75%) niet-Daeb bezit	45%	52%	62%
Loan-to-Value obv beleidswaarde (norm: < 75%) totaal bezit	57%	57%	64%
Organisatie			
aantal personeelsleden	92	95	90
aantal fte's	83,1	84,8	81,8
aantal vhe per fte	94	90	93
organisatiekosten per verhuureenheid	€ 1.137	€ 1.093	€ 1.056

* niet bekend

** excl te slopen woningen, tijdelijke verhuringen, bruikleen

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





Jaarrekening 2020



Inhoudsopgave jaarrekening

Jaarrekening

1 Balans per 31 december 2020	74
2 Winst-en-verliesrekening over 2020	76
3 Kasstroomoverzicht 2020 (directe methode)	78

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

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

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

- Vastgoedbeleggingen
- Materiële vaste activa
- Financiële vaste activa
- Overige financiële vaste activa
- Vastgoed bestemd voor verkoop
- 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

- Algemeen
- Marktrisico
- Valutarisico
- Renterisico
- Kredietrisico
- Liquiditeitsrisico
- Fair Value Bepaling

Grondslagen voor opstelling van het kasstroomoverzicht

5 Toelichting op de balans	90
6 Toelichting op de functionele winst-en-verliesrekening	102
7 Jaarrekening DAEB en niet-DAEB	116
8 Winst-en-verliesrekening DAEB en niet-DAEB	120
9 Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB	124

Overige gegevens

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

Jaarrekening

1 Balans per 31 december 2020 (voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	31-12-2020	31-12-2019
Vaste activa		
1.1a Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	972.348	895.615
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	55.271	50.013
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	22.230	23.317
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	12.450	12.374
1.1b Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.716	5.770
	1.068.015	987.090
1.2 Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.273	3.243
Latente belastingvorderingen	6.278	9.052
	9.551	12.295
Som der vaste activa	1.077.566	999.385
Vlottende activa		
1.3 Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	502	1.458
1.4 Vorderingen		
Huurdebiteuren	472	459
Overheid	3.215	453
Overige vorderingen	0	161
Overlopende activa	59	84
	3.747	1.158
1.5 Liquide middelen	439	2.736
Som der vlottende activa	4.688	5.352
Totaal activa	1.082.254	1.004.737

PASSIVA

31-12-2020

31-12-2019

1.6 Groepsvermogen

Herwaarderingsreserve	485.422	435.656
Overige reserves	147.009	94.330
Resultaat in boekjaar	57.998	102.445
	690.430	632.432

1.7 Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	37	2.222
	37	2.222

1.8 Langlopende schulden

Leningen overheid	4.493	4.529
Leningen kredietinstellingen	315.049	294.291
Marktwaaarde extendible leningen	38.922	28.136
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	21.598	22.800
Overige schulden	16	16
	380.079	349.772

1.9 Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	1.293	8.972
Schulden aan overheid	37	36
Schulden aan leveranciers	2.791	3.553
Belastingen en premies sociale verzekeringen	833	860
Schulden ter zake van pensioenen	0	2
Overlopende passiva	6.754	6.889
	11.708	20.311

Totaal passiva

1.082.254

1.004.737

2 Functionele winst-en-verliesrekening over 2020 (x € 1.000)

		2020	2019
Exploitatie vastgoedportefeuille	2.1		
Huuropbrengsten	2.1.1	53.174	51.485
Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	1.252	1.123
Af: Lasten servicecontracten	2.1.3	1.257	1.101
Af: Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.1.4	2.390	2.432
Af: Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	19.014	15.762
Af: Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	8.583	7.955
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		23.181	25.359
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	6.290	3.238
Toegerekende organisatiekosten	2.3.2	-15	-32
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.3.3	-4.716	-2.250
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.559	955
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4		
Af: Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.1	5.697	6.281
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.2	66.211	104.604
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.4.3	115	95
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		60.629	98.418
Overige activiteiten	2.5		
Opbrengst overige activiteiten	2.5.1	1.637	1.636
Af: kosten overige activiteiten	2.5.2	1.288	1.194
Netto resultaat overige activiteiten		349	441
Overige organisatiekosten	2.6		
Af: Overige organisatiekosten	2.6.1	646	602
Netto resultaat overige organisatiekosten		-646	-602

Leefbaarheid	2.7		
Af: kosten leefbaarheid	2.7.1	2.420	2.119
Netto resultaat leefbaarheid		-2.420	-2.119
Financiële baten en lasten	2.8		
Af: Waardeveranderingen financiële vaste activa en derivaten	2.8.1	10.786	10.235
Af: rentelasten en soortgelijke kosten	2.8.4	11.123	11.287
Saldo financiële baten en lasten		-21.909	-21.521
Resultaat voor belastingen		60.742	100.932
Belastingen	2.9	-2.774	1.179
Resultaat deelnemingen	2.10	29	335
Resultaat na belastingen		57.998	102.445

3 Kasstroomoverzicht (directe methode) (x € 1.000)

	2020	2019
Kasstroom uit operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huren	53.112	51.754
Zelfstandige huurwoningen	49.023	48.059
Onzelfstandige huurwoningen	151	214
Intramuraal-, Extramuraal- en Maatschappelijk vastgoed	3.389	2.975
Bedrijfsmatig onroerend goed	352	310
Parkeervoorzieningen	196	196
Vergoedingen	1.252	1.123
Overige bedrijfsontvangsten	349	180
Saldo ingaande kasstromen	54.713	53.057
<i>Uitgaven</i>		
Erfpacht	-1	-1
Personeelsuitgaven	-6.742	-6.013
Onderhoudsuitgaven	-15.824	-12.297
Overige bedrijfsuitgaven	-5.911	-5.359
Renteuitgaven	-11.807	-11.320
Sectorspecifieke heffing en Verhuurdersheffing	-6.406	-5.779
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-216	-253
Vennootschapsbelasting	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	-46.908	-41.022
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.805	12.035
Kasstromen uit investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.879	2.188
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	2.553	822
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0

<i>MVA uitgaande kasstroom</i>			
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-22.015		-17.218
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-3.368		-2.515
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0		0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-2.667		-580
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0		0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1077		-2.206
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0		0
Investeringen overig	-258		-3.498
Externe kosten bij verkoop	-142		-125
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-23.095	-23.133
<i>FVA</i>			
Ontvangsten overig	0		0
Uitgaven overig	0		0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		0	0
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten		-23.095	-23.133
Kasstroom uit Financieringsactiviteiten			
<i>Ingaand:</i>			
Nieuwe door WSW geborgde leningen	30.000		13.000
<i>Uitgaand:</i>			
Aflossing door WSW geborgde leningen	-17.008		-5.286
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		12.992	7.714
Mutatie liquide middelen	-2.298		-3.384
Wijziging kortgeldmutaties		-2.298	-3.384
Liquide middelen per 1-1		2.736	6.120
Liquide middelen per 31-12		439	2.736
Saldo mutatie boekjaar		-2.298	-3.384

4 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Algemeen

Continuïteit

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting. Eventuele toekomstige gevolgen van de Coronacrisis zijn hierin niet meegenomen. We verwachten dat de impact van de Corona crisis op de bedrijfsvoering en resultaten gering zal zijn.

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

Groepsverhoudingen

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

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

Consolidatie

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

De balansposten en resultatenrekeningposten van Tiwos Holding zijn derhalve niet geconsolideerd. De nettovermogenswaarde van deze deelneming is opgenomen in de post deelnemingen van de balans.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan.

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

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behan-

deling 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.

Stelselwijziging

Met ingang van 1 januari 2020 heeft als gevolg van een wijziging van wet- en regelgeving een stelselwijziging plaats gevonden. Op basis van RJ645.202 wordt de verwerking van uitgaven in vastgoed in exploitatie na eerste verwerking op basis van artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 voorgeschreven. Daardoor worden onderhoudsuitgaven in het resultaat verwerkt. Uitgaven welke als verbetering gekwalificeerd worden dienen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed te worden verwerkt. Voor Tiwos heeft deze stelselwijziging geen gevolgen voor de verwerking van onderhoud en verbetering. Tiwos heeft in 2019 haar verwerking aangepast naar de nieuwe richtlijn.

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 2020 bedraagt deze grens € 737,14 (2019: € 720,42). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met contractdatum met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

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

Complexindeling

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

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 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 waarderen marktwaarde'). Tiwos hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor het vastgoed in exploitatie exclusief het bedrijfsmatig-, maatschappelijke- en intramurale vastgoed. Deze worden gewaardeerd volgens de full-versie waarbij een externe taxateur jaarlijks dit vastgoed taxeert.

In de basisversie wordt waardering van het vastgoed bepaald op 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 doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario 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

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

Verwerking waardemutaties

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of vermeerdering van de 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 overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de 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. Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag. Er wordt rente toegerekend aan vastgoed in ontwikkeling. Jaarlijks wordt het rentepercentage opnieuw bepaald.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

- ▶ de terreinen worden niet afgeschreven;
- ▶ de bedrijfsgebouwen over zeventig jaar;
- ▶ groot onderhoud over 10 tot 25 jaar
- ▶ de overige materiële vaste activa over drie tot vijftwintig jaar.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

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

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd.

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

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

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.

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

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

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 herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen 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 marktwaarde.

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

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 2020	Aantal VHE 2019
Bedrijfs Onroerend goed in exploitatie	31	32
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	199	193
Garages/parkeerplaats	318	320
Totaal	548	545

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 nieuwbouwkooiprojecten 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 2020 109,3%. De beleidsdekkingsgraad bedroeg 103,1%. De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt op 126,6%. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW zal een herstelplan bij de toezichthouder indienen waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit reservetekort kan komen.

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente 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 marktswisselkoersen en marktrentes te volgen. Tiwos maakt naast de extendible leningen geen gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen.

Marktrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico

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

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

Fair Value Bepaling

Voor de berekening van de Marktwaarde 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-2020						
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardingsprijs	508.078	46.144	18.566	18.937	11.743	603.467
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	-115.438
Boekwaarden per 1 januari 2020	895.615	50.013	23.317	12.374	5.770	987.090
Mutaties 2020						
Investerings	756	1.911	0	23.931	297	26.896
Desinvesteringen	-1.917	-767	-2.677	-191	0	-5.552
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	62.315	3.896	1.590	0	0	67.801
Herclassificatie bezit (mutaties Daeb/niet-Daeb)	-415	415	0	0	0	0
Afschrijvingen	0	0	0	0	-351	-351
Waardeverminderingen	-2.155	-198	0	-5.515	0	-7.869
Waardeverminderingen opleveringen	-7.599	-107	0	7.706	0	0
Terugneming van waardeverminderingen	0	0	0	0	0	0
Overboekingen	25.748	107	0	-25.855	0	0
Totaal mutaties	76.733	5.257	-1.087	76	-54	80.925
31-dec-2020						
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardingsprijs	532.249	47.811	15.888	16.515	12.040	624.503
Cumulatieve herwaarderingen	541.579	18.941	6.341	0	0	566.861
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-101.481	-11.481	0	-4.065	-6.324	-123.351
Boekwaarden per 31 december 2020	972.348	55.271	22.230	12.450	5.716	1.068.015

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Per balansdatum heeft Tiwos nog 94 woningen in koopgarant die in de toekomst terug gekochten moeten worden. Bij elke terugkoop wordt bepaald of deze woning in exploitatie wordt genomen of dat de woning weer wordt verkocht (eventueel in koopgarant)

Herclassificatie bezit

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

WOZ-waarde Portefeuille

De totale woz-waarde van de verhuureenheden in exploitatie (bedraagt per 1-1-2019 (WOZ 2020) € 1.285,9 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

Marktwaarde op basis van de basisversie van het waarderingshandboek

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

Bij het bepalen van de marktwaarde 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 marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

Discontovoet en Methodes

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 marktwaarde is verhuurde op basis van de Discounted Cash Flow (DCF) is gehanteerd

Categorie onroerende zaken	Aantal per 31 december 2020	Spreiding disconteringsvoet	Methodes
Woonegelegenheden	7287	6,19% - 7,60%	De hoogste waarde van de twee scenario's leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Parkeergelegenheden	318	6,93% - 7,02%	De hoogste waarde van de twee scenario's leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex

Relevante veronderstellingen

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

	Woon- gelegenheden	Parkeer- gelegenheden
Mutatiekans	8,47%	nvt
Mogelijkheid tot verkoop	100%	100%
Achterstallig onderhoud	nvt	nvt
Bedrag achterstallig onderhoud	nvt	nvt
Erfpacht	5836	nvt
Erfpacht afkoopbedrag	€ 11.940	nvt
Erfpachtcanon	nvt	nvt
Beklemmingen	nvt	nvt

Marktwaarde 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 2020	Gemiddelde disconteringsvoet	Gemiddelde markthuur per m2	Methoden
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	153	6,25%	€ 112	Doorexploiteerscenario
Intramuraal vastgoed	295	5,90%	€ 128	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 2020 een rentebedrag van € 0 (2019: € 262K) opgenomen in de balanspost onroerende zaken in ontwikkeling voor de financiering van de investeringsprojecten.

Beleidswaarde

De totale beleidswaarde is in 2020 € 566,0 miljoen (2019 € 537,9 miljoen)

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

- Disconteringsvoet 6,54% in 2020 (2019 7,19%)
- Streefhuur per maand € 655 per woning in 2020 (2019 € 642)
- Lasten onderhoud en beheer per jaar € 2.397 en € 639 per woning in 2020 (2019 € 2.084 en € 651)

Sensitiviteitsanalyse

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

- Streefhuur per maand € 25 hoger zorgt voor een verhoging van € 25,3 miljoen
- Lasten onderhoud en beheer per jaar € 100 hoger zorgt voor een verlaging van € 38,8 miljoen
- Verhoging van de discontovoet met 0,5% zorgt voor een verlaging van € 47,5 miljoen

Met de wijziging van de Woningwet (eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen) en de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II (compensatie via tarief verhuurderheffing) is gezien het geringe belang op de beleidswaarde geen rekening gehouden bij de bepaling van de beleidswaarde.

Markt- en Beleidswaarde "Waterval" (x € 1 miljoen)

Marktwaarde	€ 1.028
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ -85
Betaalbaarheid (huur)	€ -231
Kwaliteit (onderhoud)	€ -162
Beheer (beheerkosten)	€ 16
	€ -462
Beleidswaarde	€ 566

1.2 Financiële vaste activa

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

	Deelnemingen	Overige	Totaal
01-jan-2020			
Boekwaarden	3.243	0	3.243
Mutaties 2020			
Resultaat deelnemingen	29	0	29
Totaal mutaties	29	0	29
31-dec-2020			
Boekwaarden	3.273	0	3.273

De deelneming betreft:

	Vestigingsplaats	Aandeel	Resultaat boekjaar	Totaal Eigen Vermogen 31-12-2020
Resultaat deelneming Tiwos Holding B.V.	Tilburg	100,0%	29	3.273

	31-12-2020	31-12-2019
Totale latente belastingvorderingen		
Latente belastingvorderingen		
01-jan	2.684	5.530
Mutaties in jaar		
Dotatie	0	0
Vrijval	-1.459	-2.847
Stand per 31 december	1.224	2.684
Latente afschrijvingspotentieel		
01-jan	6.368	2.343
Mutaties in jaar		
Dotatie	0	4.026
Vrijval	-1.315	0
Stand per 31 december	5.054	6.368
Totale latente belastingvorderingen	6.278	9.052

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 € 5,3 mln.
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 € 25,2 miljoen.

Hiervoor zijn de volgende latenties gevormd:

1. Fiscale verliesverrekening € 1,2 mln. actieve latentie
2. Afschrijvingspotentieel € 5,1 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 2,59%. Voorts heeft indien noodzakelijk saldering plaatsgevonden gezien de naar verwachting simultane afwikkeling.

Voor het merendeel van het waarderingsverschil commercieel en fiscaal op de materiele vaste activa in exploitatie wordt geen latentie tot waardering gebracht, omdat realisatie hiervan binnen afzienbare termijn niet voldoende betrouwbaar kan worden bepaald. In 2020 bedraagt dit nominale verschil € -47,7 miljoen (2019: € 18,2 miljoen). Negatief betekent dat de Marktwaaarde hoger is dan de fiscale boekwaarde.

1.3 Voorraden

	31-12-2020	31-12-2019
Vastgoed bestemd voor verkoop	502	1.458
Niet verkochte woningen	1.458	0

1.4 Vorderingen

	31-12-2020	31-12-2019
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	1.166	907
Af : voorziening wegens oninbaarheid	-694	-447
Totaal huurdebiteuren	472	459
Mutatie voorziening wegens oninbaarheid		
01-jan	-447	-478
Mutaties in jaar		
Dotatie	-357	-184
Afboeking	111	215
Stand per 31 december	-694	-447

Overheid

Te ontvangen investeringsbijdragen	3.215	453
Totaal Overheid	3.215	453

Overige vorderingen

Overige debiteuren	0	161
Totaal overige vorderingen	0	161

Geen van de vorderingen heeft een looptijd langer dan één jaar

Overlopende activa

	31-12-2020	31-12-2019
Nog te ontvangen interest	0	0
Nog te verzenden facturen	9	15
Overige	50	70
Totaal overlopende activa	59	84

1.5 Liquide middelen

	31-12-2020	31-12-2019
Ter vrije beschikking:		
Kas/bank/giro	438	2.691
Bedrijfsspaarrekeningen en deposito's	0	45
	439	2.736

1.6 Eigen vermogen

	31-12-2020	31-12-2019
--	------------	------------

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

Stand per 1 januari	632.432	529.987
Bij: Resultaat in boekjaar	57.998	102.445
Stand per 31 december	690.430	632.432

Verdeeld in

Herwaarderingsreserve	485.422	435.656
Overige reserves	147.009	94.330
Bij: Resultaat in boekjaar	57.998	102.445
Totaal groepsvermogen	690.430	632.432

	31-12-2020	31-12-2019
Verloop Overige reserves		
Stand per 1 januari	94.330	107.037
Resultaat vorig boekjaar	102.445	67.153
Totale herwaarderingsreserve	-49.766	-79.859
Stand per 31 december	147.009	94.330

Voorstel resultaatbestemming

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

Verloop herwaarderingsreserve	Herwaarde-ringsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarde-ringsreserve NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarderingsreserve TOTAAL vastgoed in exploitatie
Boekwaarde per 1 januari 2020	427.206.040	8.450.184	435.656.224
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.289.647	-155.553	-1.445.200
Realisatie uit hoofde van sloop	-1.406.369	0	-1.406.369
Toename uit hoofde van investeringen	705.431	0	705.431
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	53.849.928	2.805.489	56.655.418
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-2.155.697	-262.583	-2.418.280
Herclassificaties/herkwalificaties	-745.341	-332.482	-1.077.823
Overige mutaties	-765.086	-481.923	-1.247.009
Boekwaarde per 31-12-2020	475.399.260	10.023.132	485.422.392

1.7 Voorzieningen

	31-12-2020	31-12-2019
Stand per 1 januari	8.336	7.431

Mutaties in jaar

Dotatie	3.375	14
Ottrekking	-5.515	0
Vrijval	-44	-6.128
Stand per 31 december	37	2.222

Specificatie voorziening per nieuwbouwproject

	31-12-2020	31-12-2019
Gasthuising 37/39 Traverse	0	0
Reitse Hoevenstraat (terrein Vakschool)	0	2.164
Burgemeester van de Mortelplein	0	44
Thomas van Aquinostraat (herbestemming)	37	14
	37	2.222

De voorziening hebben een overwegend langlopend karakter

1.8 Langlopende schulden

	31-12-2020 looptijd korter dan vijf jaar	31-12-2020 looptijd langer dan vijf jaar	31-12-2020 totaal	31-12-2020 gem. rente-voet
Leningen overheid	3.420	1.109	4.529	1,58%
Leningen kredietinstellingen	24.212	292.780	316.993	3,48%
Totale schuldpositie	27.632	293.890	321.522	
Aankoopwaarde extendible leningen	0	-650	-650	
Totaal	27.632	293.239	320.872	

	31-12-2019 totaal	31-12-2020 gem. rente-voet
Leningen overheid	4.565	1,58%
Leningen kredietinstellingen	303.964	3,70%
Waarborgsommen	0	
Totale schuldpositie	308.529	

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.
De aflossingsverplichting voor 2020 bedraagt € 1,33 mln.
De marktwaarde van de leningportefeuille van Tiwos is berekend met de module Treasury van SG en bedraagt per 31 december 2020 € 506,1 mln. (2019: € 444,2 mln.)
De volledige leningportefeuille van Tiwos is geborgd bij het WSW

Leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2020 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

	leningen overheid	leningen krediet- instellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2020	4.529	294.291	298.820
Bij: nieuwe leningen	0	30.000	30.000
Af: aflossing verplichting korte termijn	-37	-1.293	-1.330
Af: Vervroegde aflossingen 2021	0	-8.000	-8.000
Bij: oprenting afgesplitste deel eerste waardering extendible leningen	0	52	52
Stand per 31 december 2020	4.493	315.049	319.542

De oprenting wordt bepaald door het verschil tussen de contractuele rente en de marktrente (IRS flat) op het moment van afsluiten van de extendible lening. Het renteverhaal ligt tussen de 0,1460% en de 0,217%

Hieronder zijn begrepen leningen met een gemiddelde rente van 3,45% (2019: 3,67%) en een gemiddelde looptijd van 20,9 jaar (2019: 20,6 jaar)
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 2020	28.136
Bij: waardering 2020	10.786
Stand per 31 december 2020	38.922

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

	31-12-2020	31-12-2019
01-jan-2020	22.800	24.175
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht		
Vermeerdering/vermindering	o	o
Boekwaarde per 1 januari	22.800	24.175
Mutaties 2020		
Terugkoop woningen in verhuur	-1.629	-575
Verkopen woningen "regulier"	-480	-699
Verkopen woningen "verkocht onder voorwaarden" (uit voorraad)	o	o
Terugkopen woningen "verkocht onder voorwaarden" (in voorraad)	-516	-1.452
Waardemutaties	1.423	1.352
Saldo mutaties	-1.202	-1.374
31-dec-2020		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht		
Vermeerdering/vermindering	o	o
Boekwaarde per 31 december	21.598	22.800
Overige schulden (waarborgsommen)		
Het verloop van de waarborgsommen is als volgt:	31-12-2020	31-12-2019
Stand per 1 januari		

Ontvangen waarborgsommen	16	3
Rente waarborgsommen	0	0
	16	3
Mutaties in jaar		
Toegevoegde waarborgsommen	0	13
	0	13
Stand per 31 december		
Ontvangen waarborgsommen	16	16
Rente waarborgsommen	0	0
	16	16

1.9 Kortlopende schulden

	31-12-2020	31-12-2019
Schulden aan kredietinstellingen	1.293	8.972
Schulden aan overheid	37	36
Schulden aan leveranciers	2.791	3.553
Belastingen en premies sociale verzekeringen	833	860
Schulden ter zake van pensioenen	0	2
Overige schulden	0	0
Overlopende passiva	6.754	6.889
	11.708	20.311
Overlopende passiva:		
<i>Nadere specificatie van deze post:</i>		
Niet vervallen rente geldleningen	3.345	4.030
Nog te ontv facturen reparatieverzoeken en mutatieonderhoud	1.712	1.199
Nog te ontv facturen PO, sociaal beheer en contractonderhoud	9	139
Nog te ontv facturen investeringsprojecten	432	0
Vooruitontvangen huur	779	828
Saldo te verrekenen servicekosten/nto facturen servicekosten	84	65
Overige te ontvangen facturen/te betalen kosten	392	629
	6.754	6.889

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 € 7,5 mln. (2019: € 24,5 mln).

WSW-volmacht

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

Obligoverplichting jegens WSW

Door de obligoverplichting staan deelnemers onderling garant voor elkaar. Deze verplichting (circa € 12,69 mln) is voorwaardelijk: zolang de borgstellingsreserve van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting.

Onderlinge aansprakelijkheid belastingschulden

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

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft recht, afhankelijk van indiensttreding, op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2020 bedraagt het budget € 256K (2019: € 249K)

Kredietfaciliteit

Tiwos heeft geen Kredietfaciliteit.

6 Toelichting op de functionele winst- en verliesrekening

2.1 Exploitatie vastgoedportefeuille

2.1.1 Huuropbrengsten

	2020	2019
Woningen en woongebouwen Daeb	50.086	48.239
Woningen en woongebouwen Niet-Daeb	2.144	2.137
Onroerende zaken niet zijn de woningen Daeb	1.176	1.110
Onroerende zaken niet zijn de woningen Niet-Daeb	557	501
Energie prestatie vergoeding	64	21
	54.027	52.008
Dotatie dubieuze debiteuren	-300	-184
Af : huurderiving wegens leegstand Daeb	-482	-277
Af : huurderiving wegens leegstand Niet- Daeb	-71	-62
	53.174	51.485

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

	2020	2019
Gemeente Tilburg	52.968	51.284
Gemeente Gilze en Rijen	206	201
	53.174	51.485

2.1.2 Opbrengst servicecontracten

	2020	2019
Overige goederen, leveringen en diensten	1.274	1.138
Af : vergoedingsderiving wegens leegstand	-23	-15
	1.252	1.123

2.1.3 Lasten servicekosten

	2020	2019
Servicekosten	1.252	1.123
Servicekosten niet in rekening gebracht	5	-22
	1.257	1.101

2.1.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2020	2019
Heffing saneringssteun en heffingsbijdrage autoriteit	56	57
Beheer door derden	163	119
Incassokosten	21	56
Vergoeding adm. service- huurcontractkosten	-50	-56
Kosten juridisch bijstand	134	105
Energieverbruik tijdens leegstandsperiode	34	41
Bemiddelingskosten verhuur dure huurwoningen	12	15
Kosten administratie VVE	37	0
Toegerekende organisatiekosten: Verhuur- en beheeractiviteiten	1.984	2.096
	2.390	2.432

2.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	2020	2019
Planmatig onderhoud inclusief politiekeurmerk Veilig Wonen	4.412	3.843
Mutatie-onderhoud	5.351	4.282
Reparatieverzoeken	5.074	3.900
Contract onderhoud	981	970
Doorberekende uren vaklieden	-76	-169
Kosten projectontwikkeling	254	42
Toegerekende organisatiekosten: Onderhoudsactiviteiten	3.019	2.895
	19.014	15.762

2.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2020	2019
Belastingen	1.993	2.005
Verzekeringen	236	204
Verhuurderheffing	6.350	5.722
Diverse bedrijfslasten	4	24
	8.583	7.955

2.2 Verkoop vastgoed in ontwikkeling

Tiwos heeft geen nieuwbouw opgeleverd of in ontwikkeling voor de verkoop

2.3 Verkoop vastgoedportefeuille

2.3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2020	2019
Verkoopprijs bestaand bezit	3.879	2.188
Verkoopkosten	-142	-108
Verkoopprijs bestaand bezit (projecten)	0	335
Verkoopprijs woningen uit VOV	2.553	822
	6.290	3.238

2.3.2 Toegerekende organisatiekosten

	2020	2019
Verkoopkosten	0	17
Toegerekende organisatiekosten: Verkoop vastgoedportefeuille bestaand bezit	15	15
	15	32

2.3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2020	2019
Af : Boekwaarde (=marktwaarde)	-2.684	-1.501
Aankoopprijs VOV woningen (=marktwaarde)	-2.033	-749
	-4.716	-2.250

2.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

2.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
Nieuwbouw		
Koningsoord appartementen (Berkel-Enschot)	0	-121
Veluwe- / Caspar Houbenstraat (Jeruzalem)	0	-129
Burgemeester van de Mortelplein	0	-226
Valentijnstraat (Rosmolen)	0	379
Pater van de Elsenplein (Groenewoud)	0	-162
Molen- / Kerkstraat (Berkel-Enschot)	0	24
Reitse Hoevenstraat (terrein Vakschool)	202	-1.446
Thomas van Aquinostraat (herbestemming)	73	31
Sloopprojecten		
Noordhoekring/Laagstraat	7	0
Ringbaan Zuid maycretes	3	17
Terugkeervergoeding naar nieuwbouw na sloop	2	0
Overige eenheden uit exploitatie	366	1.347
Afwaardering sloopprojecten	1.449	4.344
GO en Woonproducten		
GO	2.007	1.580
Woonproducten	1.235	935
Aankoop		
Woning (terugkopen koopgarant/n-DAEB)	169	-29
Woning (terugkopen sociale huurwoningen)	183	0
Overige eenheden in exploitatie	0	-264
Totaal waardeveranderingen huurprojecten	5.697	6.281
Totaal waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	5.697	6.281

2.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	66.211	104.604
	66.211	104.604

Door het hanteren van het nieuwe handboek modelmatig waarden marktwaarde per 31 december 2020 en door de vernieuwde taxaties voor de MOG, BOG en Intramuraal vastgoed is de marktwaarde gewijzigd. De toename van de marktwaarde in 2020 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

	2020	2019
Gerealiseerde waardeveranderingen VOV	-2.677	-2.792
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen VOV	2.625	2.726
	52-	66-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	1.590	1.513
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen VOV	-1.423	-1.352
	167	161
	115	95

De vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden zijn geïndexeerd met de landelijke prijsindexen van koopprijzen van eengezinswoningen en appartementen. Voor 2020 waren de indexen 7,6% egw en 8,1% app (2019: 6,7% egw en 8,4% app).

2.5 Overige activiteiten

2.5.1 Opbrengst overige activiteiten

	2020	2019
Doorberekenende uren investeringsprojecten	1.288	1.193
Doorberekenende rente onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	0	262
Doorberekenende beheerkosten aan derden	38	51
Subsidie energieconvenant gemeente Tilburg	133	0
Diversen	179	129
	1.637	1.636

2.5.2 Kosten overige activiteiten

	2020	2019
Jaarlijks bedrag eeuwigdurende erfpacht	1	1
Toegerekende organisatiekosten: Overige activiteiten	1.288	1.194
	1.288	1.194

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 zelfstandiging zijn in eigendom verkregen en zijn geactiveerd.

2.6 Overige organisatiekosten

2.6.1 Overige organisatiekosten

	2020	2019
Lonen en salarissen	4.427	4.338
Sociale lasten	730	738
Pensioenlasten	784	709
Overige personeelskosten	772	635
Huisvestingskosten	232	179
Bestuurskosten	87	95
Kosten inventaris	24	4
Vervoerskosten	34	49
Automatiseringskosten	494	411
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	351	373
Overige algemene organisatiekosten	1.220	1.134
	9.155	8.667

Toegerekende organisatiekosten naar functionaliteit

Af: Verhuur- en beheeractiviteiten	2.1.4	1.984	2.096
Af: Onderhoudsactiviteiten	2.1.5	3.019	2.895
Af: Leefbaarheid	2.7.1	2.204	1.866
Af: Verkoop vastgoed in ontwikkeling	2.2.3	0	0
Af: Verkoop vastgoedportefeuille bestaand bezit	2.3.2	15	15
Af: Overige organisatiekosten	2.6.1	646	602
Af: Overige activiteiten	2.5.2	1.288	1.194
Toegerekende organisatiekosten naar functionaliteit		9.155	8.667

Toegerekende organisatiekosten: Overige organisatiekosten

	646	602
--	------------	------------

Toegerekende organisatiekosten naar functionaliteit

	2020	2019
Verhuur- en beheeractiviteiten	21,7%	24,2%
Onderhoudsactiviteiten	33,0%	33,4%
Leefbaarheid	24,1%	21,5%
Verkoop vastgoed in ontwikkeling	0,0%	0,0%
Verkoop vastgoedportefeuille bestaand bezit	0,2%	0,2%
Overige organisatie kosten	7,1%	6,9%
Overige activiteiten	14,1%	13,8%
	100%	100%

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 € 117K. Voor deze honoraria is de methode kasstelsel gehanteerd.

Dit bedrag is als volgt onder te verdelen;	2020	2019
Controle van de jaarrekening	100	86
Andere controle opdrachten (dVi)	17	12
Fiscale adviesdiensten	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
	117	98

2.7 Leefbaarheid

2.7.1 Leefbaarheid	2020	2019
Sociaal Beheer collectief	195	234
Verrijkt Wonen	21	19
Toegerekende organisatiekosten: Leefbaarheid	2.204	1.866
	2.420	2.119

2.8 Financiële baten en lasten

2.8.1 Waardeveranderingen financiële vaste activa en derivaten	2020	2019
Waardeverandering extendible leningen	10.786	10.235
	10.786	10.235

2.8.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	2020	2019
Opbrengst van vorderingen	0	0
	0	0

2.8.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2020	2019
- Onderhanden projecten	0	0
- Overige rentebaten	0	0
- Rente op liquide middelen	0	0
	0	0

2.8.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	2020	2019
- Leningen overheid en kredietinstellingen	11.056	11.227
- Overig	67	60
	11.123	11.287

2.9 Belastingen	2020	2019
Latente vennootschapsbelasting (baten)	-2.774	1.179
	-2.774	1.179

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

Toekomstige fiscale winsten kunnen tot een bedrag van circa € 5,3 mln (2019: € 13,3 mln) worden gecompenseerd met in het verleden geleden fiscale verliezen. Door (voorlopige) vaststelling van de fiscale resultaten 2018 en 2019 is er een wijziging in het nominaal bedrag aan verliesverrekening opgenomen in de jaarrekening 2020 van € 4,7 mln. De effectieve belastingdruk is 4,6% en kan als volgt worden gespecificeerd:

	2020	2019
Geconsolideerd commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	60.742	100.932
Fiscale afschrijving op activa	-3.100	-4.100
Correctie marktwaarde	-66.211	-104.604
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	-171	-211
Fiscaal resultaat projecten	5.684	6.264
Correctie projectleegstand	0	0
Correctie rentelasten	4.614	4.388
Correctie projectsteun	0	0

Correctie opbrengst verkopen	1.452	361
Correctie afschrijvingen (geen fiscale kosten)	-9	23
Correctie onderhoud	-1.752	-2.002
Resultaat deelneming	29	335
Correctie marktwaarde extendible leningen	10.841	10.235
Gemengde kostenaftrek	0	0
Correctie waardeveranderingen	-115	-95
Herwaardering WOZ	757	1.500
Correctie belastingen	0	0
Belastbaar bedrag	-12.762	-13.025
Belastingbedrag 20% over € 0	0	0
Belastingbedrag 25% over € 0	0	0
Totaal	0	0
Totaal	0	0

Over 2020 is geen VpB verschuldigd. De voorwaartse verliezen in Stichting Tiwos en haar dochtermaatschappijen zijn circa € 5,3 mln tot en met 2020. Hiervoor heeft Tiwos een belastinglatentie gevormd.

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2019: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 4,6% (2019: 3,6 %).

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

	2020	2019
Toepasselijk belastingtarief	25%	25%
Aanpassing belastingen vorige boekjaren	0%	0%
Niet gewaardeerde verschillen	20,4%	21,4%
Effectief belastingtarief	4,6%	3,6%

2.10 Resultaat deelnemingen

	2020	2019
Resultaat deelneming Tiwos Holding B.V.	29	335
Totaal resultaat deelnemingen	29	335

Overige informatie

Werknemers

Gedurende het jaar 2020 had de corporatie gemiddeld 94 werknemers (83,9 fte) in dienst (2019 gemiddeld: 93 werknemers (83,3 fte)).

Op balansdatum	2020	2019
Afdeling Directie	2,0	2,5
Afdeling Gebiedsteams	36,2	35,6
Afdeling Serviceteam	11,8	13,4
Afdeling Vastgoed	11,0	10,8
Afdeling Financien & Informatie	15,9	16,0
Afdeling Advies & Ontwikkeling	6,2	6,5
Totaal aantal fte	83,1	84,8

WNT verantwoording

De WNT is van toepassing op Tiwos, Tilburgse Woonstichting. Het voor Tiwos toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 € 168.000 (bezoldigingsklasse F).

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

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

Gegevens 2020

bedragen x € 1

R. Scherpenisse

Functiegegevens

directeur/bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	144.660
Beloningen betaalbaar op termijn	23.340
Subtotaal	168.000

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	168.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.

Bezoldiging 168.000

Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2019

bedragen x € 1

R. Scherpenisse

Functiegegevens

directeur/bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	145.181
Beloningen betaalbaar op termijn	21.886
Subtotaal	167.067

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	162.000
Bezoldiging	167.067

Toezichthoudende topfunctionarissen
Gegevens 2020

bedragen x € 1	S. Bodegraven	R. Gradus	M. de Bruyn	D. van Wezel
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	17.450	11.700	11.700	11.700
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.200	16.800	16.800	16.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.T.	N.v.T.	N.v.t.
Bezoldiging	17.450	11.700	11.700	11.700
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t., N.v.t.	N.v.t., N.v.t.	N.v.t., N.v.t.	N.v.t., N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2019

bedragen x € 1	S. Bodegraven	R. Gradus	M. de Bruyn	D. van Wezel
Functiegegevens	[Voorzitter/Lid]	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	13.900	10.300	10.300	10.300
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.300	16.200	16.200	16.200

Gegevens 2020

bedragen x € 1

F. Schilder**E. Schellekens****G. van Gerwen****Functiegegevens**

Lid

Lid

Lid

Aanvang en einde functievervulling in 2020

01/01 – 11/10

01/01 - 31/12

Bezoldiging

Bezoldiging

8.775

11.700

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

13.082

16.800

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

N.v.t.

N.v.T.

Bezoldiging**8.775****11.700**

Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t., N.v.t.

N.v.t., N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

N.v.t.

Gegevens 2019

bedragen x € 1

F. Schilder**E. Schellekens****G. van Gerwen****Functiegegevens**

Lid

Lid

Lid

Aanvang en einde functievervulling in 2019

01/01 - 31/12

07/11 - 31/12

1/1 - 31/5

Bezoldiging

Bezoldiging

10.300

1.524

4.292

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

16.200

2.441

6.702

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Gebeurtenissen na balansdatum

Vestia-deal

Op het Aedes-congres van 9 februari 2021 heeft een ruime meerderheid van de corporatiebestuurders ingestemd met het verzoek van Aedes om solidair te zijn met Stichting Vestia en een financiële bijdrage te leveren om de problemen van Stichting Vestia, primair de hoge rentelasten en de hoge marktwaarde van de leningen, op te lossen. Per heden is nog geen sprake van een concrete (financiële) invulling van deze verklaring van solidariteit, maar in het voorstel dat is opgesteld door Vestia is opgenomen dat corporaties hun eigen leningen met lage rentes uitruilen met leningen van Vestia die een hogere rente kennen waardoor per saldo een herverdeling van de rentelasten tussen de corporatie en Vestia plaatsvindt.

Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

Eenmalige huurverlaging

Op 1 december 2020 heeft de Eerste Kamer de Wet eenmalige huurverlaging aangenomen.

De wet voorziet in een eenmalige huurverlaging voor huurders (huishoudens) met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen in 2021 eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. De eenmalige huurverlaging wordt gecompenseerd door een vermindering van de verhuurderheffing.

Het betreft een gebeurtenis in het boekjaar die deels in de jaarrekening is verwerkt: de algemene vermindering van de verhuurderheffing is reeds ingerekend in de marktwaarde en de beleidswaarde. Omdat de corporatie-specifieke uitwerking van de eenmalige huurverlaging pas medio 2021 inzichtelijk zal worden is in de jaarrekening nog geen rekening gehouden met die huurverlaging. Het is onze verwachting dat het effect daarvan overigens niet materieel zal zijn voor het beeld van de jaarrekening.

Huurbevrozing sociale huurwoningen

Op 9 februari 2021 heeft de Tweede Kamer ingestemd met een voorstel tot het maximaleren van de huurverhoging in de gereguleerde sector op 0% voor 2021. Dat betekent dat komend jaar voor het gereguleerde deel van het bezit geen huurverhoging doorgevoerd kan worden.

Hiertegenover staat het voornemen van de minister deze inkomstenderving te compenseren door een vermindering van de verhuurderheffing.

Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

Jaarrekening DAEB en niet-DAEB

7.1 Balans per 31 december 2020 (voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Vaste activa				
1.1a Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	972.348	0		972.348
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	0	55.270		55.270
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	22.229		22.229
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	12.407	43		12.451
1.1b Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.716	0		5.716
	990.472	77.543		1.068.015
1.2 Financiële vaste activa				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	40.462	3.273	-40.462	3.273
Latente belastingvorderingen	6.278	0		6.278
Vordering op groepsmaatschappij	19.219	0	-19.219	0
	65.959	3.273		9.551
Som der vaste activa	1.056.431	80.815		1.077.566
Vlottende activa				
1.3 Voorraden				
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	502		502
1.4 Onderhanden projecten				
	0	0		0
1.5 Vorderingen				
Huurdebiteuren	427	46		472
Overheid	3.215	0		3.215
Overlopende activa	4	56		59
	3.646	101		3.747
1.6 Liquide middelen				
	496	-57		439
Som der vlottende activa	4.142	546		4.688
Totaal activa	1.060.573	81.362	-59.681	1.082.254

PASSIVA	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
1.7 Groepsvermogen				
Herwaarderingsreserve	485.422	10.023	-10.023	485.422
Overige reserves	147.009	25.192	-25.192	147.009
Resultaat in boekjaar	57.998	5.246	-5.246	57.998
	690.430	40.462		690.430
1.8 Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	37	0		37
	37	0		37
1.9 Langlopende schulden				
Leningen overheid	4.493	0		4.493
Leningen kredietinstellingen	315.049	0		315.049
Marktwaaarde extendible leningen	38.922	0		38.922
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	21.598		21.598
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	19.219	-19.219	0
Overige schulden	16	0		16
	358.480	40.818		380.079
1.10 Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	1.293	0		1.293
Schulden aan overheid	37	0		37
Schulden aan leveranciers	2.747	44		2.791
Belastingen en premies sociale verzekeringen	834	-1		833
Schulden ter zake van pensioenen	0	0		0
Overlopende passiva	6.715	39		6.754
	11.626	82		11.708
Totaal passiva	1.060.573	81.362	-59.681	1.082.254

Jaarrekening DAEB en niet-DAEB

7.2 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
Vordering op groepsmaatschappij	19.954	0	-19.954	0
	64.221	3.243		12.295
Som der vaste activa	977.981	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
Marktwaarde 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
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

8.1 Functionele winst-en-verliesrekening over 2020

		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Exploitatie vastgoedportefeuille	2.1				
Huuropbrengsten	2.1.1	50.559	2.615		53.174
Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	1.146	106		1.252
Af: Lasten servicecontracten	2.1.3	1.163	94		1.257
Af: Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.1.4	2.293	97		2.390
Af: Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	18.401	613		19.014
Af: Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	8.461	122		8.583
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		21.386	1.795		23.181
Verkoop vastgoed in ontwikkeling	2.2				
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		0	0		0
Verkoop vastgoedportefeuille	2.3				
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.3.1	3.388	3.498	-595	6.290
Toegerekende organisatiekosten	2.3.2	-15	-1		-15
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.3.3	-2.422	-2.889	595	-4.716
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		951	607	0	1.559
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4				
Af: Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.1	5.391	306		5.697
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.2	62.308	3.903		66.211
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.4.3	0	115		115
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		56.917	3.712	0	60.629
Overige activiteiten	2.5				
Opbrengst overige activiteiten	2.5.1	1.614	23		1.637
Af: kosten overige activiteiten	2.5.2	1.240	48		1.288
Netto resultaat overige activiteiten		373	-25	0	349
Overige organisatiekosten	2.6				
Af: Overige organisatiekosten	2.6.1	622	24		646
Netto resultaat overige organisatiekosten		-622	-24	0	-646

Leefbaarheid	2.7				
Af: kosten leefbaarheid	2.7.1	2.332	89		2.420
Netto resultaat leefbaarheid		-2.332	-89	0	-2.420
Financiële baten en lasten	2.8				
Af: Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	2.8.1	10.786	0		10.786
Af: rentelasten en soortgelijke kosten	2.8.4	10.363	760	0	11.123
Saldo financiële baten en lasten		-21.149	-760	0	-21.909
Resultaat voor belastingen		55.526	5.217	0	60.742
Belastingen	2.9	-2.774	0		-2.774
Resultaat deelnemingen	2.10		29		29
Resultaat na belastingen		52.752	5.246	0	57.998

Jaarrekening DAEB en niet-DAEB

8.2 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	0	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	-5.257	335
Resultaat na belastingen		102.445	5.257		102.445

Jaarrekening DAEB en niet-DAEB

9.1 Kasstroomoverzicht 2020 (directe methode)

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Ontvangsten:</i>				
Huren	50.497	2.615		53.112
Zelfstandige huurwoningen	46.957	2.067		49.024
Onzelfstandige huurwoningen	151	0		151
Intramuraal-, Extramuraal- en Maatschappelijk vastgoed	3.389	0		3.389
Bedrijfsmatig onroerend goed	0	352		352
Parkeervoorzieningen	0	196		196
Vergoedingen	1.146	106		1.252
Overige bedrijfsontvangsten	346	3		349
Renteontvangsten	760	0	-760	0
Saldo ingaande kasstromen	52.750	2.724		54.713
<i>Uitgaven:</i>				
Erfpacht	-1	0		-1
Personeelsuitgaven	-6.411	-331		-6.742
Onderhoudsuitgaven	-15.174	-650		-15.824
Overige bedrijfsuitgaven	-5.652	-260		-5.911
Renteuitgaven	-11.807	-760	760	-11.807
Sectorspecifieke heffing en Verhuurdersheffing	-6.406	0		-6.406
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-209	-7		-216
Saldo uitgaande kasstromen	-45.660	-2.009		-46.908
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.090	715		7.805

Kasstromen uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.987	892		3.879
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	2.553		2.553
(Des)Investeringsontvangsten overig	415	-415		0
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-22.015	0		-22.015
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-3.282	-86		-3.368
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-764	-1.903		-2.667
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	-1.077		-1.077
Investerings overig	-258	0		-258
Externe kosten bij verkoop	-105	-37		-142
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-23.021	-75		-23.095
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	-23.021	-75		-23.095
Kasstroom uit Financieringsactiviteiten				
<i>Ingaand:</i>				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	30.000	0		30.000
<i>Uitgaand:</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-17.008	0		-17.008
Aflossing ongeborgde leningen	735	-735	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	13.727	-735		12.992
Mutatie liquide middelen	-2.204	-94		-2.298
Wijziging kortgeldmutaties	2.204	94		-2.298
Liquide middelen per 1-1	2.700	37		2.736
Liquide middelen per 31-12	496	-57		439
Saldo mutatie boekjaar	-2.204	-94		-2.298

Jaarrekening DAEB en niet-DAEB

9.2 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	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

Ondertekening van de jaarrekening

Opgesteld door bestuurder en vastgesteld in de Raad van Commissarissen.

Tilburg, 14 april 2021

C. Scherpenisse

Bestuurder

S. van Bodegraven

Voorzitter Raad van Commissarissen

E. Schellekens

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.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Tiwos, Tilburgse Woonstichting

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Tiwos, Tilburgse Woonstichting te Tilburg gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2020; 2. de winst-en-verliesrekening over 2020; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Tiwos, Tilburgse Woonstichting op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De basis voor ons oordeel

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

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

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 18,9 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,1 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten, verkoop-opbrengsten vastgoedportefeuille en opbrengsten van overige activiteiten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2020.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn. Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 947.000 rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 55.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Aandacht voor fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's in onze controle

Als accountant zijn wij verantwoordelijk voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid dat de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Om die reden identificeren wij risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude. In dit kader evalueren wij in onze risico analyse onder andere vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen, waarvan de impact een verhoogd fraude-, corruptie- en/of integriteitsrisico kent, bijvoorbeeld vanwege de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen. Deze transacties en processen omvatten aan- en verkopen van vastgoed waaronder ABC-transacties, aanbestedingen, het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen en het uitvoeren van betalingen.

Wij hebben inzicht verworven in de organisatie om risico's op afwijkingen van materieel belang door fraude, corruptie en/of integriteit in te schatten. Hiertoe hebben wij onder meer het bestuur en de raad van commissarissen om inlichtingen dienaangaande gevraagd. Wij maakten daarbij onder andere gebruik van een specifieke vragenlijst ter inventarisatie van non-compliancerisico's.

Wij hebben vastgesteld dat processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of integriteit. Daarvoor hebben wij minimaal vereiste functiescheidingen rondom vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen getoetst. Tevens beoordeelden wij in het kader van voornoemde risico's (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Tiwos, Tilburgse Woonstichting alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen. Door middel van data analyse hebben wij inkopen geanalyseerd op een mogelijk verhoogd risico terzake prijsvorming, alsmede journaalposten met een verhoogd risico of van ongebruikelijke aard. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Een en ander is nader beschreven in het betreffende kernpunt van onze controle.

Tot slot hebben wij, tijdens onze (slot)besprekingen, fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's uitdrukkelijk besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Wij hebben onze controle uitgevoerd conform de geldende controlestandaarden (met name Standaard 240 en 250) en bijbehorende procedures, waarbij wij evenwel opmerken dat een controle niet primair is ontworpen om fraude te detecteren. In onderdeel D van deze controleverklaring geven wij meer informatie over onze verantwoordelijkheden voor de controle en de uitvoering daarvan.

De kernpunten van onze controle

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

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden bezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT GEBASEERD OP DE BASISVERSIE	ONZE CONTROLEAANPAK
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 1.028 miljoen wat neerkomt op 95% van het balanstotaal van Tiwos, Tilburgse Woonstichting. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Tiwos, Tilburgse Woonstichting past hierbij voor het merendeel van het vastgoedbezit de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' toe als toegelicht in hoofdstuk 5, paragraaf 1.1 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie.</p> <p>Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p>Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde', peildatum 31 december 2020. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.</p> <p>Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Tiwos, Tilburgse Woonstichting aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een</p>

<p>leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie.</p> <p>Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.</p>	<p>betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.</p> <p>Controle output De uitkomsten van de waardering hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is.</p>
BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE	ONZE CONTROLEAANPAK
<p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. In hoofdstuk 5, paragraaf 1.1 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Tiwos, Tilburgse Woonstichting gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.</p> <p>De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daardoor voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario; • Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; • De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid; • De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p>

	Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

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

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:
▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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 inclusief het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

C. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

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

Geen verboden diensten

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

D. 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen. Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Tilburg, 29 april 2021

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

M.A. van Rooij RA



Colofon

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



www.tiwos.nl



ADRES

Stationsstraat 24
Postbus 10051
5000 JB Tilburg

TELEFOON

013 54 90 890

E-MAIL

email@tiwos.nl