

Echt Contact





2021..
WEER EEN
BIJZONDER
JAAR



Jaarrapport 2021

BESTUURSVERSLAG

Voorwoord	5
1. waar staan we voor?	6
2. waar gaan we voor?	8
3. wat deden we het afgelopen jaar voor onze huurders?	10
▶ <i>sociale huurwoningen</i>	12
▶ <i>betalbaar wonen</i>	15
▶ <i>aanwezigheid en samenwerking in buurten</i>	17
▶ <i>duurzaamheid</i>	25
4. financiële positie	28
5. organisatie	42
6. verslag raad van commissarissen	48
7. tabellen bestuursverslag	40
8. bijlagen bestuursverslag	70
9. kengetallen en feiten	72

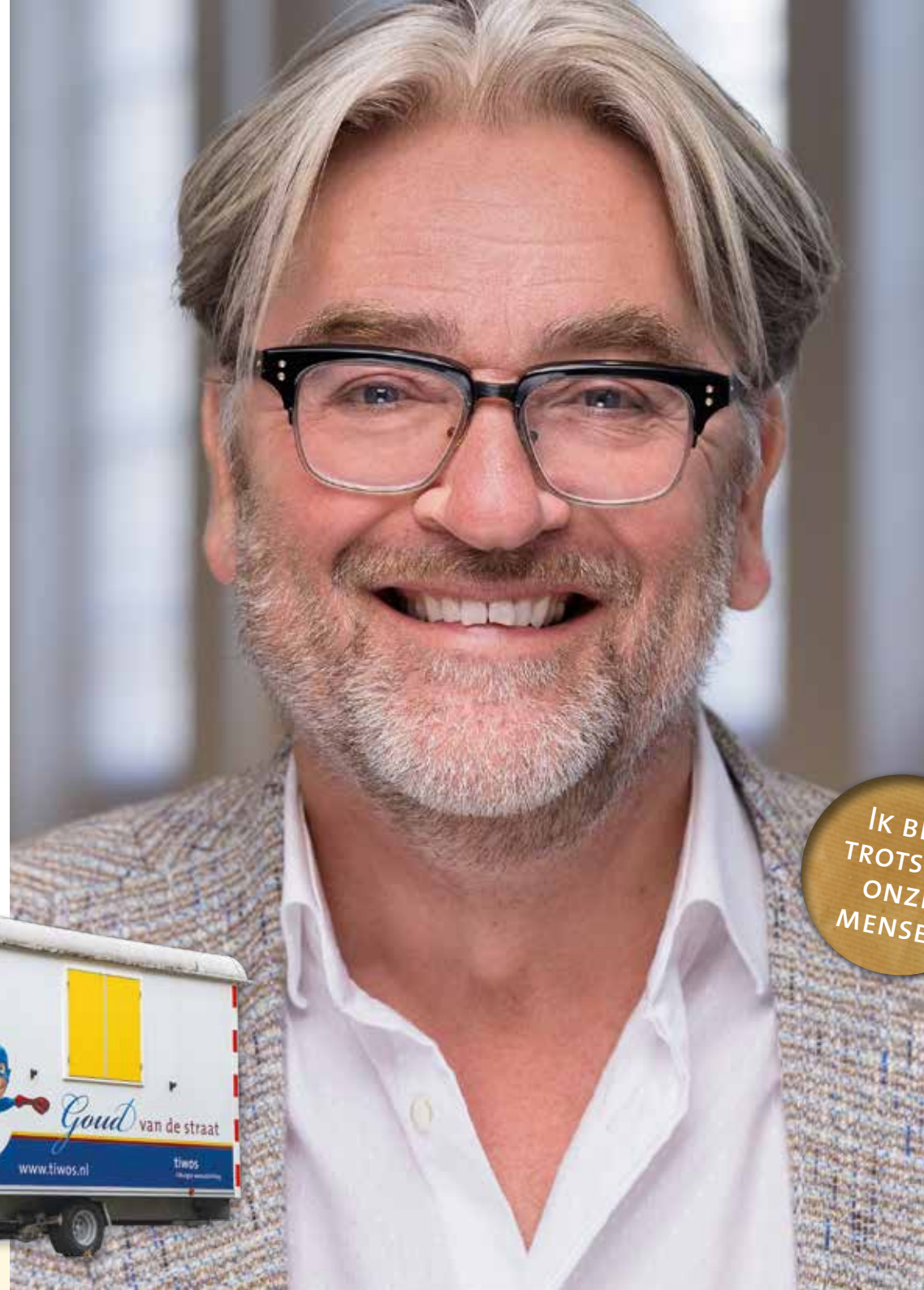
JAARREKENING

78



Wist u dat...

In de vrolijke bouwkeet van Goud van de Straat twee partytenten, feestverlichting, (sta)tafels en stoelen en nog andere handige zaken zitten. Daarnaast kun je een goudkist lenen waarin spullen zitten voor een barbecue, schoonmaakactie, spellen- of sportmiddag.



IK BEN
TROTS OP
ONZE
MENSEN

Voorwoord

En ook 2021 was -niet alleen voor ons- weer een bijzonder jaar... De Corona-crisis hield ons veel langer in haar greep dan we eerder voor mogelijk hadden kunnen houden. Dat heeft ook zijn weerslag gehad op onze prestaties, ook al hebben we er alles aan gedaan dat zoveel mogelijk te beperken. Zo was het voor ons moeilijker dan 'normaal' om ons motto "Echt Contact" met onze bewoners en partners helemaal waar te maken. Het was een wonderlijke ervaring om nu het (zeker 'live') contact juist te moeten beperken. We merkten dat daardoor bijvoorbeeld de klantwaardering in onze basisprocessen langzaam terugliep. En meteen weer opveerde nadat we die processen eind van het jaar weer meer in menselijk contact konden doen. Deze ervaringen hebben ons gesterkt in onze intentie dichtbij te willen zijn en in echt contact met onze bewoners en partners te doen wat nodig is.

Dat vraagt om betrokken medewerkers die onze kernwaarden sociaal, dichtbij en gedreven 'leven'. Die eigenaarschap nemen en de verbinding zoeken. Met zichzelf, met hun team, met onze organisatie, met onze bewoners en met onze partners in de stad. Om onze mensen daarbij te ondersteunen investeerden we ook het afgelopen jaar fors in hun ontwikkeling en in die van onze organisatie. Werkgeluk-onderzoek liet zien dat Tiwos sterk bovengemiddeld scoort op de baantevredenheid en dat je onze mensen wakker kunt maken voor onze missie: 'de koers is significant beter bekend onder medewerkers en roept significant meer enthousiasme op', aldus de onderzoekers. En dat is temeer van belang omdat we ook in 2021 veel nieuwe collega's hebben mogen begroeten.

Door de inzet van onze mensen en de spreekwoordelijk goede samenwerking in Tilburg hebben we toch nog veel kunnen realiseren in dit rare jaar 2021. Een paar highlights:

- ▶ We leverden 90 appartementen, 35 onzelfstandige eenheden en een gemeenschappelijke ruimte op en hebben 8 nieuwbouwprojecten in voorbereiding met in totaal 531 woningen. We voldoen daarmee ruimschoots aan de convenantsafspraken die we maakten en aan onze eigen (koersplan)ambitie
- ▶ De huren van onze sociale huurwoningen werden in 2021 niet verhoogd, de huren van 660 woningen verlaagd, de huurachterstanden en het aantal ontruimingën waren historisch laag
- ▶ Wel zagen we in 2021 een forse stijging van overlastmeldingen. De irritaties in de wijken liepen op door Corona, ook onze medewerkers hadden vaker met agressie te maken.
- ▶ We waren, samen met bewoners en partners, volop actief in de PACT-aanpak en binnen de MOM.
- ▶ We vervolgden onze route richting CO₂-neutraal in 2050, met de energetische verbetering van 146 woningen en zonnepanelen op weer eens 267 woningen.
- ▶ We scherpten onze organisatieontwikkeling aan door onder meer een plan van aanpak Samensturing, gericht op eigenaarschap in teamverband.

Al met al toch een jaar waar we goed op kunnen terugkijken. Op veel fronten hebben we ons goed voorbereid op de komende periode, waarin -terecht- stevige maatschappelijke prestaties van ons worden verwacht. De wooncrisis, betaalbaarheid van het wonen, de noodzakelijke verduurzaming en het versterken van onze buurten zijn allemaal tegelijk aan de orde. Wij zetten daar graag –samen met onze bewoners en partners- onze schouders onder!

Ondertekening, Tilburg 14 april 2022
René Scherpenisse | *bestuurder*





Wist u dat...

We een leuke podcastserie hebben opgenomen van 5 delen waarin je meer te weten komt over Tiwos en onze plannen? Ik raad je zeker aan deze te luisteren, zo kom je ook meer te weten over de verhalen achter onze plannen. Ik zou zeggen, veel luisterplezier!

PODCAST

BELUISTER
HET IN ONZE
PODCASTSERIE



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 woonsmaak. 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, samenwonen, energieopwekking, duurzaamheid, dienstverlening en samenwerking.





Wist u dat...

Tiwo's vlogs heeft laten maken? Door de coronamaatregelen was het niet mogelijk de nieuwe bewoners van de 88 nieuwe appartementen aan de Reitse Hoevenstraat al in een vroeg stadium hun appartement te laten zien. Om ze toch mee te nemen in de voortgang van de bouw zijn vlogs gemaakt. In deze video's vertellen verschillende mensen die betrokken zijn bij de bouw over het appartementencomplex en konden bewoners met eigen ogen zien hoe de bouw vorderde.



UPDATE
STAND VAN
ZAKEN IN DE
NIEUWBOUW

2. Waar gaan we voor?

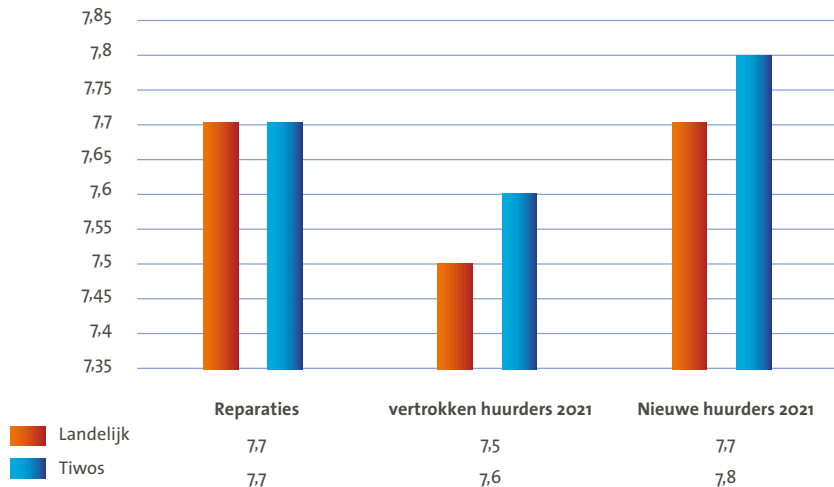
HOE VULLEN WE ONZE MISSIE “THUIS IN VITALE BUURTEN” PRAKTISCH IN?

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



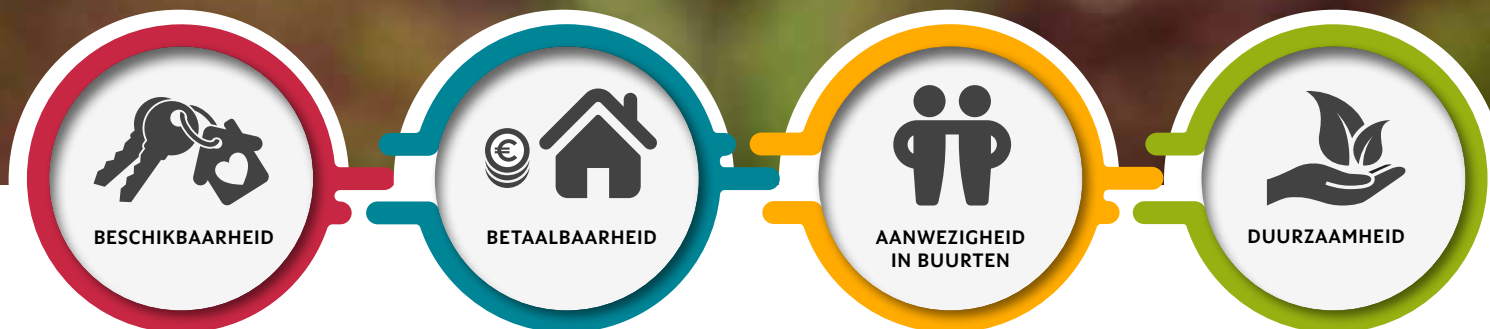


Tiwos

Koersplan 2021/2025

naast mensen staan

4 focuspunten



3. Wat deden we afgelopen jaar voor onze huurders

HERIJKT KOERSPLAN

Begin 2021 herijkten we ons koersplan, waarvan de basis in 2016 ontstond. Deze basis staat nog steeds en we gaan ook gewoon door met onze persoonlijke manier van werken, aanwezigheid in de buurten, naast bewoners staan en verschil maken waar dat nodig is. Maar de wereld is in verandering met een wooncrisis, de coronacrisis en de toenemende polarisatie. Dit vroeg op sommige punten om aanscherping. Daarnaast schakelen we de koersplanperiode nu gelijk met de lokale convenant periode.

Wat verandert er?

De uitgangspunten in ons vorige beleidsplan maken we waar, maar de komende tijd gaan we nog intensiever starten met participatie. Verder maken we onze doelen concreter en laden en prioriteren we de focuspunten op-nieuw.

Waar gaan we voor?

Ons uitgangspunt blijft dat wonen van de bewoner zelf is en dat wij helpen als dat nodig is. Want hoewel het met de meeste bewoners gelukkig goed gaat, komen we ook vaak mensen tegen die wel wat hulp van ons of onze partners kunnen gebruiken.

Wat gaan we doen?

We hebben een nieuwe prioriteit aangebracht in onze focuspunten, waarbij extra sociale huurwoningen en betaalbaarheid op de eerste plaats staan, gevolgd door aanwezigheid en samenwerking in buurten en duurzaamheid.

Op 1: beschikbaarheid

Ook op 1: betaalbaarheid

Op 2: aanwezigheid en samenwerken in de buurten

Op 3: duurzaamheid

Kijk voor meer informatie en de podcasts over het koersplan op www.tiwos.nl/koersplan





3.1 INVESTEREN IN EXTRA SOCIALE HUURWONINGEN

In 2021 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 2021 leverden we 88 woningen op in Tilburg West, aan de Barend Busnacstraat.

Voor de lange termijn (2022-2026) zitten er nog voor in totaal zo'n 450 woningen aan projecten in de pijplijn. Wel merken we dat door verschillende oorzaken (zoals de coronacrisis, lange levertijden van materialen en tekort aan werknemers in de bouw) de doorlooptijd van projecten langer wordt, wat effect heeft 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.

We streven naar 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.

3.1.2 Ontwikkeling van de voorraad: toename met 66 eenheden

Per 31 december 2021 heeft Tiwos 8.119 verhuureenheden in exploitatie (8.053 in 2020). Alle verhuureenheden zijn in eigendom van Tiwos.

In 2021 leverden we 90 appartementen op; 88 woningen Barend Busnacstraat en 2 woningen Thomas van Aquinostraat. Daarnaast is het pand Gasthuis-

ring 37 herbestemd en daarin zijn in 2021 35 onzelfstandige eenheden en 1 gemeenschappelijke ruimte opgenomen welke zijn verhuurd aan de woonzorgorganisatie Traverse. Ten behoeve van deze herbestemming zijn 32 eenheden uit exploitatie gehaald. We sloopten in 2021 20 maycrete woningen aan de Ringbaan Zuid. Op deze vrijgekomen locatie worden de komende jaren nieuwbouwappartementen gebouwd. We verkochten 15 woningen en 1 woonwagen. Verder heeft Tiwos 4 studenteneenheden aangekocht en 1 eengezinswoning vanuit koopgarant teruggekocht, die alle in verhuur zijn genomen. Daarnaast is 1 bedrijfsruimte aangekocht voor nieuwbouw in het gebied Stappegoo. Splittingsen en andere mutaties van woningen en parkeergelegenheden hebben nog geleid tot een toename van 2 verhuureenheden. Al deze mutaties in het bezit resulteren in een totale toename van het bezit in eigendom met 66 eenheden in 2021. Eind 2021 zijn 8 nieuwbouwprojecten in voorbereiding met in totaal 531 woningen.

Projecten

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 Cruiffcourt. Nieuwbouw op deze locatie vormt een onderdeel van de Task-Force afspraken met de gemeente. Met de buurt, de gemeente en maatschappelijke instellingen worden momenteel de mogelijkheden voor een torentje van 8 lagen met ca. 40 appartementen onderzocht. Hiervoor moet een afwijkingsbesluit van het huidige bestemmingsplan genomen worden. Er wordt ook een Ruimtelijke Onderbouwing geschreven. Voorwaarde is dat het gebied voldoende open blijft, zodat groen en speelruimte voor de buurt behouden blijven. De planning is om vóór 1-1-2025 klaar te zijn.

Gasthuisring 37 Traverse

In 2020 zijn we gestart met de verbouwing - interne transformatie van 3 geschakelde panden gelegen aan de Gasthuisring 37. Dit om voor onze huurder Traverse een meer geschikt product te bieden voor hun doelgroep. De 3 panden (waaronder 1 rijksmonument) zijn in augustus 2021 opgeleverd. Er zijn



Onze droom

EXTRA SOCIALE HUURWONINGEN

10 eenheden beschermd wonen, een nachtopvang (25 bedden), een dagopvang en een kantoor (10 werkplekken) ingericht. Er was in dit project geen duurzaamheidsambitie vastgesteld maar we hebben waar kansen lagen wel duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd.

88 nieuwbouwappartementen Barend Busnacstraat (locatie Reitse Hoevenstraat)

Op het terrein van de voormalige Vakschool aan de Reitse Hoevenstraat zijn 88 nieuwbouwappartementen gerealiseerd. De appartementen zijn gelijkvloers waardoor deze geschikt zijn voor alle leeftijden. Naast de primaire doelgroep 1- en 2-persoonshuishoudens met inkomen onder huurtoeslaggrens hebben we ook woningen toegewezen aan de secundaire doelgroep en lage middeninkomens. De woningen zijn in april 2021 opgeleverd. In het complex hebben we 2 pilotprojecten lopen. Een sociaal project pleinmakers met als doel de anonimiteit te verminderen, onderling contact te vergroten en betrokkenheid bij het complex en de buurt te vergroten. Er loopt ook een duurzaamheidspilot met een batterijopslagsysteem voor de algemene ruimten. Deze slimme batterij slaat de door de PV-panelen opgewekte schone energie op en levert terug wanneer nodig. Zo gebruiken we ook zonnestroom voor de algemene verlichting, scootmobielen en de lift, ook 's avonds of wanneer de zon even niet schijnt.

25 grondgebonden nieuwbouwwoningen De Kraanhof

Aan De Kraan in Berkel-Enschot heeft Tiwos grond verworven voor de bouw van 25 grondgebonden woningen. De woningen worden energiezuinig (NOM) uitgevoerd door aannemer Hendriks Coppelmans. De plattegronden zijn vergelijkbaar met de in 2020 opgeleverde woningen aan de Kerkstraat en Molenstraat in Berkel-Enschot. Het bestemmingsplan voor de planlocatie is gewijzigd en begin februari 2022 onherroepelijk vastgesteld. We gaan de locatie eerst bouwrijp maken om vervolgens na de bouwvak te beginnen met de realisatie van de 25 grondgebonden sociale huurwoningen voor kleine gezinnen. Planning is om dan rond de bouwvak in 2023 de woningen te kunnen opleveren.

Pater van den Elsenplein fase 2

Na de realisatie van fase 1 (30 appartementen boven de Jumbo), zijn de ontwikkelingen gestart om te komen tot een nieuw gezondheidscentrum voor de wijk met daarbij een appartementencomplex van ca 35 appartementen. Dit appartementencomplex wordt gerealiseerd op de plek van het nu

We blijven doorgaan tot we 25% van de Tilburgse behoefte aan sociale woningen hebben gerealiseerd.

Concreet betekent dit voor 2021-2025:

- › We voegen 500 permanente sociale woningen toe aan onze voorraad. Daarnaast zetten we in op een extra aanbod van tijdelijke woningen.
- › Onze woningen zijn technisch in orde. We onderhouden ze en voeren –bij mutatie en op verzoek van de bewoner- zonodig binnenrenovaties (badkamer, keuken en/of toilet) uit.
- › We bieden passende woningen aan voor de verschillende doelgroepen waarvoor Tiwos werkt. We hebben daarbij bijzondere aandacht voor de doelgroep ouderen. Het leeuwendeel van onze nieuwbouw zal, net als de afgelopen periode, bijvoorbeeld ook voor ouderen geschikt zijn. Daarnaast heeft en houdt Tiwos een actief doorstrotingsbeleid om passend wonen voor zoveel mogelijk mensen mogelijk te maken. Dat gaat om ouderen die we de kans willen bieden een passende woning in de buurt te vinden, maar ook om mensen die graag in een andere buurt willen wonen en 'gelijkwaardig' willen oversteken.
- › We onderzoeken in welke buurten kansen liggen voor herstructurering, bijvoorbeeld door het slopen van oude woningen die niet meer voldoen aan de eisen van de toekomst. Daarvoor in de plaats zetten we een groter aantal nieuwe woningen terug.
- › We richten ons primair op sociale woningen tot de huurtoeslaggrens. Bij alle ontwikkelingen kijken we ook of- en in welke mate we kunnen bouwen voor de lage middeninkomens. Bij grootschalige ontwikkelingen zoeken we naar een ideale mix. Voor de niet-Daeb woningen kiezen we op commerciële gronden voor de beste oplossing: afstoten of door-exploiteren.
- › Bij nieuwbouw maken we mooie woningen met een goede toekomstwaarde. Uitgangspunt is dat ze altijd iets toevoegen aan de leefomgeving en leefbaarheid van een buurt. Nieuwbouw is bij voorkeur levensloopbestendig. Daarbij zijn ze vanzelfsprekend gasloos en voldoen ze aan de BENG-eisen (Bijna Energieneutraal Gebouw), maar zo mogelijk gaan we een stapje verder en zijn ze energieneutraal of -leverend.





TABEL 2 ONTWIKKELING IN DE VOORRAAD

Type verhuureenheden	2021	2020	Mutaties in voorraad 2021					Totale mutatie 2021
			sloop	verkoop	aankoop	nieuw-bouw	herbestemmen	
Eengezinswoning	4.690	4.719	-20	-10	1			-29
Appartementen met lift	1.435	1.351		-4		88		84
Appartementen zonder lift	913	916					-3	-3
Maisonette	130	130		-1		1		0
Studio	166	166						0
Duplexwoningen	163	162				1		1
Subtotaal woningvoorraad	7.497	7.444	-20	-15	1	90	-3	53
Gemeenschappelijke ruimte	66	97	-32			1		-31
Onzelfstandige eenheden	163	118			4	35	6	45
Standplaatsen	60	61		-1				-1
Garages en parkeerplaatsen	317	318					-1	-1
Bedrijfsruimtes	16	15			1			1
Aantal vhe's in eigendom	8.119	8.053	-52	-16	6	126	2	66
Eengezinswoning	74	77		-3				-3
Appartementen met lift	16	17		-1				-1
Koopgarant	90	94	0	-4	0	0	0	-4
Aantal vhe's in exploitatie (incl. koopgarant)	8.209	8.147	-52	-20	6	126	2	62

bestaande gezondheidscentrum. Dat betekent dat eerst het nieuwe gezondheidscentrum gebouwd wordt. Daarna kunnen de huidige gebruikers hun intrek nemen in het nieuwe gezondheidscentrum en kan het huidige gezondheidscentrum worden gesloopt. Als laatste worden daarna de appartementen gerealiseerd. Verwachting is dat start bouw van het gezondheidscentrum plaatsvindt in het najaar van 2023. De bouw van de appartementen start dan begin 2025. De appartementen worden verhuurd in de categorie middenhuur.

Stappegoor: Sloop maycrete woningen en aankoop Apennijnenweg

Voor de realisatie van de projecten Gemengd Wonen en de Poort van Stappegoor zijn in het vierde kwartaal van 2021 20 maycrete woningen gesloopt. Daarnaast is een kantoorpand aan de Apennijnenweg aangekocht, dat medio 2023 ten behoeve van bovengenoemde ontwikkelingen wordt gesloopt.

Stappegoor: Poort van Stappegoor

In 2021 is de ontwikkeling opgepakt van circa 146 appartementen, in combinatie met een gebouwde parkeeroplossing en een gemeenschappelijke openbare binnentuin. Van deze appartementen worden er 126 in het sociale segment verhuurd en 20 in de vrije sector. De appartementen zijn gesitueerd in een woontoren van 16 lagen en een galerijgebouw van 4 lagen. De planning is om vóór eind 2024 klaar te zijn met realisatie om aanspraak te kunnen maken op de korting verhuurderheffing.

Stappegoor: Gemengd Wonen

Bij Gemengd wonen staat een combinatie van reguliere en kwetsbare huurders centraal (Magic mix 60/40 verhouding). Mensen met en zonder kwetsbaarheid kiezen er bewust voor om bij elkaar te wonen. In dit project werken Tiwos, Gemeente, RIBW, Prisma en Traverse samen om tot realisatie en beheer te komen.

In 2021 is de ontwikkeling opgepakt om hier een 96-tal kleine appartementen te realiseren. Bijzondere aan deze ontwikkeling is dat het hier tijdelijke huisvesting betreft met een looptijd van 30 jaar. De planning is om realisatie in het eerste kwartaal van 2023 te laten plaatsvinden.

Noordhoekring: Realisatie houtbouwproject.

Op de locatie Noordhoekring / Laagstraat is Tiwos de mogelijkheden aan het onderzoeken om hier een duurzaamheid gebouw te realiseren. Het huidige Tiwos bezit (11 woningen) op deze locatie wordt gesloopt. De planning is om vóór eind 2024 klaar te zijn met realisatie.

3.2 BETAALBAAR WONEN

In 2021 werkten we aan...

3.2.1 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 (kleiner dan € 44.655). 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 2021 gold de wet 'Eenmalige huurverlaging'. Dat betekende voor ons dat we bij zo'n 660 huurders de huur hebben verlaagd per 1 mei 2021, omdat het inkomen niet (meer) passend was bij de huurprijs. Daarnaast was het in 2021 wettelijk gezien niet toegestaan om de huren te verhogen voor de huurders in de sociale huursector.

3.2.2 Huuraanpassing: 7.400 huishoudens geen huurverhoging in 2021

De huur van bijna 7.400 sociale huurwoningen zijn in 2021 wettelijk bevroren vanwege de coronacrisis en de gevolgen die het financieel voor onze huurders heeft. De huur van het geliberaliseerd woningbezit, garages, parkeerplaatsen en bedrijfsruimtes is in 2021 verhoogd met gemiddeld 2,21%. In 2021 is de huur sociale huurwoningen bij nieuwe verhuur geharmoniseerd naar streefhuur. Het heeft tot een stijging van 0,7% van de huursom van de sociale huurwoningen geleid.

3.2.3 Betalingsproblemen: vroegtijdig signaleren en erger voorkomen

Huurincasso in cijfers

In 2021 zien we een daling in zowel het percentage bewoners met huurachterstand als in het aantal ontruiming. Dit zijn niet alleen maar cijfers. Dit is in de praktijk van echte betekenis voor onze huurders. Het huurachterstandsper-





Onze droom

BETAALBAAR WONEN

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

Concreet betekent dit voor voor 2021-2025:

- › We hanteren een inflatievolgend huurbeleid en bieden maatwerk als dat nodig is. 80% van onze woningen heeft een huur onder de aftoppingsgrens van de huurtoeslag.
- › Maximaal 20% is bestemd voor huurders met een –laag-middeninkomen.
- › Om meer te doen voor middeninkomens gaan we de komende periode onderzoeken of constructies zoals Koopgarant of Koopstart (opnieuw) interessant zijn.
- › Door huurprijsverlaging of het bouwen van nieuwe (tijdelijke) woningen, willen we een groter aantal woningen rond de kwaliteitskortingsgrens (het deel van de huur dat 100% gedekt wordt door huurtoeslag) realiseren.
- › We voeren geen huurverhoging door als we een woning isoleren.
- › We leggen nadruk op preventie van schulden onder andere door voorlichting en budgetcoaching. We bieden actief hulp bij schulden.
- › We nemen deel 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 of tijdelijke contracten.

centage is gedaald van 0,87 % in 2020 naar 0,74% in 2021. Minder huurachterstand betekent voor onze huurders minder financiële zorgen en minder stress. Het vergroot onder andere het gevoel van zelfredzaamheid en het in staat zijn om actief mee te doen in de samenleving. Dat vinden we belangrijk.

Nog ingrijpender dan een huurachterstand is een dreigende ontruiming. We hebben ons ervoor ingezet om dit zoveel mogelijk te voorkomen door op alle mogelijke manieren te proberen in contact te blijven en samen met de huurder naar oplossingen te blijven zoeken. Van de 34 aanzeggingen zijn er in 2021 8 woningen daadwerkelijk ontruimd (tegenover 24 ontruiming in 2019 en 21 in 2020).

Van deze 8 ontruiming in 2021 waren er 5 op basis van huurachterstand en 3 op basis van overlast. De overige aangezegde ontruiming in 2021 zijn geannuleerd omdat er tijdig een passende oplossing is gevonden. In de meeste gevallen gaat het om (gedeeltelijke) betaling en/of een passende betalingsregeling, een 2^e kans contract en/of een traject bij schuldhulpverlening. Bij 5 adressen is de ontruiming geannuleerd omdat de huurder zelf de sleutels heeft ingeleverd voor de geplande ontruiming.

Tegenover deze positieve ontwikkelingen staat het feit dat de zwaarte van individuele casussen oploopt. We zijn meerdere keren via een huurachterstand in contact gekomen met huurders van wie de financiële problematiek een topje van de ijsberg bleek te zijn. Soms moet er eerst iets anders opgelost worden voordat een financieel probleem opgelost kan worden. Dan is het heel waardevol om samen te werken met onze collega's van leefbaarheid en onze netwerkpartners in Tilburg.

Samenwerking met de Gemeente Tilburg

In 2021 is er een nieuwe samenwerkingsovereenkomst afgesloten tussen Tiwos & de Gemeente Tilburg (EropAf Huur) op basis van de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening, waarin vroegsignalering met ingang van 1 januari 2021 een plicht is voor gemeenten.

Alle vaste lasten-partners wordt gevraagd om gegevens met betrekking tot achterstanden uit te wisselen vanuit het idee dat een gecoördineerde aanpak een grotere kans geeft op het structureel oplossen van schulden.

In de praktijk betekent dit dat we elke maand een bestand aanleveren van huurders met een betalingsachterstand van 1 volledige maandhuur. Daarnaast schorten we onze incasso maatregelen van de betreffende huurders op om medewerkers van schuldhulpverlening de ruimte te bieden om in contact

te komen. Op deze manier werken we samen om schulden in een zo'n vroeg mogelijk stadium te signaleren, passende ondersteuning te bieden en verdere escalatie van de schuldsituatie te voorkomen.

Samenwerking met de deurwaarder

We werken naar tevredenheid met deurwaarder GGN, daarom hebben we eind 2021 onze samenwerkingsovereenkomst vernieuwd. Nadat wij een vordering insturen heeft het actief opzoeken van contact met de huurder prioriteit voor GGN om alsnog tot een oplossing te komen. Ons gedachtengoed van 'echt contact' sluit daarmee mooi aan bij die van GGN: 'aandacht loont'.

Budgetcoaching

We bieden onze huurders de mogelijkheid gebruik te maken van een budgetcoach. De budgetcoach werkt nauw samen met incasso en leefbaarheid maar kan ook door de huurder zelf ingeschakeld worden om mee te kijken. Veel mensen vinden het moeilijk om een duidelijkheid beeld te krijgen van hun inkomsten en uitgaven. Samen met de bewoner wordt een inventarisatie en een overzicht gemaakt. Er wordt gekeken of het inkomen op orde is. Er zijn bewoners die (soms al jaren) recht blijken te hebben op toeslagen maar dit nooit hebben aangevraagd. Voor hen worden (eventueel met terugwerkende kracht) de toeslagen aangevraagd. Daarnaast wordt er gekeken waar het geld naar toe gaat. Dit kan soms best confronterend zijn. Zijn er schulden dan wordt de bewoner geholpen met het maken van afbetalingsregelingen. Soms blijkt een bewoner meer financiële ruimte te hebben dan gedacht: het is alleen niet duidelijk waar het geld aan uitgegeven wordt. Door er samen naar te kijken en bij te houden waar het geld naar toe gaat wordt het huishoudboekje op orde gebracht en worden de bewoners meer bewust van de keuzes die ze maken.

3.3 AANWEZIGHEID EN SAMENWERKING IN BUURTEN

In 2021 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



Groot onderhoud in de Abdijbuurt afgerond!

In oktober ronden we het groot onderhoud aan de Abdijbuurt af. Een project dat net voor Coronatijd startte.

Iskan Abdullah



Buurtbeheerder Levi in gesprek met bewoners.



DIT IS
WAT IK
GRAAG
DOE!!



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.). Het afgelopen jaar werkten we aan een verantwoordingsplaat waarin onze inzet op leefbaarheid in beeld gebracht is. Hier staan ook alle instrumenten in die we inzetten om de leefbaarheid te verbeteren.

Registratie meldingen

(zie tabel 9 op pagina 63 in de bijlagen).

De meeste meldingen gaan over begeleiding, overlast, sociaal psychisch, woning en woonbezetting (woonfraude of niet bewonen van de woning). Bij financieel zijn de meldingen weer terug op het niveau van 2019, na een fikse stijging in 2020. Het aantal overlastmeldingen steeg t.o.v. 2020 met 20% door een stijging van de meldingen in West en Zuid. Sociaal psychisch steeg met 17%, met name door een stijging in Noord-Oost.

De stijging van overlast (1.236 in 2021 en 1.034 in 2020), sociaal/psychisch (880 in 2021 en 749 in 2020) en woning (508 in 2020 en 381 in 2020) komt onder andere door de corona-uitbraak. We merkten dat de irritaties in de wijken op liepen door corona. Bewoners zaten aan huis gekluisterd met kinderen en hadden meer last van elkaar en elkaars geluiden. Hier zien we een forse stijging.

Helaas hebben we ook opnieuw veel te maken gehad met geweld/agressie. De agressie richting onze collega's was intenser ten opzichte van voorgaande jaren. Dit heeft veel impact op bewoners en op onze collega's.

We zien bij het huisvesten van nieuwe bewoners nog steeds een toename van bewoners die extra zorg nodig hebben. Door de extramuralisering in de zorg komen steeds meer kwetsbare bewoners in de wijken wonen. Bij elke aanvraag wordt er kritisch gekeken waar iemand de beste kansen krijgt om een nieuwe start te maken. We kennen de buurten en haar bewoners goed en denken via intakes mee over waar iemand het best op zijn plek is. We blijven deze bewoners waar nodig volgen om te voorkomen dat de leefbaarheid in de wijk verder onder druk komt te staan. We hebben hierbij ook een intensieve samenwerking met zorgpartners zodat waar nodig de juiste zorg uitgezet kan

worden. Dit is vaak een intensief traject waarbij we merken dat niet alleen bij ons de druk oploopt als het gaat om begeleiding en opvang van huishoudens met extra zorg maar ook bij onze partners. Dit heeft gevolgen voor onze bewoners en buurten.

Achter de voordeurtrajecten

Afgelopen jaar hebben we verschillende vastgoedprojecten uitgevoerd. Wij zien de vastgoedopgave als een kans om ook achter de voordeur te komen. 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 van ContourdeTwern en de Toegang in. In onderstaande buurten hebben we een intensief achter de voordeur traject gehad;

Groenewoud

Als voorbereiding op het BDA-project (In de Brabantse Duurzaamheids Alliantie treden samenwerkende corporaties op als één opdrachtgever en de samenwerkende bouwbedrijven als één opdrachtnemer) in Groenewoud bezochten we de afgelopen twee jaar alle 168 woningen.

Abdijbuurt

Voor het groot onderhoud aan de eengezinswoningen in de Abdijbuurt bezochten we deze 79 woningen. We kochten 1 woning terug. Vanuit de gemeente deden we mee aan een pilot om de koopwoningen in deze wijk ook mee te laten doen met de verduurzaming.

Tijdens het achter de voordeurtraject in de Abdijbuurt hebben we ons ook ingezet op het gebied van social return. Bewoners die geen werk hadden maar wel kansen hadden op de arbeidsmarkt hebben we doorverwezen naar werk en inkomen. Zij koppelden deze mensen na een intakegesprek aan de klussen-dienst Goed Werk.

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. In 2021 werd gewerkt aan gezamenlijke strategieën in Tilburg West en Groenewoud. Eén van de belangrijke onderleggers voor verdere uitwerking van stadsbrede gezamenlijke visies en strategieën zijn de wijkprofielen van de gemeente Tilburg. In 2021 werkten we actief mee aan deze profielen die per woningmarktgebied zijn uitgewerkt.

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

In Tilburg West werken we aan meer perspectief voor bewoners in onze buurten, afgelopen jaar zijn we aan de slag gegaan met de volgende initiatieven;

Thomas van Aquinostraat

Begin 2018 is Tiwos benaderd door de gemeente met de vraag of we het pand aan de Thomas van Aquinostraat 57 over wilden kopen. Het pand bevindt zich in een verloederende strip met winkelpanden en bovenwoningen en de gemeente hoopte een verdere verloedering te voorkomen door verkoop aan een corporatie. Wij hebben dit pand daarom overgenomen en opgeknapt. Afgelopen jaar is dit pand opgeleverd. Samen met de gemeente hebben we hier een present-werken-plek van gemaakt. De gemeente heeft een buurt pionier in dienst genomen die ervoor moet zorgen dat de leefbaarheid in deze strip verbetert. Dit is ook een present-werken-plek voor de Buurt pionier, voor collega's van WonenBreborg, de gemeente, ContourdeTwern en Tiwos.

Kenniskwartier de Reit

Er staat de komende jaren veel te gebeuren rondom het Kenniskwartier, het gebied tussen de Ringbaan West en het universiteitsterrein. Ook station Tilburg Universiteit en de tussenliggende woonwijken Abdij- en Torenbuurt vallen binnen het ontwikkelgebied. Voor dit gehele gebied is afgelopen december een gebiedsvisie vastgesteld door de gemeente. Deze gebiedsvisie moet het kader vormen voor de verdere uitwerking van verschillende deelgebieden waaronder de Torenbuurt. Met de gemeente is afgesproken dat Tiwos en gemeente samen het initiatief nemen tot het uitwerken van een buurtvisie voor de Torenbuurt. De buurtvisie wordt uiteraard vormgegeven in samenspraak met bewoners en andere netwerkpartners uit de buurt. Aangezien we een duurzame ontwikkeling nastreven op zowel sociaal als fysiek vlak spreken we



van 'Dubbele Duurzaamheid'. 'Dubbel Duurzaam' zal dus als leidende principe gelden voor de buurtontwikkeling.

In **Tilburg Zuid** zijn we in de volgende buurten intensief bezig geweest;

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. In 2021 zijn de eerste stappen gezet om met alle wijkpartners te komen tot een integraal perspectiefplan. In 2022 verwachten we hierin verdere stappen te kunnen zetten.

In **Berkdijk** zijn in 2020 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. De woning is zo goed en zo kwaad als het kon in corona-tijd ingezet. In 2021 zijn de doelstellingen verder uitgewerkt en is er een achter-de-voordeur-traject opgezet dat in februari 2022 van start gaat. Doel is onze bewoners nog beter te leren kennen en gerichter te kunnen helpen. Gemeente, ContourdeTwern en Tilburgse Toegang nemen hier actief aan deel.

In **Zorgvlied Zuid** is het Tiwos buurtplan samen met partners van de gemeente en ContourdeTwern herzien. Het blijft een kwetsbare buurt maar ook een buurt waar mensen graag en vaak ook lang wonen. In 2022 willen we samen met partners verder bekijken hoe we de buurt nog beter kunnen ondersteunen.

In **Tilburg Noord-Oost** hebben we ons vooral gericht op het versterken van de samenwerking;

In de stuurgroep **Oud-Noord** leggen we het accent op samen werken aan wijken en buurten. De stuurgroep bestaande uit (de gemeente, WonenBreburch, TBV Wonen, politie, ContourdeTwern en de Toegang) steekt de samenwerking in een nieuw jasje, namelijk meer integraal en meer gaan doen. De stuurgroep is in 2021 afgetrapt met een inspiratiesessie. Als gevolg daar-

van worden er een aantal thema's SMART opgepakt. Er wordt gewerkt aan een stevige vruchtbare basis waar zowel de wijken als de partners de komende jaren de vruchten van kunnen plukken.

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. Wij steken in deze anonieme wijk in op presentie.

In **Jeruzalem** zijn we gezamenlijk met de wijkpartners en de actieve Wijkraad aan de slag gegaan met het jaarplan 2021. Er zijn verschillende werkgroepen geformeerd waarbij gewerkt wordt aan doelen voor de wijk die we samen vastgesteld hebben. In het najaar van 2021 zijn we alweer vooruit gaan kijken naar 2022 en hebben we samen nagedacht over de Wijkagenda en hoe dat we daar jn Jeruzalem aan willen werken. We vinden het belangrijk om gezamenlijk te bouwen in de wijk en onze doelen te realiseren.

Middeninkomens

We hebben afgelopen jaar actief gestuurd op het plaatsen van middeninkomens in onze wijken om gericht, waar wenselijk vanuit leefbaarheid, de buurtsamenstelling te veranderen. Wij willen zorgdragen voor gemengde wijken waarin iedereen zich thuis kan voelen.

Buurtbemiddeling

In 2021 zien we een daling met betrekking tot de aanmeldingen voor buurtbemiddeling ten opzichte van 2020. In 2021 zijn er 22 meldingen vanuit Tiwos woningen gekomen waarvan 7 doorverwezen zijn door een Tiwos-collega. De overige 15 meldingen zijn door huurders zelf of andere partijen gedaan. Onze doelstelling is om huurders zelf actief aan de gang te zetten en hen te bewegen om zelf melding te doen.

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 WonenBreburch 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 woonom-

geving, 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. Nieuwe bewonerscommissie vormden zich afgelopen jaar in de Barend Busnacstraat en Koningsoord.

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 coronamaatregelen 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 in 2021 voor uitdaging gezorgd in het werken in de buurten. Waar we altijd dichtbij onze bewoners willen zijn en in verbinding willen staan door echt contact, was dit niet altijd even makkelijk tijdens corona. Toch zijn we in de buurten geweest, hebben actief contact gezocht met bewoners die dat nodig hadden en hebben we overzicht in onze wijken gehouden door er aanwezig te zijn. Juist ook bij kwetsbare bewoners hebben we een extra oogje in het zeil gehouden. Helaas hebben we weinig tot geen bewonersbijeenkomsten in de wijken kunnen organiseren of kunnen bijwonen. Het contact met grotere groepen bewoners is daardoor niet mogelijk geweest.

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.



Onze droom

AANWEZIGHEID EN SAMENWERKING IN BUURTEN

We gaan net zolang door tot niemand in een Tiwos-buurt 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 2021-2025:

- › We zijn “present” aanwezig in al onze wijken en geven daarbij prioriteit aan onze aandachts- en focusbuurten en PACT-wijken, bewoners weten ons te vinden en weten waarvoor ze zich bij ons kunnen melden (en waarvoor niet). Ze zien ons als een natuurlijke partner.
- › In onze aandachts- en focusgebieden is de gemeenschapszin toegenomen tot een niveau dat passend is bij de buurt.
- › Bij onderhoudsklussen komen wij bij bewoners achter de voordeur. We gebruiken onze contacten als verhuurder om bewoners met problemen te signaleren, te verwijzen en te volgen.
- › We zetten nog actiever in op ‘samensturing’ en netwerkvorming met onze maatschappelijke partners.
- › In de wijken met een PACT doen wij betrokken en actief mee aan de samenwerking die nodig is.
- › We zoeken intensievere samenwerking met bewoners, we stimuleren bewonersbetrokkenheid en zelfwerkzaamheid en steunen bewonersinitiatieven.
- › We maken samen met de andere corporaties een gezamenlijke vastgoedstrategie op wijkniveau en koppelen die aan de doelen en dromen voor die wijk.
- › We maken samen met de netwerkpartners en bewoners een gezamenlijk buurtplan of een wijkagenda.



Er is veelvuldig contact en overleg over de onderwerpen en HBO Tiwos adviseert over wijzigingen in en toepassing van beleid.

In december 2021 werden we opgeschrikt door het overlijden van Frans Schotel. Frans heeft zich sinds 2011 ingezet als lid van de HBO en vanaf 1 april 2016 bekleedde hij de rol van voorzitter. In al die jaren heeft Frans de belangen van de huurders met een kritische constructieve aanpak behartigd. We gaan hem missen.

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 Platformbijeenvakkomsten. Het platform bestaat uit 2 vertegenwoordigers per buurt die als klankbord van het HBO-bestuur functioneren. Een aantal platformbijeenvakkomsten ging afgelopen jaar door corona helaas niet door. Op stedelijk niveau (samen met de gemeente en de Tilburgse corporaties) zijn in 2021 de prestatieafspraken 2022, die voortvloeien uit het convenant wonen, vastgesteld. Het HBO stemde, via het SBO, in met de prestatieafspraken 2022. De HBO heeft meerdere onderwerpen besproken met de directie. Hieronder een greep uit de onderwerpen:

- ▶ Koersplan 2020-2025
- ▶ Doorstroombeleid
- ▶ Monitoring Leefbaarheid
- ▶ Huurbeleid middeninkomens
- ▶ Inzet huismeesters

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 2020 - 2025

In het Convenant Wonen maken gemeente, huurdersorganisaties en de drie Tilburgse corporaties heldere afspraken over welke (volkshuisvestelijke)

prestaties ze de komende jaren 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. 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 nieuwbouwopgave) 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 Tilburgse corporaties bieden sinds 1997 samen hun woningen aan via één website, Woning in Zicht (WiZ). Hierin worden de huurwoningen van vijf woningcorporaties in de regio Midden-Brabant aangeboden. Een van de beleidsonderwerpen voor 2021 was de 'Woonruimtebemiddeling van de toekomst' met hierbij de vraag in hoeverre de huidige manier van verdelen nog voldoet. Om antwoord te kunnen geven is uitgebreid onderzoek gedaan onder woningzoekenden, medewerkers van corporaties en stakeholders als gemeentes en huurdersverenigingen. De belangrijkste uitkomst daarvan is dat er meer balans is gewenst tussen inschrijftijd, persoonlijke situatie en een passende woning en woonomgeving. Deze uitkomsten worden in 2022 verder uitgewerkt naar mogelijke scenario's, om daarna te bepalen welke systeem-aanpassingen in de woonruimteverdeling nodig zijn.

Maatschappelijke Ontwikkelings Maatschappij (MOM) – doorontwikkelen en verdiepen

In 2021 zijn de zes programmalijnen waarop de MOM koerst verder doorontwikkeld en verdiept. De bestuurlijke samenwerking heeft zowel binnen als buiten de MOM duidelijk een verdieping en verbreding gekregen. Binnen de MOM zien we dat onderling vertrouwen en de noodzaak tot samenwerking voorbij de grenzen van de organisaties steeds beter verankerd is. Dat gebeurt op basis van onderling vertrouwen en het erkennen van elkaars sterke punten: kennen, kunnen, gunnen. Telkens vanuit de wetenschap dat de uitdaging waarvoor we als MOM staan alleen maar in gezamenlijkheid opgelost kan worden. Verbreding buiten de MOM heeft plaatsgevonden in de vorm dat het strategisch overleg met de gemeente Tilburg verdiept en geïntensiveerd is. Daarnaast zijn incidenteel ook drie bestuurders uit het basisonderwijs (geen lid van de MOM) aangeschoven in het bestuurlijk overleg omdat juist onderwijs een essentiële rol speelt in de goede start van kinderen.

Vanuit de programmalijn Thuis in de wijk is veel geïnvesteerd om kennis en ervaringen uit den lande naar Tilburg te halen ten behoeve van de Gemengd Wonen-concepten die in onze stad op stapel staan. Community building en het mixen van verschillende soorten huurders zijn hier de smaakmakende elementen. Zowel op het woonconcept als het bijbehorende zorgconcept worden ontwikkeld vanuit organisatie-overstijgende samenwerking. Dus geen veelheid aan zorgverleners voor de deur, maar op maat en vraag van de bewoners, minder vanuit het individu en meer vanuit de collectieve mogelijkheden. Uiteindelijk zal deze aanpak de komende jaren op veel plekken in nieuwbouw, tijdelijke bouw en bestaande bouw toegepast worden. Een Ontwikkelwerkplaats Gemengd Wonen, geïnitieerd vanuit de MOM, ondersteunt het samen leren, evalueren en monitoren van deze projecten.

In de Tilburgse PACT aanpak, ten volle ondersteund door de MOM, zijn ook flinke doorbraken gerealiseerd, zoals de Community-school en WijWest, de aanpak van matig functionerende wijkwinkelstrips, dubbel duurzaam in de Kruidenbuurt, KS Broekhoven in Groenewoud, ForwArt in Noord, om er enkele te noemen. Steeds initiatieven die hun kwaliteit vinden voorbij grenzen van organisaties en traditionele sectorale indelingen, en stevig gestoeld in de buurt staan.

Om te experimenteren met de succesvolle methode van de Gekantelde Buurt (uit de Ruwaard Oss) is dit keer niet een PACT-wijk maar het stadsdeel Reeshof en met name de B- en D-buurt aangewezen. Dit stadsdeel leent zich naar verwachting goed om juist aan de preventieve kant passende interventies te



ontwikkelen. Ook bewonersbetrokkenheid is hier een thema dat sterk aangewakkerd moet worden, rekening houdend met de dubbele vergrijzing en de grote verjonging. Uitgaan van de positie van de bewoners, andere manieren van financiering en stevige investering in de (preventieve) voorkant (dit zijn de presente werkers in de wijk) staat hierin voorop.

Coronatijd was niet de beste tijd om de Dichtbij-teams door te ontwikkelen, al is er in 2021 wel een stevigere basis, zowel bestuurlijk als organisatorisch, gelegd om in buurten en wijken waar dit nodig is een Dichtbij-team op te zetten. De bestaande Dichtbij-teams hebben in coronatijd veel geïmproviseerd om toch heel nabij te zijn.

Werken in de coronatijd heeft ons geleerd dat juist dan elkaar vertrouwen harder nodig is dan ooit. 2021 was een jaar waarin stevig geïnvesteerd is in die vertrouwde samenwerking en doorbraken zijn verdiept. Wat dat aangaat, en ook dat is kenmerkend voor een crisis, biedt corona ook kansen om te versnellen daar waar transities zich al lieten zien en nu nog meer nadrukkelijk om actie vragen. Het is zaak deze voor 2022 en verder stevig beet te pakken en op door te bouwen. Een waardevolle opgave.

Tegengaan overlast van hard- en softdrugs

In het Hennepeconvenant werken we al vanaf 2005 samen met de Tilburgse woningcorporaties, de gemeente, de regiopolitie, het Openbaar Ministerie Breda, Essent en Traverse, waarin een uniforme werkwijze is afgesproken bij de constatering van hennepcultuur. De partijen uit het convenant werken nauw samen bij het naleven van de gemaakte afspraken. De wereld rondom de drugscriminaliteit is de afgelopen jaren behoorlijk veranderd. Steeds meer krijgen we te maken met onveilige situaties waarbij we o.a. zien het geknoei met elektriciteit, lozen van chemicaliën, overlast gevend gedrag, etc. Het nieuwe convenant behelst het integraal bestrijden en voorkomen van drugscriminaliteit en daarmee samenhangende problematiek, zoals bijvoorbeeld de aanpak van gevaarlijke situaties in woonomgevingen ten gevolge van drugscriminaliteit. Bij dit bestuurlijk convenant is een artikel 20 Wet politiegegevens beslissing gevoegd waarbij de politiechef toestemming heeft gegeven om tijdens structureel overleg over geconstateerde drugsovertredingen politiegegevens te delen.

In 2021 zijn in onze woningen 4 hennepkwekerijen ontmanteld en waren er 3 ontmantelingen harddrugs (het gaat dan om drugslabs, handelshoeveel-

heid harddrugs, dealadressen). Twee huurders hebben een 2^e kans gekregen vanwege medicinale kweek en voor een klein aantal planten. Als gevolg van de ontmantelingen is 1 tijdelijke huurovereenkomst niet verlengd en zijn 3 woningen voor 3 maanden gesloten op last van de burgemeester (Damocles-beleid). 1 juridische procedure loopt nog.

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

Contingenten voor de uitstroom zelfstandig wonen met woonbegeleiding

In 2021 zijn er door 14 maatschappelijke opvang- en zorgorganisaties 189 contingentsaanvragen ingediend en ook verbruikt. Tiwos heeft in dit jaar 45 cliënten via een contingent gehuisvest. Vanaf 2022 komt de huidige contingentsconstructie te vervallen en wordt de uitstroom uit zorginstellingen naar zelfstandig wonen verbeterd en voortaan verdeeld over de regio Hart van Brabant.

Traject “Weer Thuis” (Maatschappelijke opvang, beschermd wonen en jeugdzorg)

Vanaf 2022 worden er regionale afspraken gemaakt over de uitstroming van cliënten uit zorginstellingen en maatschappelijke opvang naar zelfstandig wonen. De cliënten van maatschappelijke opvang en beschermd wonen stromen voornamelijk uit in Tilburg (respectievelijk 90% en 50-70%). Via de contingenten wordt 60% in Tilburg gehuisvest. Uitgaande van 60% uitstroom naar Tilburg is de opgave voor Tilburg de komende 5 jaar 170 woningen per jaar. Voor de totale regio zijn dit 283 woningen. Er is inmiddels een matchingspunt ingericht om deze uitstroom regionaal te organiseren.

Statushouders

In 2021 huisvestten de Tilburgse corporaties 308 statushouders (Tiwos 77 = 25%). De taakstelling nam vooral in de eerste helft van 2021 flink toe ten opzichte van de jaren daarvoor. Gezien de asielinstroom is de verwachting dat dit voor 2022 weer afvlakt. Het merendeel van de statushouders maakt deel uit van een gezin (95%). De gemiddelde gezinsomvang is 4,5 personen waardoor Tiwos in 2021 20 woningen voor deze doelgroep beschikbaar heeft gesteld. Er ligt nog wel een opgave om de Afghaanse vluchtelingen die in de 2^e helft van 2021 gekomen zijn goed te kunnen huisvesten. Deze bestaan grotendeels uit grote gezinnen met 8-11 personen.

Gemengd wonen Stappegoor

Voor deze woonvorm, met een mix van spoedzoekers en bewoners met een zorgachtergrond, is in 2021 een visie-document beschreven. Een zorgteam van medewerkers van Prisma, RIBW en Traverse en de sociaal beheerder van Tiwos en community builder van CountourdeTwern gaan het beheer en de zorg van dit gemengd wonen-project (96 2-kamerappartementen) gestalte geven. De samenwerkingsovereenkomst is in december door partijen opgesteld en zal begin 2022 getekend worden. Verwachting is dat het gemengd wonen-project op zijn vroegst in maart 2023 gerealiseerd wordt vanwege de lange leveringstermijn van de prefabunits.

Prikkelarm wonen

Deze woonvorm is bestemd voor personen die zelfstandig kunnen wonen met ambulante begeleiding, maar een prikkelarme, rustige omgeving nodig hebben. In 2021 is duidelijk geworden dat de voorziene locatie wellicht niet de meest geschikte is. Een locatie aan de rand van Tilburg Noord zou beter zijn. De onderhandelingen tussen betrokken partijen en de gemeente Tilburg over de meest geschikte locatie lopen nog. WonenBreborg is de trekker van dit project.

Regionale uniformiteit in het woonwagenebeleid in Hart van Brabant

Tiwos is in Tilburg eigenaar van 68 standplaatsen voor woonwagens. De woonwagens zijn eigendom van de bewoners zelf. In 2018 heeft het Rijk samen met gemeenten een visie op het standplaatsenbeleid ontwikkeld dat in lijn is met het mensenrechtelijk kader voor de culturele identiteit van Roma, Sinti en woonwagenebewoners. Dit betekent dat het Rijk vraagt gemeenten te laten toetsen in hoeverre haar beleid in overeenstemming is met de mensenrechten zoals opgenomen in het beleidskader van het Rijk. Gemeenten wordt gevraagd vraag en aanbod van standplaatsen in evenwicht te brengen. Daarvoor is in 2021 gestart met een regionaal handelingsperspectief. Dit houdt in dat men wil komen tot een centrale inschrijving voor de regio Hart van Brabant (en niet per gemeente) en een regionaal toewijzingssysteem. Hiervoor is een ambtelijk overleg (onder regie en met ondersteuning van de provincie) in het leven geroepen waar Tiwos in participeert. De eerste stap die in het najaar van 2021 gezet is, is het uitvoeren van een regionaal behoefte-onderzoek onder personen die op de wachtlijst voor een standplaats staan. Pas daarna kan een inschatting gemaakt worden of het huidige aantal standplaatsen in de regio Hart van Brabant afdoende is of dat er behoefte is aan uitbreiding. De resultaten van dit behoefte-onderzoek zijn begin 2022 bekend.

3.4 INVESTEREN IN DUURZAAMHEID**In 2021 werkten we aan...****3.4.1 Duurzaamheidsbeleid ambities (waar) maken**

In 2021 gingen we verder met het volgen van onze routekaart richting CO₂ neutraal in 2050. We hebben de gebouwschil van 71 woningen in de Abdijbuurt en 75 woningen aan de Raiffeisenstraat energetisch verbeterd en zonnepanelen geplaatst op 267 woningen. We zijn in 2021 ook gestart met de voorbereiding van de energetische verbetering van 65 woningen in de Landbouw/Tuinbouwstraat en 146 woningen aan de Jagerslaan en Statenlaan. Eind 2021 was de transitievisie warmte van de gemeente Tilburg gereed, waaraan ook de corporaties hebben meegewerkt. Ook voor klimaatadaptatie en circulariteit werken we samen met de collega-corporaties en de gemeente. Om een succesvolle transitie in de stad te krijgen, gaan we komende jaren steeds meer strategisch samenwerken waarbij de dubbele duurzaamheid (het nastreven van een duurzame ontwikkeling op zowel sociaal als fysiek vlak) een grote rol heeft. Naast de Kruidenbuurt, waar we verder zijn gegaan in 2021, werken we samen met de gemeente in het onderzoek naar een nieuwe manier van verwarmen in Tilburg-Zuid.

We zijn met drie winnaars van de warmtewissel met onze collega-Lentecorporaties gestart met pilots. Daarnaast loopt een tweede pilot in de Abdijbuurt met een aardgasvrije individuele verwarming van Heatleap.

3.4.2 Onderhoudsprojecten met energetische verbeteringen**Groenewoud 168 eengezinswoningen**

Dit project van in totaal 168 woningen is in 3 fasen opgedeeld om versneld te verduurzamen. In 2021 is fase 1, 75 woningen Raiffeisenstraat e.o. uitgevoerd en opgeleverd. Deze woningen hebben naar verwachting een gemiddeld energie index vergelijkbaar met een B-label omdat we het dak niet hebben meegenomen in dit plan en de levensduur is met 30 jaar verlengd. Fase 2a 64 woningen Land -en Tuinbouwstraat e.o. is voorbereid en uitvoering gereed voor start in januari 2022. Bij deze 64 woningen ligt het doel op een energie index vergelijkbaar met een A-label en tevens een 30-jarige levensduurverlenging. Van fase 2b 29 woningen Forelstraat-Visserijplein, ligt een concept planvoorstel. Dit zal in de eerste helft van 2022 verder



worden voorbereid en de start van de uitvoering is na de bouwvak van 2022 gepland.

Berkdijk 277 eengezinswoningen

In navolging op het eerste onderhoudsproject aan de 168 woningen in de wijk Groenewoud, gaan we een drietal complexen verduurzamen (277 woningen) in de wijk Berkdijk. We gaan in 2022 een verbeterplan maken waarbij we de 277 woningen opwaarderen naar een minimaal label A, geschikt voor midden temperatuur verwarming, en de technische levensduur verlengen met 30 jaar. Uitvoering staat gepland voor 2023/2024.

Onderhoud en energetische verbetering 70 eengezinswoningen Abdijbuurt

De energetische verbeteringen gecombineerd met technisch noodzakelijk onderhoud aan de eengezinswoningen zijn in oktober 2021 afgerond. Er is gekozen voor een 'no-regret'-aanpak van de woningen. De werkzaamheden richtten 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.

Thomas van Aquinostraat 57

De werkzaamheden aan de Thomas van Aquinostraat zijn in oktober 2021 opgeleverd. Het pand is volledig van nieuwe plattegronden voorzien (2 zelfstandige appartementen). De binnenzijde is geheel kaal gemaakt. De begane grond is verhuurd aan de Gemeente, WonenBreda en Tiwos. De ruimte heeft een wijkfunctie gekregen met als doel de leefbaarheid in de buurt te verbeteren.

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 bouwkundige 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. In november 2021 is de I-cv geplaatst in de proefwoning aan de Abdij van Lilbosstraat 20. Zo

gauw de installatie alle veiligheidstests met goed resultaat heeft doorstaan wordt een geschikte huurder, die affiniteit heeft met duurzaamheid, gezocht voor deze woning.

Pilots WarmteWissel

Tiwos is aangesloten bij Lente. Lente is een samenwerkingsverband tussen 8 Brabantse corporaties. Het gezamenlijke doel is de CO₂-uitstoot van hun woningen drastisch te verlagen. Met de WarmteWissel daagden wij in 2020 de markt uit om te komen met een duurzaam alternatief voor gasgestookte CV ketels. Uit de vele inzendingen koos een vakjury 3 winnende oplossingen. Die testen wij nu in de praktijk, door samen met de winnaars proefopstellingen in onze woningen te realiseren. Hiervoor vroegen wij onze bewoners om zich aan te melden als vrijwilliger. In 2021 plaatsten wij een installatie van Fektum in één van onze woningen. Aankomend jaar plaatsen we installaties van Tarnoc en Cooll.

3.4.3 Labelverbeteringen richting gemiddeld label B

Het Tiwosbezit heeft gemiddeld label B volgens de oude systematiek. De nieuwe labelsystematiek en de vertragingen bij systematiek en software-pakket maakt dat we de Tiwos routekaart naar CO₂ neutraal in 2022 gaan herzien. Bij projecten isoleren we tot aan geschikt voor middentemperatuurverwarming, en met onze ingrepen en nieuwbouw zit Tiwos nog steeds op de route naar gemiddeld A in 2025.

3.4.4 Warmtenet

De samenwerking met Ennatuurlijk samen met de andere corporaties binnen de Amernetregio en de gemeenten Breda en Tilburg is in 2021 doorgegaan. Samen met de andere regio's met een warmtenet werkten we samen aan een lobby voor de rol van de warmtenetten als startmotor van de verduurzaming. Daarnaast onderzoekt de gemeente Tilburg de mogelijkheden voor een '5^e generatie' warmtenet in Tilburg -Zuid. In 2021 is een aanvraag voor een PAW (proeftuin aardgasvrije wijk) subsidie gedaan voor dit onderzoek. Tiwos en TBV Wonen ondersteunen het initiatief van een voor onze huurders betaalbaar en comfortabel nieuw warmtenet en nemen ook in 2022 deel in dit onderzoek.

3.4.5 Zonnepanelen

In het coronajaar 2021 hebben we 267 woningen voorzien van zonnepanelen. Dit is inclusief de woningen waar groot onderhoud is uitgevoerd. We bereiken hiermee dat de woonlasten van onze huurders (nu en in de toekomst) beheersbaar blijven. Tevens dragen we bij aan onze duurzaamheidsdoelstelling (CO₂ reductie) en aan verlaging van de woonlasten door verlaging van de elektriciteitslasten.

Door het realiseren van dit aantal zonnepanelen heeft Tiwos in november 2021 de grens van 3.000.000 Wp bereikt.



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 2021-2025:

- › We werken gestaag door om het einddoel te bereiken: Nederland CO₂ neutraal in 2050. De ambitie van Tilburg is om in 2045 een CO₂ neutrale stad te zijn. Daarbij werken we intensief samen met onze partners in de stad.
- › In de aanpak van ons vastgoed beperken we ons niet alleen tot het energievraagstuk, maar kijken we ook naar de toepassing van minder milieubelastende materialen en circulair bouwen.
- › We zetten in op maatregelen waar we geen spijt van krijgen. Dus vooral het beperken van de warmtevraag door (binnen de bestaande schil) te isoleren.
- › Een groen label wordt basiskwaliteit. De ongeveer 650 woningen met een slecht label worden voor 2025 vergroend.
- › We bieden alle huurders van Tiwos met een geschikt dak actief zonnepanelen aan.
- › Als een woning van huurder wisselt, leggen we er tijdens deze wisseling zonnepanelen op.
- › We nemen deel aan nieuwe vormen van samenwerking, experimenten en pilots om de duurzame praktijk betaalbaar mogelijk te maken.
- › We gaan aan de slag met het onderwerp klimaatadaptatie.

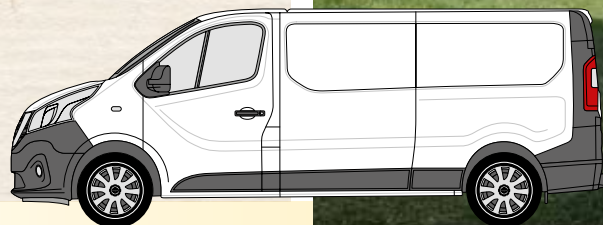




NIEUWE
BUS MET
'EIGEN'
MENSEN
EROP

Wist u dat...

Tiwo's een nieuwe bus heeft voor onze vakmannen. Om deze een Tiwo's uitstraling te geven, gingen we op zoek naar een bewoner die graag op onze bus wilde schitteren. Buurtbeheerder Barry wist dat Marcel jaren model is geweest en graag meewerkt aan dit soort dingen. En zo komt het dat Marcel samen met woonmakelaar Tessa op onze nieuwe Tiwo's bus staat!



4. Financiële positie

In 2021 werkten we, net als voorgaande jaren, aan...

4.1 FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Tiws 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 Tiws haar totale beleidsvoornemens in de financiële

meerjarenprognose. De beleidsvoornemens liggen in lijn met de convenant afspraken met gemeente en huurdersorganisatie.

TABEL 3 KENGETALLEN DAEB EN NIET -DAEB

Financiële kengetallen	Norm	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Financiële STUURWAARDE							
ICR DAEB	> 1,40	2,10	1,59	1,97	1,91	2,37	1,90
ICR NIET-DAEB	> 1,80	2,29	1,99	2,01	2,71	2,89	2,82
Schuld per VHE (x € 1.000)	< 60	43	45	52	56	56	56
Risicobuffer (x € 1.000)	> 0			52.000			
Financiële SIGNAALWAARDE:							
Financieel duurzaam bezit (oper. CF / Verbeteringen)	> 1	1,3			1,5		
DAEB Solvabiliteit (obv beleidswaarde)	> 15%	43%	37%	34%	29%	30%	30%
DAEB Loan-to-Value (obv beleidswaarde)	< 85%	52%	55%	64%	69%	68%	68%
DAEB Dekkingsratio (obv marktwaarde)	< 70%	44%	45%	49%	50%	48%	46%
NIET-DAEB Solvabiliteit (obv beleidswaarde)	> 40%	46%	47%	48%	49%	51%	52%
NIET-DAEB Loan-to-Value (obv beleidswaarde)	< 75%	39%	37%	35%	33%	31%	29%
NIET-DAEB Dekkingsratio (obv marktwaarde)	< 70%	31%	29%	27%	26%	24%	22%
Concern Dekkingsratio (obv marktwaarde)	< 70%	44%	44%	48%	49%	47%	44%
Concern Onderpandratio (obv marktwaarde)	< 70%	44%	44%	48%	49%	47%	44%
Concern Loan-to-Value (obv beleidswaarde)	< 85%	51%	54%	62%	66%	66%	65%



Onze droom

FINANCIËLE POSITIE

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

Concreet betekent dit voor de komende beleidsperiode dat:

- › Door de lage rentestanden is het nu zeer gunstig te investeren in nieuwbouw. Dat levert een kasstroom op die we later kunnen investeren in duurzaamheid.
- › We zorgen ervoor dat we financieel blijven om onze doelstellingen te realiseren. We maken maximaal 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.

Op basis van onze financiële meerjarenprognose ontwikkelen de financiële kengetallen zich als volgt:

Ten opzichte van vorig jaar werkt Tiwos in haar financiële sturing met een nieuw kengetal. De maximale schuld van Tiwos mag maximaal 38 x de operationele kasstroom bedragen. Hiermee garandeert Tiwos dat de schuld in verhouding blijft staan tot het jaarlijkse kasstroom uit exploitatie.

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

4.2 BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP DE ONTWIKKELING VAN DE MARKTWAARDE

Het jaar 2021 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2020. 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 € 144 mln. miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.172 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 14%. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei per m² van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier de voornaamste factor in. De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van de markt door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

4.3 BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP DE ONTWIKKELING VAN DE BELEIDSWAARDE

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

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde is in 2021 gestegen van € 566 mln. naar € 634 mln. Deze stijging van 12% wordt voornamelijk veroorzaakt door de oplevering van nieuwe woningen, hogere WOZ waarde, de gedaalde discontovoet en hogere contracthuren.

4.4 HET VERSCHIL TUSSEN MARKTWAARDE EN BELEIDSWAARDE

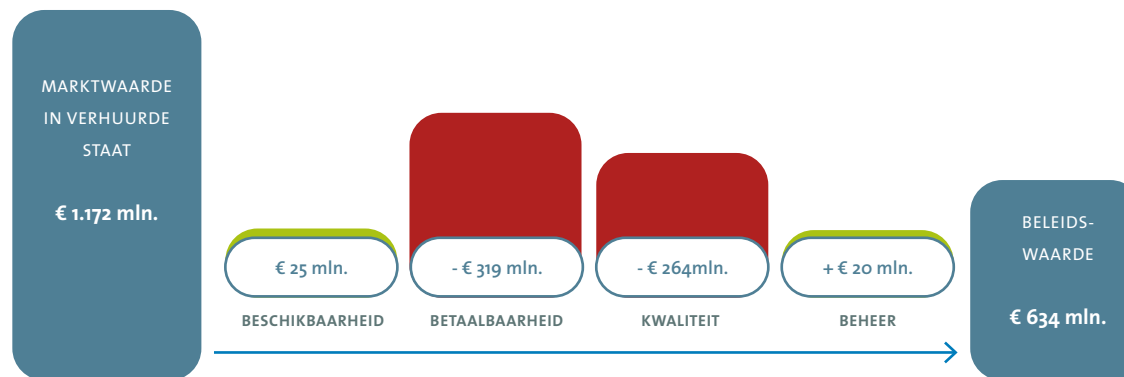
De marktwaarde geeft weer wat de maximale waarde is die je zou kunnen verdienen als je het vastgoed exploiteert als commerciële belegger. Commerciële beleggers streven naar winstmaximalisatie. Zij zullen bijvoorbeeld voor een verkoopstrategie kiezen indien dat meer oplevert dan de verhuurstrategie. Tiwos heeft echter andere doelstellingen dan een commerciële belegger. Tiwos heeft als doel om voldoende woningen betaalbaar te houden voor onze sociale doelgroep. Dat betekent dat Tiwos huren bewust matigt en sporadisch woningen verkoopt. Hierdoor wordt een groot gedeelte van de berekende marktwaarde in verhuurde staat en een groot gedeelte van het gepresenteerd eigen vermogen niet gerealiseerd. Het bestuur van Tiwos heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de waarde/vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet realiseerbaar is.

Hieronder wordt het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde uiteengezet.

Van Marktwaarde naar Beleidswaarde

Tiwos is een sociale organisatie zonder winsttoogmerk. Het rendement wat Tiwos op de lange termijn wil realiseren moet voldoende zijn om de rentelasten op het vreemd vermogen te betalen, om de toekomstige inflatie op het eigen vermogen te dekken en om tegenvallers op te vangen. Gemiddeld is het benodigde rendement voor Tiwos circa 3,0%. In de beleidswaarde wordt echter gerekend met een rendement van circa 5,9%. Dit is een rendement die commerciële partijen met commerciële doelstellingen willen realiseren. Indien de beleidswaarde met de 3,0% wordt doorgerekend, heeft het vastgoed een beleidswaarde die veel hoger ligt.

FIG.1 VAN MARKTWAARDE NAAR BELEIDSWAARDE



4.5 VERSCHILLEN MET DE BEGROTING

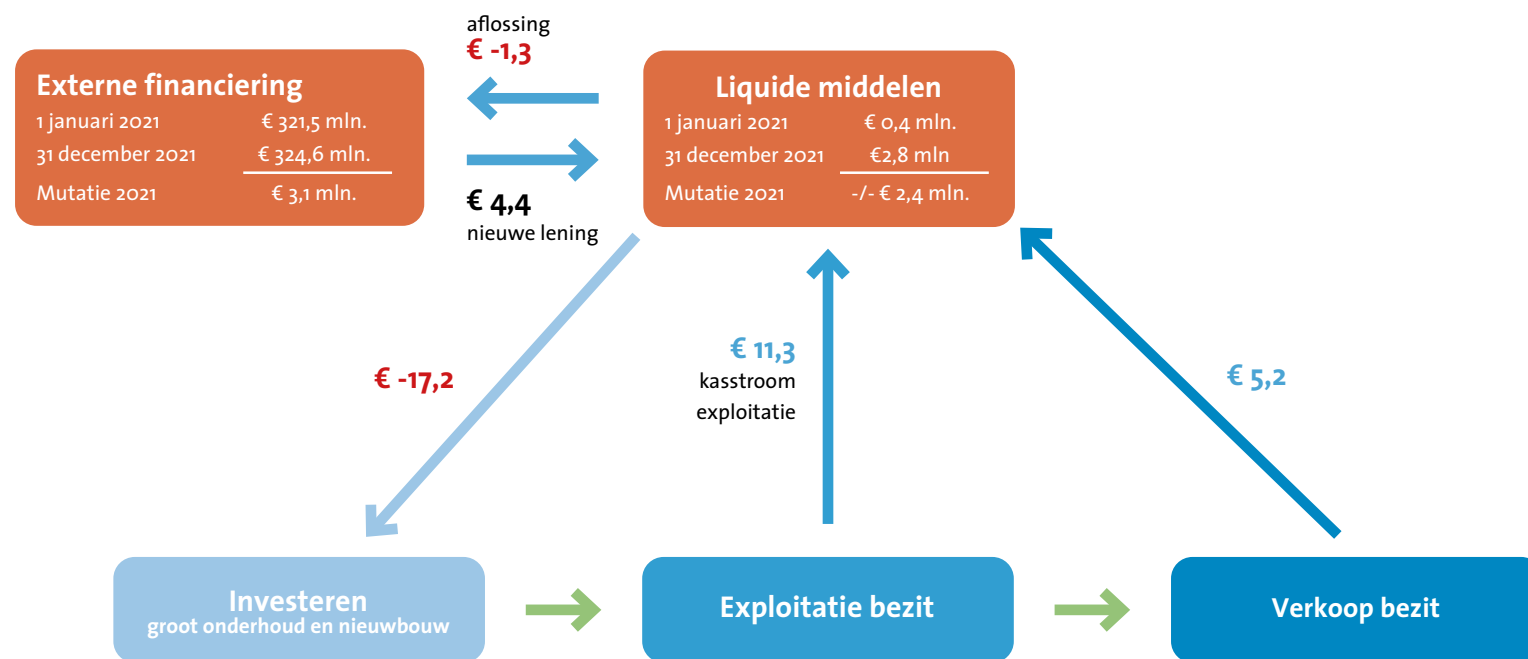
De voornaamste verschillen met de begroting 2021 zijn hieronder gespecificeerd. Hierbij zijn alleen de kasstroom gerelateerde afwijkingen opgenomen. Mutaties in de waardering van het woningbezit, projecten en extendible leningen worden buiten beschouwing gelaten. Deze posten in de Winst- en verliesrekening zijn boekhoudkundig van aard en leiden niet tot uitgaande of inkomende kasstromen in de toekomst.

Kasstroom gerelateerde posten in Jaarresultaat 2021 ten opzichte van Begroting 2021 (x € 1.000)	Positieve afwijking	Negatieve afwijking	Toelichting
Huuropbrengsten		€ 775	• Latere oplevering nieuwbouw • Eenmalige huurverlaging scheefhuur • In 2021 zijn de huren niet verhoogd. • Er zijn meer woningen verkocht en uit exploitatie gehaald.
Verkoop	€1.713		Tiwos heeft uit voorzichtigheid geen woningverkoop begroot. In 2021 zijn er 15 reguliere en 5 koopgarant woningen verkocht.
Onderhoudskosten		€621	De kosten van en mutatie- en planmatig onderhoud waren hoger dan begroot
Heffing en verhuurdersheffing	€3.661		In 2021 bedroeg de korting op de verhuurdersheffing ruim € 3 mln. Ook is er geen saneringsheffing in rekening gebracht bij Tiwos.
Organisatiekosten		€99	Met name de kosten van inhuur personeel, samenwerkingsverbanden en organisatieontwikkeling zijn hoger dan begroot
Rentelasten	€ 134		Er zijn minder leningen aangetrokken en het rentetarief was lager dan begroot
Diversen	€ 474		Diverse ontvangen subsidies waaronder STEP subsidies
Per saldo een positieve afwijking van € 4.487			

4.6 GELDSTROMEN IN 2021

De stand liquide middelen is in 2021 met € 2,4 mln. toegenomen. Onderstaand figuur geeft inzicht in de geldstromen in 2021. Er is voor € 17,2 mln. geïnvesteerd. Dit is gefinancierd met € 11,3 mln. aan gerealiseerde kasstromen uit de verhuurexploitatie en € 5,2 mln. aan verkoopopbrengsten. Per saldo heeft Tiwos € 3,1 mln., (€ 4,4 mln. nieuwe leningen minus € 1,3 mln. aflossing), bij moeten lenen. Hierdoor zijn de langlopende leningen (nominaal) gestegen naar € 324,6 mln.

FIG.3 GELDSTROMEN IN 2021



4.7 TREASURY

In 2021 heeft Tiwos € 1,3 mln. afgelost. Er zijn € 4,4 mln. aan nieuwe leningen bijgekomen.

De gemiddelde rentevoet voor de totale leningenportefeuille is ultimo 2021 3,28% (2020: 3,45%).

De gemiddelde gewogen rentevast periode over de gehele lening portefeuille is circa 24,4 jaar.

Tiwos heeft voor de komende jaren een financieringsbehoefte. Voor 2022 bedraagt deze behoefte € 15 mln. Dit valt in zijn geheel binnen het huidige borgingsplafond. Voor juli 2022 krijgen we van het WSW de nieuwe borgingsruimte op basis van de DPI 2021. In de DPI 2021 is voor de jaren 2022-2024 een extra borgingsruimte aangevraagd van € 70 mln. ten opzichte van het huidige beschikbare borgingsplafond van 2023.

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

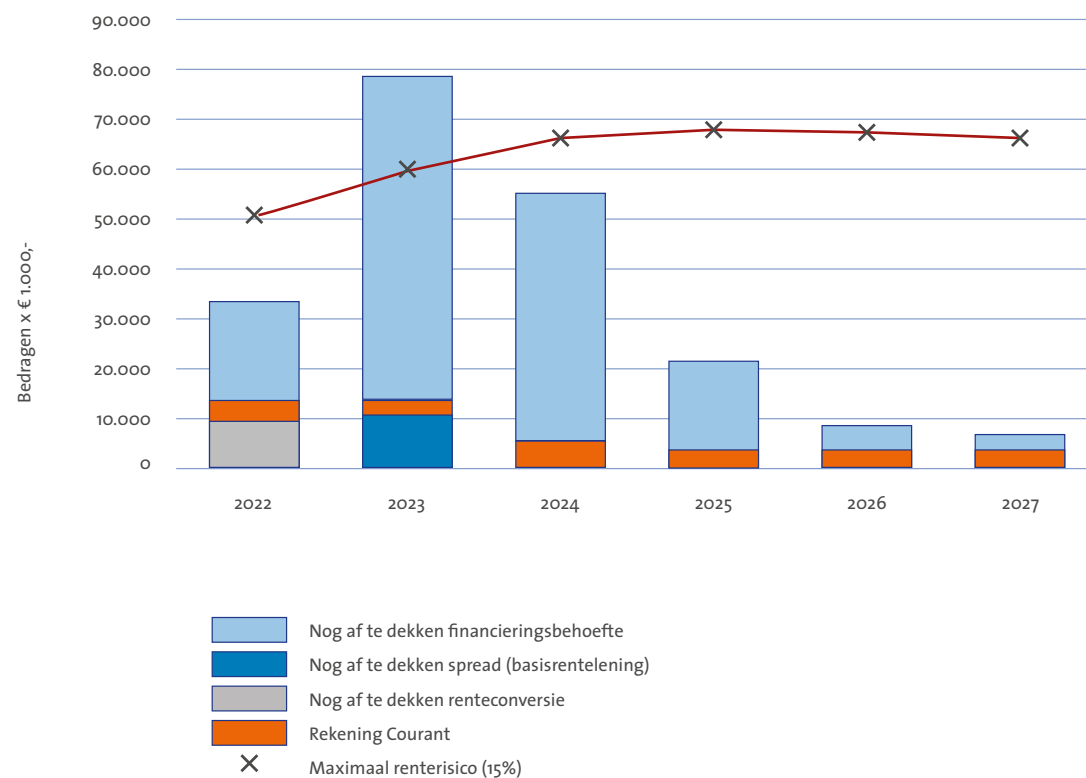
Het renterisico van de bestaande leningen + de nieuw aan te trekken leningen ontwikkelt zich als volgt:

Voor de realisatie van de ambities uit het koersplan moeten er in 2023 en 2024 voor ruim € 120 mln. aan leningen worden afgesloten. Het is van groot belang dat Tiwos deze leningen tegen een gunstige rente kan afsluiten. Tiwos zal financieel geraakt worden indien de rente de komende tijd zal gaan stijgen. Tiwos heeft beperkte mogelijkheden om dit risico vooraf te beheersen. Renteafspraken mogen maximaal 6 maanden voor storting van de lening gemaakt worden.

Obligolening

De obligolening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van WSW en is een lening met een variabele hoofdsom. Op het gecommiteerd obligo doet het WSW alleen een beroep wanneer dat noodzakelijk is om middelen in liquide vorm beschikbaar te hebben voortvloeiend uit het risicovermogen in relatie tot geborgde verplichtingen.

FIG. 4 VERLOOP RENTE- EN FINANCIERINGSRISICO



Normaliter zou daarvoor het jaarlijks obligo toereikend moeten zijn, maar om met hoge mate van zekerheid te kunnen garanderen dat er voldoende middelen beschikbaar zijn, koos het WSW voor deze lening met een variabele hoofdsom, afgesloten bij een bank met een triple A rating. De methodiek van de obligolening voorkomt dat WSW grote liquide buffers moet aanhouden om aan kapitaalvereisten te kunnen voldoen.

De obligolening is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de bank. De niet opgenomen obligolening telt niet mee in de Loan To Value, maar is wel onderdeel van de onderpandratio.

4.8 VENNOOTSCHAPSBELASTING

De aangifte van 2020 is nog niet ingediend bij de belastingdienst i.v.m. de nog te verwerken afwaardering op de WOZ waarde. Deze aangifte zal begin 2022 worden ingediend. 2021 laat een verwacht positief fiscaal resultaat zien van circa € 8,7 mln. Hiervan kan € 2.5 mln. gecompenseerd worden met verliezen uit het verleden. Het gezamenlijke compensabel verlies is per 2021 volledig opgesoupeerd. In 2022 zal Tiwos voor de eerste keer vennootschapsbelasting gaan betalen.

4.9 RISICOMANAGEMENT EN SCENARIO'S

4.9.1 Risicobeleid Tiwos

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

Alle lagen in de organisatie – van medewerker en manager, tot bestuur en raad van commissarissen – hebben hun verantwoordelijkheid. Wij managen

allerlei soorten risico's: van risico's op het gebied van strategie, organisatie en financiën, tot risico's in het kader van verslaglegging of wet- en regelgeving. We hebben oog voor de harde en zachte kant van risicomanagement, voor systemen, processen en procedures, maar ook voor cultuur en stijl van leidinggeven. En we maken bij de beheersing van risico's gebruik van hard én soft controls.

Iedere vier jaar wordt, indien nodig, het risicomanagementbeleid, het risicomanagementproces en de strategie- & risicokaarten herzien en opnieuw vastgesteld. Aangezien de huidige documenten dateerden uit 2018, staat de actualisatie hiervan voor 2022 op de agenda.

4.9.2 Risicobereidheid

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

4.9.3 Risicoprofiel

Eens per jaar worden risico's en beheersmaatregelen herijkt. Dat heeft ook in 2021 plaatsgevonden. De uitkomst hiervan is niet substantieel anders dan de analyse in 2020. Het Netto Risicoprofiel van Tiwos is redelijk laag. De volgende elementen zijn daarin bepalend:

- Tiwos heeft haar interne besturing (governance) op orde
- Tiwos heeft haar Strategisch Voorraad Beheer op orde en financieel ingerekend
- Tiwos managet de risico's binnen projectontwikkeling
- Tiwos staat er financieel solide voor
- Tiwos is niet afhankelijk van verkoopopbrengsten voor het realiseren van haar plannen
- Tiwos heeft geen risicovolle derivaten met bijstortverplichtingen

- ▶ Tiwos heeft geen grote hoeveelheid grondposities met bouwverplichtingen
- ▶ Tiwos bevindt zich in Tilburg op een stabiele woningmarkt (geen krimp) voor DAEB activiteiten
- ▶ Tiwos richt zich nu en in de toekomst primair op DAEB activiteiten met een beperkte uitstap naar huurprijzen voor de middeninkomensbetaalbare prijzen

De grootste risico's die effect kunnen hebben op de financiële continuïteit van 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.

De beheersing van dit risico vindt plaats door periodieke analyse van nieuwe regelgeving en de doorrekening van de effecten ervan voor Tiwos. Daarnaast worden scenario-analyses opgesteld waaruit de robuustheid van de financiële positie van Tiwos wordt getoetst bij (ondermeer) wijzigende regelgeving. En er wordt strak gestuurd op het pas aangaan van verplichtingen als ruimte bestaat binnen de eigen middelen danwel borgingsplafond.

Realisatie Investeringsprogramma

De komende jaren wordt veel meer gebouwd dan eerder gepland. Voor Tiwos is sprake van de hoogste investeringsopgaaf in een 5-jaarsperiode in haar historie. Deze druk is enerzijds door de enorme vraag naar huurwoningen in Tilburg en anderzijds de druk van het tijdig verkrijgen van de vermindering op de verhuurderheffing. Voor dit laatste dienen de opleveringen uiterlijk 2025 plaats te vinden.

Het risico is dat door de omvang van de verduurzaming, nieuwbouw en onderhoud de resultaten door beperkingen in interne en/of externe capaciteit niet (tijdig) worden behaald.

Het risico zal worden gereduceerd door het opstellen van een duurzaamheidsagenda (wat gaan we doen) alsmede het hierop afstemmen van een capaciteitsplanning. Monitoring zal vervolgens plaatsvinden via de planning en controlcyclus.

Verdienmodel Tiwos onder druk

Het risico dat de grotere ambitie op gebied van nieuwbouw, de gestegen bouwrijzen en de omvangrijke verduurzamingsopgaaf van het bestaande bezit door ontbreken van voldoende verdienpotentie van Tiwos in samenhang met andere beleidsdoelstellingen niet realiseerbaar is. Tiwos zal dit risico reduceren door het continu monitoren van technologische ontwikkelingen, het ontwikkelen van kennis door uitvoeren van pilots, het zoeken van financiële dekking ter financiering van duurzaamheidsinvesteringen (verminderingen verhuurderheffing, huurverhoging e.d.), het spreiden van investeringen in de tijd en het continu doorrekenen van mogelijke scenario's en de effecten hiervan voor de financiële positie van Tiwos. Met de voorgenomen afschaffing van de verhuurderheffing en de hiermee samenhangende extra prestaties zal het verdienmodel overigens fundamenteel veranderen. Op dit moment bestaan hier nog diverse onzekerheden over die in de komende periode nader zullen worden uitgewerkt.

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 (>24 jaar). Het renterisico is op deze wijze voldoende beheersbaar.

Ontwikkelingen woningmarkt

Het risico dat door landelijke en regionale ontwikkelingen verdringing ontstaat hetgeen tot onvoldoende huurwoningen voor huurders leidt. Beheersing vindt zover mogelijk plaats middels passend toewijzen en vergroten van de beschikbaarheid.

4.9.4 Frauderisico's

De risico-inventarisatie en- analyse zoals in paragraaf 4.9.1. beschreven richt zich voornamelijk op strategische en financiële risico's. Ofschoon hier ook frauderisico's in algemene zin onderdeel van uitmaken is qua verdieping aanvullend in 2021 een nadere analyse uitgevoerd naar de specifieke frauderisico's binnen Tiwos. Niet omdat er specifieke omstandigheden binnen Tiwos aan de orde zouden zijn maar met als doel het verkrijgen van een meer objectief inzicht in de potentiële frauderisico's die Tiwos loopt en de beheersing daarvan. Een dergelijke analyse draagt bij aan het verder in control komen van Tiwos en sluit ook aan op de opmerking van de externe accountant in haar managementletter om het thema fraude meer in het risicomanageringsproces te betrekken.

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

Uit de toets van de beheersmaatregelen binnen Tiwos aan het voor de analyse gehanteerde raamwerk van beheersmaatregelen is wel gebleken dat enkele relatief beperkte maatregelen nog niet binnen Tiwos zijn geïmplementeerd zijn. Op basis van dit inzicht is een verbeterplan opgesteld.

22 NIEUWE
COLLEGA'S
MAKEN KENNIS
ET TIWOS

Wist u dat...

22 nieuwe collega's tijdens de introductiedagen in 1,5 dag alle ins en outs van Tiwos te horen kregen? Ze hebben zo de teams wat beter leren kennen, meer gehoord over de geschiedenis van corporaties en Tiwos en een fietstocht gemaakt langs ons bezit.

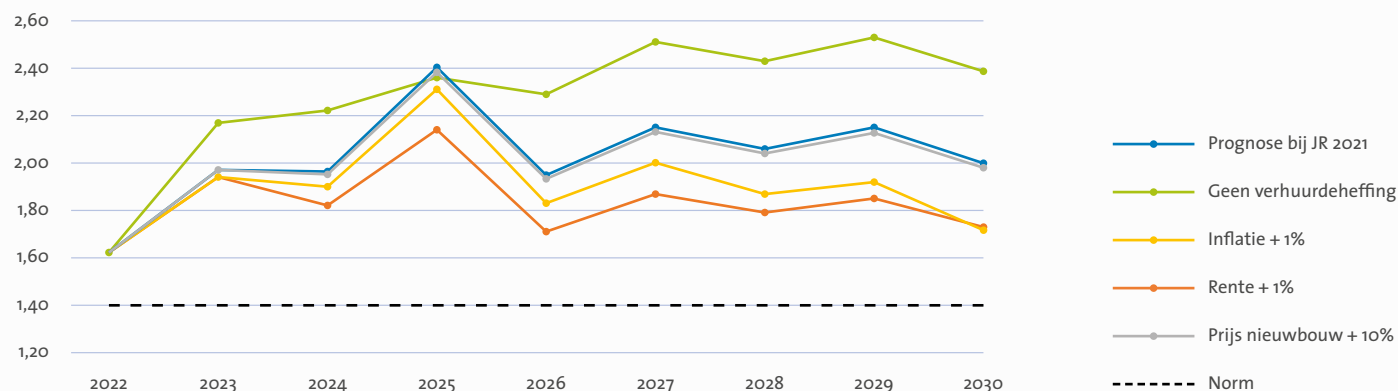


4.9.5 Gevoeligheidsanalyse

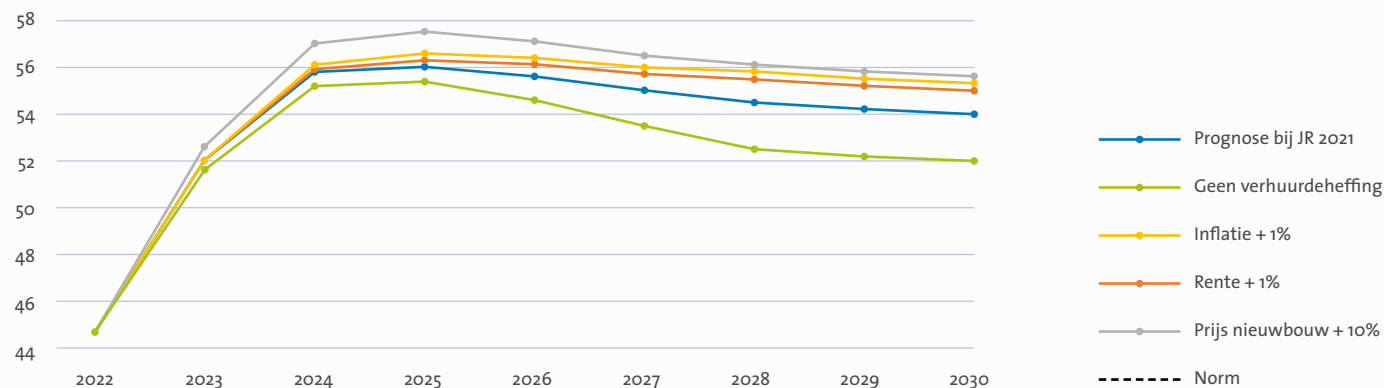
De grafieken hiernaast laten de gevoeligheid zien van verschillende scenario's op de ICR en de schuldpositie.

Elk scenario valt binnen de gestelde norm. Indien verschillende tegenvallers cumuleren waardoor de normen in gevaar komen, dan heeft Tiwos nog voldoende knoppen om aan te draaien om deze tegenvallers op te vangen.

GRAFIEK 2 ICR



GRAFIEK 3 LENING P/VHE (x €1.000)



4.10 NEVENSTRUCTUUR

► *Tiws Holding B.V.*

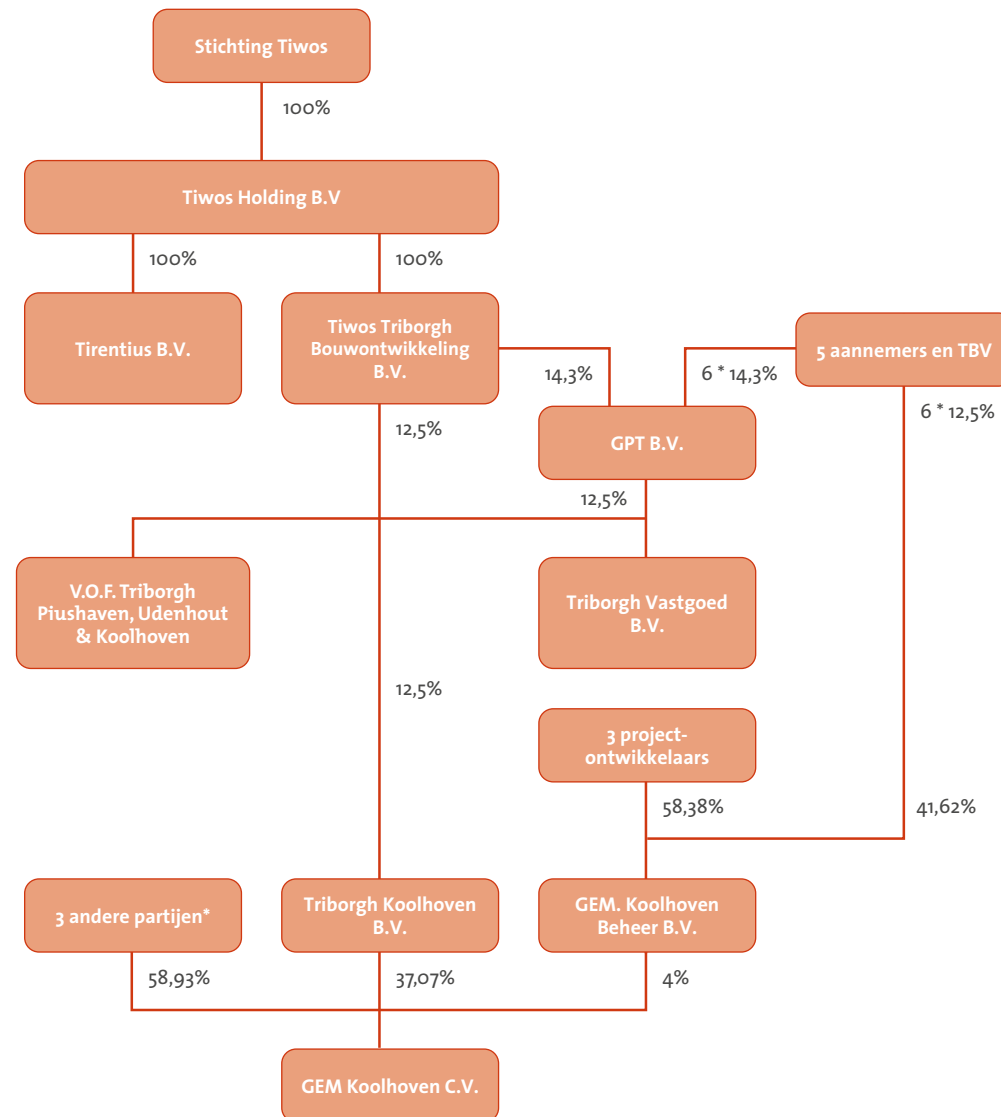
Tiws is de enige aandeelhouder van Tiws Holding B.V.. De directie van Tiws en Tiws Holding B.V. bestaat uit dezelfde personen. Dat geldt ook voor de Raad van Commissarissen van Tiws en de Raad van Commissarissen van Tiws Holding B.V.. Doelstelling van Tiws Holding B.V.: werkzaam zijn in het werkgebied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

► *Tiws Triborgh Bouwontwikkeling B.V.*

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

Tiws Triborgh Bouwontwikkeling B.V. neemt samen met TBVWonen, vijf aannemers en een projectontwikkelaar deel in GTP B.V.. Bovengenoemde aandeelhouders en GTP B.V. nemen samen deel in VOF Triborgh Piushaven, Udenhout & Koolhoven. De beoogde doelen van samenwerking zijn: bundeling van kennis en kunde van de samenwerkende partijen; het betrekken van marktpartijen bij de herstructureringsopgave; het tot stand brengen van publiek private samenwerkingsovereenkomst(en) met de gemeente Tilburg gericht op gebiedsgerichte aanpak zoals 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 2021

Naam	Eigen vermogen Deelneming 31-12-2021	Belang Tiwos	Belang Tiwos	Belang Tiwos in jaarresultaat 2021
	(x € 1.000)	%	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Tiwos Holding B.V.	3.415	100%	3.415	143
Tiwos Triborgh Bouwontwikkeling B.V.	2.809	100%	2.809	188
- Deelneming GPT *	2.774	14,3%	396	14
- Deelneming Triborgh Koolhoven B.V.	1.393	12,5%	174	0
- Deelneming GEM Koolhoven Beheer B.V.	223	5,2%	12	0-
- Deelneming Triborgh Vastgoed B.V.	32	12,5%	4	0-
- VOF Triborgh Piushaven, Udenhout & Koolhoven	15.914	14,3%	2.273	134
Tirentius B.V.	424	100%	424	45-

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



Het Flexpohuis aan de Noordhoekring

Wist u dat...

aan Noordhoekring 91 een sloopwoning staat die in te slechte staat is om nog te verhuren als woonruimte? We hebben om leegstand te voorkomen aan kunstenaar Marieke Vromans gevraagd of zij ideeën had die van meerwaarde zijn voor de buurt. Zij heeft het Flexpohuis bedacht, met een expositieruimte, beeldentuin en vergaderplekken. Het is zeker de moeite waard om eens langs te lopen om de exposities te bekijken.

KLAAR
VOOR DE
TOEKOMST





Daklozenopvang Traverse aan de Gasthuisring verbouwd

Wist u dat...

in 2021 de locatie van SMO Traverse aan de Gasthuisring verbouwd is. Traverse biedt aan de Gasthuisring opvang en begeleiding voor dak- en thuislozen en beschermd wonen plekken voor cliënten die langer ondersteuning nodig hebben. Nu de verbouwing achter de rug is, is het pand klaar voor de toekomst.

KLAAR
VOOR DE
TOEKOMST



5. Organisatie:

stap voor stap werken aan onze droom; met aandacht voor elkaar

5.1 ORGANISATIEONTWIKKELING

We zijn in 2021 gestart met een (veelal digitaal) rondje langs alle teams waarin het waarom van samensturing en de aanpak voor de komende jaren met alle collega's is gedeeld. Vooral 'het waarom' vraagt in een tijd van transitie om herhaling. Daarom ook hier dat waarom nog een keer:

We geloven erin dat door meer verantwoordelijkheid en ruimte voor persoonlijk leiderschap (voor teams en collega's) onze meerwaarde in de stad en voor bewoners groter wordt. Door kortere lijntjes; meer focus (door écht gezamenlijk opgestelde jaarplannen); gezamenlijke sturing door het team op plannen; een feedbackcultuur; meer inzet van specialisten en benutten van talenten, wordt de kwaliteit van ons (maat)werk versterkt. Daardoor kunnen we nog meer naast bewoners staan en verschil maken waar dat nodig is. Minder bureaucratie en meer vertrouwen aan de ene kant en heldere kaders en goede beheersmaatregelen aan de andere kant zorgen voor een goede balans tussen hart en hoofd.

Voor de komende jaren is begin 2021 een plan van aanpak uitgewerkt en een samensturingsteam ingericht dat de transitieperiode begeleidt en ondersteunt. Dit team wordt geleid door een transitieleider. De organisatie vroeg om duidelijkheid in de aanpak en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden. Daarmee is onze vaak organische veranderingsaanpak aangevuld met een duidelijk plan.

Samen met geïnteresseerde collega's worden de onderwerpen in dit plan opgepakt en uitgewerkt.

Plan van aanpak samensturing (2021 en verder)

In dit plan van aanpak onderscheiden we vier hoofdlijnen (kan ook in plaats van tekst met een afbeelding). Binnen die hoofdlijnen bestaan allerlei processen die we van hiërarchisch naar samensturend willen veranderen:

- ▶ Functioneren van teams (feedback, belonen, verzuim,...)
- ▶ Procesinrichting (klachten, werken met procesregisseurs, verhuur, onderhoud, ...)
- ▶ Planning en control cyclus (jaarplan, begroting, trimesterrapportage..)
- ▶ Organisatie inrichting (organogram, rollen in teams, besluitvorming,..)

Experimenteren met nieuwe rollen

We zijn in de gebiedsteams begonnen met het vertalen van de rol van de manager naar andere rollen in de teams. In de managementrol zitten onderdelen die relevant en belangrijk zijn én blijven. We gaan ze wel anders organiseren en positioneren. In 2021 is de rol van gebiedsmanager veranderd in:

- ▶ Teamcoach (verantwoordelijk voor de teamontwikkeling en samenwerking binnen de gebiedsteams). Daarbij ook coachend op realisatie van plannen.

- ▶ Coach (verantwoordelijk voor individuele coaching gericht op functioneren en ontwikkeling).
- ▶ Gebiedsstrategie (verantwoordelijk voor strategieontwikkeling en het bewaken van de operationalisering van de huidige strategie/koers van Tiwos).
- ▶ Procesregisseurs voor verhuur, techniek en leefbaarheid (verantwoordelijk voor procesoptimalisatie en geven van procesinformatie bv. ten behoeve van de trimesterrapportage).
- ▶ Ook binnen Vastgoed zijn procesregisseurs benoemd.

Deze rollen worden door verschillende mensen uitgevoerd (geselecteerd op talent, ambitie en expertise).

Rond de zomer van 2021 zijn we - op proef - van start gegaan met deze nieuwe rollen. De komende jaren wordt dit geëvalueerd en afhankelijk daarvan ook in andere teams geïntroduceerd.

Nieuwe kaders

In onze ontwikkeling naar een samensturende organisatie zijn en blijven heldere kaders belangrijk. Er is veel ruimte, maar de grenzen aan die ruimte moet helder zijn. De kaders worden gemaakt door specialisten in samenwerking met collega's en zijn gebaseerd op onze bedoeling en onze uitgangspunten in ons koersplan. We maken deze kaders samen. We willen af van dikke notities en protocollen die niemand leest en hebben kaders ontwikkeld die kort en bondig helderheid geven over onze interne afspraken.

Onderzoek naar inzetbaarheid en werkgeluk

In de zomer van 2021 hebben we – in samenwerking met het Ministerie van Inzetbaarheid – een onderzoek uitgevoerd naar onze inzetbaarheid en de mate waarin we bij Tiwos geluk ervaren in ons werk. Daarbij kon aanvullend gekozen worden voor een 'vitaliteitscheck' en een gesprek met een coach over de persoonlijke uitslagen van het onderzoek.

We vinden het belangrijk om op bovenstaande thema's vinger aan de pols te houden; zeker nu we zo weinig live met elkaar samenwerken.

Aan dit onderzoek heeft 79% van onze collega's deelgenomen.

Ook de vitaliteitscheck waarin zaken als bloeddruk, BMI en cholesterol werden onderzocht werd door velen ingepland. Aansluitend daarop kreeg iedereen een persoonlijk advies wat te doen om de gezondheid te verbeteren of op peil te houden.

De resultaten van het onderzoek zijn in het najaar aan ieder team gepresenteerd en dit onderzoek wordt in 2022 opgevolgd door teamafspraken (en organisatiebreed) op eventuele vervolginterventies.

Uit de resultaten bleek dat we hoog scoren op 'zingeving'. We zijn bij Tiwos doordrongen van onze bedoeling en onze koers en ervaren onze bijdrage daaraan als positief. Ook op werkgeluk scoren we bovengemiddeld. Heel fijn. Wat aandacht nodig heeft zijn thema's als werkdruk en daarmee samenhangend de balans tussen rust/privé en werk. Ook vitaliteit is een aandachtspunt.

Deze en andere aandachtspunten worden in 2022 verder opgepakt.

5.2 HR- THEMA'S

In- en uitstroom

In 2021 hebben we 18 nieuwe collega's verwelkomd. Bijna 20% van onze organisatie! Dat betekende veel nieuw elan alhoewel we door corona niet altijd het welkom konden bieden dat we gewend zijn. Toch lukte het ons om nieuwe collega's in te werken en voelen velen van hen zich inmiddels echt thuis bij Tiwos. Voor een deel hebben we in 2021 extra mensen aangenomen; vooral in het team Vastgoed was het nodig om uit te breiden nadat de afgelopen jaren veel ervaren mensen zijn vertrokken (en niet allemaal vervangen). 11 collega's zijn vertrokken, waarvan er 4 met (vroeg) pensioen zijn gegaan. Onder de nieuwe collega's zitten ook een aantal echt jonge mensen die bij Tiwos hun eerste werkervaring op gaan doen. Daarmee hopen we bij te dragen aan verjonging in onze sector. Dit doen we ook door het meewerken aan diverse traineeprogramma's waardoor we jong talent aantrekken voor onze sector.

Verzuim

Ons verzuim is in 2021 gedaald ten opzichte van 2020 en ons percentage van 3,97% werd vooral veroorzaakt door langdurig verzuim. Corona heeft geen nadrukkelijke invloed gehad op de hoogte van ons verzuim.

In samenwerking met onze arbodienst is voldoende aandacht gegeven en regie gepakt op de verzuimbegeleiding. Ook in dit proces is écht contact essentieel; ook wanneer verzuim langdurig is en de oorzaak buiten onze invloedssfeer ligt. We blijven daarbij gericht op wat wél kan.

Reflectie een feedback

In onze ontwikkeling naar een samensturende organisatie zijn teams steeds meer verantwoordelijk voor het opstellen van plannen én het realiseren daarvan. Dat vraagt om een goede samenwerking met elkaar waarin een lerende houding belangrijk is. Om van elkaar te leren is elkaar feedback geven nodig. En om gericht feedback te vragen is zelfreflectie belangrijk; je bewust zijn van je eigen rol en de invulling daarvan helpt je om leer- en/of feedbackvragen te formuleren.

In een werkgroep is in 2021 gewerkt aan een 'frisse start' op dit onderwerp. Het kader voor reflectie en feedback is uitgewerkt en in de organisatie gedeeld.

En omdat feedback ook positief kan zijn hebben we complimentkaartjes gemaakt. Hiermee is het geven van een compliment aan elkaar gemakkelijker (en nog leuker) gemaakt en heeft het je uitspreken naar elkaar weer een positieve impuls gekregen.

Persoonlijk leiderschap

Tiwozers krijgen de ruimte om maatwerk te bieden. Dat is niet makkelijk en ook niet vrijblijvend. Daarom investeert Tiwos in de ontwikkeling van persoonlijk leiderschap. Door de coronamaatregelen konden we rondom dit thema geen fysieke bijeenkomsten organiseren voor collega's en zijn we het jaar daarom begonnen met online sessies onder begeleiding van PK2. Deze sessies waren uiteraard anders dan de fysieke momenten die we gewend waren, maar toch hebben veel collega's kunnen werken aan hun persoonlijk leiderschap. Ook tijdens de duo-wandelingen die volgden en de vier inspiratie trails in de buitenlucht die voor verdieping hebben gezorgd. In het najaar hebben er alsnog drie groepen de Wie-ben-ik training kunnen volgen.

Belonen

In 2021 is in een werkgroep een voorstel voor een nieuw beloningskader ontwikkeld met de naam 'waardering van prestaties en groei'. Omdat we het traditionele beoordelen hebben losgelaten in de zin van een manager die gaat over toekenning van extra periodieken of een extra beloning (bv. bonus) hebben we gezocht naar een alternatief waarin een team zich uitsprekt over deze beloning. Ook hier zoeken we naar een vorm die samensturend is. Uit een in 2020 gehouden enquête werd duidelijk dat hier behoefte aan is; maar ook nog wel wat zorg waardoor een voorzichtig en goed begeleid proces nodig is.

In dit voorgestelde kader bepaalt een team of een collega voor versnelde doorgroei (lees een periodieke verhoging van meer dan 2%) in aanmerking komt.

Daarnaast kan een team ieder trimester een collega voordragen voor een beloning voor een bijzondere prestatie (bv. een etentje, een vrije dag oid). We houden dat sober, maar we willen wel ruimte geven om een collega die het verdient in het zonnetje te zetten.

Begin 2022 besluiten we of we dit voorstel in 2022 bij wijze van proef gaan uitvoeren.

5.3 ARBEIDSSOMSTANDIGHEDEN

Veilige publieke taak

Werken bij Tiwos betekent werken in een publieke organisatie. Helaas hebben we zo nu en dan met onveilige situaties te maken. Emoties bij (potentiele) bewoners kunnen hoog oplopen waardoor we te maken krijgen met grensoverschrijdend gedrag. Wij definiëren dit als het bewust verbaal uiten, gebruiken van fysieke kracht of macht, dan wel het dreigen daarmee, onder omstandigheden die rechtstreeks verband houden met het verrichten van een publieke taak. Uiteraard is dit niet acceptabel. Tiwos geeft prioriteit aan veiligheid en is in 2021 gestart met een werkgroep Veilige Publieke taak. Samen met een gemêleerde groep collega's diepen we dit onderwerp uit en hebben we de nodige acties op touw gezet om de veiligheid van onze collega's te borgen. We komen elke 8 weken samen en blijven dit ook continueren.

Hybride werken

We zijn inmiddels (bijna) allemaal gewend geraakt aan een mix van thuis werken en op kantoor of een andere locatie. Het thuiswerken hebben we gefaciliteerd met meubilair en een thuiswerkvergoeding. Ons recent gerenoveerde kantoor is ergonomisch prima ingericht. In een kader voor hybride werken hebben we onze interne afspraken hierover vastgelegd (voor de korte en wat langere termijn). We vinden het belangrijk dat ook in de toekomst de ruimte wordt gevoeld voor die mix. Iedereen kan en mag daar zijn eigen afweging in maken. We vinden het belangrijk dat het maken van onnodige reiskilometers en -tijd wordt voorkomen. En we vinden het belangrijk dat er voldoende live contact is tussen collega's. In die mix kan iedereen bepalen hoe hybride hij of zij wil werken.

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 doen dat als volgt:

Hercertificering PSO en Social return

Sinds 2013 zijn we PSO gecertificeerd (Prestatieladder Socialer Ondernemen). Meestal op trede 2 (bovengemiddeld) en in 2019 zelfs op trede 3 en behoorden we tot de 10% best presterende bedrijven op dit terrein.

Eind 2021 zijn we opnieuw gecertificeerd op trede 2. Het is onze ambitie om ons bovengemiddeld te blijven inzetten voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

We doen dat 'direct' door het bieden van stages, werkervaringsplaatsen en contracten aan mensen uit deze doelgroep. Of 'indirect' door social return voorwaarden op te nemen in ons aanbestedingsbeleid.

Ook in 2021 heeft dit weer voor extra werkgelegenheid voor de doelgroep gezorgd.

Voor meer info: www.socialreturnregiotilburg.nl.

Stages

In 2021 hebben verschillende studenten stage gelopen bij Tiwos.

Voor het eerst waren we een stageverlenende organisatie voor 'Howie the harp' een opleiding tot ervaringsdeskundige via het RIBW. De student heeft onderzoek gedaan naar de inzet van ervaringsdeskundigheid binnen het team leefbaarheid.

Jinc

We zetten ons in voor JINC. Deze non-profitorganisatie helpt kinderen die opgroeien in een omgeving met sociaaleconomische achterstand op weg naar een goede start op de arbeidsmarkt. Via het JINC-programma maken ze kennis met allerlei beroepen, ontdekken ze welk werk bij hun talenten past en leren ze solliciteren. In 2021 verzorgden we een bliksemstage bij Tiwos en een sollicitatietraining op locatie.

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.

5.5 SAMENSTELLING DIRECTIE TIWOS

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

Nevenfuncties:

- ▶ 2015 – heden: voorzitter MOM Tilburg, een samenwerkingsverband van Tilburgse maatschappelijke organisaties
- ▶ 2021 – heden: penningmeester van de stichting Yayasan Setetes Embun, een stichting die kleinschalige projecten in Indonesië op het terrein van onderwijs en zorg initieert en steunt.

In het verslagjaar is door de directeur/bestuurder het aantal van 33 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 2021 was er geen sprake van een integriteitsschending die tot beëindiging van het dienstverband heeft geleid.

DAT
FLEURT
OP!



Het groot onderhoud aan de complexen in de Abdijbuurt is afgerond. Er is geschilderd, geïsoleerd en er is mechanische ventilatie in 208 woningen aangebracht. Om de overlast van de werkzaamheden wat te verzachten, hebben alle bewoners een plantenbak met plant gekregen voor op het balkon. Het fleurt de buurt mooi op!





MEGGY
TEST NIEUWE
OPLOSSING VOOR
DUURZAME
VERWARMING

Wist u dat...

Tiwo's het belangrijk vindt om een bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van duurzame manieren van verwarmen? We doen dit door nieuwe installaties te testen in leegstaande woningen maar soms ook in een woning waar al iemand woont. Zo ook in de woning van Meggy. We testen daar de installatie van het bedrijf Fectum.



6. Verslag Raad van Commissarissen 2021

Tiwos is en blijft koersvast en ambitieus

Echt contact; naast de mensen staan. Een treffende titel van het in 2021 herijkte koersplan 2021-2025 van Tiwos. De focus in het koersplan op de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, aanwezigheid in buurten en duurzaamheid laat duidelijk zien dat Tiwos koersvast en ambitieus is en blijft. Een koers die in de ogen van ons als raad van commissarissen RvC geheel past bij de uitdagende maatschappelijke opgave op het gebied van wonen en samenleven waar Tiwos, en de stad Tilburg, in deze dynamische en nog steeds bijzondere Covid tijd, voor staan.

Een koers die ook past bij de eigenheid van de Tiwos organisatie zoals die verwoord is in het koersplan: *“Tiwos is een eigenzinnige, zelfstandige maatschappelijke onderneming, actief in het krachtenveld tussen overheid, de markt en lokale gemeenschap(pen). Onze activiteiten als wooncorporatie betreffen wonen en samenleven. De mate waarin we gelegitimeerd zijn in ons handelen wordt bepaald door de erkenning, de waardering en het vertrouwen dat we krijgen. Onze prestaties worden gewaardeerd door bewoners en door onze partners maar we beseffen dat we onze toegevoegde waarde kunnen vergroten door beter aan te sluiten bij hun leefwereld. We kiezen ervoor om onze maatschappelijke verbinding te versterken. Niet “wij zijn er voor”, maar “wij zijn samen met” de Tilburgse samenleving.”*

De grootste verandering zit de komende jaren niet in het 'wat', maar in het 'hoe'. “Doen wat nodig is” en “laten wat kan” in bondgenootschap met bewoners en partners in buurten kan de toegevoegde waarde van Tiwos versterken' volgens dit nieuwe koersplan. Hierbij past de creatieve manier waarop het

plan met interne en externe belanghebbenden wordt gedeeld: zo kan iedereen die dat wil via postcast op de website van Tiwos van medewerkers het verhaal over de plannen horen.

De totstandkoming van dit koersplan was een van de beeldbepalende onderwerpen waar wij als rvc ons op hebben gericht. Vanuit onze visie op toezicht (zie hierna) hebben wij het plan beoordeeld, erop gereflecteerd en vervolgens in mei 2020 dit koersplan goedgekeurd.

Samensturende organisatie

Tiwos bouwt al een aantal jaren aan een organisatie die 'samensturend' is door eigenaarschap en verbinding te ontwikkelen en te stimuleren. Door het delegeren van verantwoordelijkheid en het vertrouwen op de professionaliteit van medewerkers zijn/worden lijntjes kort en wordt het leveren van maatwerk vergemakkelijkt. We zijn ook dit jaar als RvC meegenomen in deze ontwikkeling en zien erop toe dat er een goede balans blijft tussen ruimte voor maatwerk en vertrouwen aan de ene kant en heldere kaders aan de andere kant. Dit doen we onder andere via het jaarlijks gesprek met de Ondernemingsraad (OR), door medewerkers van Tiwos te laten participeren in RvC vergaderingen, ons oor te luister te leggen bij de HBO en bezoeken te brengen aan projecten en wijken.

Integriteit en veiligheid is binnen de Tiwos organisatie een belangrijk en levend onderwerp, vanzelfsprekend ook in de RvC. In onze vergaderingen is integriteit dan ook een vast agendaonderwerp. Binnen Tiwos wordt integriteit levend gehouden door bijvoorbeeld een dilemma sessie voor medewerkers

te organiseren. Dit in de vorm van een zogenoemd 'moreel beraad' waarin - gefaciliteerd door een externe deskundige – aan de hand van een echte Tiwos casus wordt gediscussieerd over morele dilemma's. Dat hebben we in november 2021 als raad ook zelf gedaan tijdens onze themabijeenkomst. Tijdens dit moreel beraad ontstond aan de hand van een Tiwos casus een levendige discussie over (persoonlijke) waarden en normen in relatie tot het toezicht houden bij Tiwos.

Nieuwe samenstelling rvc

Marja de Bruijn is met ingang van 1 april 2021 teruggetreden als lid van de RvC in verband met het bereiken van de maximale zittingsduur. Zij vervulde het lidmaatschap op voordracht van de huurdersbelangenorganisatie (HBO). Met veel waardering voor haar jarenlange inzet en bijdrages is afscheid van haar genomen.

Na een openbaar wervings- en selectietraject - ondersteund door een externe adviseur - zijn per 14 april 2021 Mary Fiers (aandachtsgebied volkshuisvesting) en Jos de Groot (aandachtsgebied financiën) benoemd als nieuwe leden van de RvC, beiden voor een periode van vier jaar. Twee leden van de HBO maakten deel uit van de selectiecommissie. Mary is benoemd op voordracht van de HBO. Mary en Jos hebben deelgenomen aan een introductieprogramma waarin zij met name door gesprekken te voeren met een brede vertegenwoordiging van Tiwos medewerkers en de bestuurder, nader hebben kennisgemaakt met de Tiwos organisatie.

Na het doorlopen van de daarvoor geldende procedure is per 1 november 2021 Robert Gradus hernoemd voor een tweede periode van vier jaar als lid van de RvC en is per 1 januari 2022 Sander van Bodegraven herbenoemd voor een periode van vier jaar als voorzitter van de RvC. Met ingang van 1 januari 2022 draait Pieter Boesten als trainee – in het kader van zijn deelname aan de VTW-leergang voor aankomende commissarissen - voor een periode van 1 jaar mee in de RvC.

De RvC [zie kader profiel] blijft ook na deze wijzigingen divers samengesteld qua gender (50% vrouw, 50% man), karakters, competenties en professionele achtergronden. Alle leden zijn onafhankelijk van Tiwos. Het rooster van aftreden is te vinden op www.tiwos.nl.

Contact met belanghebbenden

We zoeken als raad actief het contact met interne en externe belanghebben-

den van Tiwos op. Naast dat we de bestuurder en medewerkers van Tiwos spreken in reguliere en thematische vergaderingen, bezoeken we projecten en buurten en gaan we daar in gesprek met betrokkenen van binnen en buiten Tiwos. Zo bezochten we dit jaar het nieuwbouwproject Reitse hoevestraat en het project van Traverse aan de Gasthuisring. De themabijeenkomst over mid-deninkomens in september combineerden we met een bezoek aan Traverse en een wijkbezoek aan Tilburg West.

De RvC, in verschillende delegaties, heeft in het voor- en najaar van 2021 gesproken met de HuurdersBelangenOrganisatie (HBO) en met de ondernemingsraad. De gesprekken verliepen constructief en gaven blijk van een goede (werk)relatie tussen zowel de HBO als de ondernemingsraad en Tiwos (bestuurder). Ons bereikte in december 2021 het trieste bericht dat de voorzitter van de HBO, Frans Schotel is overleden. We verliezen in hem een constructieve gesprekspartner.

Visie op toezicht

Tiwos past de principes en bepalingen van de Governance Code Woningcorporaties 2020 toe. Tevens heeft de RvC in 2019 een eigen toezichtvisie opgesteld. Deze toezichtvisie is op basis van de uitkomsten van een reflectiesessie in november 2021, geactualiseerd.

De RvC houdt toezicht volgens 'de bedoeling' en kernwaarden van Tiwos: *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.'*

De volgende uitgangspunten (volledige visie te vinden op www.tiwos.nl/governance) geven richting aan de wijze waarop wij onze werkgevers-, toezicht- en klankbordrol invullen:

- ▶ We benutten onze energie, kwaliteit en energie
- ▶ We kennen onze rol
- ▶ We spiegelen en adviseren om zoveel mogelijk te bereiken
- ▶ We willen nabij zijn, ook buiten de gebaande paden
- ▶ We zetten onze antennes uit
- ▶ We maken ons hard voor huurdersparticipatie
- ▶ We gaan voor optimaal maatschappelijk rendement

Toezicht in 2021

De RvC heeft in 2021 zes reguliere vergaderingen gehouden, waaronder een themabijeenkomst. Daarbij waren steeds nagenoeg alle leden aanwezig (aanwezigheidspercentage 97%).

De volgende aspecten staan centraal op de toezichtagenda van de RvC:

- ▶ Sociaal-maatschappelijke aspecten (volkshuisvestingsbeleid, bewaken van de primaire doelstellingen van Tiwos en omgang met huurders en belanghebbenden)
- ▶ 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

Deze aspecten vertalen we door naar concrete agenda items. In ons toezicht maken we gebruik van de trimesterrapportage. De rapportage omvat 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 uitgebreide financiële informatie uit de reguliere jaarcyclus

Belangrijke agenda onderwerpen in 2021 waren onder andere:

- ▶ Strategie, waaronder begrepen Koersplan 2021-2025 en voortgang strategie executie
- ▶ Jaarplan Tiwos 2021
- ▶ Organisatiestructuur en -cultuur: ontwikkeling naar een samensturende organisatie
- ▶ Projecten, waaronder gemengd wonen/tijdelijk wonen Stappegoor; Poort van Stappegoor; Traverse Gasthuisring; De Kraan; en verduurzaming woningen Groenewoud, alsmede de evaluatie van aantal afgeronde nieuwbouw en renovatie/duurzaamheidsprojecten
- ▶ Terugblik op stakeholdersbijeenkomsten
- ▶ Huuraanpassingen 2021
- ▶ Huurdertevredenheid en klachtenrapportage

- ▶ Integriteit en veiligheid
- ▶ Financiële ontwikkelingen: begroting 2022, tussentijdse cijfers 2021 en jaarverslaggeving 2020
- ▶ Risicomanagement en interne controle en frauderisicoanalyse
- ▶ Financieel beleid 2021-2025, inclusief stuur- en signaalwaarden
- ▶ Controleplan, managementletter, accountantsverslag en herbenoeming externe accountant
- ▶ Experimentele opzet voor de visitatie 2021/2022
- ▶ Governance inspectie 2021 door de Autoriteit Woningcorporaties
- ▶ Strategisch programma WSW
- ▶ Deelname aan de leningenruil Vestia

Commissies

De RvC heeft een drietal commissies ingesteld, te weten de auditcommissie, remuneratiecommissie en de informele volkshuisvestelijke commissie. De reglementen van de RvC en de audit- en remuneratiecommissie zijn te vinden op www.tiwos.nl/governance.

Auditcommissie

Toezicht op de strategische, financiële en operationele prestaties van Tiwos wordt door de hele RvC gevolgd. De auditcommissie heeft op het vlak van de financiën hierin een voorbereidende rol. In 2021 is de auditcommissie vijf keer bijeengekomen voor reguliere vergaderingen. Belangrijke onderwerpen waren investeringsprojecten (nieuwbouw, renovatie, verduurzaming), financieel beleid 2021-2025, de begroting 2022, trimesterrapportages 2021, deelnemingen, evaluatie van de controller, rapportage AW inzake rechtmatigheid, risicobeoordeling Tiwos door WSW, strategisch programma WSW frauderisico analyse, het interne controleplan, strategisch programma WSW en herijking aanpak risicomanagement.

De externe accountant was aanwezig in de vergaderingen van de auditcommissie en RvC waarin zijn management letter en accountantsverslag werden besproken. De RvC houdt tevens jaarlijks een private session, buiten aanwezigheid van de bestuurder, met de externe accountant.

In het najaar van 2021 is het functioneren van de externe accountant geëvalueerd in de auditcommissie, mede aan de hand van de uitkomsten van survey. De evaluatie is daarna besproken in de gehele RvC en vervolgens gedeeld met de externe accountant. Op basis van de uitkomsten is BDO herbenoemd als

externe accountant voor de controle van de jaarrekening 2021.

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 ook, zonder aanpassingen, met de auditcommissie en de gehele RvC. Hiermee vormt de controller ook voor ons een relevante bron van informatie en een extra toets in het toezicht op het beleid. De controller was aanwezig bij alle vergaderingen van de auditcommissie en in 4 raadsvergaderingen.

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 van bestuurder en commissarissen; doet de voorbereiding voor de jaarlijkse zelfevaluatie en bewaakt de educatie/PE punten van de commissarissen.

De remuneratiecommissie kwam in 2021 3 keer bijeen. De belangrijkste onderwerpen op de agenda waren: de werving en selectie van twee nieuwe RvC leden, de herbenoeming van een lid en de voorzitter van de RvC, de honorering van de RvC en de bestuurder, de evaluatie van het functioneren van de bestuurder, de zelfevaluatie en de voorbereiding van het moreel beraad. Jaarlijks voert de remuneratiecommissie van de RvC een evaluatiegesprek en een voortgangsgesprek met de bestuurder. Bij de voorbereiding van het evaluatiegesprek wordt gesproken met de overige leden van de RvC, de huurdersbelangenorganisatie, het team van leidinggevend en de ondernemingsraad. De remuneratiecommissie hanteert bij zijn evaluatie de geleverde prestaties van Tiwos en zijn indruk van de bijdrage van de bestuurder aan die prestaties.

Volkshuisvestelijke commissie

De informele volkshuisvestelijke commissie is eenmaal bijeengekomen om de invulling van twee themabijeenkomsten voor de RvC voor te bereiden. Het thema participatie is tijdens de themabijeenkomst belicht en besproken aan de hand van dilemma's en kansen voor verbetering, die onder andere in korte filmpjes zijn weergegeven. Met de betrokken beleidsmedewerker en de

bestuurder is uitgebreid gesproken over de mogelijkheden voor verbetering van de participatie. Van huurders, samenwerkingspartners en inwoners van Tilburg. Daarnaast zijn door de RvC 2 dagdelen besteed aan o.a. het thema middeninkomens, een wijkbezoek aan Tilburg-West en projecten van Traverse.

Remuneratie

In het door de RvC vastgestelde Tiwos beloningsbeleid is bepaald dat de honorering van de bestuurder wordt gebaseerd op het maximum van de geldende staffel in de WNT (F) voor het betreffende verslagjaar. De honorering 2021 van de bestuurder is bepaald op € 175.000 bruto. In dit beleid is bepaald dat de honorering van voorzitter en de leden van de RvC wordt gebaseerd op 90% van de VTW-beroepsregel voor het betreffende verslagjaar. De honorering 2021 van de voorzitter en leden van de RvC is bepaald op € 18.250 respectievelijk € 12.200. Voor verdere informatie over de remuneratie van de leden van RvC en van de bestuurder wordt verwezen naar de toelichting in de jaarrekening. De honoraria vallen binnen de daarvoor gestelde wettelijke kaders.

Reflecteren

Als RvC willen we ons blijven ontwikkelen. Dit doen we door jaarlijks te reflecteren op ons eigen functioneren (zelfevaluatie) en op basis daarvan te leren. Binnen de RvC stimuleren we een cultuur waarin we elkaar op een constructieve manier aanspreken en elkaar scherp houden op onze rol en toegevoegde waarde.

De zelfevaluatie 2020 was destijds in verband met Covid-19 uitgesteld 2021 omdat een live bijeenkomst de voorkeur had. Het werd in maart 2021 echter alsnog een digitale sessie in verband met de covid situatie op dat moment. De sessie werd gefaciliteerd door een externe deskundige. Het meer in dialoog gaan met elkaar en meer regie op de RvC agenda te nemen waren de belangrijke leerpunten die uit deze evaluatie naar voren kwamen.

De zelfevaluatiesessie 2021, gehouden in november 2021, werd eveneens gefaciliteerd door een externe deskundige. De sessie stond in het teken van het inhoud geven aan het toezichthouden vanuit de bedoeling, inclusief het thema strategisch partnership. De workshopsetting bood tegelijkertijd de ruimte om elkaar echt beter te leren kennen en begrijpen. Op basis van deze sessie hebben we onze toezichtvisie geactualiseerd. Begin december werden de uitkomsten besproken met de bestuurder en is vervolgens in die bijeenkomst gezamenlijk verdiepend stilgestaan bij het thema strategisch partnership.

De leden van de RvC blijven zichzelf ontwikkelen op voor hun functie en Tiwos relevante gebieden, onder andere via het VTW PE-systeem en ontmoetingen binnen het 'Lenteverband' met leden van andere RvC leden tijdens actualiteit-programma's.

Afsluiting

In de vergadering van 14 april 2022 heeft de RvC de jaarrekening 2021 vastgesteld. Het bestuursverslag 2021 is eigentijds en gericht is op de brede groep aan externe en interne belanghebbenden van Tiwos. Op een toegankelijke wijze wordt in het bestuursverslag een compact overkoepelend beeld van en in het oog springende ontwikkelingen en prestaties in 2021 gepresenteerd. De RvC is alle interne en externe belanghebbenden zeer erkentelijk voor hun grote inzet en betrokkenheid bij Tiwos in 2021. Een jaar waarin Tiwos in Covid-19 tijd door naast mensen te staan, invulling heeft gegeven aan het in 'echt contact' staan met haarhuurders.

Ondertekening

Tilburg, 14 april 2022

Sander van Bodegraven

Voorzitter Raad van Commissarissen

Ellen Schellekens

Lid Raad van Commissarissen

Jos de Groot

Lid Raad van Commissarissen

Dietlinde van Wezel

Lid Raad van Commissarissen

Robert Gradus

Lid Raad van Commissarissen

Mary Fiers

Lid Raad van Commissarissen

S. van Bodegraven (m)

Functie: Voorzitter

Voordrachtsbenoeming: nee

Datum in functie: 1 januari 2018

Eerste benoeming tot en met 31 december 2021

Herbenoemd in 2021 tot 1 januari 2026

- 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 2021: 23

M. Fiers (v)

Functie: lid

Voordrachtsbenoeming: ja (huurders)

Datum in functie: 14 april 2021

Eerste benoeming tot en met 13 april 2025

Lid volkshuisvestingscommissie

Andere functies;

- Directeur Groen Ontwikkelfonds Brabant
- Lid Eerste Kamer der Staten Generaal (vanaf 12 oktober 2021)
- Lid Raad van Toezicht ROC Ter Aa (tot 11 oktober 2021)
- Onbezoldigd: voorzitter Quiet Eindhoven: Voorzitter Spot ON

PE-punten behaald in 2021: 8 punten

D. van Wezel (v)

Functie: lid

Voordrachtsbenoeming: ja (huurders)

Datum in functie: 12 mei 2016

Eerste benoeming tot en met 11 mei 2020

Herbenoemd in 2020 tot 12 mei 2024

- Lid volkshuisvestingscommissie

Andere functies:

- lid rvc Tablis Wonen
- Zelfstandig ondernemer (ReseT mediation)

PE-punten behaald in 2021: 10

R. Gradus (m)

Functie: lid

Voordrachtsbenoeming: nee

Datum in functie: 1 oktober 2017

Eerste benoeming tot en met 31 september 2021

Herbenoemd in 2021 tot 1 oktober 2025

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

Andere functies:

- Zelfstandig ondernemer (Farcha B.V.)
- Voorzitter rvc Woningstichting de Zaligheden in Eersel
- Lid rvc wooncorporatie HW Wonen te Oud-Beijerland
- Vice-voorzitter RvT Zorginstelling ORO te Helmond.
- Lid rvc Woningbouwvereniging Zeeuwland te Zierikzee, sinds 1-1-2021.
- Lid rvc Woningstichting Helpt Elkander te Nuenen, sinds 5-9-2021.

PE-punten behaald in 2021: 40

J. de Groot (m)

Functie: lid

Voordrachtsbenoeming: nee

Datum in functie: 14 april 2021

Eerste benoeming tot en met 13 april 2025

- Lid Auditcommissie

Andere functies:

- Lid Raad van Toezicht Ziekenhuis Rivierenland
- Lid Raad van Toezicht ZRTI
- Plv. Compliance Officer PwC NL

PE-punten behaald in 2021: 3

E. Schellekens (v)

Functie: lid

Voordrachtsbenoeming: nee

Datum in functie: 7 november 2019

Eerste benoeming tot en met 6 november 2023

- Voorzitter Remuneratiecommissie (m.i.v. 20 april 2020)
- Vice-voorzitter (m.i.v. 19 mei 2021)

Andere functies:

- Manager Zorg bij Joris Zorg
- Zelfstandig ondernemer Aeiphoria Advies
- Voorzitter RvT Stichting Bravoo in Kaatsheuvel (tot 1 januari 2022)
- Gecertificeerd interim toezichthouder Scolix
- Lid redactiecommissie Toezen, VTOI-NVTK
- Bestuurslid Stichting Etre et Avoir

PE-punten behaald in 2021: 18

M. de Bruijn (v)

Functie: lid tot 1 april 2021

Voordrachtsbenoeming: ja (huurders)

Datum in functie: 1 april 2013

- Voorzitter volkshuisvestingscommissie
- Lid auditcommissie

Andere functies:

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

PE-punten behaald in 2021: 4



Wist u dat...

nieuwe en bestaande leden van onze Raad van Commissarissen al fietsend kennis hebben gemaakt met verschillende Tiwos initiatieven en projecten in Tilburg-West?



Heel veel tegels
gewipt

en tuintjes
opgefleurd!



NK
TEGELWIPPEN
IN
GROENWOUD

Wist u dat...

de bewoners in de Raiffeisenstraat en in de parallel lopende straten Houtvesterij-, Bosbouw-, Ooftbouw- en Warmoesstraat in de wijk Groenewoud samen met St. Op Groene Voet meededen aan het NK Tegelwippen? Naast een grote container voor de afvoer van tegels stonden er tuinaarde, planten en koffie klaar! In totaal is er 6760 kilogram de container in gegaan, dat staat gelijk aan 712 tuintegels.



7. Tabellen bij bestuursverslag 2021

1. VERHUUR

TABEL 1A INSCHRIJFTIJD

	Aanbodmodel	Lotingmodel	Direct te huur
Gemiddelde inschrijftijd 2021	8,5 jr	1,9 jr	1,0 jr
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



TABEL 1B ZOEKTIJD
Tijd tussen de eerste reactie en het moment van sleuteloverdracht

	Inschrijfduur	Loting	Eerste reageerder	Snelle reageerder *	Bemiddeling **	Woning van verzamel-advertentie
Gemiddelde van zoektijd	1,4 jr	1,4 jr	0,6 jr	1,2 jr	-	2,8 jr
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	1,6jr	1,0 jr	-	-	-
Gemiddelde Zoektijd 2016	1,4 jr	0,8jr	1,1jr	-	-	-

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

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

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

TABEL 2 INGESCHREVEN WONINGZOEKENDEN

Totaal Corporaties	2021	2020	2019	2018	2017
Aantal inschrijvingen	99.160	91.220	84.182	75.700 ¹	72.074
Aantal inschrijvingen zonder grijze/zwarte lijst ²	98.883	90.834	83.743	75.270	71.598
Aantal inschrijving met extra inschrijfduur	100	114	161	149	177
Aantal aanvragers WMO indicatie	172	205	226	551	521
Aantal aanvrager AWBZ indicatie	0	onbekend	75	116	100

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

	2021	2020	2019	2018	2017
Aanbiedingsgraad bruto	1,67	1,74	0,53	0,82	1,20
Aanbiedingsgraad netto	2,62	2,74	0,83	1,06	1,38
Aanbiedingsgraad aanbodmodel	2,85	3,11	0,86	1,08	1,44
Mutatiegraad ¹	6,52%	7,25%	6,69%	7,4%	8,1%
Mutatiegraad geschoond ²	6,09%	7,11%	6,36%	6,7%	7,4%
Leegstandcijfer ³	0,85%	1,02%	0,65%	0,55%	0,59%

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. woningen exclusief de woonzorgeenheden (=intermediaire verhuur)
2. woningen exclusief de woonzorgeenheden (=intermediaire verhuur)
3. Huur tijdens leegstand/Totale huursom woningen excl. leegstand van te slopen en te verkopen woningen

TABEL 4 HUUROPZEGGING NAAR WONINGTYPE

	2021		2020		2019		2018		2017	
	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal
Eengezinswoningen	5	258	6	302	5	252	6	262	6	303
Etagewoning met lift	6	93	7	91	8	101	8	97	12	125
Etagewoning zonder lift	11	136	12	140	11	131	13	160	12	137
Zelfstandige HAT wooneenheid	8	14	7	11	7	9	18	92	26	25
Kamerpanden (zelfst/onzelfst)	0	0	3	4	3	4	3	4	12	5
Subtotaal woningen	6,5	501	7,2	548	6,7	497	7,4	540	8,4	595
Aanleunwoningen	0	0	0	0					0	0
Kamerpanden (zie hierboven)	8	28	9	30	0	0	0	0		
Garages/parkeerplaatsen/bedrijfsruimten	8	5	0	0	10	35	6	22	12	41
Woonwagens/standplaatsen	2	1	1	1	0	0	7	4	7	4
Wo/zo-complex	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gehele bezit	6,6	535	7,2	579	6,7	566	7,2	566	8,1	640



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**

	2021	2020	2019	2018	2017
Totaal nieuwe verhuringen	643	611	563	576	686
Gespecificeerd naar type: info uit Viewpoint					
woningen	595	578	529	525	628
woningen in beheer	0	0	0	0	0
overig (garages / bedrijfsruimten)	41	31	29	29	51
overig in beheer	0	0	0	0	0
woonwagens / standplaatsen	0	0	0	6	3
bruikleen / woonzorg	7	2	5	5	4
info uit WIZ					
reguliere verhuringen¹	359	339	316	347	328
bijzonder verhuringen: info uit WIZ					
- herstructurering naar Tiwos bezit	-	2	8	5	13
- 5% regeling	17	10	16	14	18
- bemiddeling volgens wachtlijst²	3	5	7	17	12
- contingenten	55	51	46	33	46
- doorschuiving / doorstroming	89	111	73	48	52
- nieuwbouw	-	12	58	19	65
- omklappen huurovereenkomst	1	4	0	6	3
- statushouder	27	11	10	15	23
- woningruil	14	8	12	10	10
- terugkeer na herstructurering	-	-	0		
- urgentie	9	12	5	14	14
- WMO	-	-	2	0	0
- verhuur rechtspersoon / maatschappelijke instelling	1	6	3	5	3
- helptijdgarantie	-	-	0	0	0
- vrije sector	21	36	27	40	38
- selectieve toewijzing (rotterdamwet)	18	7	0	6	1
- spoedzoeker	1	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	≤ € 40.024	510	80,0%	88,7%
Middeninkomens	€ 40.024 - € 44.655	52	10,0%	9,0%
Vrij toewijsbaar	> € 44.655	13	10,0%	2,3%
		575	100,0%	100,0%

* Exclusief toewijzing intermediaire verhuur die niet door Tiwos worden uitgevoerd

** Toewijzing met voorrang voor urgenten. Toewijzingseis geldt niet voor huishoudens met een intensieve zorgvraag en een inkomen >€ 44.655

TABEL 7 PASSEND TOEWIJZEN (95/5 NORM)

	Nieuwe contracten	Grens Inkomen	Grens Huur	Aantal passend toegewezen	% passend toegewezen	Aantal niet-passend toegewezen	% niet-passend toegewezen
Tot AOW leeftijd							
Eénpersoons	159	23.725	633,25	158	99,4%	1	0,6%
Tweepersoons	98	32.200	633,25	96	98,0%	2	2,0%
Drie- en meerpersoons	89	32.200	678,66	87	97,8%	2	2,2%
Vanaf AOW leeftijd							
Eénpersoons	20	23.650	633,25	20	100,0%	0	0,0%
Tweepersoons	15	32.075	633,25	15	100,0%	0	0,0%
Drie- en meerpersoons	2	32.075	678,66	2	100,0%	0	0,0%
Studenten							
	5			5	100,0%	0	0,0%
Statushouders							
	6			9	100,0%	0	0,0%
Totaal passend toewijzen*	397			392	98,7%	5	1,3%

* Exclusief toewijzing intermediaire verhuur die niet door Tiwos worden uitgevoerd



TIWOS
HEEFT EEN
BUDGETCOACH

Wist u dat...

de budgetcoach van Tiwos bewoners helpt om niet (verder) in de financiële problemen te komen? Ze geeft bewoners inzicht in hun inkomsten en uitgaven, zonder deze van ze over te nemen. Zodat ze op eigen kracht weer verder kunnen.

TABEL 8 HUUROPBRENGST EN LEEGSTAND

	2021		2020	
	x € 1.000	leegstand	x € 1.000	leegstand
Huuropbrengsten woningen	€ 54.190		€ 52.230	
verhuurleegstand sociale huur	€ 96	0,18%	€ 115	0,22%
technische leegstand sociale huur	€ 323	0,60%	€ 290	0,56%
leegstand geliberaliseerd	€ 42	0,08%	€ 70	0,13%
leegstand woningen	€ 461	0,85%	€ 475	0,91%
huuropbrengst overig bezit	€ 1.821		€ 1.733	
leegstand overig bezit	€ 24	1,31%	€ 78	4,50%
huuropbrengst totaal	€ 56.011		€ 53.963	
leegstand totaal	€ 485	0,87%	€ 553	1,03%

2 LEEFBAARHEID

TABEL 9 BEHANDELDE BEMIDDELINGSVERZOEKEN NAAR AARD VAN HET VERZOEK

	Noord Oost		West		Zuid		Eindtotaal	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Begeleiding	165	116	352	385	194	150	711	651
Buurtregie	9	7	14	4	53	66	76	77
Financieel	16	15	23	97	21	16	60	128
Geweld/agressie	87	57	66	65	60	81	213	203
Juridisch	62	41	54	63	87	124	203	228
Medisch	1		1	3			2	3
Misdrijf	21	27	52	40	29	60	102	127
Overige	319	358	275	313	226	277	820	948
Overlast	417	426	416	296	403	312	1236	1034
Sociaal/psychisch	350	205	329	342	201	202	880	749
Woning	179	109	200	178	130	94	509	381
Woonbezetting	167	201	170	195	161	169	498	565
Eindtotaal	1793	1562	1952	1981	1565	1551	5310	5094

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

	2021	2020	2019	2018	2017
Totale huurachterstand in % van bruto-huur	0,74%	0,87%	0,91%	0,99%	1,22%
Absolute huurachterstand (excl. voorstand) van zittende huurders	€ 418.445	€ 481.300	€ 484.100	€ 511.900	€ 615.900
Hiervan:					
· Deurwaarder	€ 192.931	€ 199.853	€ 281.300	€ 309.100	€ 363.400
· Betalingsregeling	€ 102.292	€ 116.704	€ 82.100	€ 64.400	€ 79.600
Aantal ontruimingen	8	21	24	21	16

3 VASTGOED

TABEL 11 NIEUWBOUW HUURWONINGEN 2021 (IN HAALBAARHEIDSFASE EN VERDER)

Nieuwbouw huurwoningen 2021	Type	lage aftop	hoge aftop	toeslag-grens	gelibera-liseerd huur	Totaal
		Huur	Huur	Huur	Huur	
		< € 619	€ 619 - € 663	€ 664 - € 737	> € 737	
Opgeleverd in 2021						
Barend Busnacstraat (locatie Vakschool)	App	88				88
Thomas van Aquinostraat 57 en 57a	App			2		2
In voorbereiding in 2021*						
De Kraanhof Berkel-Enschot	Egw	25				25
Noordhoekring/Laagstraat	App/Egw	30				30
Betuwe-/Beemsterstraat	App	35				35
Poort van Stappegoor	App	126			24	150
Gemengd Wonen units Stappegoor	App	96				96
Fabriekskwartier (Piushaven)	App	80	15		30	125
Pater van de Elsenplein fase 2	App				36	36
Ringbaan-Zuid Willem-II kazerne	App/Egw	34				34
Totaal nieuwbouw	App/Egw	514	15	2	90	621

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

TABEL 12 NIEUWBOUW/RENOVATIE WOONZORGEENHEDEN

Nieuwbouw/renovatie woonzorg eenheden	Aantal
Opgeleverd in 2021	
Traverse: Gasthuisring 37	10 eenheden beschermd wonen, 25 bedden nachtopvang en kantoorwerkplekken
Totaal woonzorg	35

TABEL 13 GROOT ONDERHOUD MET DUURZAAMHEIDSMATREGELEN

Opgeleverd in 2021		
Abdijbuurt	Egw	70
Raffeissenstraat	Egw	75
In voorbereiding 2021		
Landbouwstraat/Tuinbouwstraat	Egw	64
Visserijplein	Egw	29
Jagerslaan/statenlaan	Egw	146
Totaal groot onderhoud met duurzaamheid		384



Wist u dat...

8 leerlingen van Basisschool de Zuidwester een kijkje zijn komen nemen bij ons op kantoor? Dit deden zij in het kader van een bliksemstage vanuit JINC. Ze zijn de ochtend gestart met een korte presentatie over het werken bij een woningcorporatie en zijn daarna zelf op onderzoek uitgegaan binnen ons kantoor. Het was een ontzettend leuke en leerzame ochtend!

HET WAS EEN
LEUKE
EN LEERZAME
OCHTEND





TABEL 14 REPARATIEVERZOEKEN

Reparatieverzoeken	Kosten 2021	Resultaat voorgaand jaar	Totale kosten 2021
Kosten	€ 4.642.000	-€ 135.000	€ 4.507.000
Begroting	€ 4.506.000		€ 4.506.000
Verschil	-€ 136.000	€ 135.000	-€ 1.000

TABEL 15 REPARATIEVERZOEKEN EXCLUSIEF BINNENRENOVATIES

	2021	2020	2019	2018	2017
Reparatieverzoeken (excl binnenrenovaties)	€ 3.118.000	€ 2.930.000	€ 2.415.000	€ 2.162.800	€ 19.39.700
Aantal reparatieverzoeken	8.514	9.417	9.367	9.270	8.316
Gemiddelde kosten per verzoek	€ 366	€ 311	€ 258	€ 233	€ 233
Aantal vhe's in eigendom	8.119	8.053	7.927	7.888	7.882
Kosten per vhe	€ 384	€ 364	€ 305	€ 274	€ 246

TABEL 16 BINNENRENOVATIES BIJ REPARATIEVERZOEKEN

	2021	2020	2019	2018	2017
Binnenrenovaties	€ 1.436.000	€ 2.101.000	€ 1.485.000	€ 452.200	€ 1.117.415
Aantal binnenrenovaties	214	307	224	73	182
Gemiddelde kosten per binnenrenovatie	€ 6.710	€ 6.844	€ 6.629	€ 6.195	€ 6.140

TABEL 17 **MUTATIEONDERHOUD**

Mutatieonderhoud	Kosten 2021	Resultaat voorgaand jaar	Totale kosten 2021
Kosten	€ 5.710.000	€ 0	€ 5.710.000
Begroting	€ 4.800.000		€ 4.800.000
Verschil	-€ 910.000	€ 0	-€ 910.000

TABEL 18 **MUTATIEKOSTEN PER MUTATIE**

Mutatieonderhoud	2021	2020	2019	2018	2017
Mutatiekosten	€ 5.710.000	€ 5.067.000	€ 4.282.000	€ 4.006.000	€ 3.513.000
Mutaties met kosten	452	499	464	494	517
Kosten per mutatie	€ 12.633	€ 10.154	€ 9.228	€ 8.109	€ 6.795

TABEL 19 **CONTRACTONDERHOUD**

Contractonderhoud	2021
Kosten	€ 1.090.000
Begroting	€ 1.160.000
Verschil	€ 70.000

TABEL 20 **PLANMATIG ONDERHOUD**

Planmatigonderhoud	2020
Kosten	€ 7.097.000
Begroting	€ 6.296.000
Verschil	-€ 801.000



4. ORGANISATIE

TABEL 21 ZIEKTEVERZUIM

	2021	2020	2019	2018	2017
% excl. zwangerschapsverlof	3,97	5,37	2,58	5,2	5,85
% excl. zwangerschapsverlof en excl. landlangdurig zieke medewerkers	1,56	1,82	1,85	1,6	2,33
Langdurig zieke medewerkers	10	13	5	9	8
Inkomensvoorziening volledig arbeidsongeschikten (IVA)	1	0	0	1	1

TABEL 22 ONTWIKKELING ORGANISATIEKOSTEN (EXCL. DIVERSE OPBRENGSTEN)

Organisatiekosten	2021	2020	2019	2018	2017
Totaal Organisatiekosten	€ 9.566.331	€ 9.155.201	€ 8.667.400	€ 8.327.300	€ 8.316.800
Aantal vhe's	8.119	8.053	7.927	7.888	7.882
Per vhe	€ 1.178	€ 1.137	€ 1.093	€ 1.056	€ 1.055

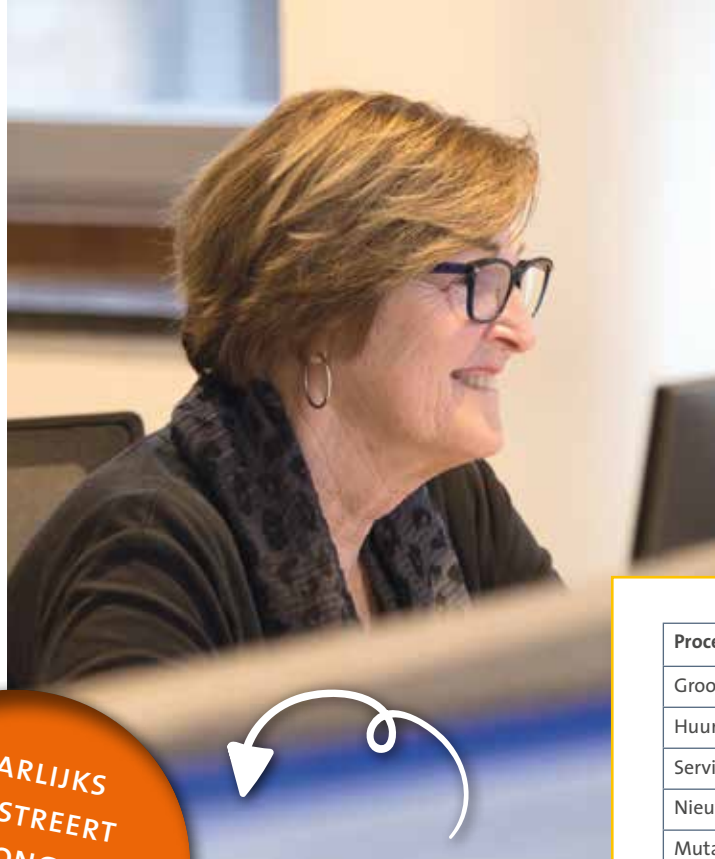
TABEL 23 **PERSONEELSMUTATIES**

	2021	2020	2019	2018	2017
Formatieplaatsen ingevuld	89,0	83,1	84,8	81,8	83,5
Formatieplaatsen vacant per 31/12	0,2	0	0	0	0
Formatieplaatsen totaal	89,2	83,1	84,8	81,8	83,5
Medewerkers	99	92	95	90	92
waarvan					
· fulltime (%)	51,5%	51,09%	48,4%	53,3%	56,5%
· parttime(%)	48,5%	48,91%	51,6%	46,7%	43,5%
waarvan					
· mannen	51	49	49	51	50
· vrouwen	48	43	46	39	42
In dienst getreden ¹	18	9	14	8	7
Uit dienst	7	9	10	9	10
Waarvan (vroeg)pensioen	4	3	3	2	1

¹ bij in dienst en uit dienst worden in dit overzicht alleen de medewerkers met een dienstverband getoond. (geen stagiaires, personeel derden)

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

Formatie	2021	2020	2019	2018	2017
Aantal vhe per fte	88	94	90	93	91
Loonsom per fte	69.000	72.000	€ 68.000	€ 71.000	€ 69.000
Personeel derden	€ 509.000	€ 507.000	€ 216.000	€ 331.000	€ 294.000



JAARLIJKS
REGISTREERT
TIWOS ONGEVEER
22.000
KLANTCONTACTEN



TABEL 25
VERDELING VAN HET SOORT KLACHTEN
NAAR PROCES

Proces	2021
Groot onderhoud	2
Huurincasso	1
Servicekosten	1
Nieuwbouw	1
Mutatie	6
Planmatig onderhoud	2
Dagelijks onderhoud	55
Sociaal	10
Serviceteam	3
Woonruimteverdeling	1

8. Bijlage 1

Klachtenafhandeling

Jaarlijks registreert Tiwos ongeveer 22.000 klantcontacten. Bij zoveel klantcontacten gaat er weleens iets mis tussen Tiwos en haar huurders. In 2021 zijn er 82 geregistreerde klachten binnengekomen. Dat zijn er 26 meer dan in 2020. Dit is een gevolg van Corona. Uit de klachten over dagelijks onderhoud blijkt dat ten opzichte van 2020 er minder begrip is als een reparatie niet snel uitgevoerd kan worden.

Zoals in voorgaande jaren gaat in 2021 het grootste aantal klachten (55 van de in totaal 82) 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: klachten over diverse externe bedrijven (14) huurders niet eens met besluit (3), klacht over communicatie met medewerker Tiwos (6), de rest van de klachten is erg uiteenlopend.

Klachten worden 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 geschillencommissie.

Geschillencommissie

Meestal komt Tiwos samen met haar huurders tot oplossing van een klacht. Lukt dat niet dan kan de huurder de onafhankelijke Geschillencommissie. In 2021 zijn twee klachten over Tiwos ingediend bij de Geschillencommissie. Dit zijn twee klachten minder dan in 2020.

Beide bij de geschillencommissie ingediende klachten zijn ongegrond verklaard:

- ▶ Klacht over het in aanmerking komen voor huurgewenning
- ▶ Klacht over het handelen van en contact met medewerkers

Huurcommissie

In 2021 is er één bezwaar aangetekend tegen de jaarlijkse huurverhoging. In 2020 waren dat 76 bezwaren. Deze daling komt doordat we in 2021 vanwege Corona naast huurverhoging ook te maken hadden met huurbefriezing en huurverlaging.

Het aangetekende bezwaar ging over het inkomen gerelateerd aan de huurverhoging. Het bezwaar is in overeenstemming tussen Tiwos en de huurder opgelost.

Daarnaast hebben we 30 verzoeken tot huurverlaging gehad. Hiervan zijn er 18 toegekend.

9. Kengetallen & Feiten

	2021	2020	2019
Typering verhuureenheden			
<i>naar technisch type</i>			
eengezinswoning	4.690	4.719	4.701
appartement	2.478	2.397	2.297
duplexwoning	163	162	162
studio	166	166	126
onzelfstandige eenheid	163	118	139
maatschappelijk vastgoed	66	97	106
woonwagen/standplaats	60	61	61
parkeervoorziening	317	318	320
bedrijfsmatig onroerend goed	16	15	15
totaal verhuureenheden	8.119	8.053	7.927
<i>naar ouderdom</i>			
voorroorlogs	818	820	825
wederopbouw	2.256	2.256	2.238
jaren 60 en 70	1.217	1.248	1.267
jaren 80 en 90	1.505	1.506	1.498
jaren 2000 tm 2009	789	792	790
nieuwbouw (2010 ev)	912	822	668
subtotaal woningen	7.497	7.444	7.286
onzelfstandige eenheid	163	118	139
maatschappelijk onroerend goed	66	97	106
woonwagen/standplaats	60	61	61
parkeervoorziening	317	318	320
bedrijfsmatig onroerend goed	16	15	15
totaal verhuureenheden	8.119	8.053	7.927
<i>koopgarant</i>			
eengezinswoning	74	77	88
appartement	16	17	18
totaal koopgarantwoningen	90	94	106

	2021	2020	2019
Productiemaatregelen woningbezit in eigendom			
nieuwbouw huur			
sociale huur (<= € 752,33)	89	117	58
dure huur (> € 752,33)	0	0	0
woonzorg	35	28	45
bedrijfsruimte/parkeerplaatsen/maatschappelijk vastgoed	2	2	0
	126	147	103
herbestemmen pand			
verhuureenheden	2	-1	-1
	2	-1	-1
aankoop			
aankoop verhuureenheid	5	3	-
aankoop huur vanuit koopgarant	1	8	3
	6	11	3
verkoop verhuureenheden			
zittende huurders	2	-1	0
bij mutatie	14	-16	-9
projectmatig	0	0	0
aan collega-corporatie/gemeente			
	16	-17	-9
sloop verhuureenheden			
ikv herstructurering	-52	-14	0
herbestemmen bestaand pand	0	0	0
	-52	-14	0
verkoop koopgarantwoningen	-5	-12	-3
investeringen bestaand bezit			
ikv herstructurering	0	0	0
regulier	145	209	178
	145	209	178
in uitvoering/voorbereiding			
nieuwbouw huur	531	623	227
investeringen bestaand bezit	516	224	278

	2021	2020	2019
Aantal woningen naar huurprijsklasse (obv kale huur)			
goedkoop (<= € 442,46)	739	537	634
1e aftoppingsgrens (<= € 633,25)	4.543	4.021	3.898
2e aftoppingsgrens (<= € 678,66)	1.245	1.559	1.516
middelduur (<= € 752,33)	618	921	842
duur (> € 752,33)	352	406	396
Totaal woningen	7.497	7.444	7.286
Prijs/kwaliteitverhouding woningbezit			
<i>woningen onder HT grens (huurtoeslaggrens: < € 752,33)**</i>			
gemiddelde kale huur per maand	€ 586	€ 585	€ 567
gemiddelde streefhuur per maand	€ 661	€ 644	€ 630
gemiddelde maximale huur per maand	€ 825	€ 813	€ 792
gemiddeld aantal WWS punten	156	154	155
kale huur in % van de maximale huur	71%	72%	72%
streefhuur in % van de maximale huur	80%	79%	80%
jaarlijkse huurverhoging totale bezit in %	0,20%***	2,62%	1,92%
gemiddelde kale huur per maand (inclusief geliberaliseerd)	€ 596	€ 594	€ 576
Kwaliteit woningbezit			
dagelijks onderhoud per woning (reparatie en mutatie)	€ 1.334	€ 1.379	€ 1.102
planmatig onderhoud per woning	€ 1.069	€ 713	€ 648
sociaal beheer/leefbaarheid/woonomgeving per woning**	€ 23	€ 29	€ 34
groot onderhoud per woning	€ 812	€ 285	€ 243
totaal onderhoud woningen in % van de huursom	44%	34%	29%
Verhuur			
huuropzeggingen woningen (inclusief kamerverhuur)	501	548	497
nieuwe verhuringen woningen (inclusief kamerverhuur)	595	578	529
mutatiegraad woningen (excl. verkoop, sloop e.d.)	6,1%	7,1%	6,4%
aanbiedingsgraad (bruto)	1,7	1,7	0,5
huurderving in % kale huur (excl. verkoop, sloop e.d.)	0,85%	0,91%	0,65%
huurachterstand in % bruto huur	0,74%	0,87%	0,91%
aantal bemiddelingsverzoeken afdeling leefbaarheid	5.310	5.094	4.646

	2021	2020	2019
Waarde/financiering vastgoed			
Marktwaaarde gemiddeld per woning	€ 153.000	€ 135.900	€ 127.400
Beleidswaarde gemiddeld per woning	€ 82.700	€ 74.900	€ 72.400
WOZ-waarde gemiddeld per woning	€ 183.800	€ 170.000	€ 153.800
Financiering (extern)			
per woning	€ 42.000	€ 42.500	€ 41.500
gemiddelde rente leningenportefeuille	3,28%	3,45%	3,69%
gemiddelde looptijd leningenportefeuille	19,7	20,9	20,6
Balans en Winst- & Verliesrekening (obv marktwaaarde x € 1.000)			
Balans			
groepsvermogen	€ 818.209	€ 690.430	€ 632.432
overige voorzieningen	€ 4.178	€ 37	€ 2.222
vreemd vermogen	€ 394.004	€ 391.787	€ 370.084
Winst- & Verliesrekening			
bedrijfsopbrengsten	€ 56.762	€ 54.361	€ 52.608
exploitatiekosten vastgoedportefeuille	€ -31.352	€ -31.188	€ -27.249
overige organisatiekosten	€ -4.535	€ -702	€ -602
verkoopresultaten	€ 1.636	€ 1.558	€ 955
overige waardeveranderingen	€ 113.050	€ 60.631	€ 98.418
overige activiteiten	€ 434	€ 412	€ 441
leefbaarheid	€ -2.251	€ -2.420	€ -2.119
financiële baten en lasten	€ -2.787	€ -21.909	€ -21.521
belastingen	€ -3.320	€ -2.774	€ 1.179
resultaat deelnemingen	€ 142	€ 29	€ 335
Jaarresultaat	€ 127.779	€ 57.998	€ 102.445

	2021	2020	2019
Financiële kengetallen			
solvabiliteit obv beleidswaarde (norm: > 15%) Daeb-bezit	43%	38%	39%
solvabiliteit obv beleidswaarde (norm: > 40%) Niet-Daeb-bezit	46%	39%	35%
ICR (norm: >1,4) Daeb-bezit	2,10	1,52	1,94
ICR (norm: >1,8) Niet-Daeb-bezit	2,29	1,94	1,74
dekkingsratio obv marktwaarde (norm: < 70%) Daeb-bezit	44%	49%	32%
dekkingsratio obv marktwaarde (norm: < 70%) Niet-Daeb-bezit	31%	55%	40%
Loan-to-Value obv beleidswaarde (norm: < 85%) Daeb-bezit	52%	58%	58%
Loan-to-Value obv beleidswaarde (norm: < 75%) Niet-Daeb-bezit	39%	45%	52%
Loan-to-Value obv beleidswaarde (norm: < 85%) Totaal bezit	85%	57%	57%
Organisatie			
aantal personeelsleden	103	94	95
aantal fte's	92,2	85,2	84,8
aantal vhe per fte	88	95	93
organisatiekosten per verhuureenheid	€ 1.178	€ 1.137	€ 1.093

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

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

*** sociale huurwoningen 0% en gemiddeld overig bezit is 2,51%

Wist u dat...

een van de ideeën uit de werkgroep feedback was, het uitdelen van complimentenkaartjes aan elkaar? Een laagdrempelige manier om positieve feedback te geven en een leuke manier om het te ontvangen. Alle collega's ontvingen een doosjes met voorgedrukte complimentjes en lege om zelf een compliment op te schrijven voor een collega. Dus... geef eens een complimentje!



Jaarrekening



BIJ TIWOS
GAAT HET OM
ECHT CONTACT



Inhoudsopgave jaarrekening

Jaarrekening

1 Balans per 31 december 2021	74
2 Winst-en verliesrekening over 2021	76
3 Kasstroomoverzicht 2021 (directe methode)	78
4 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	80

Algemeen

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 2021 (voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	31-12-2021	31-12-2020
Vaste activa		
1.1a Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.113.026	972.348
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	58.968	55.271
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	24.612	22.230
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.540	12.450
1.1b Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.425	5.716
	1.203.571	1.068.015
1.2 Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.415	3.273
Latente belastingvorderingen	4.013	6.278
	7.428	9.551
Som der vaste activa	1.210.999	1.077.566
Vlottende activa		
1.3 Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	502
1.4 Vorderingen		
Huurdebiteuren	311	472
Overheid	1.547	3.215
Latente belastingvorderingen	474	0
Overige vorderingen	0	0
Overlopende activa	227	59
	2.559	3.747
1.5 Liquide middelen	2.833	439
Som der Vlottende activa	5.392	4.688
Totaal activa	1.216.391	1.082.254

PASSIVA

31-12-2021

31-12-2020

1.6 Groepsvermogen

Herwaarderingsreserves	594.237	485.423
Overige reserves	96.193	147.009
Resultaat na belastingen van het boekjaar	127.779	57.998
	818.209	690.430

1.7 Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	4.178	37
	4.178	37

1.8 Langlopende schulden

Schulden aan overheid	4.456	4.493
Schulden aan banken	316.950	315.050
Marktwaaarde extendible leningen	31.083	38.922
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	23.667	21.598
Overige schulden	48	16
	376.204	380.079

1.9 Kortlopende schulden

Schulden aan overheid	37	37
Schulden aan banken	6.400	1.293
Schulden aan leveranciers	1.814	2.791
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.211	833
Overlopende passiva	7.338	6.754
	17.800	11.708

Totaal passiva

1.216.391

1.082.254

2 Functionele winst-en verliesrekening over 2021 (x € 1.000)

		2021	2020
Exploitatie vastgoedportefeuille	2.1		
Huuropbrengsten	2.1.1	55.382	53.110
Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	1.380	1.251
Af: Lasten servicecontracten	2.1.3	1.381	1.256
Af: Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.1.4	2.706	2.335
Af: Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	21.415	19.014
Af: Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	5.850	8.583
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		25.410	23.173
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	6.018	6.290
Toegerekende organisatiekosten	2.3.2	-77	-15
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.3.3	-4.305	-4.717
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.636	1.558
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4		
Af: Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.1	22.686	5.695
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.2	135.422	66.211
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.4.3	314	115
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		113.050	60.631
Overige activiteiten	2.5		
Opbrengst overige activiteiten	2.5.1	445	413
Af: kosten overige activiteiten	2.5.2	11	1
Netto resultaat overige activiteiten		434	412
Overige organisatiekosten	2.6		
Af: Overige organisatiekosten	2.6.1	4.535	702
Netto resultaat overige organisatiekosten		-4.535	-702

Leefbaarheid	2.7		
Af: kosten leefbaarheid	2.7.1	2.251	2.420
Netto resultaat leefbaarheid		-2.251	-2.420
Financiële baten en lasten	2.8		
Af: Waardeveranderingen financiële vaste activa en derivaten	2.8.1	7.840	-10.786
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.8.3	39	0
Af: rentelasten en soortgelijke kosten	2.8.4	-10.666	-11.123
Saldo financiële baten en lasten		-2.787	-21.909
Resultaat voor belastingen		130.957	60.743
Belastingen	2.9	-3.320	-2.774
Resultaat deelnemingen	2.10	142	29
Resultaat na belastingen		127.779	57.998

3 Kasstroomoverzicht (directe methode) (x € 1.000)

	2021	2020
Kasstroomen uit operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huren	55.616	53.112
Vergoedingen	1.380	1.252
Overige bedrijfsontvangsten	445	349
Renteontvangsten	39	0
Saldo ingaande kasstromen	57.480	54.713
<i>Uitgaven</i>		
Erfpacht	-1	-1
Personeelsuitgaven	-7.221	-6.742
Onderhoudsuitgaven	-18.574	-15.824
Overige bedrijfsuitgaven	-6.490	-5.911
Renteuitgaven	-10.197	-11.807
Sectorspecifieke heffing en Verhuurdersheffing	-3.533	-6.406
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-176	-216
Vennootschapsbelasting	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	-46.192	-46.908
Kasstroom uit operationele activiteiten	11.288	7.804
Kasstroomen uit investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	4.506	3.879
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	1.673	2.553
(Des)Investeringsontvangsten overig	1.669	0

MVA uitgaande kasstroom

Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-7.689	-22.015
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-8.965	-3.368
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-2.168	-2.667
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-842	-1.077
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-14	0
Investerings overig	-83	-258
Externe kosten bij verkoop	-72	-142
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-11.985	-23.095

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

Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	-11.985	-23.095
---	----------------	----------------

Kasstromen uit Financieringsactiviteiten

Ingaand:

Nieuwe door WSW geborgde leningen	4.422	30.000
-----------------------------------	-------	--------

Uitgaand:

Aflossing door WSW geborgde leningen	-1.330	-17.008
--------------------------------------	--------	---------

Kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.092	12.992
--	--------------	---------------

Toename (afname) van geldmiddelen	2.395	-2.298
--	--------------	---------------

Liquide middelen per 1-1	438	2.736
Liquide middelen per 31-12	2.833	439

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 behandeling per balanspost. Financiële derivaten waarbij de onderliggende waarde niet beursgenoteerd is worden tegen kostprijs opgenomen. Indien per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs dan wel negatief is, wordt het derivaat ten laste van de winst- en verliesrekening afgewaardeerd naar de lagere reële waarde, tenzij kostprijs hedge-accounting wordt toegepast. Embedded derivaten worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt conform de hiervoor beschreven grondslagen voor derivaten, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

Stelselwijziging

Ultimo 2020 zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd in RJ 645, die betrekking hebben op de jaarverslaggeving 2021 van woningcorporaties. Deze wijzigingen hebben met name betrekking op de presentatie van (investerings in) 'vastgoed in exploitatie' en 'vastgoed in ontwikkeling' en de daarmee samenhangende aspecten qua herwaarderingsreserve en voorziening voor onrendabele investeringen. Door het aanpassen van RJ 645.212 en 217 zijn de definities van 'vastgoed in exploitatie' en 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de exploitatie' verduidelijkt. De vergelijkende cijfers van 2020 zijn hierop gezien de beperkte impact op het vermogen niet aangepast. In de post vastgoed in ontwikkeling was ultimo 2020 € 0,3 mln. opgenomen welke door deze wijziging bij vastgoed in exploitatie had moeten worden opgenomen. Om de vergelijkbaarheid te bevorderen zijn de vergelijkende cijfers (2020) op enkele onderdelen aangepast.

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 2021 bedraagt deze grens € 752,33 (2020: € 737,14). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met contractdatum met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

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

Complexindeling

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

De eerste waardering

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

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op 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-, maatschappelijk- en intramurale vastgoed. Deze worden gewaardeerd volgens de full-versie waarbij een externe taxateur jaarlijks dit vastgoed taxeert.

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

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

Waardering na eerste verwerking

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

Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag. Er wordt rente toegerekend aan vastgoed in ontwikkeling. Jaarlijks wordt het rentepercentage opnieuw bepaald. De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kassstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening voor

onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de verkrijgings-of vervaardigingsprijs en de markt waarde in verhuurde staat van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen

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

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

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

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 geamorti-

seerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele inbaarheid van de vorderingen.

Liquide middelen

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

Eigen vermogen

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

Herwaarderingsreserve

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

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

Voorzieningen

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden. Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan de investeringsverplichting toe te rekenen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen. De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Overige voorzieningen

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

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs). De extendible leningen zijn gewaardeerd door bij aanvang de reële waarde te bepalen. De vervolgwaaarding van deze leningen geschiedt op basis van de marktwaarde. Tiwos heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Vestiadeal

Overeenkomstig de waarderingsgrondslag van woningcorporaties voor (langlopende) leningen, worden deze bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. De reële waarde wordt bepaald met het "rekenmodel-leningruil 2021-10-12". Het verschil tussen de reële waarde (boekwaarde) en de nominale waarde wordt als , AGIO verwerkt en in de winst- en verliesrekening verantwoord onder de "overige organisatiekosten". Vanaf het moment van de leningruil wordt het agiodeel van de lening jaarlijks herzien middels de effectieve rentemethode. Dit betekent dat dit agiodeel gedurende de looptijd van de lening vrijvalt te gunste van interest in de resultatenrekening.

Kortlopende schulden / overlopende passiva

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

Grondslagen van waardering daeb en niet-daeb

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. Het zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2021 was de gemiddelde huurstijging bij de jaarlijkse huurverhoging sociale voorraad 0% en geliberaliseerde bezit 2,4%. Het maximale percentage bij de inkomensafhankelijke huurverhoging was eveneens 0% vanwege de algehele huurbevriezing sociale bezit in 2021. Per 1 mei 2021 is de huurprijs van 660 sociale huurwoningen met gemiddeld € 36 per maand verlaagd op grond van de regeling inkomensafhankelijke huurverlaging. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lastenverantwoording algemeen

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

- ▶ lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- ▶ kosten 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". De korting op de verhuurdersheffing, die verband houdt met de realisatie van sociale nieuwbouwwoningen, is in mindering gebracht op de verhuurdersheffing. Deze is verantwoord onder de overige directe operationele exploitatie bezit.

Netto resultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De kosten van leefbaarheid bestaan hoofdzakelijk uit personeelskosten van medewerkers die zich werkzaamheden verrichten binnen de voorgeschreven definitie van leefbaarheid. In 2021 betrof dit circa 19 FTE. Voor Tiwos is deze grote inzet op leefbaarheid een bewuste keuze die voortvloeit uit het meerjarenbeleidsplan.

Rentebaten en rentelasten

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

ten 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 tijds waarde 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 2021 126% en de beleidsdekkingsgraad bedroeg 118,8%. De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt op 110%. Het fonds heeft dus een reserveoverschot. Indien er een reservetekort is, wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het 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 2021 en het fiscale resultaat 2021 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 van deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Tiwos geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling. Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

Toerekening baten en lasten

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

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Algemeen

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

Marktrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico

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

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

Fair Value Bepaling

Voor de berekening van de Marktwaaarde van de extendible leningen is voor de rentecurves de 3 maands Euribor (forwardcurve) en de Eonia (disconteringscurve) gehanteerd. De opslagen betreffen de indicatieve liquiditeitsopslagen die banken eind 2021 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
1 januari 2021						
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardingsprijs	534.135	47.624	15.889	16.515	12.040	626.203
Cumulatieve herwaarderingen	475.399	10.023	6.341	0	0	491.763
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-37.186	-2.376	0	-4.065	-6.324	-49.951
Boekwaarden per 1 januari 2021	972.348	55.271	22.230	12.450	5.716	1.068.015
Mutaties 2021						
Investerings	11.752	256		7.595	83	19.686
Desinvesteringen	-1.815	-1.203	-979	-14		-4.011
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	130.528	4.894	3.361			138.783
Herclassificatie bezit (mutaties Daeb/niet-Daeb)	215	-215				0
Afschrijvingen					-374	-374
Waardeverminderingen	-15.173	-35		-3.320		-18.528
Waardeverminderingen opleveringen	-6.302			6.302		0
Overboekingen	21.473			-21.473		0
Totaal mutaties 2021	140.678	3.697	2.382	-10.910	-291	135.556
31 december 2021						
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardingsprijs	565.329	46.702	14.910	2.623	12.123	641.687
Cumulatieve herwaarderingen	580.885	13.352	9.702	0	0	603.939
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-33.188	-1.086	0	-1.083	-6.698	-42.055
Boekwaarden per 31 december 2021	1.113.026	58.968	24.612	1.540	5.425	1.203.571

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Per balansdatum heeft Tiwos 90 woningen in koopgarant die in de toekomst teruggekocht moeten worden. Bij elke terugkoop wordt bepaald of deze woning in exploitatie wordt genomen of dat de woning opnieuw wordt verkocht (eventueel in koopgarant).

Herclassificatie bezit

De herclassificatie betreft 1 verhuureenheid vanuit Niet-Daeb vastgoed naar Daeb vastgoed.

WOZ-waarde vastgoedportefeuille

De totale woz-waarde van de verhuureenheden in exploitatie bedraagt per 31-12-2021 € 1.407,9 miljoen (waardepeildatum 1-1-2020). Per 31-12-2020 was dit € 1.285,9 miljoen (waardepeildatum 1-1-2019).

Marktwaaarde

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

Marktwaaarde op basis van de basisversie van het waarderingshandboek

De marktwaaarde van de woongelegenheden en de parkeergelegenheden is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald. Bij het bepalen van de marktwaaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

Discontovoet en Methoden

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

Categorie onroerende zaken	Aantal per 31 december 2021	Spreading disconteringsvoet	Methoden
Woongelegenheden	7.348	5,72% - 7,60%	De hoogste waarde van de twee scenario's leidt tot de marktwaaarde van het waarderingscomplex
Parkeergelegenheden	317	6,61% - 6,70%	De hoogste waarde van de twee scenario's leidt tot de marktwaaarde van het waarderingscomplex

Relevante veronderstellingen

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

	Woongelegenheden	Parkeergelegenheden
Mutatiekans	7,06%	9,36%
Mogelijkheid tot verkoop	100%	100%
Achterstallig onderhoud	nvt	nvt
Bedrag achterstallig onderhoud	nvt	nvt
Erfpacht	5.904	nvt
Erfpacht afkoopbedrag	€ 13.867	nvt
Erfpachtcanon	nvt	nvt
Beklemmingen	nvt	nvt

Marktwaaarde op basis van de Fullversie

Eens in de drie jaar worden de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd (BOG, MOG en Intramurale eenheden) door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In de jaren 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 in 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 2021	Gemiddelde disconteringsvoet	Gemiddelde markthuur per m2	Methoden
Bedrijfsmatig onroerend goed	31	6,71%	€ 104	Doorexploiteerscenario
Maatschappelijk onroerend goed	93	5,79%	€ 121	Doorexploiteerscenario
Intramuraal vastgoed	330	5,70%	€ 134	Doorexploiteerscenario

Gehanteerde vrijheidsgraden

Bij deze full-verie taxatie zijn door de taxateur de volgende vrijheidsgraden gebruikt:

Markthuurstijging: gemiddeld zijn de markthuren met circa 3,5% verhoogd.

Onderhoud: er is een stijging van 8% t.o.v. vorig jaar toegepast o.b.v. de marktontwikkelingen.

Disconteringsvoet: t.o.v. vorig jaar is een verlaging van 0,2% toegepast.

Exit yield: t.o.v. vorig jaar is een verlaging van 0,2% toegepast.

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 2021 een rentebedrag van € 0 (2020: € 0) opgenomen in de balanspost onroerende zaken in ontwikkeling voor de financiering van de investeringsprojecten.

Beleidswaarde

De totale beleidswaarde is in 2021 € 633,8 miljoen (2020 € 566,0 miljoen)

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

- Disconteringsvoet 5,90% (6,54% in 2020)

- Streefhuur per maand € 667 (€ 655 per woning in 2020)

- Lasten onderhoud en beheer per jaar € 2.752 en € 636 (€ 2.397 en € 639 per woning in 2020)

Sensitiviteitsanalyse

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

- Streefhuur per maand € 25 per woning hoger zorgt voor een verhoging van € 29,8 miljoen (2020: € 25,3 miljoen)

- Lasten onderhoud en beheer per jaar € 100 per woning hoger zorgt voor een verlaging van € 22,5 miljoen (2020: € 38,8 miljoen)

- Verhoging van de discontovoet met 0,5% zorgt voor een verlaging van € 80,0 miljoen (2020: € 47,5 miljoen)

Markt- en Beleidswaarde Waterval: x € 1 mln.

Marktwaarde	1.172
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	25
Betaalbaarheid (huur)	-319
Kwaliteit (onderhoud)	-264
Beheer (beheerkosten)	20
	-538
Beleidswaarde	634

1.2 Financiële vaste activa

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

	Deelnemingen	Overige	Totaal	
1 januari 2021				
Boekwaarden	3.273	0	3.273	
Mutaties 2021				
Resultaat deelnemingen	142		142	
Totaal mutaties	142	0	142	
31 december 2021				
Boekwaarden	3.415	0	3.415	
De deelneming betreft:				
	Vestigingsplaats	Aandeel	Resultaat boekjaar	Totaal Eigen Vermogen
				31-12-2021
Resultaat deelneming Tiwos Holding B.V.	Tilburg	100,0%	142	3.415
Latente belastingvorderingen			31-12-2021	31-12-2020
Latentie verliescompensatie				
Stand per 1 januari			1.224	2.684
Dotatie			0	0
Vrijval			-1.224	-1.460
Stand per 31 december			0	1.224
Latentie afschrijvingspotentieel				
Stand per 1 januari			5.054	6.368
Dotatie			0	0
Vrijval			-1.041	-1.314
Stand per 31 december			4.013	5.054
Latente belastingvorderingen			4.013	6.278

Belastingslatenties

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder was er sprake van fiscaal compensabele verliezen (tot en met 2021). 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 is nihil ultimo 2021. (2020: € 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 € 18,0 mln (2020: € 25,2 miljoen).

Hiervoor zijn de volgende latenties gevormd:

1. Fiscale verliesverrekening € 0 (2020: € 1,2 mln.) actieve latente
2. Afschrijvingspotentieel € 4,0 mln. (2020: € 5,1 mln.) actieve latente

Gezien de naar verwachting realisatie op lange termijn, heeft waardering overeenkomstig de waarderingsgrondslagen voor latente belastingen plaatsgevonden tegen contante waarde met een disconteringspercentage van 2,43% (2020: 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 latente tot waardering gebracht, omdat realisatie hiervan binnen afzienbare termijn niet voldoende betrouwbaar kan worden bepaald. In 2021 bedraagt dit nominale verschil € -47,8 miljoen (2020: € -47,7 miljoen). Negatief betekent dat de marktwaarde hoger is dan de fiscale boekwaarde.

1.3 Voorraden

31-12-2021 31-12-2020

Vastgoed bestemd voor verkoop

Niet verkochte woningen	0	502
-------------------------	---	-----

1.4 Vorderingen

31-12-2020 31-12-2019

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	921	1.166
Af : voorziening wegens oninbaarheid	-610	-694
Totaal huurdebiteuren	311	472

Voorziening wegens oninbaarheid

Stand per 1 januari	-694	-447
---------------------	------	------

Mutaties in jaar

Dotatie	-198	-358
Afboeking	282	111
Stand per 31 december	-610	-694

Overheid

Te ontvangen investeringsbijdragen	1.547	3.216
Totaal Overheid	1.547	3.216

Latente belastingvorderingen
Vorming agio t.a.v. leningruil Vestia

Stand per 1 januari	0	0
Dotatie	474	0
Afboeking	0	0
Stand per 31 december	474	0

In 2021 is een lening aangetrokken in het kader van de zogenaamde Vestia-leningruil. Het verschil tussen de te betalen rente (4,86%) en de marktrente (0,54%) is een verlies en is op de balans opgenomen als een agio. Het totale agio bedraagt € 3,7 miljoen. Fiscaal dient dit agio, conform de fiscale vaststellingsovereenkomst, in 2021 en 2022 voor 50% in aftrek genomen te worden. Voor dit tijdelijk verschil van nominaal € 1,8 miljoen is een actieve latentie van € 0,5 miljoen opgenomen. Aangezien deze latentie in 2022 vrijvalt, betreft het een kortlopende latente belastingvordering.

Overige vorderingen

Overige debiteuren	0	0
Totaal overige vorderingen	0	0

Geen van de vorderingen heeft een looptijd langer dan één jaar

Overlopende activa

	31-12-2021	31-12-2020
Nog te ontvangen interest	4	0
Nog te verzenden facturen	161	9
Overige overlopende activa	62	50
Totaal overlopende activa	227	59

1.5 Liquide middelen

	31-12-2021	31-12-2020
Ter vrije beschikking:		
Kas/bank/giro	1.333	439
Bedrijfsspaarrekeningen en deposito's	1.500	0
	2.833	439

1.6 Eigen vermogen

	31-12-2021	31-12-2020
Stand per 1 januari	690.430	632.432
Bij: Resultaat in boekjaar	127.779	57.998
Stand per 31 december	818.209	690.430
<i>Verdeeld in</i>		
Herwaarderingsreserve	594.237	485.423
Overige reserves	96.193	147.009
Bij: Resultaat in boekjaar	127.779	57.998
Totaal groepsvermogen	818.209	690.430

	31-12-2021	31-12-2020
Verloop Overige reserves		
Stand per 1 januari	147.009	94.330
Resultaat vorig boekjaar	57.998	102.445
Overboeking naar herwaarderingsreserve	-108.814	-49.766
Stand per 31 december	96.193	147.009

Voorstel resultaatbestemming

Voorgesteld wordt om het resultaat over het boekjaar 2021 van € 127.779.000 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 2021	475.399.260	10.023.132	485.422.392
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.154.691	-77.638	-1.232.329
Realisatie uit hoofde van sloop	-5.363.807	0	-5.363.807
Toename uit hoofde van investeringen	3.782	13.764	17.546
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	115.192.738	3.913.854	119.106.592
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-4.687.798	-280.117	-4.967.914
Herclassificaties/herkwalificaties	229.702	-147.918	81.785
Overige mutaties	1.265.741	-93.485	1.172.257
Boekwaarde per 31-12-2021	580.884.928	13.351.593	594.236.521

1.7 Voorzieningen

	31-12-2021	31-12-2020
Stand per 1 januari	37	2.222
Mutaties in jaar		
Dotatie	16.767	3.375
Ottrekking	-12.626	-5.516
Vrijval	0	-44
Stand per 31 december	4.178	37
Specificatie voorziening per nieuwbouwproject	31-12-2021	31-12-2020
Onderhoud Tuin-/Landbouwstraat (Groenewoud fase II)	4.178	0
Thomas van Aquinostraat (herbestemming)	0	37
	4.178	37
De voorziening hebben een overwegend langlopend karakter		

1.8 Langlopende schulden

	31-12-2021	31-12-2020
Schulden aan overheid	4.455	4.493
Schulden aan banken	348.034	353.972
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	23.667	21.598
Overige schulden	48	16
	376.204	380.079

Schulden aan overheid en banken	Leningen overheid	Leningen krediet-instellingen	Eerste waardering extendible leningen	Marktwaaarde extendible leningen	Agio leningen	Totaal
Stand per 1 januari 2021	4.493	315.699	-650	38.922	0	358.464
Bij: nieuwe leningen	0	4.422	0	0	3.763	8.185
Bij: oprenting eerste waardering extendible leningen*	0	0	116	0	0	116
Af: aflossingsverplichting korte termijn	-37	-6.315	0	0	-85	-6.437
Waardeverandering extendible leningen	0	0	0	-7.839	0	-7.839
Stand per 31 december 2021	4.456	313.806	-534	31.083	3.678	352.489

* 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 renteverval ligt tussen de 0,146% en 0,217%.

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

	looptijd korter dan vijf jaar	looptijd langer dan vijf jaar	totaal	31-12-2021 gem. rentevoet	totaal	31-12-2020 gem. rentevoet
Leningen overheid	3.384	1.109	4.493	1,59%	4.529	1,58%
Leningen kredietinstellingen	26.211	293.910	320.121	3,30%	316.342	3,48%
Totale schuldpositie	29.595	295.019	324.614		320.871	

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2021 bedraagt € 6,35 mln. (2020: € 1,33 mln.). De marktwaarde van de leningportefeuille van Tiwo's is bepaald met de module Treasury van Aareon en, voor wat betreft de extendible leningen door Thésor. De marktwaarde van de portefeuille bedraagt € 550 mln. per 31 december 2021 (2020: € 593 mln.) waarvan € 90 mln. aan extendible geldleningen. Van deze € 90 mln. is € 31 mln. gewaardeerd op de balans. De volledige leningportefeuille van Tiwo's is geborgd bij het WSW.

Het gemiddelde rentepercentage van de totale leningportefeuille is 3,28% (2020: 3,45%) en de gemiddelde restant looptijd is 19,7 jaar (2020: 20,9 jaar). De vervalkalender en de renterisico's zijn in de treasury paragraaf van het jaarverslag opgenomen.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-12-2021	31-12-2020
Stand 1 januari	21.598	22.800
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht		
Vermeerdering/vermindering	0	0
Boekwaarde per 1 januari	21.598	22.800
Mutaties		
Terugkoop woningen in verhuur	-198	-1.629
Verkopen woningen "regulier"	-747	-480
Verkopen woningen "verkocht onder voorwaarden" (uit voorraad)	0	0
Terugkopen woningen "verkocht onder voorwaarden" (in voorraad)	0	-516
Waardemutaties	3.014	1.423
Saldo mutaties	2.069	-1.202

Stand 31 december

Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht		
Vermeerdering/vermindering	0	0
Boekwaarde per 31 december	23.667	21.598

Overige schulden (waarborgsommen)	31-12-2021	31-12-2020
--	-------------------	-------------------

Stand per 1 januari

Ontvangen waarborgsommen	16	16
Rente waarborgsommen	0	0
	16	16

Mutaties in jaar

Toegevoegde waarborgsommen	32	0
	32	0

Stand per 31 december

Ontvangen waarborgsommen	48	16
Rente waarborgsommen	0	0
	48	16

1.9 Kortlopende schulden

	31-12-2021	31-12-2020
Schulden aan overheid	37	37
Schulden aan banken	6.400	1.293
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.814	2.791
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.211	833
Overlopende passiva	7.338	6.754
	17.800	11.708

Overlopende passiva
Nadere specificatie van deze post:

Niet vervallen rente geldleningen	3.699	3.346
Nog te ontv facturen reparatieverzoeken en mutatieonderhoud	1.617	1.712
Nog te ontv facturen PO, sociaal beheer en contractonderhoud	0	9
Nog te ontv facturen investeringsprojecten	706	432
Vooruitontvangen huur	852	779
Saldo te verrekenen servicekosten/nto facturen servicekosten	0	84
Overige te ontvangen facturen/te betalen kosten	464	392
	7.338	6.754

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 € 0,9 mln. (2020: € 7,5 mln).

WSW-volmacht

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

Obligolening WSW

De obligolening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van WSW. Tiws heeft een commiteerd obligo afgesloten van € 8,536 mln door middel van een obligolening. Op het gecommiteerd obligo doet het WSW alleen een beroep wanneer dat noodzakelijk is om middelen in liquide vorm beschikbaar te hebben voortvloeiend uit het risicovermogen in relatie tot geborgde verplichtingen. De obligolening is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de bank. De niet opgenomen obligolening telt niet mee in de Loan To Value, maar is wel onderdeel van het onderpandratio.

Onderlinge aansprakelijkheid belastingsschulden

De Stichting Tiws en de 100% deelnemingen zijn een fiscale eenheid waardoor een gezamenlijk aansprakelijkheid volgt voor eventuele belastingsschulden 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 2021 bedraagt het budget € 259K (2020: € 256K)

Kredietfaciliteit

Tiws heeft geen kredietfaciliteit.

6 Toelichting op de functionele winst- en verliesrekening

2.1 Exploitatie vastgoedportefeuille

2.1.1 Huuropbrengsten

	2021	2020
Woningen en woongebouwen Daeb	51.924	50.086
Woningen en woongebouwen Niet-Daeb	2.266	2.144
Onroerende zaken niet zijn de woningen Daeb	1.206	1.176
Onroerende zaken niet zijn de woningen Niet-Daeb	615	557
	56.011	53.963
Dotatie dubieuze debiteuren	-144	-300
Af : huurderving wegens leegstand Daeb	-435	-482
Af : huurderving wegens leegstand Niet- Daeb	-50	-71
	55.382	53.110

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

	2021	2020
Gemeente Tilburg	55.174	52.904
Gemeente Gilze en Rijen	208	206
	55.382	53.110

2.1.2 Opbrengst servicecontracten

	2021	2020
Overige goederen, leveringen en diensten	1.423	1.274
Af : vergoedingsderving wegens leegstand	-43	-23
	1.380	1.251

2.1.3 Lasten servicekosten

	2021	2020
Servicekosten	1.380	1.251
Servicekosten niet in rekening gebracht	1	5
	1.381	1.256

2.1.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2021	2020
Beheer door derden	114	163
Incassokosten	35	21
Vergoeding adm. service- huurcontractkosten	-42	-50
Kosten juridisch bijstand	120	134
Energieverbruik tijdens leegstandsperiode	39	34
Bemiddelingskosten verhuur dure huurwoningen	22	12
Kosten administratie VVE	37	37
Toegerekende organisatiekosten: Verhuur- en beheeractiviteiten	2.381	1.984
	2.706	2.335

2.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2021	2020
Planmatig onderhoud inclusief politiekeurmerk Veilig Wonen	7.097	4.412
Mutatie-onderhoud	5.710	5.351
Reparatieverzoeken	4.507	5.074
Contractonderhoud	1.090	981
Doorberekende uren vaklieden	-151	-76
Kosten projectontwikkeling	121	254
Toegerekende organisatiekosten: Onderhoudsactiviteiten	3.041	3.018
	21.415	19.014

2.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2021	2020
Belastingen	2.108	1.993
Verzekeringen	230	236
Verhuurderheffing	6.550	6.350
Vermindering verhuurderheffing investeringen	-3.075	0
Diverse bedrijfslasten	37	4
	5.850	8.583

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

	2021	2020
Verkoopprijs bestaand bezit	4.506	3.879
Verkoopkosten	-161	-142
Verkoopprijs bestaand bezit (projecten)	0	0
Verkoopprijs woningen uit VOV	1.673	2.553
	6.018	6.290

2.3.2 Toegerekende organisatiekosten

	2021	2020
Toegerekende organisatiekosten: Verkoop vastgoedportefeuille bestaand bezit	77	15
	77	15

2.3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2021	2020
Af : Boekwaarde (=marktwaarde)	-2.961	-2.684
Aankoopprijs VOV woningen (=marktwaarde)	-1.344	-2.033
	-4.305	-4.717

2.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

2.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
Nieuwbouw		
Kraanhof (Berkel-Enschot)	1.083	0
Barend Busnacstraat (terrein voormalige Vakschool Reitse Hoevenstraat)	2.200	202
Thomas van Aquinostraat (herbestemming voormalig winkelpand)	0	73
Sloopprojecten		
Noordhoekring/Laagstraat	14	7
Ringbaan Zuid maycretes	0	3
Terugkeervergoeding naar nieuwbouw na sloop	0	2
Onderhoud en Woonproducten		
Onderhoud woningen Abdijbuurt	3.587	2.007
Onderhoud Raiffeisenstraat e.o. (Groenewoud fase I)	2.837	0
Onderhoud Tuin-/Landbouwstraat (Groenewoud fase II)	4.333	0
Vorbereidingskosten onderhoudsprojecten	250	0
Woonproducten	2.475	1.235
Subtotaal projecten in ontwikkeling	16.780	3.529
Waardemutaties bezit (aankoop, sloop, op- en ontsplitsing)		
Sloop	5.408	1.449
Terugkopen koopwoningen (niet-DAEB)	-14	169
Terugkopen sociale huurwoningen	-4	183
Uit exploitatie	330	366
In exploitatie	183	0
Totaal waardeveranderingen huurprojecten	22.683	5.696
Doorberekende uren investeringsprojecten	-1.470	-1.288
Toegerekende organisatiekosten: Overige activiteiten (investeringsprojecten)	1.473	1.287
Totaal waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	22.686	5.695

2.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	135.422	66.211
	135.422	66.211

Door het hanteren van het nieuwe handboek modelmatig waarden marktwaarde per 31 december 2021 en door de vernieuwde taxaties voor de MOG, BOG en Intramuraal vastgoed is de marktwaarde gewijzigd. De toename van de marktwaarde in 2021 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

	2021	2020
Gerealiseerde waardeveranderingen VOV	-979	-2.677
Gerealiseerde waardeveranderingen terugkoopverplichtingen VOV	946	2.625
	-33	-52
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	3.361	1.590
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen terugkoopverplichtingen VOV	-3.014	-1.423
	347	167
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	314	115

De vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden is geïndexeerd met de landelijke prijsindexen van koopprijzen van eengezinswoningen (egw) en appartementen (app). Voor 2021 zijn deze indexen 15,6% (egw) en 13,4% (app). Voor 2020: 7,6% (egw) en 8,1% (app).

2.5 Overige activiteiten

2.5.1 Opbrengst overige activiteiten

	2021	2020
Verkoopopbrengst MVA t.d.v. exploitatie	4	0
Doorberekende beheerkosten aan derden	39	38
Subsidie energieconvenant gemeente Tilburg	0	133
STEP-subsidie Abdijbuurt	158	0
Energieprestatievergoedingen	104	64
Diversen	140	178
	445	413

2.5.2 Kosten overige activiteiten

	2021	2020
Jaarlijks bedrag eeuwigdurende erfpacht	1	1
Toegerekende organisatiekosten: Overige activiteiten	10	0
	11	1

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

2.6 Overige organisatiekosten

2.6.1 Overige organisatiekosten

	2021	2020
Lonen en salarissen	4.932	4.427
Sociale lasten	772	730
Pensioenlasten	634	784
Overige personeelskosten	733	773
Huisvestingskosten	237	232
Bestuurskosten	85	87
Kosten inventaris	21	24
Vervoerskosten	33	34
Automatiseringskosten	466	494
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	374	351
Overige algemene organisatiekosten	1.277	1.218
Agio vestialening	3.764	0
Heffingsbijdrage autoriteit en verhuurderbijdrage	58	56
Obligoheffing	206	0
	13.592	9.210

Toegerekende organisatiekosten naar functionaliteit

Af: Verhuur- en beheeractiviteiten	2.1.4	2.381	1.984
Af: Onderhoudsactiviteiten	2.1.5	3.041	3.018
Af: Leefbaarheid	2.7.1	2.075	2.204
Af: Verkoop vastgoed in ontwikkeling	2.2.3	0	0
Af: Verkoop vastgoedportefeuille bestaand bezit	2.3.2	77	15
Af: Overige organisatiekosten	2.6.1	4.535	702
Af: Overige activiteiten (investeringsprojecten)	2.4.1	1.473	1.287
Af: Overige activiteiten	2.5.2	10	0

Toegerekende organisatiekosten naar functionaliteit

	13.592	9.210
Toegerekende organisatiekosten: Overige organisatiekosten	4.535	702

Toegerekende organisatiekosten (exclusief Agio Vestialening) naar functionaliteit	2021	2020
Verhuur- en beheeractiviteiten	24,9%	21,7%
Onderhoudsactiviteiten	31,8%	33,0%
Leefbaarheid	21,7%	24,1%
Verkoop vastgoed in ontwikkeling	0,0%	0,0%
Verkoop vastgoedportefeuille bestaand bezit	0,8%	0,2%
Overige organisatiekosten	5,3%	7,1%
Overige activiteiten (investeringsprojecten)	15,4%	14,1%
Overige activiteiten	0,1%	0,0%
	100,0%	100,0%

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 € 111K . Voor deze honoraria is de methode kasstelsel gehanteerd.

Dit bedrag is als volgt onder te verdelen:

	2021	2020
Controle van de jaarrekening	99	100
Andere controle opdrachten (dVi)	12	17
Fiscale adviesdiensten	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
	111	117

2.7 Leefbaarheid

2.7.1 Leefbaarheid

	2021	2020
Sociaal Beheer collectief	161	195
Verrijkt Wonen	15	21
Toegerekende organisatiekosten: Leefbaarheid	2.075	2.204
	2.251	2.420

2.8 Financiële baten en lasten

2.8.1 Waardeveranderingen financiële vaste activa en derivaten

	2021	2020
Waardeverandering extendible leningen	7.840	-10.786
	7.840	-10.786

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

	2021	2020
Rente vorderingen vaste activa en opbrengsten effecten	0	0
	0	0

2.8.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2021	2020
Onderhanden projecten	0	0
Rente leningen o/g	39	0
Overige rentebaten	0	0
Rente op liquide middelen	0	0
	39	0

2.8.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2021	2020
Leningen overheid en kredietinstellingen	10.463	11.004
Renteverschil extendible leningen	116	52
Borgstellingsvergoedingen	72	66
Overige rentelasten	15	1
	10.666	11.123

2.9 Belastingen

	2021	2020
Acute vennootschapsbelasting	-1.529	0
Latente vennootschapsbelasting	-1.791	-2.774
	-3.320	-2.774

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

	2021	2020
Geconsolideerd commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	131.099	60.772
Fiscale afschrijving op activa	-2.715	-3.109
Correctie waardeverandering vastgoed	-133.222	-66.211
Correctie waardeverandering vastgoed VoV	-314	-115
Fiscaal resultaat projecten	20.481	5.684
Correctie rentebaten/rentelasten	6.024	4.443
Correctie opbrengst verkopen	285	1.452
Correctie onderhoud	-5.253	-1.752
Fiscale vrijval disagio leningen o/g	-7.840	10.841
Agio vestialening	1.882	0
Gemengde kostenaftrek	19	0
Herwaardering WOZ	362	757
Aanwending herinvesteringsreserve	-2.055	0
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-8	0
Belastbare winst	8.745	12.762
Verliesverrekening voorgaande jaren	-2.531	-12.762
Belastbaar bedrag	6.214	0
Belastingbedrag 15% over € 245.000	37	0
Belastingbedrag 25% over € 5.969.000	1.492	0
Totaal	1.529	0

De voorwaarts te compenseren verliezen zijn nihil tot en met 2021 (€ 5,3 mln tot en met 2020).

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 15% over € 245.000 en 25% over het bedrag boven € 245.000 (2020: 20%/25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 2,5% (2020: 4,6%).

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

	2021	2020
Toepasselijk belastingtarief	25,0%	25,0%
Aanpassing belastingen vorige boekjaren	0,0%	0,0%
Niet gewaardeerde verschillen	22,5%	20,4%
Effectief belastingtarief	2,5%	4,6%

2.10 Resultaat deelnemingen

	2021	2020
Resultaat deelneming Tiwos Holding B.V.	142	29
Totaal resultaat deelnemingen	142	29

Overige informatie

Werknemers

Ultimo 2021 heeft Tiwos 103 werknemers (92,2 fte) in dienst (2020: 94 werknemers (83,1 fte)).

Aantal FTE op balansdatum	2021	2020
Afdeling Directie	2,1	2,0
Afdeling Gebiedsteams	37,0	36,2
Afdeling Serviceteam	12,7	11,8
Afdeling Vastgoed	14,4	11,0
Afdeling Financiën & Informatie	16,1	15,9
Afdeling Advies & Ontwikkeling	9,9	6,2
Totaal aantal fte	92,2	83,1

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 2021

bedragen x € 1

R. Scherpenisse

Functiegegevens

directeur/bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	156.731
Beloningen betaalbaar op termijn	18.269
Subtotaal	175.000

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	175.000
---	---------

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
--	--------

Bezoldiging	175.000
--------------------	----------------

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 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
---	---------

Bezoldiging	168.000
--------------------	----------------

Toezichthoudende topfunctionarissen
Gegevens 2021

bedragen x € 1

S. Bodegraven

R. Gradus

M. de Bruyn

Functiegegevens

Voorzitter

Lid

Lid

Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/03
--	---------------	---------------	---------------

Bezoldiging

Bezoldiging	18.250	13.955	3.050
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	26.250	17.500	4.315

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
--	--------	--------	--------

Bezoldiging	18.250	13.955	3.050
--------------------	---------------	---------------	--------------

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

Gegevens 2020

bedragen x € 1

S. Bodegraven**R. Gradus****M. de Bruyn****Functiegegevens**

Voorzitter

Lid

Lid

Aanvang en einde functievervulling in 2020

01/01 - 31/12

01/01 - 31/12

01/01 - 31/12

Bezoldiging

Bezoldiging

17.450

11.700

11.700

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

25.200

16.800

16.800

Gegevens 2021

bedragen x € 1

D. van Wezel**J. de Groot****E. Schellekens****M. Fiers****Functiegegevens**

Lid

Lid

Lid

Lid

Aanvang en einde functievervulling in 2021

01/01 - 31/12

14/4 - 31/12

01/01 - 31/12

14/4 - 31/12

Bezoldiging

Bezoldiging

12.200

8.681

12.200

8.681

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

17.500

12.562

17.500

12.562

-/ Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

N.v.t.

N.v.t.

N.v.t.

N.v.t.

Bezoldiging**12.200****8.681****12.200****8.681**

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.

N.v.t.

N.v.t.

Gegevens 2020

bedragen x € 1

D. van Wezel

J. de Groot

E. Schellekens

M. Fiers

Functiegegevens

Lid

Lid

Lid

Lid

Aanvang en einde functievervulling in 2020

01/01 - 31/12

n.v.t.

01/01 - 31/12

n.v.t.

Bezoldiging

Bezoldiging

11.700

n.v.t.

11.700

n.v.t.

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

16.800

n.v.t.

16.800

n.v.t.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die een materiële invloed hebben op de jaarrekening.
De opmaakdatum van de jaarrekening is 14 april 2022.

Jaarrekening DAEB en niet-DAEB

7.1 Balans per 31 december 2021 (voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.113.026	0		1.113.026
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	58.968		58.968
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	24.612		24.612
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.540	0		1.540
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.425	0		5.425
	1.119.991	83.580		1.203.571
Financiële vaste activa				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	47.657	3.415	-47.657	3.415
Vorderingen op groepsmaatschappijen	18.457	0	-18.457	0
Latente belastingvorderingen	3.536	477		4.013
Overige vorderingen	0	0		0
	69.650	3.892		7.428
Totaal van vaste activa	1.189.641	87.472		1.210.999
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0		0
Onderhanden projecten	0	0		0
Vorderingen				
Huurdebiteuren	290	21		311
Overheid	1.547	0		1.547
Latente belastingvorderingen	474	0		474
Overige vorderingen	0	0		0
Overlopende activa	150	77		227
	2.461	98		2.559
Liquide middelen	397	2.436		2.833
Totaal van vlottende activa	2.858	2.534		5.392
Totaal activa	1.192.499	90.006	-66.114	1.216.391

PASSIVA

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Groepsvermogen				
Herwaarderingsreserve	594.237	13.352	-13.352	594.237
Overige reserves	96.193	27.109	-27.109	96.193
Resultaat in boekjaar	127.779	7.196	-7.196	127.779
	818.209	47.657		818.209
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	4.178	0		4.178
	0	0		0
	0	0		0
	4.178	0		4.178
Langlopende schulden				
Schulden aan overheid	4.456	0		4.456
Schulden aan banken	316.950	0		316.950
Marktwaaarde extendible leningen	31.083	0		31.083
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	23.667		23.667
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	18.457	-18.457	0
Overige schulden	48	0		48
	352.537	42.124		376.204
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	37	0		37
Schulden aan banken	6.400	0		6.400
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.779	35		1.814
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	2.039	172		2.211
Overige schulden	0	0		0
Overlopende passiva	7.320	18		7.338
	17.575	225		17.800
Totaal passiva	1.192.499	90.006	-66.114	1.216.391

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				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	972.348	0		972.348
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	55.271		55.271
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	22.230		22.230
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	12.407	43		12.450
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.716	0		5.716
	990.471	77.544		1.068.015
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	1.056.430	80.817		1.077.566
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	502		502
Onderhanden projecten	0	0		0
Vorderingen				
Huurdebiteuren	426	46		472
Overheid	3.215	0		3.215
Overlopende activa	7	53		60
	3.648	99		3.747
Liquide middelen	496	-57		439
Som der Vlottende activa	4.144	544		4.688
Totaal activa	1.060.574	81.361	-59.681	1.082.254

PASSIVA	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Groepsvermogen				
Herwaarderingsreserve	485.423	10.024	-10.024	485.423
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
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	37	0		37
	37	0		37
Langlopende schulden				
Leningen overheid	4.493	0		4.493
Leningen kredietinstellingen	315.050	0		315.050
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
	358.481	40.817		380.079
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	1.293	0		1.293
Schulden aan overheid	37	0		37
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.747	44		2.791
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	834	-1		833
Overige schulden	0	0		0
Overlopende passiva	6.715	39		6.754
	11.626	82		11.708
Totaal passiva	1.060.574	81.361	-59.681	1.082.254

Jaarrekening DAEB en niet-DAEB

8.1 Functionele winst-en verliesrekening over 2021

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Exploitatie vastgoedportefeuille				
Huuropbrengsten	52.580	2.802		55.382
Opbrengsten servicecontracten	1.272	108		1.380
Af: Lasten servicecontracten	1.297	84		1.381
Af: Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.583	123		2.706
Af: Lasten onderhoudsactiviteiten	20.659	756		21.415
Af: Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	5.742	108		5.850
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	23.571	1.839		25.410
Verkoop vastgoed in ontwikkeling				
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0		0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0		0
Toegerekende organisatiekosten	0	0		0
Toegerekende financieringskosten	0	0		0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	0	0	0
Verkoop vastgoedportefeuille				
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.858	3.376	-215	6.019
Toegerekende organisatiekosten	-74	-3		-77
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.758	-2.763	215	-4.306
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.026	610	0	1.636
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille				
Af: Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.599	87		22.686
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	130.528	4.894		135.422
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	314		314
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	107.929	5.121	0	113.050
Overige activiteiten				
Opbrengst overige activiteiten	441	4		445
Af: kosten overige activiteiten	11	0		11
Netto resultaat overige activiteiten	430	4	0	434

Overige organisatiekosten

Af: Overige organisatiekosten	4.516	19		4.535
Netto resultaat overige organisatiekosten	-4.516	-19	0	-4.535

Leefbaarheid

Af: kosten leefbaarheid	2.178	73		2.251
Netto resultaat leefbaarheid	-2.178	-73	0	-2.251

Financiële baten en lasten

Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	7.840	0		7.840
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0		0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	771	0	-732	39
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.666	-732	732	-10.666
Saldo financiële baten en lasten	-2.055	-732	0	-2.787

Resultaat voor belastingen

Resultaat voor belastingen	124.207	6.750	0	130.957
Belastingen	-3.624	304		-3.320
Resultaat deelnemingen	7.196	142	-7.196	142
Resultaat na belastingen	127.779	7.196	-7.196	127.779

Jaarrekening DAEB en niet-DAEB

8.1 Functionele winst-en verliesrekening over 2020

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Exploitatie vastgoedportefeuille				
Huuropbrengsten	50.495	2.615		53.110
Opbrengsten servicecontracten	1.146	106		1.252
Af: Lasten servicecontracten	1.163	94		1.257
Af: Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.237	97		2.334
Af: Lasten onderhoudsactiviteiten	18.401	613		19.014
Af: Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	8.461	122		8.583
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	21.379	1.795		23.174
Verkoop vastgoed in ontwikkeling				
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0		0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0		0
Toegerekende organisatiekosten	0	0		0
Toegerekende financieringskosten	0	0		0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	0	0	0
Verkoop vastgoedportefeuille				
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.388	3.498	-595	6.290
Toegerekende organisatiekosten	-15	-1		-15
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.422	-2.889	595	-4.716
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	951	608	0	1.559
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille				
Af: Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.364	333		5.697
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	62.308	3.903		66.211
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	115		115
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	56.944	3.685	0	60.629
Overige activiteiten				
Opbrengst overige activiteiten	411	2		413
Af: kosten overige activiteiten	0	0		0
Netto resultaat overige activiteiten	411	2	0	413

Overige organisatiekosten

Af: Overige organisatiekosten	678	24		702
Netto resultaat overige organisatiekosten	-678	-24	0	-702

Kosten omtrent leefbaarheid

Af: kosten leefbaarheid	2.332	89		2.421
Netto resultaat leefbaarheid	-2.332	-89	0	-2.421

Financiële baten en lasten

Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	-10.786	0		-10.786
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0		0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	760	0	-760	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.123	-760	760	-11.123
Saldo financiële baten en lasten	-21.149	-760	0	-21.909

Resultaat voor belastingen

Belastingen	-2.774	0		-2.774
Resultaat deelnemingen	5.246	29	-5.246	29
Resultaat na belastingen	57.998	5.246	-5.246	57.998

Jaarrekening DAEB en niet-DAEB

9.1 Kasstroomoverzicht 2021 (directe methode)

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Huurontvangsten	52.798	2.818		55.616
Vergoedingen	1.273	107		1.380
Overige bedrijfsontvangsten	441	4		445
Ontvangen interest	771	0	-732	39
Saldo ingaande kasstromen	55.283	2.929		57.480
Erfpacht	-1	0		-1
Betalingen aan werknemers	-6.887	-334		-7.221
Onderhoudsuitgaven	-17.951	-623		-18.574
Overige bedrijfsuitgaven	-6.197	-293		-6.490
Betaalde interest	-10.197	-732	732	-10.197
Sectorspecifieke heffing en Verhuurdersheffing	-3.533	0		-3.533
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-175	-1		-176
Vennootschapsbelasting	0	0		0
Saldo uitgaande kasstromen	-44.941	-1.983		-46.192
Kasstroom uit operationele activiteiten	10.342	946		11.288
Kasstromen uit investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.962	1.760	-215	4.507
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	1.673		1.673
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0		0
(Des)Investeringsontvangsten overig	1.669	0		1.669
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	4.631	3.433		7.849

Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-7.689	o		-7.689
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-8.957	-8		-8.965
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	o	o		o
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-2.165	-218	215	-2.168
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	o	o		o
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	o	-842		-842
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-14			-14
Investerings overig	-83	o		-83
Externe kosten bij verkoop	-18	-56		-74
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-18.926	-1.124		-19.835
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-14.295	2.309		-11.986
Ontvangsten overig	762	o	-762	o
Uitgaven overig	o	o		o
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	762	o		o
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	-13.533	2.309		-11.986
Kasstroom uit Financieringsactiviteiten				
Nieuwe te borgen leningen	4.422	o		4.422
Nieuwe ongeborgde leningen	o	o		o
Aflossing geborgde leningen	-1.330	o		-1.330
Aflossing ongeborgde leningen	o	-762	762	o
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.092	-762		3.092
Toename of afname van geldmiddelen	-99	2.493		2.394
Geldmiddelen aan het begin van de periode	496	-57		439
Geldmiddelen aan het einde van de periode	397	2.436	o	2.833

Jaarrekening DAEB en niet-DAEB

9.1 Kasstroomoverzicht 2020 (directe methode)

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Huurontvangsten	50.498	2.615		53.113
Vergoedingen	1.146	106		1.252
Overige bedrijfsontvangsten	346	3		349
Ontvangen interest	760	0	-760	0
Saldo ingaande kasstromen	52.750	2.724		54.714
Erfpacht	-1	0		-1
Betalingen aan werknemers	-6.411	-331		-6.742
Onderhoudsuitgaven	-15.174	-651		-15.825
Overige bedrijfsuitgaven	-5.652	-260		-5.912
Betaalde interest	-11.807	-760	760	-11.807
Sectorspecifieke heffing en Verhuurdersheffing	-6.406	0		-6.406
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-209	-7		-216
Vennootschapsbelasting	0	0		0
Saldo uitgaande kasstromen	-45.660	-2.009		-46.909
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.090	715		7.805
Kasstromen uit investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.987	892		3.879
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	2.553		2.553
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0		0
(Des)Investeringsontvangsten overig	415	-415		0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	3.402	3.030		6.432

Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-22.014	o		-22.014
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-3.282	-86		-3.368
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	o	o		o
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-764	-1.904		-2.668
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	o	o		o
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	o	-1.077		-1.077
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	o	o		o
Investerings overig	-258	o		-258
Externe kosten bij verkoop	-105	-37		-142
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-26.423	-3.104		-29.527
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-23.021	-74		-23.095
Ontvangsten overig	735	o	-735	o
Uitgaven overig	o	o		o
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	735	o		o
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	-22.286	-74		-23.095
Kasstroom uit Financieringsactiviteiten				
Nieuwe te borgen leningen	30.000	o		30.000
Nieuwe ongeborgde leningen	o	o		o
Aflossing geborgde leningen	-17.008	o		-17.008
Aflossing ongeborgde leningen	o	-735	735	o
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	12.992	-735		12.992
Toename of afname van geldmiddelen	-2.204	-94		-2.298
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.700	37		2.737
Geldmiddelen aan het einde van de periode	496	-57	o	439

Ondertekening van de jaarrekening

Opgesteld door bestuurder en vastgesteld in de Raad van Commissarissen.

Tilburg, 14 april 2022

René Scherpenisse

Bestuurder

Sander van Bodegraven

Voorzitter Raad van Commissarissen

Ellen Schellekens

Lid Raad van Commissarissen

Jos de Groot

Lid Raad van Commissarissen

Dietlinde van Wezel

Lid Raad van Commissarissen

Robert Gradus

Lid Raad van Commissarissen

Mary Fiers

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 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Tiwos, Tilburgse Woonstichting te Tilburg gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2021; 2. de winst-en-verliesrekening over 2021; 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 2021 en van het resultaat over 2021 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.

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 21,3 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 de huuropbrengsten, de opbrengsten service contracten en de verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2021.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1.064.000 rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 55.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Tiwos, Tilburgse Woonstichting heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2021 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in hoofdstuk 4.1 van het bestuursverslag) en heeft het bestuur een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

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

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Wij hebben kennis genomen van de opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in de begroting gehanteerde veronderstellingen en

uitgangspunten ook op lange termijn voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.

- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens de meerjarenbegroting - toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin het bestuur in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met de thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

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

Controleaanpak frauderisico's

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

Wij verwijzen naar hoofdstuk 4.9 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

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

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

De door ons geïdentificeerde frauderisico's zien toe op vastgoed gerelateerde transacties, processen rondom vanwege de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management. Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording.

Bij Tiwos, Tilburgse Woonstichting bestaan de opbrengsten met name uit huren en verkopen van vastgoed en bestaat inherent het risico op het onvolledig verantwoorden van die opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij inzicht verkregen in processen van de stichting met betrekking tot vastgoed gerelateerde transacties, de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening alsmede de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management hierin en hebben wij vastgesteld dat deze processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Daarvoor hebben wij de minimaal vereiste functiescheidingen rondom deze processen getoetst. Tevens beoordeelden wij risico's rondom (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.

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

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De kernpunten van onze controle

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

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 gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT GEBASEERD OP DE BASISVERSIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 1.172 miljoen wat neerkomt op 96% 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 de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' toe als toegelicht 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. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld. Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2021. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd. Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend 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 betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model. Controle output De uitkomsten van de waardering hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is. Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.

BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
Volgens RJ 645 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. 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. 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 daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. Wij hebben vastgesteld dat 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. Voorts hebben wij vastgesteld dat: • 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. Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet. Observaties Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2021 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.

C. 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.

D. 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.

E. 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 gerede 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, 25 April 2022

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

M.A. van Rooij RA

Colofon

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



www.tiwos.nl



tiwos
tilburgse woonstichting

ADRES

Stationsstraat 24
Postbus 10051
5000 JB Tilburg

TELEFOON

013 54 90 890

E-MAIL

email@tiwos.nl