

Echt
Contact



BESCHIKBAARHEID



BETAALBAARHEID



AANWEZIGHEID
IN BUURTEN



DUURZAAMHEID



tiwos

tilburgse woonstichting

JAARRAPPORT TIWOS 2023

Inhoud

BESTUURSVERSLAG

Voorwoord	4
1. Waar staan we voor?.....	6
2. Waar gaan we voor	8
3. Wat deden we afgelopen jaar voor onze bewoners	10
3.1 Investeren in extra sociale huurwoningen	12
3.2 Betaalbaar wonen.....	16
3.3 Aanwezigheid en samenwerking in buurten	20
3.4 Investeren in duurzaamheid.....	31
3.5 klachtenafhandeling	34
4. Financiële positie.....	37
5. Organisatie	50
6. Verslag raad van commissarissen.....	56
7. Tabellen bij bestuursverslag 2023.....	66
8. Kengetallen & Feiten	77

JAARREKENING

1. Balans per 31 december 2023.....	83
2. Functionele winst-en-verliesrekening over 2023	85
3. Kasstroomoverzicht (directe methode)	86
4. Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.....	88
5. Toelichting op de balans.....	103
6. Toelichting op de functionele winst-en-verliesrekening	114
7. Jaarrekening DAEB en niet-DAEB	124
8. Winst-en-verliesrekening DAEB en niet-DAEB	128
9. Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB.....	131
10. Overige gegevens	136
10.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	136
10.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	136

Voorwoord

Begin 2021 herijkten we ons koersplan voor de periode 2021-2025. Wat hebben we het afgelopen jaar 2023 gepresteerd op de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid? In dit jaarverslag nemen we je mee in onze activiteiten. Een greep daaruit.

In ons koersplan zetten we de betaalbaarheid van het wonen én de beschikbaarheid van voldoende huizen samen op de eerste plaats. Aan betaalbaarheid werkten we onder meer door bij onze bewoners met lagere inkomens de huur stevig te verlagen. Dat was bij maar liefst bijna 1/3 deel van onze bewoners het geval. Daarbij kregen de bewoners van woningen met slechte (EFG) energie labels al eerder een korting van 50 euro op de streefhuur. En legden we bij maar liefst 731 woningen zonnepanelen op het dak, waarmee de bewoners tientjes aan energiekosten besparen. Als gevolg van de doorgevoerde huurverlaging in 2023 is Tiwos genoodzaakt om in 2024 een huurverhoging door te voeren in lijn met de landelijke afspraken die hierover zijn gemaakt om ook de komende jaren onze doelstellingen zoveel mogelijk te kunnen realiseren. Omdat deze huurverhoging lager is dan de gemiddelde inkomensstijging en de huurtoeslag is verhoogd, blijven de inkomenseffecten daarvan gelukkig beperkt.

We werkten ook aan beschikbaarheid. In 2023 leverden we 25 nieuwbouwwoningen op, daarnaast zijn we concreet aan de slag met de voorbereiding en bouw (in 2024 en 2025) van een kleine 500 woningen. Waaronder het eerste flex-project in Tilburg: het gemengd wonen project 't Kompas op Zuid in Stappegoor. De bouw is gestart in 2023 en in het voorjaar van 2024 zijn de 96 appartementen opgeleverd. Onze nieuwbouw verloopt trager dan we zouden willen, maar met een jaar vertraging halen we de afgesproken aantallen uit het convenant, waarin we met onze collega-corporaties, de gemeente en de samenwerkende bewonersorganisaties prestatieafspraken hebben gemaakt. Daarbij is onze 'pijplijn' met 10 projecten in voorbereiding goed gevuld, zodat we - mits onze middelen dat toelaten - ook de komende convenantsperiode (2025-2030) fors kunnen toevoegen. En dat is keihard nodig, zoals we elke dag merken.

Maar uiteraard moeten ook onze huidige woningen er goed bij staan! Reden waarom we het afgelopen jaar ruim 500 woningen grondig hebben aangepakt en verduurzaamd. Waarmee we, naast een bijdrage aan het milieu, ook de betaalbaarheid voor onze bewoners weer een handje hebben geholpen.

En verder... leveren alle medewerkers van onze in 2023 managerloze en samensturende organisatie dagelijks met hart en ziel hun bijdragen aan waar wij voor zijn: een thuis in een vitale buurt. Een groot deel van onze medewerkers is daarvoor dichtbij en present in die buurt aan het werk. Met de verhuur of het onderhoud van onze woningen, maar ook met de leefbaarheid en veiligheid van onze buurten. Zorgwekkend is dat de intensiteit van overlast- en veiligheidsproblemen blijft toenemen en meer op onze mensen drukt. Innige samenwerking met onze partners wordt daarmee steeds noodzakelijker, iets waaraan we in Tilburg onder meer in NPLV-verband hard werken. Ook hierover lees je meer in dit verslag!

Ik wens je veel leesplezier!

Tilburg, 29 mei 2024
René Scherpenisse | bestuurder



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 erbij 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.



2. Waar gaan we voor

HOE VULLEN WE ONZE MISSIE

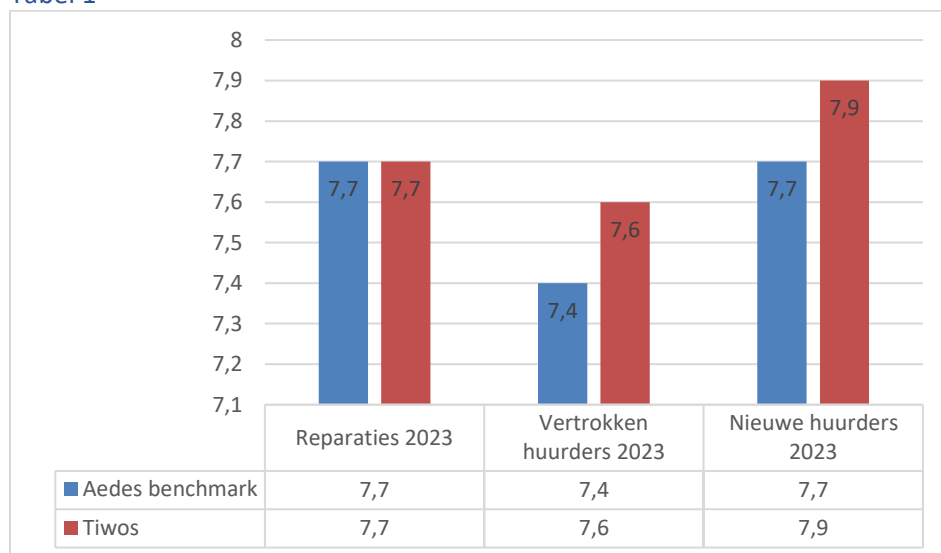
“THUIS IN VITALE BUURTEN” PRAKTISCH IN?

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 hoofdstuk 8, Klachtenafhandeling)

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

Tabel 1



** De vraagstelling waarop gebenchmarkt wordt is in 2023 aangepast. Het aanpassen van de vraag heeft in ieder geval bij vertrokken huurders geleid tot een lagere score van 0,2 punt zonder dat er iets aan het proces is veranderd.*



3. Wat deden we voor onze bewoners?



3. Wat deden we afgelopen jaar voor onze bewoners

KOERSPLAN 2021-2025

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 onder meer een wooncrisis en de toenemende polarisatie. Dit vroeg op sommige punten om aanscherping. Daarnaast schakelden we de koersplanperiode eerder gelijk met de lokale convenant periode.

Wat veranderde er?

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

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



3.1 INVESTEREN IN EXTRA SOCIALE HUURWONINGEN

In 2023 werkten we aan...

3.1.1 Verbetering en uitbreiding van de woningvoorraad: portefeuillemanagement

Het convenant Wonen voor de periode 2020-2025 loopt nu 4 jaar en Tiwos heeft zich hierin gecommitteerd aan een netto toevoeging van minimaal 375 sociale huurwoningen en het verder verduurzamen van de bestaande voorraad.

Ondanks dat er veel plannen in voorbereidingen zijn, gaat de realisatie op veel plekken trager dan verwacht. Enerzijds is dat een na-effect van de vertragingen in ontwikkelingen die zijn opgelopen in de coronaperiode, anderzijds komt dit ook door toegenomen complexiteit en krapte in de bezetting bij o.a. gemeente. In 2023 zijn er 25 woningen opgeleverd en zijn we gestart met de bouw van 120 woningen welke in 2024 worden opgeleverd. In 2024 staat de start bouw van nog eens 283 appartementen gepland. Deze worden in de volgende convenant periode (2025-2030) opgeleverd waardoor we de groeiambitie uit dit convenant net niet halen maar wel met enige vertraging.

In 2023 is ook het strategisch voorraad beleid geactualiseerd. We streven naar diversiteit in de woningvoorraad op wijkniveau. We gaan deze opgaves op wijk- en gebiedsniveau verder uitwerken met onze convenant partners en op basis daarvan aanvullende afspraken maken. De transformatieopgave richt zich in het bijzonder op de versterking van de wijken met een PACT-aanpak en de focus- en aandachtswijken.

De verduurzaming van de bestaande voorraad had al een hoge prioriteit en in 2023 zijn er 500 woningen aangepakt. Van een deel hiervan zal de uitvoering in 2024 doorlopen. We hebben het tempo van de verduurzaming voor de komende jaren wat naar beneden bij moeten stellen om acceptabele investeringslasten te houden. Het elimineren van de EFG-labels bij onze huurwoningen zal hierdoor langer duren maar dat traject wordt wel ruimschoots voor de deadline van 1-1-2029 afgerond.

3.1.2 Ontwikkeling van de voorraad

Per 31 december 2023 heeft Tiwos 8.092 verhuureenheden in exploitatie (8.091 in 2022). Deze verhuureenheden zijn in eigendom van Tiwos.

In 2023 leverden we 25 nieuwbouw huurwoningen op. We sloopten 4 eengezinswoningen aan de Beemsterstraat ten behoeve van de nieuwbouw van 40 appartementen en 1 bedrijfspand voor het project Poort van Stappegoor. We verkochten 8 sociale huurwoningen (verspreid liggend bezit), 10 woningen in het geliberaliseerd huursegment (niet-DAEB) en 2 parkeerplaatsen. Verder heeft Tiwos 3 Koopgarant woningen teruggekocht ten behoeve van verhuur. Door administratieve wijziging vallen er nog 2 verhuureenheden af. Deze mutaties in het bezit resulteren in een toename van het bezit in eigendom met 1 eenheid in 2023. De voorraad Koopgarantwoningen van Tiwos is in 2023 met 3 afgenomen.

Eind 2023 zijn 10 nieuwbouwprojecten in voorbereiding/uitvoering met in totaal ca 550 nieuwe huurwoningen in het sociale- en middenhuursegment (DAEB). Daarnaast zijn we op diverse locaties de haalbaarheid aan het verkennen om ook naar de toekomst toe voldoende harde planvoorraad te hebben.

Van groot naar beter

De doorstroming van senioren uit woningen die voor hen niet meer passend zijn, stokt. De Tilburgse corporaties, SBOT en de gemeente Tilburg willen doorstroming stimuleren zodat senioren passender wonen. De verhuisbereidheid onder deze groep is laag. Passend wonen – denk aan gelijkvloers en

rolstoeltoegankelijk en nabij voorzieningen - verschilt per persoon. Passend wonen verkleint het risico op ongevallen en vergroot het wooncomfort. Ook andere doelgroepen hebben baat bij doorstroming van senioren. Er komen namelijk relatief grote woningen vrij waar gezinnen in kunnen gaan wonen. Om de doorstroming te stimuleren hebben bovengenoemde partijen een pilot opgezet en uitgevoerd in 2022-2023.

Van 1 oktober 2022 tot 1 april 2023 leverde de pilot 43 verhuizingen op. De pilot heeft de gewenste doorstroming op gang gebracht. De gemiddelde verhuisketenlengte van ongeveer 2 is hoger dan landelijk gemiddeld. Er vindt dus meer doorstroming plaats dan gemiddeld. Er is daardoor meer dynamiek op de woningmarkt en meer mensen kunnen (passend) gehuisvest worden. Door 43 verhuizingen van senioren kwamen veel woningen vrij waarin nu grotere huishoudens wonen. Daardoor kunnen nu in door de pilot vrijkomende woningen 136 mensen wonen. Door het verhuizen van één oudere kunnen gemiddeld drie mensen een volgende stap maken in hun wooncarrière. De woonruimte wordt daardoor 3,2 keer zo effectief benut: dat betekent meer kans op een woning voor andere doelgroepen, waaronder speedzoekers.

Projecten

Jeruzalem: Betuwestraat

Het bestemmingsplan voor de bouw van een wooncomplex met 40 appartementen is eind 2023 vastgesteld en onherroepelijk. De 4 woningen aan de Beemsterstraat zijn gesloopt en bouwrijpwerkzaamheden zijn in volle gang. De omgevingsvergunning is aangevraagd en we verwachten in het 2^e kwartaal van 2024 te kunnen starten met de bouw. Oplevering is net na de zomer in 2025 voorzien.

Berkel-Enschot: De Kraanhof

Aan De Kraan in Berkel-Enschot heeft Tiwos grond verworven voor de bouw van 25 grondgebonden woningen. De woningen zijn 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, bedoeld voor kleine gezinnen. Inmiddels zijn de woningen opgeleverd en verhuurd.

Stappegoor: Poort van Stappegoor

Poort van Stappegoor is een ontwikkeling van 148 appartementen, in combinatie met een gebouwde parkeeroplossing en een gemeenschappelijke openbare binnentuin. Al deze appartementen worden in het sociale segment verhuurd. De appartementen komen in een woontoren van 16 lagen en een galerijgebouw van 4 lagen. Bestemmingsplan is onherroepelijk en de bouwvergunning is verleend. De planning is om het 1^e kwartaal 2024 te starten met de bouw en 3^e kwartaal 2026 op te leveren.

Stappegoor: 't Kompas op Zuid

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. Bouw is gestart in het 3^e kwartaal 2023 en de oplevering vindt plaats in het 1^e kwartaal 2024.

Stappegoor: Willem II Kazerne

Het consortium BPD/Synchroon heeft een overeenkomst met de Gemeente Tilburg voor de herontwikkeling van de van oorsprong militaire Willem II kazerne. Onderdeel van deze overeenkomst is een opgave voor sociale woningbouw en daaromtrent neemt Tiwos gebouwblok C af, bestaande uit 24 wooneenheden. Deze transformatie is in 2023 gestart en wordt in het tweede kwartaal van 2024 opgeleverd.

Noordhoekring: Realisatie houtbouwproject

Eind 2022 zijn 11 woningen aan de Laagstraat en Noordhoekring gesloopt. Tiwos is gestart met de ontwikkeling van een houtbouwproject bestaande uit 22 appartementen en 5 kleine eengezinswoningen.

Na een selectie van houtbouwspecialisten hebben we besloten de voorbereidingen aan te gaan in bouwteamverband met een combinatie van een aannemer (CTB) en een houtbouwsysteem ontwikkelaar (MDLX). Buro013 is in dit bouwteam als architect betrokken. Een appartementencomplex in hout is hoog innovatief. In 2023 is de haalbaarheid onderzocht, hetgeen positief is afgerond. Omgevingsvergunning is aangevraagd en de verwachting is dat we in het derde kwartaal van 2024 starten met de bouw.

Piushaven: Fabriekskwartier (Fase 1)

In het gebied tussen het ABee terrein en de Piushaven werkt Triborgh aan de ontwikkeling van in totaal ca. 425 woningen. Tiwos neemt hiervan in totaal ca. 139 woningen af in verschillende fases. In het najaar van 2023 start de uitvoering van 30 appartementen voor Tiwos in fase 1. Naar verwachting worden deze in het voorjaar van 2025 opgeleverd. De appartementen worden grotendeels verhuurd onder de huurtoeslaggrens. Een 9-tal appartementen wordt beschikbaar voor de middeninkomens. Er is nog geen concrete invulling bekend voor de opvolgende fases.



3.2 BETAALBAAR WONEN

In 2023 werkten we aan...

3.2.1 Huurprijs: betaalbaarheid is belangrijk!

Samen met de Huurder Belangen Organisatie van Tiwos werkten we vanuit ons langjarig huurbeleid. Daarin bevestigden we de uitgangspunten die in ons Koersplan staan: ons huurbeleid is inflatievolgend, 80% van onze woningen is bestemd voor mensen met een inkomen onder de huurtoeslaggrens en we hebben ook aanbod voor middeninkomens. Ons beleid om geen huurverhoging door te voeren bij isolerende maatregelen is vanaf 2023 landelijk verplicht! Dus daarmee liepen we vooruit op wetgeving.

In lijn met de gemaakte Nationale Prestatie Afspraken (NPA) van Aedes, Woonbond en Rijk, hebben we in 2022 en 2023 zwaar ingezet op betaalbaarheid. Door verschillende ingrepen daalde het deel dat onze bewoners kwijt zijn aan (netto) huur. Daarbij werden ook afspraken gemaakt over de huurstijging in 2024 en 2025. Om huurders te beschermen tegen extreem hoge huurstijgingen werd afgesproken dat de huurverhoging maximaal 0,5% onder de gemiddelde loonstijging mag zijn. Dat leidt in het algemeen vanzelf tot lagere huurquotes, ofwel tot een kleiner deel van het inkomen dat aan huur besteed moet worden. Omdat de gemiddelde loonstijging in het vorige tijdvak 6,1% was mogen de huren in 2024 gemiddeld met 5,6% stijgen.

Wat we concreet deden in 2023:

We hebben 3.643 huurcontracten verhoogd met maximaal 3%. De huurprijs van 2.806 woningen is verlaagd naar € 575,03, vanuit de wet eenmalige huurverlaging 2023. Ook hebben we 533 contracten inkomensafhankelijk verhoogd, omdat na een inkomenscheck bleek dat deze bewoners meer verdienen dan dat paste bij de huurprijs. Het leggen van zonnepanelen op 700 woningen in 2023, draagt ook bij aan betaalbaarheid, omdat de besparing op de elektrarekening direct ten goede komt aan de bewoners.

Met deze inzet proberen we het huren betaalbaar te houden voor een grote groep mensen die het echt niet breed hebben op dit moment.

3.2.2 Huurincasso 2023 voorkomen en minimaliseren van huurachterstanden

We merken dat de financiële stabiliteit van onze bewoners onverminderd onder druk staat door o.a. de hoge energierekeningen, de dagelijkse boodschappen die steeds duurder worden en de enorme bedragen die afgerekend moeten worden aan de pomp. We zien de zwaarte en de complexiteit van de individuele casussen oplopen en we zien dossiers terugkomen. Dat is zorgwekkend en vraagt steeds om het maken van strategische keuzes waarbij we de focus hebben gelegd op vroeg erbij (ontmoeten) en dichtbij (verbinden).

Vroeg erbij:

In 2023 is Tiwos intensief betrokken geweest bij het opzetten van de pilot van de wijkrechtspraak in de wijk West. Bij het thema schulden en financiële problematiek wordt de wijkrechter ingezet om de schuldproblematiek op tijd aan te pakken en het inschakelen van een deurwaarder te voorkomen. Voor bewoners van Tiwos zijn de zittingen in Tilburg West (Het Kruispunt) op dinsdag 21 november gestart. Een wijkrechter behandelt hier rechtszaken van bewoners uit de wijk. De wijkrechters hebben veel aandacht voor de persoon en de problemen waarmee hij of zij te maken heeft en vinden dat problemen er zijn om op te lossen. Ook voert de wijkrechter gesprekken om rechtszaken en nodige onkosten te voorkomen en zit een schuldhulpverlener bij de zittingen om gelijk een intake te doen met die bewoner. Wederom bundelen we op deze manier samen met schuldhulpverlening Tilburg en de wijkrechtspraak onze krachten om onze huurders in een zo'n vroeg mogelijk stadium te bereiken.

Dichtbij:

Om er vroeg bij te kunnen zijn moet je ook dichtbij zijn. Daarom vinden we het belangrijk dat we goed te bereiken zijn door onze huurders, maar ook dat we zelf actief het contact met onze huurders opzoeken.

Zowel bij beginnende als bij oplopende huurachterstanden proberen we op verschillende manieren in contact te komen. Als dat telefonisch of via mail niet lukt, dan nodigen we huurders bij ons op kantoor uit. Of we schakelen met onze collega's van leefbaarheid en vragen onze buurtbeheerders en leefbaarheidsconsulenten om langs te gaan als ze in de wijk zijn. Als dat allemaal niet lukt, schakelen we onze netwerkpartners in zoals schuldhulpverlening of de Toegang. Het belangrijkste doel is om in contact te komen en van daaruit samen op zoek te gaan naar een structurele oplossing. Iedere situatie is anders en dit vraagt om maatwerk. Daarnaast hebben we een toolbox samengesteld waarin alle maatregelen bij elkaar staan (Tiwos, lokaal en landelijk). Op deze manier kunnen we onze huurders snel ondersteunen en verwijzen.

Huurincasso in cijfers

Ondanks de grote uitdagingen op financieel vlak is het percentage huurachterstand licht gestegen en het aantal ontruimingën stabiel gebleven ten opzichte van de cijfers uit 2022.

Percentage huurachterstand

Het huurachterstandspercentage is licht gestegen van 0,75% in 2022 naar 0,84% in 2023. Onze focus ligt onveranderd op het voorkomen en minimaliseren van huurachterstand. Minder huurachterstand betekent voor onze huurders minder financiële zorgen en minder stress.

Aantal ontruimingën op basis van huurachterstand

Ons doel is een ontruiming voorkomen. Dit doen we door op alle mogelijke manieren in contact te blijven en samen met de huurder naar oplossingen te blijven zoeken. In 2023 hebben we 13 keer een ontruiming aangezegd op basis van huurachterstand, hiervan zijn 6 woningen ontruimd (tegenover 26 aanzeggingen en 7 ontruimingën in 2022). Dit betreft voornamelijk huurders die op geen enkele manier bereikbaar zijn (noorderzon) of op geen enkele manier hulp aanvaarden. De overige 7 aangezegde ontruimingën zijn geannuleerd omdat er tijdig een passende oplossing is gevonden. In de meeste gevallen gaat het om het aanbieden van een laatste kans contract en/of een traject bij schuldhulpverlening.

Budgetcoaching

Sinds enkele jaren bieden we onze bewoners de mogelijkheid gebruik te maken van een Tiwos-budgetcoach. Bewoners kunnen zelf contact opnemen met Tiwos of de budgetcoach. Ook wordt de budgetcoach door incasso en leefbaarheid ingeschakeld bij (financieel) kwetsbare bewoners. Er wordt nauw en actief samengewerkt om bewoners vroegtijdig te ondersteunen.

Als bewoners moeite hebben met het krijgen van een goed overzicht van hun inkomsten en uitgaven kan de budgetcoach helpen. De budgetcoach zorgt samen met de bewoners voor een duidelijk overzicht inkomsten en uitgaven, controleert of het inkomen op orde is en kijkt voor welke toeslagen de bewoner nog in aanmerking kan komen. De budgetcoach ondersteunt de bewoner bij het aanvragen van toeslagen of andere voorzieningen. Indien nodig en gewenst kan de budgetcoach helpen bij het opstellen en afspreken van betalingsregelingen. Dit gebeurt ook met derden zoals ziektekostenverzekering of energiemaatschappij. Het is voor de bewoners vaak een openbaring wanneer zij hun inkomsten en uitgaven duidelijk, op papier, in beeld gebracht zien. Meestal is er meer financiële ruimte dan men dacht. Dit overzicht is het uitgangspunt, de leidraad om met de bewoner in gesprek te gaan over geld: waar en wanneer komt mijn geld en waar gaat het naar toe, waar blijft het. Door dit met de bewoner te bekijken en te bespreken wordt duidelijk welke keuzes zijn gemaakt en hoe de bewoner tot deze keuze is gekomen. Deze keuzes worden met de bewoners besproken en vergeleken met de cijfers en referentiebudgetten in het NIBUD Handboek. Door hierover met de bewoner het gesprek aan te gaan wordt deze bewust gemaakt van het eigen uitgavenpatroon en de eigen valkuilen. Met de bewoner wordt nut en noodzaak van de uitgaven besproken en wordt het huishoudboekje op orde gebracht. Gedurende deze periode zijn er meerdere contactmomenten met de bewoners. Dit kan op wekelijkse of maandelijkse basis zijn. Door het jaar heen heeft de budgetcoach gemiddeld zo'n 750 contactmomenten met de diverse bewoners. Tijdens deze contactmomenten blijft de budgetcoach de bewoners en hun uitgaven nauwlettend monitoren.

De hulpverlening aan de bewoners wordt steeds complexer. Ondanks dat zij huur- en zorgtoeslag en energietoeslag (kunnen) ontvangen, hebben steeds meer bewoners problemen om rond te komen. Steeds vaker melden we bewoners aan bij de Voedselbank. Dit gebeurt zeker 5 tot 10 keer per jaar.

De gemeente Tilburg heeft steeds meer voorzieningen voor bewoners met een laag inkomen en we helpen bewoners om hier gebruik van te maken; zoals kwijschelding gemeentelijk belastingen, de “meedoen” regeling en de witgoed regeling. Daarnaast worden bewoners vaker in contact gebracht met stichting Leergeld, kunnen we aan de bewoners kledingbonnen van Tante Pollewop cadeau geven of we kunnen hen doorverwijzen aan de Goederenbank Tilburg. Wanneer een bewoner een aanzienlijke schuld of meerdere substantiële schulden heeft, wordt meestal het advies gegeven contact op te nemen met Schuldhulpverlening van de gemeente. We zorgen voor een “warme overdracht”. Meestal heeft SHV een lange wachtlijst en kunnen bewoners niet meteen geholpen worden. Samen met de bewoner zorgen we alvast voor een goed en compleet overzicht van de financiën zodat SHV sneller en makkelijker aan de slag kan.

Voor langdurige en structurele zorg van kwetsbare en oudere bewoners is helaas (nog) geen adequate, structurele oplossing. In het recente verleden konden bewoners die dat nodig hadden hulp krijgen van de Thuisadministratie van ContourdeTwern. Tegenwoordig is de periode van hulp verlenen beperkt tot ca 9 maanden. De regels zijn veranderd en er worden alleen nog bewoners geholpen die “leerbaar” zijn. Dit heeft te maken met de gewijzigde subsidieregels die inmiddels gebonden zijn aan een bepaalde periode.

De hulpvraag van de bewoners is heel divers: sommige bewoners zijn met enkele gesprekken geholpen maar er zijn ook bewoners die structureel en langdurig begeleiding nodig hebben en bij meer dan alleen de financiële zaken. Mensen ervaren de digitale en bureaucratische, regel-gebonden maatschappij als complex en moeilijk. Ze begrijpen het niet meer en kunnen hun weg er niet meer in vinden. Incidenteel ondersteunt de budgetcoach ook daarbij. De budgetcoach doet wat (op dat moment) nodig is.



3.3 Aanwezigheid en



samenwerking in buurten

3.3 AANWEZIGHEID EN SAMENWERKING IN BUURTEN

In 2023 werkten we aan...

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

Maatschappelijke opgave

Nederland staat voor een aantal grote maatschappelijke opgaven op de woningmarkt. Woningcorporaties leveren hier een bijdrage voor een concrete oplossing aan. Zo wordt van ons gevraagd te zorgen voor voldoende betaalbare huurwoningen, de huren betaalbaar te houden, te investeren in de leefbaarheid van buurten en onze woningvoorraad te onderhouden en te verduurzamen. Tiwos voelt zich daarbij (mede)verantwoordelijk voor het bieden van een goede woning in een vitale buurt. En dat alles in een maatschappij die kampt met verschillende crisissen waarvan met name de woon-, koopkracht-, asiel-, energie-, stikstof-, klimaatcrisis en de oorlog in Oekraïne onze bewoners en daarmee Tiwos raken. Om in deze woelige tijden de juiste keuzes te maken en doelgericht onze middelen in te zetten daar waar het de meeste impact heeft, werken we samen met onze wijkpartners vanuit een gezamenlijke prioritering. In de Tilburgse context betekent dit dat we aan willen sluiten bij de basisaanpak wijkgericht werken met de GROW-waarden uit de Agenda Sociaal 013 als uitgangspunten. Onze activiteiten dragen met andere woorden bij aan de goede start van kinderen en jongeren (G), een ruimte om te leven (R), optimale kansen voor iedereen (O) en een wereld die bewoners ziet, hoort en waardeert (W). Veiligheid is daarbij een randvoorwaarde en een plus die aan de GROW-waarden wordt toegevoegd.

Hoe doen we dit?

Door aanwezigheid in de buurt dragen wij bij aan een gezamenlijke wijkaanpak in Tilburg. Onze gebiedsteams en met name de buurtbeheerders en leefbaarheidsconsulenten voeren diverse activiteiten uit die erop gericht zijn de leefbaarheid in de buurten en wijken op peil te houden en/of te verbeteren. Ook roepen we onze bewoners actief op om zelf initiatief te nemen. We zetten ons proactief in om leefbaarheidsproblemen aan te pakken, door er te zijn voor mensen die hulp nodig hebben of overlast geven, maar ook voor de omgeving daaromheen. Hierbij werken we 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 lijnorganisaties samenwerken (GGD, IMW, etc.). Uitgangspunt is dat de basis op orde is voor alle buurten.

In Tilburg hebben we naast de basisaanpak ook een intensief gebied specifieke aanpak toegespitst op de verbetering van de leefbaarheid. Om te bepalen waar een intensievere aanpak nodig is - en dus onze gezamenlijke prioritering ligt - wordt er gekeken naar buurten waar een substantiële concentratie/stapeling van leefbaarheids- en veiligheidsproblematieken zijn. Om dit te bepalen wordt o.a. gebruik gemaakt van:

- Wijktoets (cijfers en het verhaal van bewoners en professionals)
- Een analyse van de vastgoedgegevens en interne gegevens van alle Tilburgse corporaties
- Leefbarometer

Welke buurten vragen om een intensievere aanpak?

In Tilburg betekent dit dat de meeste aandacht uit gaat naar oude Focus/Pactwijken.

Voor Tiwos gaat dit om de wijken:

- Groenewoud
- West (incl. Abdij- en Torenbuurt)
- Staatsliedenbuurt Oost. (Berkdijk)

West is samen met Noord (hier heeft Tiwos geen bezit) een van de wijken die zijn opgenomen in het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV). Het NPLV zorgt voor een intensievere aanpak om

de leefbaarheid, kansengelijkheid en veiligheid in deze gebieden op het niveau van het stedelijke gemiddelde te brengen. Hiervoor is een programmabureau opgericht met als doelstelling de leefbaarheid en veiligheid in de genoemde wijken structureel te verbeteren. Samen met de netwerkpartners in de wijk wordt een uitvoeringsprogramma opgesteld waarin de ambities voor de lange termijn (2040) benoemd staan, maar ook welke concrete resultaten er binnen 4 jaar beoogd zijn. Uitgangspunt is een brede verbinding en samenwerking te bewerkstellingen tussen de verschillende domeinen zoals fysiek, sociaal, economie en veiligheid. Het NPLV maakt onderdeel uit van een nationaal programma dat door het huidige demissionaire kabinet in het leven is geroepen om een langjarige aanpak te organiseren in 20 focusgebieden binnen 19 betrokken steden.

Daarnaast kennen we in Tilburgse prioritering de aandachtswijken. Ook in deze wijken en buurten werken de wijkpartners structureel met elkaar samen aan versterking en verbetering. Voor Tiwos gaat het hierbij om de wijken/buurten of delen daarvan:

- Jeruzalem
- Staatsliedenbuurt West (Zorgvlied-Zuid)
- Oerle
- Loven Zuid
- Goirke-Hasselt-Bouwmmeesterbuurt (voor ons Textielbuurt)

Gezamenlijke strategische plannen

We werken intensief samen met onze wijkpartners in diverse vormen, projecten en initiatieven zoals hiervoor omschreven. Om te zorgen dat al deze inspanningen niet langs elkaar heen werken en daarmee niet efficiënt en effectief zijn maken we gezamenlijke wijkagenda's en strategische plannen. De wijkagenda's zullen in de nieuwe gebiedsteams vanaf 2024 worden vormgegeven en worden voor iedere wijk gemaakt.

Daarnaast worden er gezamenlijke strategische plannen gemaakt om invulling te geven aan de uitbreiding van de woningvoorraad in Tilburg tot 2040. Daarbij gaat het niet om de fysieke toevoegingen op zich maar om hoe we deze zo vorm kunnen geven dat ze vanuit de GROW+V-waarden bijdragen aan een positieve ontwikkeling van de betreffende wijk. In 2023 werd in dat kader het 'perspectiefplan Groenewoud' opgeleverd en werden de plannen in Tilburg Noord en West verder vormgegeven. Voor 2024 staan de strategische plannen voor Oud Noord en Oud Zuid op de agenda.

3.3.2 Wat doen we in onze buurten?

Sociale meldingen

(zie tabel 9 in hoofdstuk 7 tabellen)

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 (zie ook paragraaf 5.3). 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.

In het afgelopen jaar zagen we de sociale meldingen in West en Zuid behoorlijk dalen. Parallel hieraan zagen we ook het aantal rechtszaken en juridische trajecten dalen. De verklaring hiervoor is een samenloop van een aantal ontwikkelingen en omstandigheden.

Zoals aangegeven in de paragraaf over het tegengaan van overlast van hard- en softdrugsdrugs (paragraaf 3.3.4) staat de capaciteit en prioritering van de politie onder druk. Als gevolg worden minder casussen gemeld. Ook de start van het nieuwe samenwerkingsverband van zorgpartijen in Siem heeft ervoor gezorgd dat we minder meldingen hebben ontvangen omdat de contacten tussen Tiwos en Siem in ontwikkeling zijn. Daarnaast is het ook zo dat we in het afgelopen jaar een aantal ‘achter’-de -voordeur-trajecten hebben uitgevoerd. De meldingen die op die manier zijn binnengekomen zijn vanwege een tekort aan menskracht niet omgezet naar ons primaire registratiesysteem. Uiteraard zijn ze wel door ons opgepakt.

Toch is hiermee de werkdruk niet afgenomen. Het aantal casussen zegt weinig over de intensiteit ervan. En die intensiteit neemt voor onze collega's in de wijken toe. Niet in de laatste plaats omdat de juridische trajecten steeds ingewikkelder worden door de gevolgen van de toenemende druk op de woningmarkt en de toeslagenaffaire voor de rechtsspraak. Juridische dossiers moeten zwaarder en veel uitgebreider zijn om tot een ontruiming te kunnen komen bij zware overlast en/of betalingsachterstand. Daarbij komt dat het tekort aan menskracht bij wijkpartners ervoor zorgt dat we casussen langer zelf vasthouden en we dus meer werk oppakken.

Bewonerscommissies

We hebben diverse actieve bewonerscommissies, onder ander in de Abdij- en Torenbuurt, Stedekehof, Heuvelsend, Jeruzalem, Koningsoord in Berkel-Enschot, Barend Busnac en de Reeshof. De commissies organiseren zelf activiteiten voor de buurt, waar nodig ondersteunen we ze hierbij.

Goud van de straat

Met Goud van de straat kunnen buurtbewoners gezamenlijk een activiteit organiseren op onze kosten. Het afgelopen jaar is hier 22 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.

Buurtconciërge

In 2022 is besloten meer aandacht te gaan geven aan schoon- heel- en veilig in de wijk. Denk aan het opschonen van achterpaden, illegale stortingen verwijderen, strooien bij vorst bij onze complexen, etc. Daarbij is hij ook weer een extra paar ogen in de wijk voor het signaleren van verdachte en vooral schrijnende situaties. In 2023 heeft onze buurtconciërge een grote impact in de wijk.

Buurtbemiddeling

In 2023 zie je een lichte daling van 29 naar 24 aanmeldingen die opgepakt zijn door buurtbemiddeling. Hiervan zijn er 7 door Tiwos doorverwezen/aangemeld. De overige meldingen zijn door bewoners zelf, na advies van ons serviceteam of door andere partijen gedaan. Onze doelstelling is om bewoners zelf actief aan de gang te zetten en hen te bewegen om zelf melding te doen.

Achter de voordeurtrajecten

Afgelopen jaar hebben we verschillende vastgoedprojecten uitgevoerd of voorbereid. 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 in 2023 een intensief achter de voordeur traject gehad:

- Eengezinswoningen Torenbuurt
- Flats Kruidenlaan
- Eengezinswoningen Jagersbuurt
- Staatsliedenbuurt Oost (Berkdijk)

Intensieve leefbaarheid

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

Inmiddels is het aantal woningen dat binnen dit project valt toegenomen van een kleine 100 naar ruim 6.000. Eind 2023/begin 2024 wordt het convenant dat ten grondslag ligt aan deze samenwerking verlengd.

Wist je dat.....

We gestart zijn met een strategische tafel in West?

Met als teambedoeling: in het hart van het gebied zorgt dit team voor de koers en de focus en zijn we (mede) verantwoordelijk voor de uitvoering. Met de kernwaarden; Lef, Laveren en Loslaten!

We in de Abdij- en Torenbuurt bezig zijn met een buurtvisie?

In de Abdij- en Torenbuurt 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 eind 2021 een gebiedsvisie vastgesteld door de gemeente. Deze gebiedsvisie moet het kader vormen voor de verdere uitwerking van verschillende deelgebieden waaronder de Torenbuurt. Met diverse partijen hebben we afgelopen jaar een start gemaakt voor de buurtvisie, deze krijgt in 2024 in samenspraak met bewoners en andere netwerkpartners uit de buurt verder vorm.

We een dichtbij team met netwerkpartners hebben opgezet in de Abdij- en Torenbuurt?

We pleinmakers hebben aan de Barend Busnacstraat?

De pleinmakers leggen de verbinding tussen de bewoners in de Barend Busnacstraat. Zij organiseerden ook in 2023 weer leuke activiteiten. Deze inzet heeft in 2023 geresulteerd in:

- Een wandelclubje
- Bewoners die elke vrijdag gaan eten bij de Bron (traverse)
- Bewoners die samen met de kinderen naar de intocht gaan
- En leuke bijeenkomsten zoals een BBQ, rommelmarkt enz.

We regelmatig maatwerk uitvoeren?

Een mooi voorbeeld: We hebben samen met hulp van Rnewt het Jongerenwerk een hoogzwangere dame verhuisd naar een andere woning. Mevrouw had in eerste instantie het woningaanbod geweigerd omdat ze hoogzwanger (acht maanden) was, geen middelen had, klein tot geen netwerk en het echt niet kon overzien. In haar huidige woning gaven de kinderen overlast. Wij ontvingen hierdoor veel klachten van omwonenden. Om te voorkomen dat we in een juridisch traject zouden komen, hebben we ervoor gekozen om een andere passende woning voor mevrouw te zoeken. Hier konden de kinderen geluid kunnen maken, zonder dat andere hier last van zouden krijgen. De verhuizing is soepel verlopen, met dank aan RNewt (Piet de Hond). Rnewt heeft twee jongeren geregeld die voor een klein bedrag spullen konden sjouwen. Tiwos (Rob, Levi en het busje van Tiwos) hebben hierin ondersteund. In 1 dag is mevrouw verhuisd van het ene

appartement naar het andere appartement. Ondanks dat mevrouw hoogzwanger was heeft ze stiekem toch heel veel gedaan.

We onder het mom Tiwos on Tour diverse buurten bezochten om te informeren naar de leefbaarheid en het verbeteren hiervan?

In korte tijd maakte de betreffende leefbaarheidsconsulent van Tiwos veel impact bij bewoners. Hij maakte in korte tijd persoonlijke contacten. We hopen deze werkwijze vaker in te zetten.

We een I love Loven feestdag hebben georganiseerd voor de verbinding in de buurt?

Bewoners kregen daarbij een T-shirt met de tekst I love Loven.

In Jeruzalem we met de wijkpartners en de Wijkraad mooie stappen hebben gemaakt met het jaarplan 2023?

Vanuit verschillende werkgroepen werd gewerkt aan doelen die we samen vastgesteld hebben voor de wijk. De cyclus van het opstellen van een jaarplan, het monitoren en terugkijken is inmiddels ingebed in de samenwerking met alle wijkpartners en de Wijkraad. Afgelopen jaar zijn we in deze samenstelling de wijk in gegaan en hebben actief bewoners opgezocht om met hen in gesprek te gaan over wat zij graag willen voor hun buurt en wat ze daaraan kunnen bijdragen. Hiernaast hebben we een deel van de bewoners deur aan deur geïnformeerd over de samenwerking met de verschillende partners in de wijk. Ook zijn er voorbereidende en informerende gesprekken gevoerd met een kleine groep bewoners over het nieuwbouwproject aan de Betuwestraat. Hier wordt in het eerste kwartaal van 2024 gestart met de bouw van een appartementencomplex. 2023 Heeft ook in het teken gestaan van voorbereidingen op het jubileumjaar 2024 waarin de wijk 75 jaar bestaat.

We in de wijk Fatima meer present zijn gaan werken om de bewoners achter de voordeur beter te leren kennen en echt contact te maken?

Hiervoor zijn deur aan deur kennis gaan maken met de verschillende bewoners. In 2024 pakken we hierop door.

We een start hebben gemaakt met de opzet van Dichtbijteam in Oerle?

In 2024 wordt dit verder uitgerold. We starten dan samen met onze wijkpartners met een Achter-de-voordeur-traject in Afrikaanderbuurt West. De bedoeling is om dan ook te kijken of een huis van de wijk wenselijk en realiseerbaar is.

Het huis van de wijk in Zorgvlied van start is gegaan?

In 2023 is het dichtbijhuis in Zorgvlied gerealiseerd. De komende 2 jaar gaan we kijken hoe dit bijdraagt aan de activering en ondersteuning van bewoners. In 2024 richten de bewoners met veel enthousiasme de woning in en werden er verschillende succesvolle activiteiten georganiseerd. In 2024 gaan de kernpartners gemeente Tilburg, ContourdeTwern en Tiwos het dichtbijteam nieuw leven inblazen.

We een start hebben gemaakt met de opzet van een Dichtbijteam en een Huis voor de Wijk in de Textielbuurt?

In 2024 wordt dit verder uitgerold. De bedoeling is om de woning aan het Textielplein (woning van WonenBreburch) voor de wijk te maken. Het Dichtbijteam gaat vanuit deze woning werken en samen met bewoners initiatieven ontplooiën.

De bouw van 't Kompas op Zuid in 2023 van start ging?

In 2023 werd een start gemaakt met de bouw van Flex appartementen aan de Ringbaan Zuid. Deze appartementen zijn bestemd voor gemengd wonen en zullen bewoond worden door speedzoekers en mensen die succesvol hun zorgtraject hebben doorlopen. Dit vraagt vanuit de gebiedsteams van Tiwos om zorgvuldige toewijzing en intensieve begeleiding. In 2023 werden daarom door onze makelaar, leefbaarheidsconsulent en sociaal beheerder uit Zuid met elke potentiële kandidaat motivatiegesprekken

gehouden. Ook namen we speciaal voor dit project een sociaal beheerder aan die vanaf 2024 het project gaat begeleiden samen met de leefbaarheidsconsulent, zorg- en welzijnspartners.

Het dichtbij huis in Staatsliedenbuurt Oost (Berkdijk) een groot succes is?

In het afgelopen jaar zijn diverse bewonersactiviteiten gecontinueerd en opgestart met ondersteuning van een nieuwe buurtondersteuner en jongerenwerker. Het gaat om activiteiten zoals het Buurtbakske, Tilburg Troepers, Zakgeldproject, Knutselclub en Wandelclub.

Tiwo's houdt wekelijks spreekuur op Rooseveltplein. Verder zijn bewoners actief met elkaar helpen (brieven lezen, voorzieningen aanvragen e.d., financiën). Het was wel even spannend met het vertrek van de vertrouwde buurtondersteuner en omgevingsmanager gemeente. Dit was direct van invloed op het functioneren van het Dichtbij team. Bewoners vonden het niet fijn en gaven aan het belangrijk te vinden dat langdurig dezelfde mensen werkzaam zijn in de wijk.

Door deze en andere initiatieven blijven we ons inzetten voor het verbeteren van de leefomstandigheden in onze buurten, met een duidelijke focus op de GROW+V-waarden van Tilburg.

3.3.3 Overleg met onze huurders: huurders belangen organisatie

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

Agendapunten en woningwet

Jaarlijks bespreken we een aantal vaste agendapunten en afhankelijk van wat er nodig is, krijgt een aantal onderwerpen nadere aandacht. De onderwerpen en adviesaanvragen die jaarlijkse terugkomen in de besprekingen met de directie zijn de jaarlijkse huurverhoging, de jaarverslagen van Tiwo's 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 bijeenkomsten met de achterban. In het najaar van 2023 is besloten om te stoppen met de platformbijeenkomsten met de achterban, omdat de deelname aan deze bijeenkomsten erg minimaal is geworden. In 2024 gaan we samen met de HBO vaker het digitaal huurderpanel inzetten om te achterhalen wat speelt bij huurders. De uitkomsten van deze onderzoeken worden gedeeld tijdens de nieuw op te starten huurderavonden. Op stedelijk niveau (samen met de gemeente en de Tilburgse corporaties) zijn in 2023 de prestatieafspraken 2024 vastgesteld. Deze komen tot stand op basis van het Convenant Wonen. De HBO stemde, via het SBO, in met de prestatieafspraken 2024.

De HBO heeft meerdere onderwerpen besproken met de directie.

Hieronder een greep uit de onderwerpen:

- Doorstroombeleid ouderen
- Huurprijsaanpassingen
- Themabijeenkomsten rondom het onderwerp 'Leefbaarheid'
- Woningruimte verdeling van de toekomst
- Begroting en jaarverslag

De HBO stelt onder andere via de Tiwo's-website en de Tiwo's-krant haar achterban op de hoogte van haar activiteiten. Ook is er een HBO Facebook-pagina en een eigen website (www.hbo-tiwo's.nl).

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.

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 2023 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 zijn in 2023 verder uitgewerkt naar een nieuwe manier van woonruimteverdeling. In 2024 lanceren we in oktober dit nieuwe systeem.

Belanghoudersbijeenkomst

Traditiegetrouw nodigden we in november onze stakeholders uit voor een bijeenkomst in ons mooie kantoor. We hebben de keuzes binnen onze begroting gepresenteerd en aan de aanwezigen een aantal dilemma's voorgelegd. Daarna konden de deelnemers zelf kiezen over welk volkshuisvestelijk thema ze meer te weten wilden komen en mee wilden praten (betaalbaarheid, nieuwbouw, verduurzaming en leefbaarheid). Het was een waardevolle bijeenkomst!

Maatschappelijke Ontwikkelings Maatschappij (MOM) – een steeds steviger netwerk

In de MOM werkt Tiwos als sinds 2008 samen met de belangrijkste Tilburgse organisaties op gebied van wonen, namelijk de twee collega corporaties WonenBreburch en TBV Wonen, welzijn ContourdeTwern/R-NewT en zorg, IMW (Toegang), GGD Hart voor Brabant, Sterk Huis, Traverse, Amarant, GGZ Breburch, RIBW, Prisma en ASVZ. In 2024 is ook onderwijskoepel XPECT013 aangesloten. Laatstgenoemde vertegenwoordigt kinderdagverblijven, peuter-opvanglocaties, basisscholen en buitenschoolse opvanglocaties, zodat de ontwikkeling van baby tot tiener (0 tot 13 jaar) nu als een doorlopende leerlijn uitgevoerd kan worden. XPECT013 heeft ook in de aandachtswijken van Tilburg veel scholen.

In 2023 verliep de inzet van de MOM via een viertal programmalijnen:

(1) Bestuurlijke samenwerking – “van informatie delen naar met elkaar de diepte in”

De samenwerking in de MOM wordt steeds intensiever, zeker omdat eenieder beseft dat het alleen klaren van maatschappelijke opgaven niet meer mogelijk is. Die samenwerking is er op bestuurlijk niveau, op strategisch/beleidsniveau, op uitvoerend niveau en dat alles ten behoeve van de Tilburger in de wijk. Ook voor de gemeente Tilburg is de MOM een strategische samenwerkingspartner waar het contact erg intensief is. Denk aan de PACT-beweging (overgegaan in NPLV) waar ook de MOM-partners stevig hun schouders onder zetten. Die onderlinge verdieping, met als kernwoorden vertellen – verbinden - verstevigen, krijgt in 2024 nog verder vorm door ook de periodieke bestuursvergaderingen hier op in te richten.

(2) Thuis in de Wijk – “van projecten naar duurzaam aanwezig in buurtnetwerken”

De MOM zet de jarenlange ervaring met wijkgericht werken in voor de vorming van strategisch gebiedsteam West voor slagkracht in de NPLV aanpak. Voor veel organisaties, gemeente en ook de

zorgpartners in de MOM, is wijkgericht samenwerken een ietwat nieuwer fenomeen. Een goede en gewenste ontwikkeling die echt vraagt om een flinke transformatie in dienstverlening en het nabij zijn. Belangrijk om met de juiste mensen de noodzakelijke wijk- en buurtgerichte zaken voor en met bewoners te doen. Waarbij ook opgelet moet worden dat het ook weer niet te druk wordt in de wijk, zodat de bewoners door de professionele drukte niet goed geholpen worden. In de Reeshof heeft de MOM de werkwijze van de Gekantelde buurt - Anders denken, Anders organiseren, Anders doen (uit de Ruwaard in Oss) – samen met ContourdeTwern en gemeente vervlochten in bestaande organisaties die daar actief zijn.

Gemengd wonen is een goede manier om verschillende huurders met elkaar te verbinden: dragers en vragers. Daarom heeft de MOM vanuit de Ontwikkelwerkplaats Gemengd Wonen een serie bijeenkomsten georganiseerd waar de kennis gedeeld en gebundeld wordt over onderwerpen als Community building, Businessmodel/financiën en Samenwerken in een gemengd team. ‘Kompas op Zuid’ is een van de 12 gemengd wonen projecten in Tilburg waar deze gezamenlijke kennis ingezet is.

Inmiddels zijn er in onze stad een groot aantal ontmoetingsplekken voor en door bewoners naast de wijkcentra en multifunctionele accommodaties. Alleen al in Noord, West en Groenewoud (NPLV-wijken) kennen we Wij-West, de Reinevaer, de Reitse plint, Buurthuis Broekhoven en Mascagni. Met de komst van deze nieuwe ontmoetingsplekken is er dringend behoefte aan duurzame financiering, welke stedelijk georganiseerd dient te worden. De MOM agendeert dit.

(3) Preventie – “van genezen naar voorkomen”

Voor ongeveer alles geldt: voorkomen is beter dan genezen. Dus daarom is het zo belangrijk om juist problemen als armoede te voorkomen. Dat gebeurt nog maar heel weinig, meestal plakken we “dure pleisters” achteraf. MOM initieerde samen met de GGD Hart voor Brabant en Sterk Huis een nieuwe aanpak om armoede te voorkomen in de eerste 1000 dagen van een kindje. Daarbij zijn zowel professionals uit het werkveld betrokken en ook ouders met ervaring. Beide groepen hebben samen volgens de methodiek van design thinking oplossingen verzonnen en helpen ze ook mee aan de invoering ervan. Deze aanpak is eind 2023 verbreed van Tilburg (2 wijken) naar Waalwijk, Gilze & Rijen, Heusden. In 2024 worden deze innovaties uitgevoerd.

Een andere zorgwekkende ontwikkeling is dat de dakloosheid onder jongeren toeneemt. Ook daar kunnen we spreken van een valse start. De MOM maak zich hard om daar iets aan te doen, samen met jongerenwerk R-NewT, Traverse, Gemeente Tilburg.

Om een criminele carrière in drugshandel bij jongeren te voorkomen maakt de MOM actief deel uit van de beweging ‘Onder mijn Stad’. Dit om de bewustwording in het onderwijs (zowel basisonderwijs als voortgezet onderwijs) te vergroten en om dan ook daadwerkelijk een concrete en soms onorthodoxe aanpak te ontwikkelen.

(4) Bestaanszekerheid – “van toeslagen naar een zekere basis”

Vanuit de MOM is in samenwerking met de gemeente Tilburg, het Kansfonds, de Hogeschool van Amsterdam en het FNO-fonds het experiment ‘Gezin en Geld’ opgezet waarbij 150 gezinnen met een bijstandsuitkering twee jaar lang 150 euro per maand extra en vrij besteedbaar krijgen. Dit experiment beoogt aan te tonen dat de bijstandsuitkering structureel te weinig is en dat mensen juist met zo’n noodzakelijk extraatje de juiste dingen doen. MOM is mede-initiatiefnemer als passend vervolg op het Vertrouwensexperiment.

In Tilburg start nog een ander experiment, De zogenaamde ‘Basisbanen’. Banen voor mensen met een uitkering bij maatschappelijke organisaties en in het bedrijfsleven. Banen voor mensen die nu langs de zijlijn staan en hun talenten nog niet kunnen inzetten voor de samenleving. In een basisbaan kunnen mensen kunnen zo weer actief worden. Hierbij wordt de uitkering opgehoogd tot het minimumloon. Tiwos

heeft zich samen met de MOM de afgelopen jaren hard gemaakt voor de komst van deze banen en verderop in het experiment zullen ook een aantal basisbanen bij Tiwos en de andere MOM-partners gerealiseerd worden.

Op de Universiteit van Tilburg startte in 2023 het Zero Poverty Lab, een langdurig onderzoek naar het effect van armoede en bijbehorende stress op de hersenen. MOM functioneert voor de onderzoekers als inhoudelijke kennis en ‘draaischijf’ naar mensen in armoede en naar stedelijke organisaties en initiatieven. Dit keer verbindt de MOM de leefwereld met de onderzoekswereld.

Geldstress op de werkvloer is funest voor de werknemer maar ook voor de werkgever. In 2023 heeft de MOM een aantal inspiratielezingen verzorgd over armoede en schulden op de werkvloer om zo de bewustwording bij werkgevers te vergroten. Dit is een coproductie vanuit het ‘Tilburgs Elftal tegen Armoede’. Sowieso verzorgt de MOM een groot aantal inspiratielezingen met als motto “Kwestie van Vertrouwen?!” voor woningcorporaties, onderwijs, sociaal domein, netwerken, belastingdienst, gemeenten, serviceclubs en ieder die het horen wil of moet!

Tegengaan overlast van hard- en softdrugs

In het Henneppenconvenant werken we al vanaf 2005 samen met de Tilburgse woningcorporaties, de gemeente, de regiopolitie, het Openbaar Ministerie Breda, Essent en Traverse, waarin een uniforme werkwijze is afgesproken bij de constatering van hennepsteelt. De partijen uit het convenant werken nauw samen bij het naleven van de gemaakte afspraken. 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. In 2022 is het convenant aanpak drugscriminaliteit geëvalueerd en vernieuwd voor de periode 2023-2026. 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. Dit convenant helpt ons om samen te werken met partners in de aanpak van woonfraude.

In 2023 zijn in 2 van onze woningen een handelshoeveelheid harddrugs aangetroffen. Een van deze woningen is voor de duur van 6 maanden gesloten op last van de burgemeester (Damoclesbeleid). De andere woning is vrijwillig opgezegd. Verder is er in 2023 1 verzoek binnengekomen voor medicinale hennepweek vanuit de huurwoning. Hiervoor is géén toestemming gegeven.

De daling van het aantal casussen hennep/harddrugs is een trend die zich de afgelopen jaren begint af te tekenen. Het lastig om te duiden wat hiervan de oorzaak is. Het beeld ontstaat dat dit een combinatie is van professionaliteit van installaties, verschuivende prioritering van justitie, capaciteit bij de politie en een verschuiving van business. Wat dat laatste betreft zien we namelijk een opvallende toename van illegale prostitutieactiviteiten in onze woningen.

3.3.5 Aandachtsdoelgroepen: meer dan alleen een dak boven het hoofd

Traject “Weer Thuis”

(Maatschappelijke opvang, beschermd wonen en jeugdzorg)

Vanaf 2022 worden er regionale afspraken gemaakt over de uitstroom 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. In de totale regio kregen 237 cliënten een toekenning voor een weer thuis woning. Tiwos heeft hiervoor 44 woningen beschikbaar gesteld.

Statushouders

In Tilburg hebben we de (steeds verder oplopende) taakstelling de afgelopen jaren altijd gehaald. Er zijn de afgelopen jaren dus ook steeds meer woningen verhuurd aan vergunninghouders.

Op dit moment is in 2023 8% van de woningen (onder de ATG) in Tilburg bemiddeld aan statushouders. In 2019 was dat nog 2%. Landelijk is dat op dit moment 5-10 %. De taakstelling in Tilburg was in 2023 384. In 2023 haalden we de taakstelling niet. Het niet halen van de taakstelling is echter niet het gevolg van gebrek aan inzet bij gemeente of corporaties. Alhoewel we zorgen hebben over de stijgende aantallen in relatie tot o.a. dalende mutaties en toename van aantallen andere aandachtsgroepen, is de belangrijkste oorzaak van het niet halen van de taakstelling het feit dat we onvoldoende koppelingen die compleet zijn krijgen aangeleverd (taak van IND en COA). Eind 2023 waren er 70 vergunninghouders gekoppeld aan Tilburg waarbij de koppeling niet compleet was. De overige vergunninghouders zijn gehuisvest of worden begin 2024 gehuisvest.

Gemengd wonen Stappegoor

Een woonvorm met een mix van spoedzoekers en bewoners met een zorgachtergrond. 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) vormgeven. In 2023 zijn de bewoners geworven en heeft het zorgteam deels vorm gekregen. In het voorjaar van 2024 is het gemengd wonen-project opgeleverd. In 2023 zijn we gestart met het opzetten van een monitor die in 2024 onderdeel wordt van een stedelijke monitor gemengd wonen.

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. In 2023 is een locatie gevonden, er lopen echter nog bezwaren vanuit de omgeving.

Regionale uniformiteit in het woonwagenebeleid in Hart van Brabant

Tiwos is in Tilburg eigenaar van 63 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. Daarvoor is een regionaal handelingsperspectief vastgesteld.

In 2023 is er centrale inschrijving voor de regio Hart van Brabant en een regionaal toewijzingssysteem ontwikkeld. Dit heeft zijn plek gevonden in WIZ. Dit systeem is in 2023 opgezet en is januari 2024 live gegaan.

De gemeente Tilburg is nog bezig met een behoefteonderzoek naar standplaatsen in Tilburg. Naar verwachting is er behoefte aan uitbreiding. Het vervolg hiervan zullen we gezamenlijk vorm gaan geven in de komende jaren.



3.4 Investeren in duurzaamheid



3.4 INVESTEREN IN DUURZAAMHEID

In 2023 werkten we aan...

3.4.1 Duurzaamheidsbeleid ambities (waar) maken

In 2023 gingen we verder met het volgen van onze routekaart richting CO2 neutraal in 2050. We hebben de diverse projecten afgrond zoals 77 woningen in de Torenbuurt, 146 woningen aan de Jagerslaan en daar de buitenschil energetisch opgewaardeerd. Ook Berkdijk loopt nog door in uitvoering tot het derde kwartaal 2024. In 2023 zijn we begonnen met de voorbereiding 7 woningen aan de Willem Knuttelstraat, 10 woningen aan de Pijlijerstraat en 36 woningen aan de Colijnstraat.

731 woningen zijn in 2023 voorzien van zonnepanelen. Voor klimaatadaptatie en circulariteit werken we samen met de collega-corporaties en de gemeente. Een overeenkomst met gebruiktebouwmaterialen.com is een voorbeeld. Om een succesvolle transitie in de stad te krijgen, gaan we komende jaren meer strategisch samenwerken waarbij de dubbele duurzaamheid (het nastreven van een duurzame ontwikkeling op zowel sociaal als fysiek vlak) een grote rol heeft.

In 2023 werkten we samen met de gemeente aan het onderzoek naar een nieuwe manier van verwarmen in Tilburg Zuid en hebben we met de collega-corporaties en de gemeente gewerkt aan de ambities voor een aardgasvrije wijk rondom de Kruidenbuurt. In 6 woningen liep een pilot met een innovatieve verwarmingsinstallatie door (zie 3.4.2 pilots warmtewissel).

3.4.2 Onderhoudsprojecten met energetische verbeteringen

Berkdijk 277 eengezinswoningen

In Berkdijk is het verduurzamingsproject begin 2023 gestart. Dit gaat om een drietal complexen (277 woningen) die verduurzaamd worden. De uitvoering van dit project loopt door in kwartaal 2 2024. Het doel van dit project is het opwaarderen naar minimaal label A, geschikt voor midden temperatuur verwarming, en de technische levensduur verlengen met 30 jaar. Ook plaatsen we hier hybride warmtepompen.

Jagerslaan/Statenlaan 146 eengezinswoningen

In navolging op de eengezinswoningen in de Abdijbuurt heeft Coen Hagedoorn de 146 woningen aan de Jagerslaan-Statenlaan verduurzaamd. Deze 146 woningen zijn in 2023 opgeleverd. Ook hier is het doel behaald van een minimaal A-label, geschikt voor midden temperatuur verwarming en een 30-jarige levensduurverlenging. In dit complex zijn hybride warmtepompen toegepast.

Torenbuurt 77 eengezinswoningen

In navolging op de eengezinswoningen in Abdijbuurt en Jagerslaan/Statenlaan heeft Coen Hagedoorn 77 woningen aan de Torenbuurt verduurzaamd. Deze woningen zijn aangepakt nadat is besloten deze woningen voor de toekomst te behouden. Deze 77 woningen zijn nagenoeg allemaal in 2023 opgeleverd. Ook hier is het doel behaald van een minimaal A-label, geschikt voor midden temperatuur verwarming en een 30-jarige levensduurverlenging. In dit complex zijn hybride warmtepompen toegepast.

Colijnstraat e.o. 36 eengezinswoningen

In 2023 is dit project opgestart. Dit project maakt deel uit van de complexmatige aanpak EFG-labels. Vanuit de begroting 2024 is als doel meegenomen het versnipperd bezit te verkopen. Dit project heeft daarnaast als doel een 15-jarige levensduurverlenging, die samenhangt met het verkoopscenario en minimaal C/D labels.

Willem Knuttelstraat 7 eengezinswoningen

In 2023 is dit project opgestart. Dit project maakt deel uit van de complexmatige aanpak EFG-labels. Het doel van dit project is een 30-jarige levensduurverlenging, daarnaast dient de woning te voldoen aan de eisen die gesteld worden aan “Toekomst klaar isoleren” en aan de “Standaard”. Bij deze woningen is het plaatsen van een spaarpomp het uitgangspunt.

Pijlijserstraat 10 eengezinswoningen

In 2023 is dit project opgestart. Dit project maakt deel uit van de complexmatige aanpak EFG-labels. Het doel van dit project is een 30-jarige levensduurverlenging, daarnaast dient de woning te voldoen aan de eisen die gesteld worden aan “Toekomst klaar isoleren” en aan de “Standaard”. Bij deze woningen is het plaatsen van een spaarpomp het uitgangspunt.

Pilot Heatleap

Het Heatleap-concept is een gasloze hybride oplossing voor de bestaande gasgestookte cv-ketel. Deze oplossing is geschikt voor woningen met een label B of beter. Het concept was in 2022 nog in ontwikkeling (pilotfase). Na evaluatie in 2023 is gebleken dat deze installatie niet het gewenste besparingsresultaat voor 3 bewoners en 1 lege woning heeft opgeleverd. Inmiddels is een versie Heatleap 2.0 geplaatst bij de lege woning. Deze woning wordt gemonitord. In 2024 zal opnieuw beoordeeld en geëvalueerd worden of de resultaten verbeterd zijn. En dan zal ook besloten worden of de overige 3 bewoonde proefwoningen worden aangepast op dit systeem. De toekomstvisie op verdere uitbreiding zal dan ook vorm krijgen.

Pilots WarmteWissel

Binnen het samenwerkingsverband Lente (8 Brabantse corporaties) bestaat het project Warmtewissel. Het gezamenlijke doel van de corporaties is de CO₂-uitstoot van onze 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 (Fectum, Tarnoc en Cooll). Die testen wij nu in de praktijk, door samen met de winnaars proefopstellingen in onze woningen te realiseren.

Resultaten

Fectum: De testresultaten van het volledige stookseizoen 2021-2022 zijn bekend. Het rendement wordt helaas niet gehaald als de cv-ketel is ingesteld op een temperatuur van 90/70 graden. Mogelijk is het Fectum systeem geschikt voor Label A/B midden temperatuur, maar niet geschikt voor label C/D hoge temperatuur. Deze innovatie wordt daarom niet verder getest.

Tarnoc: We hebben in 2022 een installatie geplaatst in 1 bewoonde woning. Na het stookseizoen 2023/2024 gaan we de resultaten beoordelen.

Cooll: Alleen bij Area is in 2020/2021 een testopstelling geplaatst. Echter heeft Cooll geen werkend model voor de overige corporaties beschikbaar kunnen stellen. Tiwos zal deze innovatie niet gaan testen.

3.4.3 Labelverbeteringen richting gemiddeld label B

In 2023 hebben we de routekaart “beperken warmtevraag” herzien waarbij is gekeken naar nieuwe energielabels/indexen en de afstand van de nieuwe standaard. De nieuwe routekaart is gemaakt voor zowel het uitfaseren van de labels G, F, en E als het energetisch verbeteren van de woningen met labels C en D. Voor de G, F en E-labels worden complexmatig 676 eengezinswoningen (500 in voorbereiding en/of uitvoering), 246 portiekflats, 173 HAT/woonzorg eenheden tot omstreeks 2028 aangepakt. Daar komen nog 100 individuele eengezinswoningen bij. Vanaf 2029 zetten we de focus op de C en D-labels (2.234 woningen).

3.4.4 Warmtenet

De samenwerking met Ennatuurlijk samen met de andere corporaties binnen de Amernetregio en de gemeenten Breda en Tilburg is in 2023 doorgegaan. Ook onze bijdragen aan de businesscase van de gemeente voor een nieuw 5^e generatie warmtenet in Tilburg Zuid liep door in 2023

Na de transitievisie warmte die in 2022 gereedkwam is dit jaar de gemeente Tilburg begonnen met de eerste uitwerkingen om tot Wijkuitvoeringsplannen te komen. Hierbij is Tiwos met de collega- corporaties en andere belanghebbenden actief betrokken.

3.4.5 Zonnepanelen

In 2023 hebben we 731 woningen voorzien van zonnepanelen. Dit is inclusief de woningen waar groot onderhoud is uitgevoerd. We bereiken hiermee dat de woonlasten van onze bewoners (nu en in de toekomst) beheersbaar blijven. Omdat de salderingsregeling tot eind 2024 van toepassing is, voegt Tiwos in 1 jaar ongeveer € 350.000, - toe aan betaalbaarheid aan de stad Tilburg. Tevens dragen we bij aan onze duurzaamheidsdoelstelling (ongeveer 565 ton aan CO2-reductie voor 1 jaar). Daarnaast blijft het voor Tiwos een gezonde investering. In 2023 hebben we kaders geschetst om ook bij meergezinswoningen het dakoppervlak te gaan gebruiken voor zonnepanelen.

3.4.6 Klimaatadaptatie en circulariteit

Klimaatadaptatie:

In 2022 zijn bij groeituin 013 voorbeeld-schuttingstuintjes in alle windrichtingen gerealiseerd. Ook is de tuin bij de modelwoning bij project Jagerslaan en Torenbuurt ingericht als voorbeeldtuin. In groot onderhoudsprojecten wordt er daarnaast gekeken naar het aanbrengen van groene gevels. In het project Berkdijk worden een aantal gevels voorzien van planten.

Circulair:

Bestaande bouw:

Bij het onderhoudsproject 'Jagerslaan 146 woningen' en 'Torenbuurt 77 woningen', zijn we gestart met hergebruik van uitkomende materialen. Voorbeelden zijn:

- Huisnummerbordjes van uitgekomen Trespa (via gebruiktebouwmaterialen.com)
- Uitgekomen dakpannen worden hergebruikt voor de productie van straatklinkers. Deze zijn toegepast in de proeftuin van Torenbuurt;
- Uitgekomen beglazing Jagerslaan is deels hergebruikt voor de productie van nieuw HR++ glas dat is toegepast in Torenbuurt;
- Uitgekomen achterdeuren zijn bij kozijnvervanging opnieuw gebruikt voor vervanging van slechte bergingsdeuren.

Daarnaast is er een overeenkomst aangegaan met gebruiktebouwmaterialen.com. Zij maken voor ieder grootonderhoudsproject een scan en geven aan welke materialen zij kunnen vermarkten. Als deze materialen ook daadwerkelijk verkocht worden krijgt Tiwos een deel van de winst.

Nieuwbouw:

Aan de Noordhoekring is een nieuwbouwproject in voorbereiding dat uitgevoerd gaat worden in CLT (houtbouw). Tiwos zit met WOUD aan tafel voor 2 circulaire woningen, WOUD heeft voor deze woningen een locatie op het oog.

Hendrik Coppelmans is bezig met het ontwikkelen van 2 tot 3 circulaire en zelfvoorzienende woningen voor de locatie Curaçaostraat van Tiwos. Aan de Ringbaan-Zuid wordt tijdelijke huisvesting geplaatst, dit gebouw is modulair opgebouwd (en ook los maakbaar) wat ook een vorm van circulariteit is.

3.5 KLACHTENAFHANDELING

Tiwos registreert jaarlijks tussen de 22.000 en 24.000 klantcontacten. In werkelijkheid hebben we nog meer klantcontact maar mondelinge klantcontacten in de wijk leggen we over het algemeen niet vast.

Bij zoveel klantcontacten gaat er weleens iets mis tussen Tiwos en haar huurders. In 2023 zijn er 49 geregistreerde klachten binnengekomen, dat zijn er 10 minder dan in 2022.

Zoals in voorgaande jaren gaat in 2023 het grootste aantal klachten (36 van de in totaal 49) 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 (10), klacht over communicatie met medewerker Tiwos (10), de rest van de klachten is erg uiteenlopend.

Klachten worden goed opgevolgd, 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.

In onderstaand schema een verdeling van het soort klachten naar proces

Proces	Aantal
Dagelijks onderhoud	36
Groot onderhoud	2
Huurincasso	4
Nieuwe huurder	1
Planmatig onderhoud	3
Sociaal	2
Woonruimteverdeling	1
Totaal	49

Jaarlijks wordt in de RvC vergadering het verslag over de klachten en de opvolging van de klachten besproken met de bestuurder.

Geschillencommissie

Meestal komt Tiwos samen met haar huurders tot oplossing van een klacht. Lukt dat niet dan kan de huurder naar de onafhankelijke Geschillencommissie. In 2023 zijn zeven klachten over Tiwos ingediend bij de Geschillencommissie. Dit is hetzelfde aantal als in 2022.

4 geschillen gaan over gebreken aan de woning

- 3 geschillen zijn ongegrond verklaard
- 1 geschil wordt behandeld in 2024

1 geschil gaat over overlast van de burens

- 1 geschil is niet ontvankelijk verklaard

1 geschil gaat over het inzetten van een deurwaarder

- 1 geschil is ongegrond verklaard

1 geschil gaat over de toewijzing van een woning

- 1 geschil is ongegrond verklaard

Huurcommissie

In 2023 zijn er 83 bezwaren aangetekend tegen de jaarlijkse huurverhoging en zijn er 40 verzoeken tot structurele verlaging van de huur binnengekomen. In totaal zijn dat 123 bezwaren en dat zijn er 19 meer dan in 2022.

Van de 83 bezwaren tegen de jaarlijkse huurverhoging gingen er:

- 55 over de inkomensafhankelijke huurverhoging.
 - Hiervan zijn er 32 toegekend en 23 afgewezen waarvan 6 door de huurcommissie.
- 23 over de reguliere huurverhoging
 - Deze zijn allemaal in het ongelijk gesteld waarvan 2 door de huurcommissie.

Verder zijn er nog 4 die tijdelijke toekenning hebben gehad. Huurders gaan hiervoor dit jaar stukken aanleveren.



4. Financiële positie

4.1 FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Tiwo's streeft naar een solide financiële huishouding voor nu en in de toekomst. Om een betrouwbaar beeld te krijgen van de financiële situatie in de toekomst, rekent Tiwo's haar totale beleidsvoornemens door in de financiële meerjaren-prognose. De beleidsvoornemens liggen in lijn met de convenant-afspraken met gemeente en huurdersorganisatie. Tevens wordt rekening gehouden met de omstandigheden en de personeelsbezetting die nodig is om de doelstellingen te kunnen realiseren. Op basis van onze financiële meerjarenprognose ontwikkelen de financiële kengetallen zich als volgt:

Financiële kengetallen		Norm	Realisatie	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose
			2023	2024	2025	2026	2027	2028
Financiële STUURWAARDE								
ICR DAEB	>	1,40	1,75	1,90	1,58	1,50	1,49	1,47
ICR NIET-DAEB	>	1,80	2,45	1,47	2,33	2,41	2,56	2,60
ICR DAEB en NIET-DAEB		1,40	1,80	1,88	1,62	1,54	1,53	1,51
Schuld per VHE (x € 1.000)		Geen	48	52	57	59	60	61
Normschuld per VHE (x € 1.000)		35x op.kas	41	46	36	34	35	35
Financiële SIGNALAALWAARDE:								
Financieel duurzaam bezit (CF/GO)	>	1,0	1,0					
DAEB Solvabiliteit (obv beleidswaarde)	>	15%	35%	31%	32%	32%	31%	31%
DAEB Loan-to-Value (obv beleidswaarde)	<	85%	60%	64%	68%	69%	69%	69%
DAEB Dekkingsratio (obv marktwaarde)	<	70%	34%	36%	38%	39%	39%	38%
NIET-DAEB Solvabiliteit (obv beleidswaarde)	>	40%	43%	44%	46%	48%	49%	51%
NIET-DAEB Loan-to-Value (obv beleidswaarde)	<	75%	42%	41%	39%	37%	34%	31%
NIET-DAEB Dekkingsratio (obv marktwaarde)	<	70%	34%	32%	30%	28%	26%	23%
Concern Solvabiliteit (obv beleidswaarde)	>	15%	33%	30%	31%	31%	30%	30%
Concern Loan-to-Value (obv beleidswaarde)	<	85%	59%	63%	66%	67%	66%	67%
Concern Dekkingsratio (obv marktwaarde)	<	70%	34%	36%	38%	39%	38%	37%
Concern Onderpandratio (obv marktwaarde)	<	70%	34%	35%	37%	38%	37%	37%

De kengetallen laten zien dat Tiwo's op korte en de langere termijn financieel solide is en blijft. We blijven nu en in de toekomst voldoen aan de eisen van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en stellen daarmee de financiering van onze doelen en projecten veilig. De benodigde financiering om alle plannen te realiseren zal naar verwachting door het WSW geborgd worden.

Naast de verplichte Aw/WSW-kengetallen werkt Tiwo's in haar financiële sturing met een twee "eigen" kengetallen, namelijk de schuld per verhuureenheid (VHE) en financieel duurzaam bezit.

De normschuld per verhuureenheid is bepaald door de operationele kasstroom in het betreffende jaar te vermenigvuldigen met 35 jaar (ongeveer de gemiddelde restant levensduur van het bezit). Dit betreft een signaalwaarde en is niet vereist door Aw/WSW. De schuld per verhuureenheid ligt vanaf 2024 boven de norm. Reden hiervan is dat de komende 5 jaar in totaal circa 600 nieuwbouwwoningen (8% toename woningvoorraad) in een kort tijdsbestek worden gerealiseerd. Na 5 jaar wordt gerekend met een jaarlijkse toename van de woningvoorraad van gemiddeld 40 woningen. Dat betekent dat de schuld per VHE ongeveer stabiel blijft rond de € 60K.

Het kengetal voor financieel duurzaam bezit wordt bepaald door de investeringskasstromen voor het verbeteren van bestaande huurwoningen in de periode 2023-2028 af te zetten tegen de operationele

kasstromen over dezelfde jaren. Ten opzichte van vorig jaar is ervoor gekozen om de gewenste verbeteringsactiviteiten wat te temporiseren. Het gevolg hiervan is dat in deze begroting de investeringen bestaand bezit volledig kunnen worden gefinancierd vanuit de operationele kasstroom.

4.2 BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP DE ONTWIKKELING VAN DE MARKTWAARDE

Het bezit van Tiwos is gewaardeerd op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Voor de woningen en garages is hiervoor de basisversie van het 'handboek modelmatig waarderen marktwaarde' gebruikt. Het Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG), Maatschappelijk onroerend goed (MOG) en Intramuraal vastgoed is gewaardeerd op basis van de full-versie van dit handboek. Dit betekent dat hiervoor een externe taxateur is ingeschakeld.

De totale marktwaarde van de woningportefeuille is met € 97 miljoen gedaald naar een waarde van € 1.122 miljoen. Dit betreft een waardevermindering van 8%. De negatieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van:

- Stijging maximale huur: marktwaarde + € 34 miljoen
- Stijging gemiddelde WOZ-waarde met 18,4%; marktwaarde: + € 74 miljoen
- Daling erfpacht (als gevolg van meer uitpondscenario's): marktwaarde + € 48 miljoen
- Verhoging overdrachtskosten: marktwaarde - € 28 miljoen
- Verhoging disconteringsvoet: marktwaarde: - € 135 miljoen
- Verlaging gemiddelde markthuur: marktwaarde: - € 41 miljoen

Een meer realistisch beeld van de waarde van het bezit wordt tot uitdrukking gebracht in de beleidswaarde. Dit wordt nader toegelicht in de volgende paragraaf.

4.3 BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP DE ONTWIKKELING VAN DE BELEIDSWAARDE

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. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF-berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de 'Beleidswaarde'. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming'. De beleidswaarde is van toepassing op zelfstandige wooneenheden (EGW, MGW en extramurale zorgeenheden) en onzelfstandige wooneenheden (studenteneenheden). Voor niet-wooneenheden en intramuraal vastgoed wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde.

De beleidswaarde is in 2023 gedaald met € 147 miljoen naar € 611 miljoen. Deze daling van 19% wordt voornamelijk veroorzaakt door de hogere disconteringsvoet.

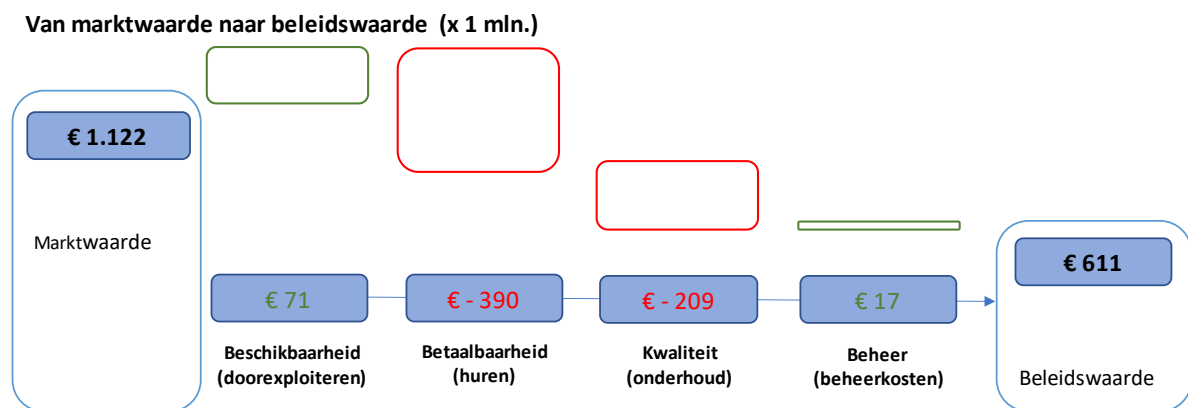
4.4 HET VERSCHIL TUSSEN MARKTWAARDE EN BELEIDSWAARDE

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 matig

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.

Voor parkeergelegenheden en niet-woningen (BOG/MOG/Zorgvastgoed) is de beleidswaarde gelijk aan de marktwaarde.

Hieronder wordt het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde uiteengezet in de zogenaamde waterval.



Beschikbaarheid

In deze stap wordt voor elk complex woningen verondersteld dat uitponden niet aan de orde is. Dit heeft ook tot gevolg dat de overdrachtskosten nihil zijn. Dit laatste is de voornaamste reden voor een hogere beleidswaarde dan marktwaarde.

Betaalbaarheid

Bij de marktwaardebepaling wordt bij een verhuurmutatie de markthuur gehanteerd. Voor de beleidswaarde moet dit de (lagere) beleidshuur (= streefhuur) zijn. Daarnaast wordt in de eerstkomende vijf jaren de huurverhoging ingerekend conform het eigen beleid. Dit betekent ook dat rekening is gehouden met huurverlagingen die in 2023 aan de orde zijn geweest.

Kwaliteit

In plaats van de marktconforme onderhoudsnorm, is de eigen onderhoudsnorm (inclusief toegerekende organisatiekosten) ingerekend. Aangezien dit een hoger bedrag is, heeft dit een negatief effect op de beleidswaarde.

Beheer

De beheerkosten betreffen o.a. OZB, verzekeringen, overige zakelijke lasten en exploitatiekosten en de hieraan toegerekende organisatiekosten. Voor Tiwos betreft dit een lager bedrag dan de kosten die hiervoor bij de marktwaarde zijn bepaald. Dit leidt dus tot een hogere beleidswaarde.

4.5 VERSCHILLEN MET DE BEGROTING

De operationele kasstroom is per saldo ruim € 3,2 miljoen lager dan begroot. In onderstaande tabel is dit nader gespecificeerd.

Bedragen x 1.000	Begroot	Werkelijk	Verschil	Toelichting
Huren	€ 57.439	€ 57.287	-€ 152	
Overige ontvangsten	€ 2.141	€ 2.074	-€ 67	
Personeelsuitgaven	-€ 8.192	-€ 9.707	-€ 1.515	meer inhuur derden en overige personeelskosten
Onderhoudsuitgaven	-€ 18.379	-€ 19.114	-€ 735	
Overige bedrijfsuitgaven	-€ 7.279	-€ 6.457	€ 822	
Renteuitgaven	-€ 11.124	-€ 11.121	€ 3	
Heffingen	-€ 643	-€ 590	€ 53	
Vennootschapsbelasting	-€ 1.942	-€ 3.534	-€ 1.592	
Kasstroom uit operationele activiteiten	€ 12.021	€ 8.838	-€ 3.183	

De (des)investeringskasstromen zijn als volgt te specificeren:

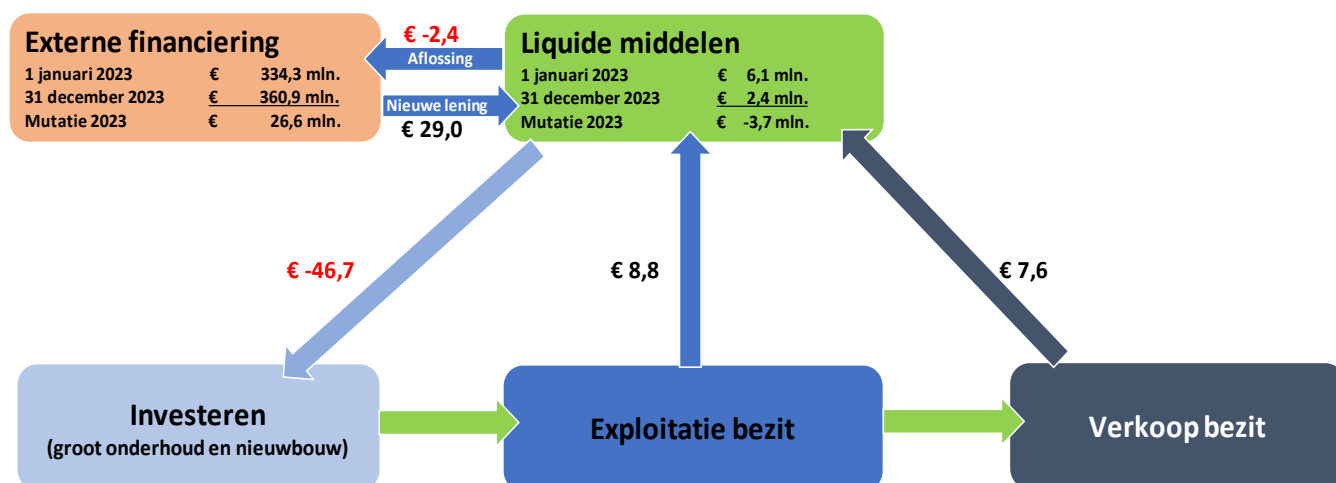
Bedragen x 1.000	Begroot	Werkelijk	Verschil	Toelichting
Verkoopontvangsten bestaande huur- en koopgarantwoningen	€ 0	€ 7.566	€ 7.566	Verkopen worden niet begroot
Nieuwbouwwitgaven	-€ 19.070	-€ 15.203	€ 3.867	Een aantal projecten zijn doorgeschoven naar 2024 of later
Woningverbeteringen	-€ 24.351	-€ 29.323	-€ 4.972	
Aankopen	€ 0	-€ 1.995	-€ 1.995	Dit betreft teruggekochte koopgarantwoningen
Overige investeringsuitgaven	-€ 70	-€ 301	-€ 231	
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-€ 43.491	-€ 39.256	€ 4.235	

Uit voorzichtigheid zijn geen verkoopontvangsten begroot. Er zijn 8 sociale huurwoningen (DAEB), 10 niet-DAEB-woningen en 6 koopgarantwoningen verkocht in 2023.

De nieuwbouwinvesteringen blijven achter bij de verwachting. Dit betekent niet dat de geplande projecten niet/later uitgevoerd worden. Door langere procedures en stijgende bouwkosten lopen veel projecten vertraging op.

4.6 GELDSTROMEN IN 2023

De stand liquide middelen is in 2023 met € 3,7 miljoen afgenomen. Onderstaand figuur geeft inzicht in de geldstromen in 2023. Er is voor € 46,7 miljoen geïnvesteerd. Dit is gefinancierd met € 8,8 miljoen aan gerealiseerde kasstromen uit de verhuurexploitatie en € 7,6 miljoen aan verkoopopbrengsten. Per saldo heeft Tiwos € 26,6 miljoen (€ 29,0 miljoen nieuwe leningen minus € 2,4 miljoen aflossing) bij moeten lenen. Hierdoor zijn de langlopende leningen (nominaal) gestegen naar € 360,9 mln.



4.7 TREASURY

In 2023 heeft Tiwos € 2,4 miljoen van de lening portefeuille afgelost. Er is € 29,0 miljoen aan nieuwe leningen bijgekomen.

De gemiddelde rentevoet voor de totale leningenportefeuille is ultimo 2023 3,16% (2022: 3,20%).

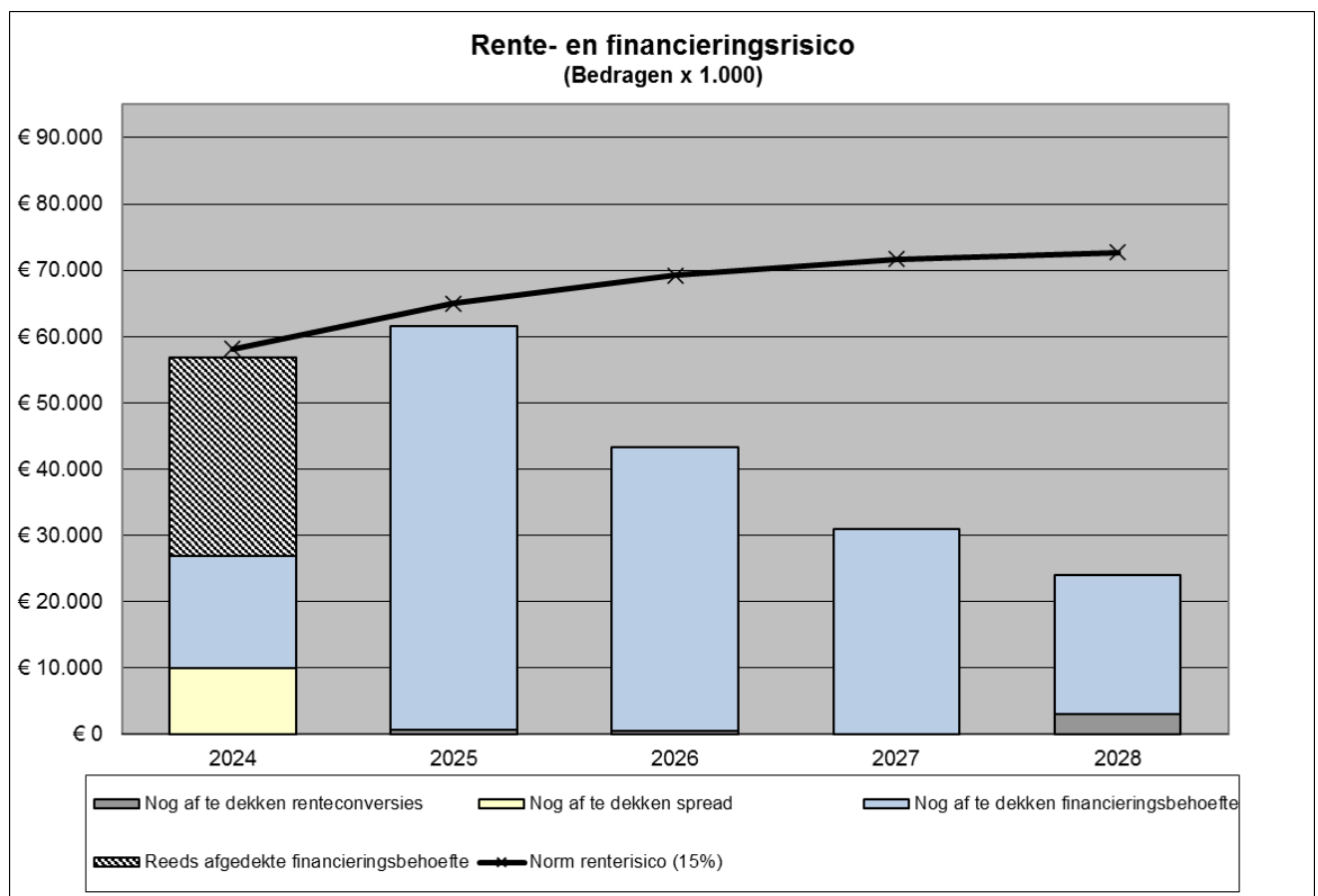
De gemiddelde gewogen restant looptijd van de lening portefeuille is circa 21,6 jaar.

Tiwos heeft voor de komende jaren een forse financieringsbehoefte. Voor 2024 wordt voor € 44,9 miljoen nieuwe leningen aangetrokken. Op basis van de huidige projectenplanning moet de jaren 2025-2028 naar verwachting in totaal ongeveer € 130 miljoen extern gefinancierd worden.

Alle aangetrokken en aan te trekken leningen vallen onder WSW-borging. Hiervoor wordt borgingsruimte aangevraagd door het jaarlijks indienen van de prognoses (dPi).

In het treasurystatuut is vastgelegd 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 het financieren van de gewenste investeringen is de renteontwikkeling van groot belang. Het rente- en financieringsrisico is de komende jaren groot. 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 maakt onderdeel uit van het borgingsstelsel van het 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. 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 het 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 obligolening telt niet mee in de Loan-to-value, maar is wel onderdeel van de onderpandratio.

4.8 VENNOOTSCHAPSBELASTING

Onderstaand een overzicht van de berekende VPB-last, betaalde voorlopige aanslagen en definitief opgelegde aanslagen per jaar.

	Bedrag (x 1.000)	Ingediend/ betaald in	Aangifte uiterlijk
2022			
Berekende VPB	€ 2.380	2024	
Voorlopige aanslag	€ 4.008	2022/2023	
Definitieve aanslag			1-5-2024
Te ontvangen	€ 1.628		
2023			
Berekende VPB	€ 2.555	2023	
Voorlopige aanslag	€ 4.192		
Definitieve aanslag			1-5-2025
Te ontvangen	€ 1.637		

De aangifte van 2022 is ingediend bij de belastingdienst.

In 2023 heeft Tiwos vennootschapsbelasting betaald in de vorm van voorlopige aanslagen die betrekking hebben op 2022 en 2023.

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 onderdelen in de organisatie – van medewerker, vakspecialist, strateeg, 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.

Binnen Tiwos worden verschillende soft controls gebruikt bij het beheersen van risico's. Door de organisatiewijziging naar 'samensturen' wordt veel nadruk gelegd op betrokkenheid en de verantwoordelijkheid van de teams en individuele medewerkers. Voorbeeldgedrag is ook een belangrijke soft control. Er is een cultuur dat onderwerpen bespreekbaar worden gemaakt en medewerkers elkaar kunnen aanspreken. Dit wordt gestimuleerd met interne opleidingen.

Iedere vier jaar wordt, indien nodig, het risicomanagementbeleid, het risicomanagementproces en de strategie- & risicokaarten herzien en opnieuw vastgesteld. In 2023 is gestart met het verder actualiseren van dit beleid door de strategische tafel te betrekken bij de totstandkoming van een geactualiseerd risicomanagementbeleidsplan. De actualisatie heeft met name betrekking op de rapportering over de risico's en het betrekken van de RVC en werkorganisatie bij het risicomanagementproces.

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 Tiwos

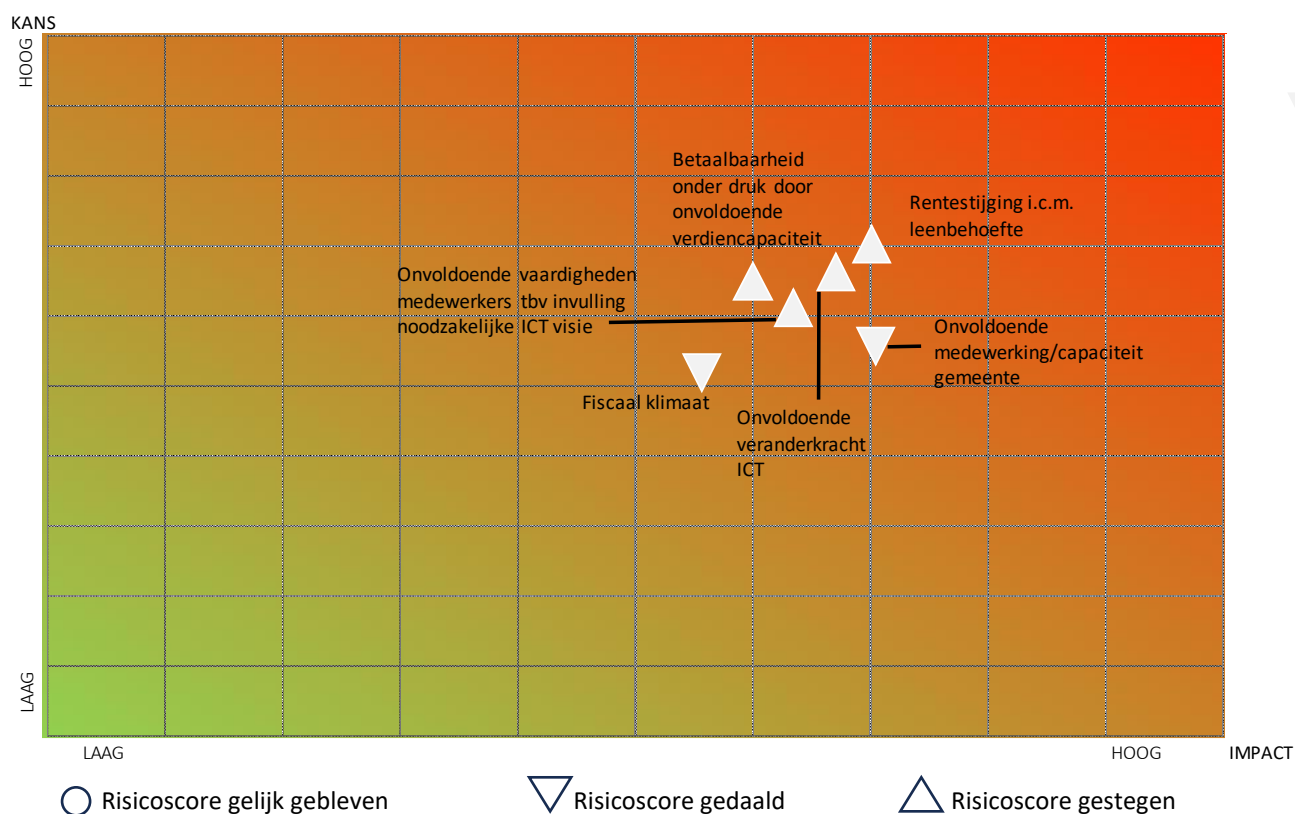
Eens per jaar worden risico's en beheersmaatregelen herijkt. Dat heeft ook in 2023 plaatsgevonden en wordt 2024 verder uitgewerkt. Het Netto Risicoprofiel van Tiwos is redelijk laag. De volgende elementen zijn daarin bepalend:

- 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 middeninkomens betaalbare prijzen
- Tiwos heeft voldoende beheersmaatregelen om fraude tegen te gaan

De grootste bruto risico's die effect kunnen hebben op de financiële continuïteit van Tiwos zijn hieronder op volgorde van impact opgesomd:

- Het risico dat door de stijging van de rente in combinatie met de relatief hoge leenbehoefte van Tiwos het verdienmodel onder druk komt.
- Het risico dat onvoldoende medewerking of capaciteit vanuit de gemeentelijke organisatie aanwezig is dan wel door onvoldoende beschikbare bouwlocaties waardoor plannings niet gehaald kunnen worden.
- Het risico dat door de onder druk komende verdien capaciteit van corporaties omdat door externe ontwikkelingen druk komt op de betaalbaarheid van de huren.
- Het risico dat de ICT systemen onvoldoende beveiligd zijn (bijv. brand en hackers of intern ongeautoriseerd gebruik).
- Het risico dat Tiwos onvoldoende snel ICT-veranderingen incorporeert in haar dienstverlening en bedrijfsvoering.
- Het risico van de toename van de (fiscale) lasten van overheidswege als gevolg van bijvoorbeeld stijgende WOZ-waarde, gestegen VPB lasten, ATAD etc..

De inventarisatie van bruto risico's en de getroffen beheersingsmaatregelen hebben tot de (netto) risico 'heat map' geleid:



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 2022 een actualisatie van de risicoanalyse uit 2021 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 risicomanagementproces te betrekken. De monitoring van de frauderisico's vindt plaats via de verbijzonderde interne controle.

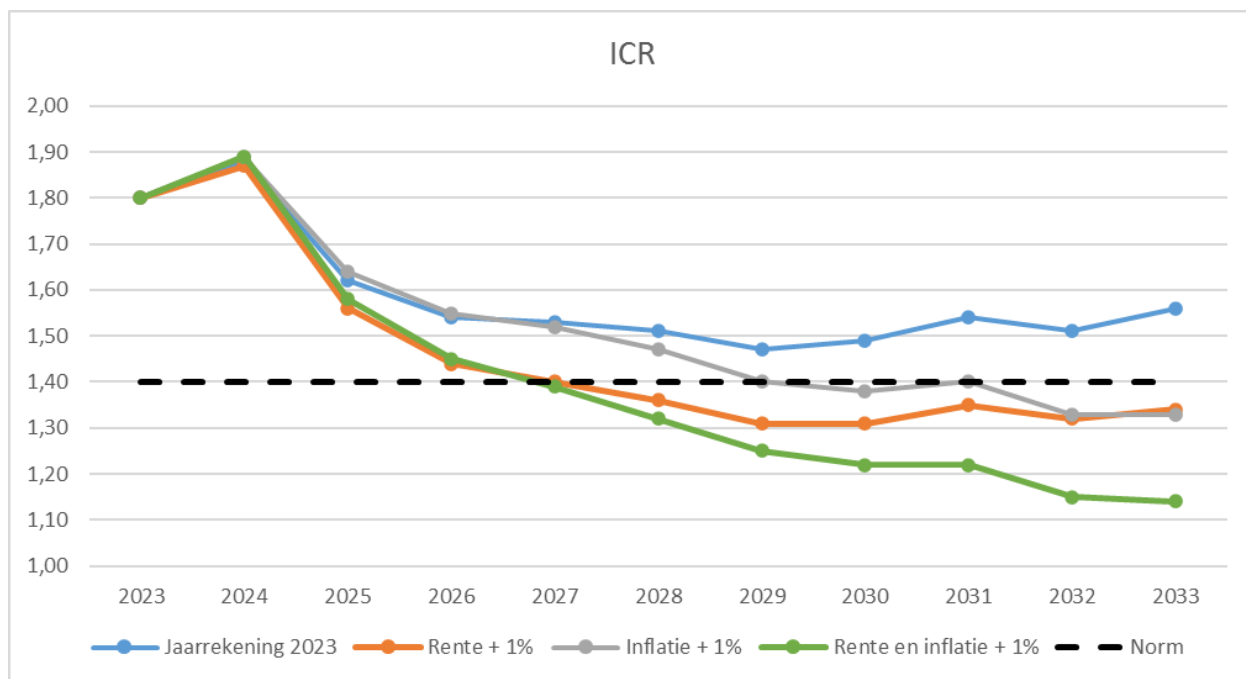
Uit de analyse is gebleken dat de opzet van de processen voldoende waarborgen hebben om frauderisico's zo ver mogelijk te beperken. Uit de interviews blijkt dat medewerkers zich bewust zijn van risico's op het gebied van fraude en is men snel in staat te analyseren op welke wijze er maatregelen zijn genomen om deze risico's te beperken. Op diverse punten is opvolging gegeven in de tijdens de analyse geconstateerde verbeterpunten. 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 samenspanning tussen medewerkers en huurders of medewerkers onderling.

4.9.5 Gevoeligheidsanalyse

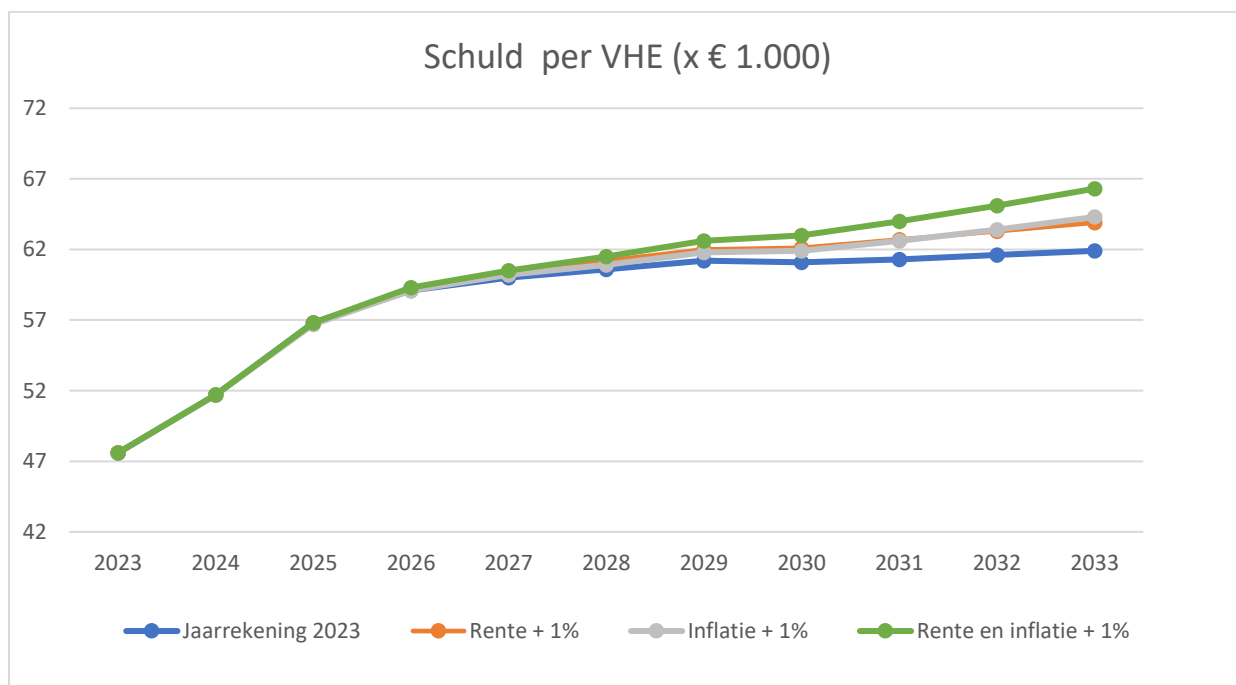
Ter beoordeling van de effecten van wijzigingen in macro-economische kengetallen zoals rente en inflatie worden periodiek gevoeligheidsanalyse gemaakt. Deze analyses geven inzicht in de financiële positie en het risicoprofiel van Tiwos en geeft een indicatie in welke mate bijgestuurd moet worden bij het zich voordoen van de risico's.

De getoonde grafieken laten de gevoeligheid zien van verschillende scenario's op de ICR en de schuldpositie. Hiervoor zijn de volgende scenario's ingerekend:

- Het basisscenario voor de jaarrekening 2023 is berekend op basis van dezelfde uitgangspunten die voor de begroting 2024 zijn gebruikt (rente en inflatie conform leidraad economische parameters dPi 2023 van de Aw)
- De rente is structureel 1% hoger dan ingerekend in het basisscenario (jaarrekening 2023).
- Het inflatiepercentage (looninflatie, bouwkosteninflatie en onderhoudsindex) is structureel 1% hoger dan in het basisscenario (jaarrekening 2023).



In het basisscenario blijft de ICR in alle jaren boven de norm. Bij de drie scenario's is dat niet het geval. Als deze situatie zich voordoet dan zullen er keuzes gemaakt moeten worden voor bijvoorbeeld minder investeringen of meer verkopen. Tiwos is van mening dat er voldoende knoppen zijn om op dat moment aan te draaien.

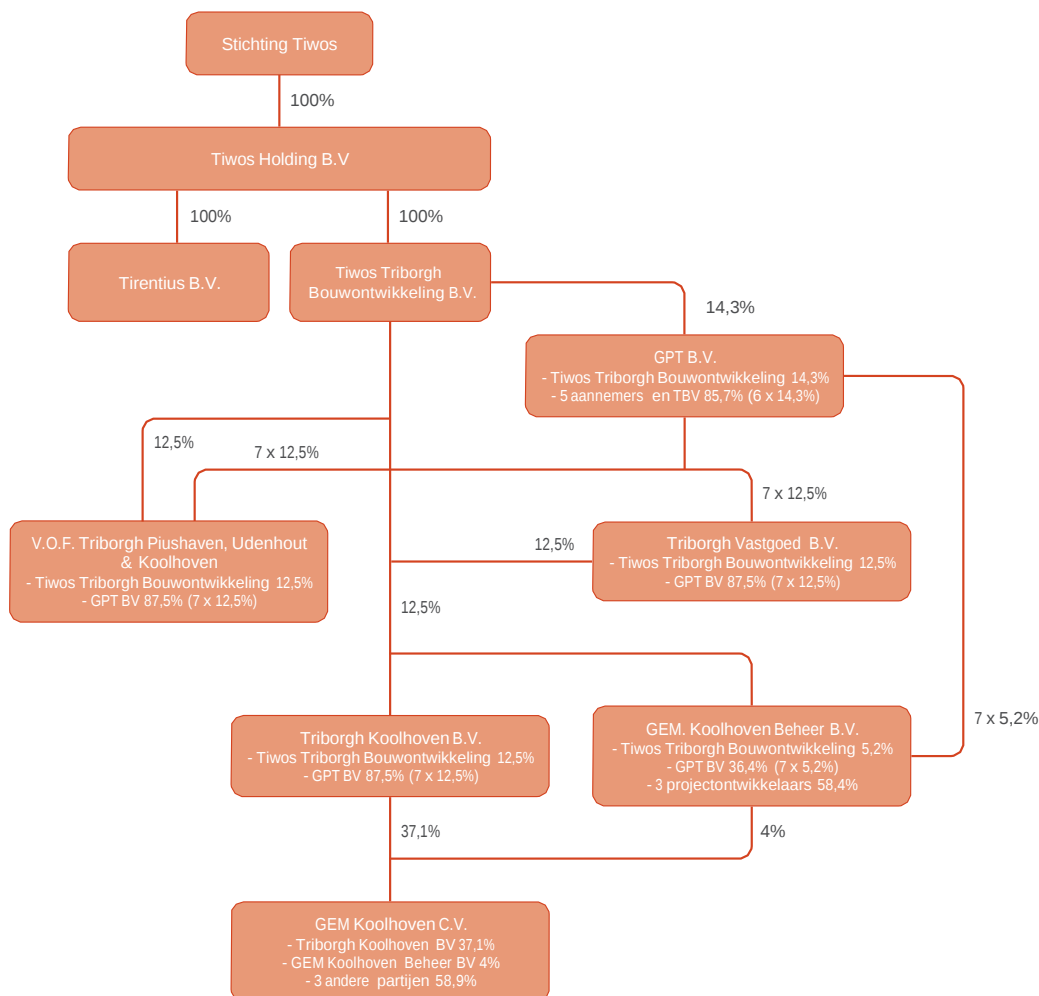


De schuld per verhuureenheid bedraagt ultimo 2023 € 48.000. Dit bedrag loopt in elk scenario snel op. Dit is het gevolg van de forse investeringen in nieuwbouw en het verduurzamen van een groot aantal woningen in de komende jaren.

Tiwos zal de vinger aan de pols moeten houden of de schuldpositie acceptabel wordt bevonden. De toezichthouders Aw en WSW hebben hiervoor (nog) geen norm bepaald.

4.10 NEVENSTRUCTUUR

DE NEVENSTRUCTUUR VAN STICHTING TIWOS



Tiwos Holding B.V.

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

Tiwos Triborgh Bouwontwikkeling B.V.

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

Tiwos Triborgh Bouwontwikkeling B.V. neemt samen met TBV Wonen en vijf aannemers deel in GTP B.V. Bovengenoemde aandeelhouders en GTP B.V. nemen samen deel in VOF Triborgh Piushaven, Udenhout & Koolhoven. De 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.

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 eerdergenoemde 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 2023

Naam	Eigen vermogen Deelneming 31-12-2023 (x 1.000)	Belang Tiwos	Belang Tiwos (x 1.000)	Belang Tiwos in jaarresultaat 2023 (x 1.000)
Tiwos Holding B.V.	€ 3.771	100%	€ 3.771	€ 137
Tiwos Triborgh Bouwontwikkeling B.V.	€ 3.109	100%	€ 3.109	€ 111
- Deelneming GPT	€ 2.998	14,3%	€ 428	€ 12
- Deelneming Triborgh Koolhoven B.V.	€ 1.346	14,3%	€ 192	€ 8
- Deelneming GEM Koolhoven Beheer B.V.	€ 28	6,0%	€ 2	-€ 10
- Deelneming Triborgh Vastgoed B.V.	€ 32	12,5%	€ 4	€ 0
- VOF Triborgh Piushaven, Udenhout & Koolhoven	€ 16.697	14,3%	€ 2.385	-€ 25
Tirentius B.V.	€ 482	100%	€ 482	€ 26



5. Organisatie



5. Organisatie

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

5.1 ORGANISATIEONTWIKKELING

Op onze weg naar samensturing is onze droom een belangrijke leidraad. Collega's en teams voelen eigenaarschap en verantwoordelijkheid en zoeken verbinding met elkaar en met bewoners en samenwerkingspartners. Zo willen we onze droom steeds meer gaan waarmaken. In 2023 hebben we de manier waarop we 'georganiseerd' zijn stevig aangepast, met als belangrijk uitgangspunt dat we vanaf dit jaar managerloos zijn, samensturend noemen we dat.

Voor alle duidelijkheid: de verantwoordelijkheden zijn gebleven, maar in andere rollen en zonder hiërarchie. We werken met strategen op vastgoed, gebiedsontwikkeling, organisatieontwikkeling en financiën. We begeleiden de 'samensturende' teams via teamcoach en coach (individueel) rollen. Daarnaast werken we in verschillende teams met procesregisseurs die met vakgroepen de procesinrichting bewaken en waar nodig verbeteren. Vanaf 6 februari 2023 hebben we na een energiek proces waarin veel collega's meedachten, een nieuwe organisatie- en overlegstructuur die beter aansluit op de manier waarop we willen samenwerken. Teams zijn resultaatverantwoordelijk en in 2023 hebben we dat voor het eerst bekrachtigd via contractafspraken met de teams. Overzicht op het totaal en verbinding met onze koers wordt gemonitord door de 'strategische tafel'.

Nieuwe kaders

We werken in onze samensturende organisatie met kaders die veel ruimte geven én de ruimte begrenzen. Die kaders zijn bedoeld als houvast voor teams en zijn gebaseerd op resultaatverantwoordelijke teams (zonder manager). Na het beschrijven van (veel van) deze processen in 2022 zijn we er in 2023 mee gaan 'oefenen', binnen de teams zijn er ambassadeurs voor deze kaders benoemd en de teamcoach en het samensturingsteam heeft hierbij vinger aan de pols gehouden. Het heeft laten zien dat het werkt en tegelijk ook blijvende aandacht nodig heeft. Vindbaarheid, bruikbaarheid en wie wanneer waar over gaat blijven onderwerp van gesprek en vragen ook maatwerk. Wat dat aangaat is het ook inderdaad 'binnen zoals buiten'.

Onderzoek naar inzetbaarheid en werkgeluk

In 2023 is er opnieuw een onderzoek gedaan naar onze inzetbaarheid en het werkgeluk bij Tiwos. Ondanks de roerige periode van een organisatie in ontwikkeling is het totaalbeeld heel positief. We scoren zelfs nog iets beter dan tijdens de vorige meting in 2021. Dit maakt ons blij en geeft vertrouwen in onze koers. Aandachtspunten zijn onder andere beleving van beloning en vitaliteit. Opvallend is hoe collega's zich verbinden met de bedoeling van Tiwos en ervaren dat zij van betekenis voor onze bewoners kunnen zijn. We blijven deze scan doen en houden zo met elkaar de vinger aan de pols als het gaat om inzetbaarheid en werkgeluk en kunnen we met gerichte acties werken aan het in standhouden of verbeteren daarvan.

5.2 HR- THEMA'S

In- en uitstroom

In 2023 hebben 12 nieuwe collega's een baan bij Tiwos gevonden (2022: 9).

Uitstroom

Er zijn 6 collega's uit dienst getreden (2022: 6) waarvan 1 collega na een lang dienstverband met pensioen is gegaan.

Trainees en stagiaires

Scholieren tijdens hun MBO- of HBO-opleiding kennis laten maken met de praktijk, daar investeert Tiwos graag in. Ook doen we al enkele jaren mee aan een traineeprogramma waarin steeds een nieuwe trainee bij Tiwos aan de slag gaat met een opdracht en met een oriëntatie op het werken in een woningcorporatie. We ondersteunen zo startende professionals en/of professionals die een carrière switch aandurven. Tegelijkertijd trakteren we ons zelf op deze manier om steeds opnieuw verrast en geïnspireerd te mogen worden door deze mensen en de andere kijk en nieuwe inzichten die zij ons brengen. Zo dragen we bij aan interesse voor onze sector (www.werkenbijdewoco.nl) en het aantrekken van jonge nieuwe collega's.

In 2023 hebben we een trainee en een stagiaire welkom geheten in ons midden. Onze trainee van 2022 is sinds dit jaar zelfs een vaste aanwinst in ons bedrijf geworden, missie wederom geslaagd!

Verzuim

In 2023 bedraagt het kort verzuim 1,3% (2022: 1,82%), hier is een verbetering waarneembaar ten opzichte van 2022. Het verzuim inclusief het langdurige ziekteverzuim bedraagt in 2023 6,28% (2022: 5,77%).

Landelijk is eenzelfde lichte stijging in langdurig verzuim waarneembaar.

De ziekmeldingsfrequentie is in 2023 afgenomen naar 0,95 (2022: 1,26) dus het totaal aantal ziekmeldingen is afgenomen en het aantal niet-verzuimende collega's in 2023 is gestegen naar 43,2% (2022: 27,3%).

Belangrijk om te vermelden: iedere (gedeeltelijk) verzuimende collega heeft intensieve interne en externe begeleiding gekregen. Naast de verzuimbegeleiding hebben interne begeleidingsafspraken ook een preventief karakter, collega's meer bewust maken en zo verzuim samen voorkomen. De arbodienst ondersteunt ons bij elke casus.

Persoonlijke ontwikkeling

Het proces van persoonlijke ontwikkeling kreeg in de afgelopen jaren veel aandacht. Een top-down beoordelingsproces door een manager past immers niet meer bij Tiwos. In plaats daarvan gaan collega's in gesprek met collega's en met externe samenwerkingspartners om feedback op te halen en daarvan te leren. Een belangrijk startpunt is reflectie op je eigen functioneren. Reflecteren en feedback geven en ophalen zijn daarmee belangrijke instrumenten binnen onze organisatie. We merken dat groeien in feedback geven en ontvangen een uitdaging blijft. We hebben onze eigen training ontwikkeld om elkaar daarin te ondersteunen. Ook in 2024 blijven we hier aandacht op vestigen om het persoonlijke leiderschap te zien groeien.

Persoonlijk leiderschap

Bij Tiwos werken we volgens onze bedoeling, dat betekent dat Tiwossers de ruimte krijgen om vanuit hun professionele kennis en kunde maatwerk te bieden. Dat is niet makkelijk en ook niet vrijblijvend. Daarom investeert Tiwos in de ontwikkeling van persoonlijk leiderschap. Naast feedback geven en ontvangen is een ander mooi voorbeeld hiervan de 'Wie-ben-ik training'. In 2023 hebben we datna de coronamaatregelen van de jaren ervoor gelukkig weer 'fysiek' kunnen doen en is in februari 2023 een groep (nieuwe) collega's op deze intensieve en zeer inspirerende training geweest onder begeleiding van PK2, onze samenwerkingspartner.

Belonen

We noemen dit onderwerp apart omdat het kader hiervoor door ons ook wel 'samensturen 2.0' wordt genoemd. Onze CAO geeft ruimte voor een afwijkende periodieke verhoging (meer of minder dan 2%). Vroeger werd dit gekoppeld aan de beoordelingsscore; maar nu beoordelen niet meer in die vorm plaatsvindt doen we dat anders. Niet de manager (die er niet meer is) bepaalt de toe te kennen periodieke verhoging maar een aantal collega's (op basis van bepaalde criteria) aan de hand van een aantal gerichte vragen over de ontwikkeling die zij bij de betreffende collega zien. Ook de betreffende collega zelf beantwoordt die vragen en de optelsom van alle antwoorden leidt tot een bepaald percentage. In 2023

hebben we dit het tweede jaar op rij zo gedaan. Tijd om in 2024 de tijd te nemen dit met elkaar te evalueren. Zo leren we samen te sturen.

5.3 ARBEIDSOMSTANDIGHEDEN

Veilige publieke taak

Helaas hebben we bij Tiwos met enige regelmaat te maken met agressie/ grensoverschrijdend gedrag. Emoties bij (potentiële) bewoners kunnen soms hoog oplopen. En dat uit zich in agressie (in diverse vormen) tegen onze medewerkers, dat loopt uit een van schelden aan de telefoon, verbale agressie in de wijk, dreigementen naar medewerkers enz. Dit is voor Tiwos onacceptabel. Onze medewerkers worden daarom getraind in het omgaan met grensoverschrijdend gedrag. Dit wordt vanaf nu in een jaarlijkse cyclus gecontinueerd waarbij ruimte is voor medewerkers om zelf te kiezen op welk aandachtspunt ze getraind willen worden. Daarnaast nemen we maatregelen tegen de persoon die zich schuldig maakt aan agressie (meer informatie hierover is te vinden in het kader Veilig Publieke Taak). Van groot belang is ook de samenwerking met netwerkpartners op dit thema.

5.4 MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD WERKGEVERSCHAP

Tiwos wil van betekenis zijn; voor studenten, voor mensen met een kwetsbare positie op de arbeidsmarkt en voor mensen die in het vooruitkomen in het leven wat hulp nodig hebben. We doen dat als volgt:

Hercertificering Prestatieladder Socialer Ondernemen (PSO) en Social return

Sinds 2013 is Tiwos een trotse werkgever met een PSO-certificering. In 2023 is ons na de jaarlijkse audit voor de tweede keer de hoogste trede op de prestatieladder toegekend, trede 3. Trede 3 betekent dat Tiwos aan meer mensen met een kwetsbare arbeidsmarktpositie werkgelegenheid biedt dan andere organisaties van dezelfde grootteklasse. Zo behoort Tiwos nu opnieuw tot de 10% best presterende organisaties op dit gebied. Sociaal ondernemen zit in ons DNA. Tiwos vindt het belangrijk dat iedereen kansen krijgt op de arbeidsmarkt om mee te doen en om vooruit te komen. Wij ervaren dat als je mensen kansen geeft en gelooft dat iedereen talent heeft, iedereen succesvol kan zijn.

Wij zijn trots dat wij onze ambitie om ons bovengemiddeld te blijven inzetten voor mensen met een kwetsbare arbeidsmarktpositie opnieuw hebben kunnen realiseren en we blijven ons hiervoor inzetten, samen met onze samenwerkingspartners.

Hoe doen we dat? We bieden stages, werkervaringsplaatsen en contracten aan aan mensen uit deze doelgroep. Daarnaast nemen we social return voorwaarden op in ons aanbestedingsbeleid om ook bij onze samenwerkingspartners mogelijkheden te zien ontstaan voor deze doelgroep. Als meer organisaties sociaal ondernemen, groeien we samen naar een inclusievere samenleving. Onze medewerkers zijn een afspiegeling van de samenleving, het maakt ons blij en succesvol in ons werk in onze buurten, met onze bewoners.

Ook in 2023 heeft dit weer voor extra werkgelegenheid voor de doelgroep gezorgd. Voor meer info: www.socialreturnregiotilburg.nl en www.PSO-Nederland.nl.

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 2023 verzorgden we in mei speeddates bij Tiwos voor leerlingen om hen kennis te laten maken met ons werk. Op 1 juni 2023 deed onze bestuurder René Scherpenisse graag een stapje opzij en was een leerling voor één dag onze 'Baas van Morgen'.

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:

- Voorzitter MOM Tilburg, een samenwerkingsverband van Tilburgse maatschappelijke organisaties (2015 – 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 (2021 – heden)
- Lid Adviesraad Innovatie-centrum ESTI (2021-heden)
- Lid Raad voor Inspiratie en Advies Expeditie Loopbaan (2022-heden)
- Lid Raad van Advies JINC Tilburg (2023-heden)

In het verslagjaar is door de directeur/bestuurder het aantal van 36 PE punten behaald door het volgen van opleidings- en ontwikkelactiviteiten.

5.6 GOVERNANCE

De raad van commissarissen en het bestuur van Tiwos vinden goed bestuur en het toezicht daarop van groot belang. Daarom staan we regelmatig stil bij dit onderwerp. De hoofdlijnen van de afspraken rondom de governancestructuur bij Tiwos zijn neergelegd in een aantal documenten zoals de statuten, reglementen van raad van commissarissen, de auditcommissie, remuneratiecommissie, het reglement bestuur, het Samensturingsmodel (voorheen Besturingsmodel), het treasury statuut, de afspraken rondom risicomanagement, het bezoldigingsbeleid, de integriteitscode en de klokkenluidersregeling.

Laatstgenoemde is in het verslagjaar in overeenstemming gebracht met de gewijzigde wetgeving. In 2023 is gestart met het actualiseren van de huidige statuten, onder andere naar aanleiding van de gewijzigde woningwet per 1 januari 2022. In het nieuwe jaar wordt goedkeuring verwacht van de nieuwe statuten. 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. 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/over-tiwos/governance.

De corporatie verstrekt bestuursleden en commissarissen onder geen beding persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid.

Leden van de raad van commissarissen melden een (potentieel) tegenstrijdig belang onmiddellijk aan de voorzitter van de RvC en zijn overige leden. In dat geval treden de overige leden zo spoedig mogelijk met het betreffende lid in overleg over de wijze waarop hij het tegenstrijdig belang zal voorkomen of beëindigen. In het verslagjaar waren geen (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de raad van commissarissen betrokken waren. Het reglement van de RvC bevat bepalingen over mogelijk tegenstrijdige belangen.

Ook bestuurders melden een (potentieel) tegenstrijdig belang onmiddellijk aan de voorzitter en overige leden van de raad van commissarissen. Als een bestuurder een (potentieel) tegenstrijdig belang meldt aan de voorzitter van de RvC en overige leden overlegt de raad van commissarissen zo spoedig mogelijk met de betreffende bestuurder over de wijze waarop hij het tegenstrijdig belang zal voorkomen of beëindigen. In het verslagjaar waren geen (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van het bestuur betrokken waren.

5.7 INTEGRITEITSBELEID

Integriteitsschending

In 2023 was er een keer sprake van een integriteitsschending die tot beëindiging van het dienstverband op basis van detachering heeft geleid.

Nieuwe vertrouwenspersonen

In 2023 is Tiwos een samenwerking aangegaan met Rots Vertrouwenspersonen. We hebben via hen twee nieuwe externe vertrouwenspersonen. Daarnaast hebben we voor onze medewerkers één interne vertrouwenspersoon met wie zij contact kunnen opnemen voor een luisterend oor en een advies bij (een vermoeden van) ongewenst gedrag of een integriteitsschending.



6. Verslag raad van commissarissen



6. Verslag raad van commissarissen

Tiwos toont veerkracht in een tijd vol maatschappelijke ontwikkelingen

Grote gebeurtenissen in 2023 zijn de nog altijd voortdurende oorlog in Oekraïne en de strijd in Gaza. Nederland bevindt zich na de verkiezingen in politiek andere tijden. Het KNMI meldt dat klimaatrecords worden gebroken. Er is sprake van een bevolkingstoename en een woningtekort, de gezondheidszorg staat onder druk en de gevolgen van hoge inflatie en prijsstijgingen zijn nog steeds voelbaar. Onze samenleving is in transitie.

Deze ontwikkelingen hebben hun uitwerking op de maatschappij en op de woningcorporatiesector. Corporaties hebben een belangrijke rol in de aanpak van de wooncrisis en willen van betekenis zijn voor de mensen die het steeds moeilijker hebben financieel de eindjes aan elkaar te knopen. Voor Tiwos is de urgentie woningen beschikbaar én betaalbaar te houden groot. Ook het verduurzamen en daardoor betaalbaarder maken van de woningvoorraad en de toenemende leefbaarheidsproblemen in de buurten zijn actuele opgaven waar Tiwos voor staat. Er is in 2023 dan ook weer hard gewerkt aan het behalen van de doelen uit het Koersplan. De interne organisatie heeft in februari de volgende stap in de route naar samensturing gezet: vanaf dat moment wordt gewerkt zonder managers maar met resultaatverwoordelijke teams, strategen en teamcoaches.

Als raad van commissarissen worden we continu meegenomen in de ontwikkelingen en houden we toezicht op het koersvast blijven van Tiwos. Dit doen we door goed en regelmatig overleg te voeren, met elkaar en met de bestuurder. Ook andere betrokken medewerkers nemen deel aan onze vergaderingen. We voeren gesprekken met de ondernemingsraad (OR) en de Huurders Belangen Organisatie (HBO) en staan in contact met de samenwerkingspartners in Tilburg. We houden toezicht vanuit de maatschappelijke opgave van Tiwos, adviseren, spiegelen en klankborden en geven invulling aan onze rol van werkgever. We houden samen met het bestuur de missie van Tiwos actueel door oog te hebben en houden voor de kernwaarden.

Visie op toezicht

We houden 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.* (Volledige visie op toezicht is te vinden op www.tiwos.nl/governance)

Belangrijke onderwerpen in 2023 waren:

Beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid

Deze geprioriteerde doelen uit het Koersplan zijn ook gedurende 2023 op verschillende manieren op de agenda van de raad van commissarissen geweest. Volkshuisvestelijke dilemma's en afwegingen rondom betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid lopen als een rode draad door de agenda heen.

De voorbereiding van een gestructureerde aanpak om woningen met een slecht energielabel E/F/G versneld te kunnen aanpakken is met de bestuurder besproken en opgestart. Ook hebben we in een themabijeenkomst stilgestaan bij de achtergrond en innovaties van het woonruimte-verdeelsysteem. Meer inzicht is ontstaan in de woningvraag en de aard en omvang van de doelgroepen. Het besluit is genomen tot groot onderhoud en verduurzaming van de grondgebonden woningen aan de Torenbuurt. In november gingen we een kijkje nemen bij de appartementen in het gemengd wonen project 't Kompas op Zuid. Een

bijzonder project van flexwoningen die voor een deel bestemd zijn voor spoedzoekers en voor mensen die uit een zorgtraject komen.

We blijven investeren

In het Koersplan staat naast betaalbaarheid van wonen de beschikbaarheid van woningen op een gedeelde eerste plaats. De noodzaak tot investeren is hoog, dit terwijl we geconfronteerd worden met hogere bouwkosten. Iedereen verdient een plek om te wonen, de kerntaak van een woningcorporatie is het huisvesten van mensen met lage inkomens. We zijn samen met de bestuurder continu op zoek naar wat mogelijk is om te blijven investeren. In 2023 hebben we de grootste investeringsbeslissing genomen in de geschiedenis van Tiwos. Met de nieuwbouw van 148 appartementen in het project Poort van Stappegoor in Tilburg Zuid levert Tiwos een belangrijke bijdrage aan de woonopgave voor de komende jaren. Ook hebben we goedkeuring gegeven aan het investeringsbesluit voor de nieuwbouw van 40 appartementen aan de Betuwestraat in de buurt Jeruzalem. Met deze investeringen laten we zien daadkrachtig te zijn in de opgaven waar we voor staan.

We zoeken naar en staan open voor vernieuwingen

Naast de grote investering Poort van Stappegoor willen we ook vernieuwend zijn op het gebied van nieuwbouw. Met het besluit tot de nieuwbouw van 27 woningen in het project Noordhoekring voegen we niet alleen aantallen toe. Met dit houtbouwproject kunnen we maximaal inzetten op duurzaamheid en zijn we trots een bijdrage te leveren aan deze innovatieve manier van bouwen.

Conceptueel Bouwen

In een themabijeenkomst hebben we met de bestuurder en verschillende betrokken collega's en een deskundige stilgestaan bij de mogelijkheden en de werkwijze van conceptueel bouwen. Deze innovatieve manier van bouwen brengt naast flexibiliteit, kostenbesparing ook veranderingen mee in samenwerking en procesinrichting. Met de maatschappelijke opgave van meer en duurzamer bouwen met beperkte middelen is het zinvol geweest in dialoog te gaan over de kansen die conceptueel bouwen biedt.

Samen in gesprek over de begroting

Woningcorporaties staan voor grote opgaven. Bouwen, bouwen, bouwen is een veel gehoorde uitspraak. Maar niet alles kan. De ambities van Tiwos zijn onverminderd hoog terwijl inkomsten onder druk staan en rentes en kosten stijgen. Om deze bron van inkomsten, de huren, zo goed als mogelijk te besteden hebben we ook dit jaar een intensief begrotingsproces doorlopen. Samen met het bestuur, collega's en enkele belanghouders zijn we in gesprek gegaan over de begroting voor het komende jaar. Aan de hand van verschillende dilemma's over betaalbaarheid, beschikbaarheid, en duurzaamheid in relatie tot de prestatieafspraken hebben we gezamenlijk de richting bepaald van de begroting. En tonen we lef door ervoor te kiezen net iets over de grens te gaan wat – vanuit financieel perspectief – mogelijk is. Tiwos zeilt financieel gezien scherp aan de wind, waarbij we zien dat de organisatie haar zaken op orde heeft.

Gesprekken met de HBO en de OR

Een paar keer per jaar spreekt een delegatie van de raad van commissarissen met de Huurders Belangen Organisatie (HBO). In deze gesprekken is voldoende ruimte elkaar te informeren over diverse ontwikkelingen en verschillende aandachtspunten worden besproken. Dit jaar stond o.a. het doorstromen van senioren naar geschikte woningen op de agenda. Ook leefbaarheid en veiligheid zijn uitgebreid besproken. Leefbaarheid staat - net als in verschillende andere gemeenten – in Tilburg onder druk. Aan de hand van vooraf ingebrachte vragen, ideeën en onderwerpen zijn de HBO, de huurderscommissarissen, bestuurder en betrokken collega's verdiepend in gesprek geweest over dit brede, veelomvattende

maatschappelijke thema. Ook is er een gezamenlijk wijkbezoek geweest. In 2024 krijgt dit thema zeker een vervolg.

In het jaarlijkse gesprek met de OR is aandacht geweest voor de organisatieontwikkeling binnen Tiwos. Ook is gesproken over netwerksamenwerking, veiligheid, onveiligheid op straat, het ziekteverzuim en de uitkomsten van het medewerkersonderzoek (zoals gehouden in het voorjaar van 2023).

Het contact van de raad van commissarissen met zowel de HBO als de OR is goed. De gesprekken zijn constructief en verlopen in goede sfeer. Daarnaast zien we als raad een goede werkverhouding tussen HBO, OR, de bestuurder en Tiwos.

Risicomanagement

Via de Trimesterrapportages worden we geïnformeerd over de (financiële) interne beheersing en de bevindingen die voortkomen uit de interne controles en eventuele acties naar aanleiding daarvan. Daarnaast is risicomanagement een jaarlijks terugkerend onderwerp van gesprek. Het strategisch risicoprofiel is geactualiseerd. In dat kader zijn gesprekken geweest met de raad van commissarissen, de controller, het bestuur en de betrokken collega's in de organisatie. Deze strategische risicobeoordeling krijgt in het komende jaar een vervolg en het risicomanagement zal verder worden verankerd in de organisatie.

Samensturende organisatie

Al in 2012 is de eerste stap richting samensturing gezet en dit jaar is na een jarenlange ontwikkeling de hiërarchische lijn met managers verdwenen en wordt met resultaatverantwoordelijke teams gezamenlijk inhoud gegeven aan sturing en coördinatie. Teams en collega's nemen meer verantwoordelijkheid, er is ruimte voor persoonlijk leiderschap. Daardoor zullen bewoners en partners in de stad Tiwos nog meer dichtbij en snel handelend worden ervaren, de lijntjes zijn kort. Wij hebben als raad van commissarissen oog voor deze organisatieverandering en volgen de ontwikkelingen door het onderwerp regelmatig te bespreken. Dit hebben we gedaan door er een themabijeenkomst aan te wijden, samen met de bestuurder en betrokken collega's. Ook in ons contact met de ondernemingsraad is de organisatieontwikkeling een terugkerend onderwerp van gesprek.

Integriteit en belangenverstrengeling

Een belangrijk thema voor de raad als toezichthouder. Integer zijn en integer handelen horen vanzelfsprekend te zijn. Integriteit heeft de continue aandacht en is een terugkerend onderwerp op de agenda. Naar aanleiding van het onderzoek van NOS/Nieuwsuur naar vastgoedbezit van bestuurders en commissarissen van woningcorporaties is met het bestuur en de raad van commissarissen open gesproken over het moreel kompas en de aanwezigheid van (de schijn van) belangenverstrengeling. Het gesprek was transparant, er kwam naar voren dat er op geen enkele wijze sprake is van integriteitsschending of (de schijn van) belangenverstrengeling. Door het onderwerp met regelmaat te agenderen en de dialoog te zoeken blijven we alert en kritisch op onze onafhankelijke rol zonder deelbelangen. In het verslagjaar waren geen (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de raad van commissarissen en/of het bestuur betrokken waren (zie ook Governance, hoofdstuk 5.6).

Zelfevaluatie

In de Governancecode is opgenomen dat de raad van commissarissen ten minste één keer per jaar het eigen functioneren en dat van de individuele leden van de raad bespreekt. In november hebben we als raad van commissarissen de Zelfevaluatie gehouden. Dit keer met een externe begeleider waarbij ook deels de bestuurder aanwezig is geweest. Het hoofdthema van deze zelfevaluatie was de veranderende organisatie

van Tiwos en wat deze organisatiewijziging betekent voor de wijze van toezichthouden. Ook is stilgestaan bij het functioneren als team, de vergaderingen, de vergaderstructuur, de relatie met het bestuur en de omgeving. We kijken terug op een waardevolle sessie waaruit naar voren kwam dat de raad goed functioneert en dat er een goede relatie en samenwerking is met het bestuur, de organisatie en partners. Naast de overwegend positieve uitkomst zijn ook ontwikkel- en aandachtspunten genoteerd. Een voorbeeld hiervan is dat we – in tegenstelling tot voorgaande jaren - dit jaar niet met de voltallige raad een wijkbezoek hebben gedaan. Het is van belang verbonden te blijven met de bewoners van Tiwos, het jaarlijks wijkbezoek van de RvC mag niet ontbreken in de agenda. Deze afspraak hebben we dan ook aangescherpt.

Een overzicht van vergaderingen en de belangrijkste onderwerpen

Raad van commissarissen

De raad van commissarissen heeft in 2023 zeven vergaderingen gehouden, waarvan twee themabijeenkomsten. Onderwerpen van de themabijeenkomsten waren conceptueel bouwen, de organisatieontwikkeling en het woonruimteverdeelsysteem. De verdiepende themabijeenkomst 'Toezicht op netwerken' is om praktische redenen verschoven van 2023 naar februari 2024.

Bij de RvC vergaderingen waren steeds alle leden aanwezig (aanwezigheidspercentage 100%). De controller was bij twee raadsvergaderingen volledig aanwezig en bij twee raadsvergaderingen deels aanwezig.

Een overzicht van belangrijke agendaonderwerpen:

- Financiële onderwerpen zoals de begroting 2024 en het meerjarig financieel perspectief
- De Trimesterrapportages
- Investeringsbesluit Betuwestraat
- Groot onderhoud Torenbuurt
- Aanpak EFG labels
- Investeringsbesluit project Poort van Stappegoor en project Noordhoekring
- Het overkoepelend Jaarplan
- Risicomanagement en interne controle
- Integriteit, veiligheid en belangenverstrengeling
- Samensturing-/Besturingsmodel
- Strategisch Voorraad Beleid
- Jaarlijkse prestatieafspraken
- Voorgenomen statutenwijziging
- Het jaarlijkse gesprek met de accountant
- Het controleplan, de managementletter en het accountantsverslag van de externe accountant
- Klokkenluidersregeling
- Toekomstige samenstelling RvC

Commissies

De auditcommissie is in 2023 vier keer bij elkaar gekomen. De controller Stefan Prinsen was bij alle vergaderingen aanwezig.

Belangrijke agendaonderwerpen waren onder andere:

- Begroting 2024 en de Trimesterrapportages

- Investeringsprojecten Betuwestraat, groot onderhoud Torenbuurt, Poort van Stappegoor en Noordhoekring
- Jaarlijkse evaluatie van de controller
- Jaarlijkse evaluatie van de accountant en de wederzijdse samenwerking
- Intern controleplan
- Deelnemingen
- Risicomanagement
- Rapportage AW met betrekking tot Rechtmatigheid
- Risicobeoordeling WSW
- De managementletter en het accountantsverslag

De remuneratiecommissie kwam dit jaar twee keer bij elkaar in een regulier overleg. Daarnaast heeft de remuneratiecommissie gesproken met een aantal collega's van de interne organisatie en de OR ter voorbereiding op het beoordelingsgesprek met de bestuurder. De bestuurder heeft zijn input hiervoor geleverd door middel van een 360 graden feedbackronde.

In de remuneratiecommissie worden de volgende onderwerpen voorbereid en behandeld:

- Beoordeling (evaluatie en voortgangsgesprekken) met de bestuurder
- Het jaarlijks remuneratierapport
- De honorering van de RvC en de bestuurder
- De zelfevaluatie
- Het rooster van aftreden
- Herbenoeming Ellen Schellekens, te volgen procedure en stappenplan
- Traineeship VTW aankomend commissaris binnen de RvC Tiwos

De volkshuisvestelijke commissie is één keer bij elkaar gekomen. Er is in deze bijeenkomst invulling gegeven aan de behandeling in 2023 van verschillende volkshuisvestelijke thema's zoals

- Conceptueel Bouwen
- Organisatieontwikkeling
- Woonruimteverdeling
- Uitgangspunten in de begroting; bespreken van de hoofdlijnen in relatie tot landelijke en lokale prestatieafspraken
- Netwerken en samenwerkingsrelaties

Bezoldiging

De RvC stelt de bezoldiging van de leden van de raad vast. De bezoldiging van de raad van commissarissen Tiwos is in overeenstemming met de voor 2023 geldende bezoldigingsregeling voor VTW-leden.

Volgens de afspraken in de raadsvergadering van maart 2020 wordt de honorering van voorzitter en leden bepaald op basis van 90% van de VTW-beroepsregel. De VTW-beroepsregel was tot 2022 bindend, daarna is het veranderd in een advies met betrekking tot de percentages voor leden van de RvC en de voorzitter (respectievelijk 8 en 12% van het WNT-maximum) met een bindend maximum voor de totale bezoldiging van de RvC van 52%.

De bezoldiging in 2023 bedraagt voor een raadslid € 13.500 en voor de voorzitter € 20.200. De totale bezoldiging voor de RvC in 2023 is € 89.940 en blijft onder de 52%.

De RvC stelt de beloning van de bestuurder vast. Deze beloning past binnen het kader van de WNT. De gegevens betreffende de beloning van het bestuur en RvC zijn opgenomen in de jaarrekening.

Samenstelling raad van commissarissen

De raad van commissarissen bestaat uit zes leden. De raad heeft een evenwichtige man/vrouw verdeling (50/50) en is divers in achtergrond en ervaring. Deze diversiteit en verscheidenheid van leden resulteert in een brede en scherpe blik vanuit verschillende perspectieven. Iedere commissaris is onafhankelijk en draagt kritisch bij aan het toezicht van de RvC.

Katja Vermeiren heeft het hele jaar 2023 als trainee vanuit de VTW-leergang voor aankomende commissarissen meegelopen. Zij heeft haar traineeship bij Tiwos inmiddels afgerond. Op het moment van verschijnen van dit jaarverslag wordt het traineeship vanuit de VTW ingevuld door Abdelillah Ayad. Verder liep op 7 november 2023 de eerste benoemingstermijn af van Ellen Schellekens. Na ontvangst van de positieve zienswijze van de minister is Ellen Schellekens per 7 november 2023 herbenoemd voor een nieuwe periode. Het rooster van aftreden is te vinden op de website: www.tiwos.nl

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
- Voorzitter RvC Woonstichting Valburg in Zetten (per 1-5-2024)
- Lid RvC Ons Huis in Apeldoorn (op voordracht van de huurders) (tot 1-4-2023)
- Lid RvT Veilig Thuis Noord Oost Gelderland
- Lid RvT Carintreggeland Hengelo, Twente (per 1-4-2023)
- Lid bestuur BuurtGroenBedrijf, Spijkerkwartier in Arnhem
- Voorzitter bestuur Verzamelgebouw Het Duynhuis in Dieren
- Vrijwilliger Buurthuis de Lommerd in Arnhem

PE-punten behaald in 2023: 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

Andere functies:

- Zelfstandig ondernemer (Farcha B.V.)
- Voorzitter RvC Woningstichting de Zaligheden in Eersel
- Lid RvC wooncorporatie HW Wonen te Oud-Beijerland
- Vicevoorzitter RvT Zorginstelling ORO te Helmond (tot en met 31-12-2023)
- Lid RvC Woningbouwvereniging Zeeuwsland te Zierikzee

- Lid RvC Woningstichting Helpt Elkander te Nuenen

PE-punten behaald in 2023: 19

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
- Penningmeester Stichting GroenLinks Eerste Kamer (per 1-1-2024)
- Bestuurslid Stichting Ondersteuning Eerste Kamerfractie Partij van de Arbeid (per 12-2-2024)
- Voorzitter Stichting Spot ON

PE-punten behaald in 2023: 12

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

PE-punten behaald in 2023: 10

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 RvT Ziekenhuis Rivierenland
- Lid RvT ZRTI (tot en met 30-6-2023)
- Plv. Compliance Officer PwC NL
- Lid RvT Stichting Kunstloc Brabant

PE-punten behaald in 2023: 9

E. Schellekens (v)

Functie: lid

Voordrachtsbenoeming: nee

Datum in functie: 7 november 2019

Eerste benoeming tot en met 6 november 2023

Herbenoemd in 2023 tot 7 november 2027

Voorzitter Remuneratiecommissie

Vicevoorzitter RvC

Andere functies:

- Manager Zorg bij Joris Zorg
- Zelfstandig ondernemer Aeiphoria Advies
- Gecertificeerd interim toezichthouder Scolix
- Bestuurslid Stichting Etre et Avoir

PE-punten behaald in 2023: 7

Afsluiting

De raad van commissarissen spreekt zijn waardering uit voor de grote inzet en betrokkenheid van bestuur en medewerkers van Tiwos. Ook bedankt de raad de HBO en de OR voor het open en constructieve overleg en voor hun inzet voor Tiwos en haar bewoners.

Ondertekening verslag raad van commissarissen

Tilburg, 29 mei 2024

Sander van Bodegraven
Voorzitter raad van commissarissen

Ellen Schellekens
Lid raad van commissarissen

Jos de Groot
Lid raad van commissarissen

Mary Fiers
Lid raad van commissarissen

Robèrt Gradus
Lid raad van commissarissen



7. Tabellen bij



bestuursverslag

7. Tabellen bij bestuursverslag 2023

1. VERHUUR

TABEL 1A – INSCHRIJFTIJD

	Aanbodmodel	Lotingmodel	Direct te huur	Snelle reageerder
Gemiddelde inschrijftijd 2023	10,6 jr	1,2 jr		4,9 jr
Gemiddelde inschrijftijd 2022	9,9 jr	2,4 jr		2,4 jr
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	

TABEL 1B – ZOEKTIJD

	Inschrijf-duur	Loting	Eerste reageerder	Snelle reageerder *	Bemiddeling **	Woning van verzamel-Advertentie ***
Gemiddelde Zoektijd 2023	1,2 jr	1,2 jr	-	1,4 jr	-	2,1 jr
Gemiddelde Zoektijd 2022	1,3 jr	1,5 jr	-	1,0 jr	-	-
Gemiddelde Zoektijd 2021	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	-	-	-

* 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	2023	2022	2021	2020	2019
Aantal inschrijvingen	114.203	105.072	99.160	91.220	84.182
Aantal inschrijvingen zonder grijze/zwarte lijst*	113.991	104.849	98.883	90.834	83.743
Aantal inschrijving met extra inschrijfduur	152	134	100	114	161
Aantal aanvragers WMO indicatie	267	140	172	205	226
Aantal aanvrager AWBZ indicatie	0	0	0	2	75

* 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 bouw geen inschrijfduur op.

TABEL 3 – KENGETALLEN VERHUUR

	2023	2022	2021	2020
Aanbiedingsgraad bruto	5,9	5,7	1,7	1,7
Aanbiedingsgraad netto	3,2	2,5	2,6	2,7
Aanbiedingsgraad aanbodmodel	3	2	2,9	3,1
Mutatiegraad ¹	5,87%	5,68%	6,52%	7,25%
Mutatiegraad geschoond ²	5,51%	5,62%	6,09%	7,11%
Leegstandcijfer ³	0,56%	0,47%	0,85%	0,91%

Registratie aanbiedingsgraad is veranderd: een woning die aan een woningzoekende wordt aangeboden telt als één aanbieding. 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. Alle woningen exclusief de woonzorgeenheden
2. Alle woningen bestemd voor verhuur exclusief de woonzorgeenheden
3. Huur tijdens leegstand/Totale huursom woningen excl. leegstand van te slopen en te verkopen woningen

TABEL 4 – HUUROPZEGGING NAAR WONINGTYPE

	2023		2022		2021		2020		2019	
	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal
Eengezinswoningen	5	250	5	219	5	258	6	302	5	252
Etagewoning met lift	5	80	7	97	6	93	7	91	8	101
Etagewoning zonder lift	7	84	8	97	11	136	12	140	11	131
Zelfstandige HAT wooneenheid	11	18	8	13	8	14	7	11	7	9
Kamerpanden (zelfst/onzelfst)	2	4	2	4	0	0	3	4	3	4
Subtotaal woningen	5,7	436	5,6	430	6,5	501	7,2	548	6,7	497
Aanleunwoningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kamerpanden (zie hierboven)	5	18	8	28	8	28	9	30	0	0
Garages/parkeerplaatsen/bedrijfsruimten	10	31	2	1	8	5	0	0	10	35
Woonwagens/standplaatsen	0	0	2	1	2	1	1	1	0	0
Wo/zo-complex	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gehele bezit	6	485	5,7	460	6,6	535	7,2	579	6,7	566

TABEL 5 – ONTWIKKELING AANTAL VERHURINGEN

	2023	2022	2021	2020	2019
Totaal nieuwe verhuringen	484	434	643	611	563
Gespecificeerd naar type: info uit Viewpoint					
Woningen	453	429	595	578	529
Overig (garages / bedrijfsruimten)	31	32	41	31	29
Woonwagens / standplaatsen	0	1	0	0	0
Bruikleen / woonzorg	0	4	7	2	5
Info uit WIZ					
Reguliere verhuringen ¹	239	246	359	339	316
Bijzonder verhuringen: info uit WIZ					
- herstructurering naar Tiwos bezit	2	1	0	2	8
- 5% regeling	12	10	17	10	16
- bemiddeling volgens wachtlijst ²	7	7	3	5	7
- contingenten / Weer thuis	39	37	55	51	46
- doorschuiving / doorstroming	84	70	89	111	73
- nieuwbouw	0	0	0	12	58
- omklappen huurovereenkomst	1	1	1	4	0
- statushouder	21	24	27	11	10
- woningruil	4	9	14	8	12
- terugkeer na herstructurering	0	0	0	0	0
- urgentie	12	11	9	12	5
- WMO	4	1	0	0	2
- verhuur rechtspersoon / maatschappelijke instelling	3	0	1	6	3
- helptijdgarantie	0	0	0	0	0
- vrije sector	15	0	21	36	27
- selectieve toewijzing (rotterdamwet)	6	0	18	7	0
- spoedzoeker	3	0	1	3	3
- geen passende reacties	0	0	0	1	1
- niet passend toegewezen	0	1	0	1	0
- overige	1	0	0	0	0

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 6 – STAATSSTEUN REGEL

Doelgroep	Aantal toewijzingen	Norm (%)	Gerealiseerd (%)
Primair	395	85	91,9
Eenpersoonshuishoudens tot (44.035)	172		40,2
Meerpersoonshuishoudens tot (48.625)	223		51,6
Vrij toewijsbaar	35	15,0	8,1
Eenpersoonshuishoudens vanaf (44.035)	5		1,2
Eenpersoonshuishoudens vanaf (48.625)	30		7,0
Totaal volgens EU norm	430		100,0

TABEL 7 – PASSEND TOEWIJZEN (95/5 NORM)

	Nieuwe contracten	Grens Inkomen	Grens Huur	Aantal passend toe- gewezen	% passend toe- gewezen	% niet passend t/m lib. grens	% niet passend boven lib. grens
Tot AOW leeftijd							
Eénpersoons	94	€ 25.475,00	€ 647,19	93	99%	1%	0%
Tweepersoons	36	€ 34.575,00	€ 647,19	36	100%	0%	0%
Drie- en meerpersoons	92	€ 34.575,00	€ 693,60	92	100%	0%	0%
Vanaf AOW leeftijd							
Eénpersoons	17	€ 25.075,00	€ 647,19	17	100%	0%	0%
Tweepersoons	5	€ 33.800,00	€ 647,19	4	80%	20%	0%
Drie- en meerpersoons	1	€ 33.800,00	€ 693,60	1	100%	0%	0%
Studenten	3			3	100%		
Statushouders	30			30	100%		
Totaal passend toewijzen *	278			276	99%	1%	0%

* Exclusief toewijzing intermediaire verhuur die niet door Tiwos wordt uitgevoerd

TABEL 8 – HUUROPBRENGST EN LEEGSTAND

	2023		2022	
	x € 1.000	leegstand	x € 1.000	leegstand
Huuropbrengsten woningen	€ 56.135		€ 55.324	
verhuurleegstand sociale huur	€ 45	0,08%	€ 57	0,10%
technische leegstand sociale huur	€ 248	0,44%	€ 192	0,35%
leegstand geliberaliseerd	€ 19	0,03%	€ 12	0,02%
leegstand woningen	€ 313	0,56%	€ 261	0,47%
huuropbrengst overig bezit	€ 1.813		€ 1.833	
leegstand overig bezit	€ 23	1,27%	€ 7	0,38%
huuropbrengst totaal	€ 57.948		€ 57.157	
leegstand totaal	€ 335	0,58%	€ 268	0,47%

2. LEEFBAARHEID

TABEL 9 – AANTAL REGISTRATIES 2023

	Noord Oost	West	Zuid	Eindtotaal
Begeleiding	16	7	63	86
Buurtregie	4	4	25	33
Financieel	5	0	13	18
Geweld / agressie	55	27	49	131
Juridisch	22	2	20	44
Medisch	0	0	0	0
Misdrijf	22	12	18	52
Overige	130	157	117	404
Overlast	350	204	351	905
Sociaal/Psychisch	28	13	43	84
Woning	61	65	72	198
Woonbezetting	126	78	122	326
Eindtotaal	819	569	893	2281

TABEL 10 – HUURINCASSO

	2023	2022	2021	2020	2019
Totale huurachterstand in % van bruto-huur	0,84%	0,75%	0,74%	0,87%	0,91%
Absolute huurachterstand (excl. voorstand) van zittende huurders	€ 499.289	€ 435.876	€ 418.445	€ 481.300	€ 484.100
Hiervan:					
Deurwaarder	€ 228.913	€ 209.853	€ 192.931	€ 199.853	€ 281.300
Betalingsregeling	€ 133.984	€ 106.823	€ 102.292	€ 116.704	€ 82.100
Aantal ontruiming	6	7	8	21	24

3. VASTGOED

TABEL 11 – NIEUWBOUW HUURWONINGEN 2023 (IN HAALBAARHEIDSFASE EN VERDER)

	Type	t/m 1 ^e aftoppings- grens	t/m 2 ^e aftoppings- grens	HT-grens	HT-grens met IAH**	Totaal
		Huur	Huur	Huur	Huur	
		< € 647	€ 647 – € 693	€ 693 – € 808	> € 808	
Opgeleverd in 2023						
De Kraanhof Berkel-Enschot	Egw		12	13		25
In uitvoering 2023						
't Kompas op Zuid (units Stappegoor)	App	96				96
Ringbaan-Zuid Willem-II kazerne	App	8	8	8		24
In voorbereiding in 2023						
Noordhoekring/Laagstraat	App/Egw	11		16		27
Betuwe-/Beemsterstraat	App	14		19	7	40
Poort van Stappegoor	App	30		92	26	148
van Limburg Stirumlaan, de Baron	App	6		32		38
Fabriekskwartier (Piushaven, fase 1)	App	6		15	9	30
Fabriekskwartier (Piushaven, fase 2)*	App	10		37		47
Fabriekskwartier (Piushaven, fase 3) *	App	14		27	21	62
Pater van de Elsenplein fase 2 *	App	2		2	36	40
Circulaire nieuwbouw dr. Ahausstraat *	EGW				2	2
Curacaostraat 47a *	EGW			2		2
Totaal nieuwbouw	App/Egw	197	20	250	101	581

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

** IAH = inkomensafhankelijke huurverhoging

TABEL 12 – NIEUWBOUW/RENOVATIE WOONZORGEENHEDEN

	Aantal
Opgeleverd in 2023 woonzorg	0

TABEL 13 – GROOT ONDERHOUD MET DUURZAAMHEIDSMATREGELEN

Opgeleverd in 2023		
Wolvenweg/Elandsgang	Egw	6
Jagerslaan/statenlaan	Egw	146
Torenbuurt	Egw	77
In uitvoering 2023		
Berkdijk	Egw	277
In voorbereiding 2023		
Colijnstraat	Egw	36
Willem Knuttelstraat	Egw	7
Pijliserstraat	Egw	10
Totaal groot onderhoud met duurzaamheid		559

TABEL 14 – REPARATIEVERZOEKEN EN BINNENRENOVATIES

	Kosten 2023	Resultaat voorgaand jaar	Totale kosten 2023
Kosten	€ 6.660.000	€ 77.000	€ 6.737.000
Begroting	€ 5.500.000	Nvt	€ 5.500.000
Verschil	-€ 1.160.000	- € 77.000	-€ 1.237.000

TABEL 15 – REPARATIEVERZOEKEN EXCLUSIEF BINNENRENOVATIES

	2023	2022	2021	2020	2019
Reparatieverzoeken	€ 3.762.000	€ 3.357.000	€ 3.118.000	€ 2.930.000	€ 2.415.000
Aantal reparatieverzoeken	8.829	8.654	8.514	9.417	9.367
Gemiddelde kosten per verzoek	€ 426	€ 388	€ 366	€ 311	€ 258
Aantal vhe's in eigendom	8.092	8.091	8.119	8.053	7.927
Kosten per vhe	€ 465	€ 415	€ 384	€ 364	€ 305

TABEL 16 – BINNENRENOVATIES BIJ REPARATIEVERZOEKEN

	2023	2022	2021	2020	2019
Binnenrenovaties	€ 2.898.000	€ 1.840.000	€ 1.436.000	€ 2.101.000	€ 1.485.000
Aantal binnenrenovaties	424	266	214	307	224
Gemiddelde kosten per binnenrenovatie	€ 6.836	€ 6.919	€ 6.710	€ 6.844	€ 6.629

TABEL 17 – MUTATIEONDERHOUD INCLUSIEF BINNENRENOVATIES

	Kosten 2023	Resultaat voorgaand jaar	Totale kosten 2023
Kosten	€ 5.099.000	€ 0	€ 5.099.000
Begroting	€ 5.728.000	nvt	€ 5.728.000
Verschil	€ 629.000	€ 0	€ 629.000

TABEL 18 – MUTATIEKOSTEN PER MUTATIE

	2023	2022	2021	2020	2019
Mutatiekosten	€ 5.099.000	€ 4.559.000	€ 5.710.000	€ 5.067.000	€ 4.282.000
Mutaties met kosten	417	412	452	499	464
Kosten per mutatie	€ 12.229	€ 11.066	€ 12.633	€ 10.154	€ 9.228

TABEL 19 – CONTRACTONDERHOUD

	2023	2022
Kosten	€ 1.521.000	€ 1.382.000
Begroting	€ 1.441.000	€ 1.329.000
Verschil	€ -80.000	€ -53.000

TABEL 20 – PLANMATIG ONDERHOUD

	* 2023	2022
Kosten	€ 6.136.000	€ 5.149.000
Begroting	€ 5.770.000	€ 5.042.000
Verschil	€ -366.000	€ -107.000

* excl. 150 k VVE

4. ORGANISATIE

TABEL 21 – ZIEKTEVERZUIM EXCLUSIEF ZWANGERSCHAPSVERLOF

	2023	2022	2021	2020	2019
% ziekteverzuim inclusief langdurig verzuim	6,28	5,77	3,97	5,37	2,58
% kortdurend ziekteverzuim	1,3	1,82	1,56	1,82	1,85
Langdurig zieke medewerkers (> 42 dagen aansluitend ziek)	14	14	10	13	5

TABEL 22 – ONTWIKKELING ORGANISATIEKOSTEN (EXCL. DIVERSE OPBRENGSTEN)

	2023	2022	2021	2020	2019
Totaal Organisatiekosten	€ 11.796.839	€ 10.404.768	€ 9.566.331	€ 9.155.201	€ 8.667.400
Aantal vhe's	8.092	8.091	8.119	8.053	7.927
Per vhe	€ 1.458	€ 1.286	€ 1.178	€ 1.137	€ 1.093

TABEL 23 – PERSONEELSMUTATIES (ULTIMO JAAR)

	2023	2022	2021	2020	2019
Formatieplaatsen ingevuld	98,2	91,4	89	83,1	84,8
Formatieplaatsen vacant per 31/12	2	3,89	0,2	0	0
Formatieplaatsen totaal	100,2	95,29	89,2	83,1	84,8
Medewerkers	110	102	99	92	95
waarvan					
- fulltime (%)	51%	53%	51,50%	51,10%	48,40%
- parttime(%)	49%	47%	48,50%	48,90%	51,60%
waarvan					
- mannen	48	49	51	49	49
- vrouwen	52	53	48	43	46
In dienst getreden ¹	12	9	18	9	14
Uit dienst	6	6	7	9	10
Waarvan (vroeg)pensioen	1	2	4	3	3

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

	2023	2022	2021	2020	2019
Aantal vhe per fte	82	89	88	94	90
Loonsom per fte	76.000	74.000	69.000	72.000	€ 68.000
Personeel derden	€ 903.000	€ 784.000	€ 509.000	€ 507.000	€ 216.000



8. Kengetallen en feiten



8. Kengetallen & Feiten

		2023	2022	2021
Typering verhuureenheden				
naar technisch type				
eengezinswoning		4.691	4.675	4.690
appartement		2.457	2.467	2.478
duplexwoning		163	163	163
studio		166	166	166
onzelfstandige eenheid		162	163	163
maatschappelijk vastgoed		66	66	66
woonwagen/standplaats		60	60	60
parkeervoorziening		313	315	317
bedrijfsmatig onroerend goed		14	16	16
totaal verhuureenheden		8.092	8.091	8.119
naar ouderdom				
vooorlogs		805	806	818
wederopbouw		2.245	2.254	2.256
jaren 60 en 70	1960 - 1979	1.216	1.216	1.217
jaren 80 en 90	1980 - 1999	1.503	1.505	1.505
jaren 2000 tm 2009	2000 - 2009	770	778	789
jaren 2010 en later	2010 en later	938	912	912
subtotaal woningen		7.477	7.471	7.497
onzelfstandige eenheid		162	163	163
maatschappelijk vastgoed		66	66	66
woonwagen/standplaats		60	60	60
parkeervoorziening		313	315	317
bedrijfsmatig onroerend goed		14	16	16
totaal verhuureenheden		8.092	8.091	8.119
koopgarant				
eengezinswoning		64	70	74
appartement		12	13	16
totaal koopgarantwoningen		76	83	90

	2023	2022	2021
Productiemaatregelen woningbezit in eigendom			
nieuwbouw huur			
sociale huur (<= € 808,06)	25	0	89
dure huur (> € 808,06)	0	0	0
woonzorg	0	0	35
bedrijfsruimte/parkeerplaatsen/maatschappelijk vastgoed	0	0	2
herbestemmen pand			
verhuureenheden	-2	0	2
	-2	0	2
aankoop			
aankoop verhuureenheid	0	1	5
aankoop huur vanuit koopgarant	3	0	1
	3	1	6
verkoop verhuureenheden			
DAEB vhe	-8	-4	-11
niet-DAEB vhe	-12	-14	-5
	-20	-18	-16
sloop verhuureenheden			
ikv herstructurering	-5	-11	-52
	-5	-11	-52
verkoop koopgarantwoningen	-7	-7	-4
investeringen bestaand bezit			
groot onderhoud in combinatie met energiemaatregelen	427	93	145
aanbrengen zonnepanelen	723	284	272
in uitvoering/voorbereiding			
nieuwbouw huur	581	558	531
investeringen bestaand bezit	132	500	516

	2023	2022	2021
Aantal woningen naar huurprijsklasse (obv kale huur)			
goedkoop (<= € 452,20)	459	494	739
1e aftoppingsgrens (<= € 647,19)	5.009	4.821	4.543
2e aftoppingsgrens (<= € 693,60)	768	973	1.245
t/m HT-grens (<= € 808,06)	845	763	618
boven HT-grens (> € 808,06)	396	420	352
Totaal woningen	7.477	7.471	7.497
Prijs/kwaliteitverhouding woningbezit			
woningen onder HT grens (huurtoeslaggrens: <= € 808,06)**			
gemiddelde kale huur per maand	€ 601	€ 606	€ 586
gemiddelde streefhuur per maand	€ 683	€ 660	€ 661
gemiddelde maximale huur per maand	€ 952	€ 857	€ 825
gemiddeld aantal WWS punten	159	157	156
kale huur in % van de maximale huur	63%	71%	71%
streefhuur in % van de maximale huur	72%	77%	80%
jaarlijkse huurverhoging totale bezit in %***	-1,15%	2,32%	0,20%
gemiddelde kale huur per maand (inclusief geliberaliseerd)	€ 611	€ 616	€ 596
Kwaliteit woningbezit			
dagelijks onderhoud per woning (reparatie en mutatie)	€ 1.549	€ 1.293	€ 1.334
planmatig onderhoud per woning	€ 1.002	€ 856	€ 1.069
sociaal beheer/leefbaarheid/woonomgeving per woning**	€ 30	€ 35	€ 23
groot onderhoud per woning	€ 4.427	€ 1.486	€ 812
totaal onderhoud woningen in % van de huursom	34%	49%	44%
Verhuur			
huuropzeggingen woningen (inclusief kamerverhuur)	436	430	501
nieuwe verhuringen woningen (inclusief kamerverhuur)	453	429	595
mutatiegraad woningen (excl. verkoop, sloop e.d.)	5,5%	5,6%	6,1%
aanbiedingsgraad (bruto)	5,9	5,7	1,7
huurderving in % kale huur (excl. verkoop, sloop e.d.)	0,56%	0,47%	0,85%
huurachterstand in % bruto huur	0,84%	0,75%	0,74%
aantal bemiddelingsverzoeken afdeling leefbaarheid	2.281	4.663	5.310

	2023	2022	2021
Waarde/financiering vastgoed			
Marktwaaarde gemiddeld per woning	€ 146.800	€ 159.600	€ 153.000
Beleidswaarde gemiddeld per woning	€ 79.900	€ 93.400	€ 82.700
WOZ-waarde gemiddeld per woning	€ 232.100	€ 199.100	€ 183.800
Financiering (extern)			
per woning	€ 47.200	€ 43.800	€ 42.000
gemiddelde rente leningen portefeuille	3,16%	3,20%	3,28%
gemiddelde looptijd leningen portefeuille	21,6	20,8	19,7
Balans en Winst- & Verliesrekening (obv marktwaaarde x € 1.000)			
Balans			
groepsvermogen	€ 731.888	€ 859.328	€ 818.209
voorzieningen	€ 32.440	€ 29.699	€ 4.178
vreemd vermogen	€ 408.280	€ 381.451	€ 394.004
Winst- & Verliesrekening			
bedrijfsopbrengsten	€ 59.005	€ 58.264	€ 56.762
exploitatiekosten vastgoedportefeuille	€ -29.279	€ -31.442	€ -31.352
overige organisatiekosten	€ -2.126	€ -747	€ -4.535
verkoopresultaten	€ 1.466	€ 819	€ 1.636
waardeveranderingen	€ -141.991	€ 9.825	€ 113.050
overige activiteiten	€ 505	€ 157	€ 434
leefbaarheid	€ -3.092	€ -2.565	€ -2.251
financiële baten en lasten	€ -8.794	€ 9.587	€ -2.787
belastingen	€ -3.271	€ -2.999	€ -3.320
resultaat deelnemingen	€ 137	€ 220	€ 142
Jaarresultaat	€ -127.440	€ 41.119	€ 127.779

	2023	2022	2021
Financiële kengetallen			
solvabiliteit obv beleidswaarde (norm: > 15%) Daeb-bezit	35%	48%	43%
solvabiliteit obv beleidswaarde (norm: > 40%) Niet-Daeb-bezit	43%	48%	46%
ICR (norm: >1,4) Daeb-bezit	1,75	1,48	2,10
ICR (norm: >1,8) Niet-Daeb-bezit	2,45	2,67	2,29
dekkingsratio obv marktwaarde (norm: < 70%) Daeb-bezit	34%	31%	44%
dekkingsratio obv marktwaarde (norm: < 70%) Niet-Daeb-bezit	34%	33%	31%
Loan-to-Value obv beleidswaarde (norm: < 85%) Daeb-bezit	60%	47%	52%
Loan-to-Value obv beleidswaarde (norm: < 75%) Niet-Daeb-bezit	42%	40%	39%
Loan-to-Value obv beleidswaarde (norm: < 85%) Totaal bezit	59%	47%	51%
Organisatie			
aantal personeelsleden	110	102	103
aantal fte's	98,2	91,4	92,2
aantal vhe per fte	82	89	88
organisatiekosten per verhuureenheid	€ 1.458	€ 1.286	€ 1.178

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

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

*** in 2021: sociale huurwoningen 0% en gemiddeld overig bezit 2,51% / in 2023: 2.806 sociale huurwoningen verlaagd naar € 575,03



Jaarrekening



tiwos

tilburgse woonstichting

1. Balans per 31 december 2023

(voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	31-12-2023	31-12-2022
Vaste activa		
1.1a Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.072.619	1.164.801
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	49.034	53.728
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	21.676	23.261
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.271	5.962
1.1.b Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.180	5.230
	1.158.780	1.252.982
1.2. Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.772	3.635
Latente belastingvorderingen	2.799	4.447
	6.571	8.082
Totaal van vaste activa	1.165.351	1.261.064
Vlottende activa		
1.3 Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	232	828
1.4 Vorderingen		
Huurdebiteuren	275	439
Overheid	228	279
Overige vorderingen	3.664	1.453
Overlopende activa	502	264
	4.669	2.435
1.5 Liquide middelen	2.356	6.151
Totaal van vlottende activa	7.257	9.414
TOTAAL ACTIVA	1.172.608	1.270.478

PASSIVA

		<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
1.6 Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserves	547.397		637.547
Overige reserves	311.931		180.662
Resultaat na belastingen van het boekjaar	<u>-127.440</u>		<u>41.119</u>
		731.888	859.328
1.7 Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	32.440		29.699
		32.440	29.699
1.8 Langlopende schulden			
Schulden aan overheid	4.417		4.417
Schulden aan banken	350.968		330.587
Marktwaaarde extendible leningen	8.320		10.783
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	20.821		22.352
Overige schulden	<u>13</u>		<u>48</u>
		384.539	368.187
1.9 Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid	0		38
Schulden aan banken	8.661		2.424
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	5.154		2.546
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.108		914
Overige schulden	20		0
Overlopende passiva	<u>8.798</u>		<u>7.342</u>
		23.741	13.264
TOTAAL PASSIVA		<u>1.172.608</u>	<u>1.270.478</u>

2. Functionele winst-en-verliesrekening over 2023

(bedragen x € 1.000)

		2023	2022
Exploitatie vastgoedportefeuille	2.1		
Huuropbrengsten	2.1.1	57.372	56.739
Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	1.633	1.525
Lasten servicecontracten	2.1.3	-1.619	-1.437
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.1.4	-2.872	-2.885
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	-22.235	-20.136
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	-2.553	-6.984
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		29.726	26.822
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	7.491	6.058
Toegerekende organisatiekosten	2.3.2	-116	-83
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.3.3	-5.909	-5.156
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.466	819
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.1	-42.382	-41.853
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.2	-99.555	51.714
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.4.3	-54	-36
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-141.991	9.825
Overige activiteiten	2.5		
Opbrengst overige activiteiten	2.5.1	518	168
Kosten overige activiteiten	2.5.2	-13	-11
Netto resultaat overige activiteiten		505	157
Overige organisatiekosten	2.6		
Overige organisatiekosten	2.6.1	-2.126	-747
Netto resultaat overige organisatiekosten		-2.126	-747
Leefbaarheid	2.7		
Kosten leefbaarheid	2.7.1	-3.092	-2.565
Netto resultaat leefbaarheid		-3.092	-2.565
Financiële baten en lasten	2.8		
Waardeveranderingen financiële vaste activa en derivaten	2.8.1	2.463	20.299
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.8.3	201	119
Rentelasten en soortgelijke kosten	2.8.4	-11.458	-10.831
Saldo financiële baten en lasten		-8.794	9.587
Resultaat voor belastingen		-124.306	43.898
Belastingen	2.9	-3.271	-2.999
Resultaat deelnemingen	2.10	137	220
Resultaat na belastingen		-127.440	41.119

3. Kasstroomoverzicht (directe methode)

(bedragen x € 1.000)

	2023	2022
Kasstroom uit operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten:</i>		
Huren	57.287	56.507
Vergoedingen	1.638	1.521
Overige bedrijfsontvangsten	403	64
Renteontvangsten	33	35
Saldo ingaande kasstromen	59.361	58.127
<i>Uitgaven:</i>		
Erfpacht	-1	-1
Personeelsuitgaven	-8.423	-7.091
Onderhoudsuitgaven	-19.114	-16.405
Overige bedrijfsuitgaven	-7.489	-7.328
Renteuitgaven	-11.121	-10.694
Sectorspecifieke heffing	-590	-199
Verhuurdersheffing	0	-4.284
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-254	-270
Vennootschapsbelasting	-3.534	-5.932
Saldo uitgaande kasstromen	-50.526	-52.204
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.835	5.923
Kasstromen uit investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	5.390	4.769
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	2.176	1.244
(Des)Investeringsontvangsten overig	225	1.733
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	-15.428	-5.135
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-29.323	-12.816
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.995	-1.842
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-2	-10
Investerings overig	-299	-196
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-39.256	-12.253
<i>FVA</i>		
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	-39.256	-12.253
Kasstroom uit Financieringsactiviteiten		
<i>Ingaand:</i>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	29.000	16.000
<i>Uitgaand:</i>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-2.377	-6.353
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	26.623	9.647

Toename of afname van geldmiddelen	-3.798	3.317
Wijziging kortgeldmutaties	3	1
Liquide middelen per 1-1	6.151	2.833
Liquide middelen per 31-12	2.356	6.151
Saldo mutatie boekjaar	-3.795	3.318

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.

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 vanwege artikel 2:407 lid 2a BW is geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld. De balansposten en resultatenrekeningposten van Tiwos Holding zijn daarom 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;
- Het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

Vastgoed in exploitatie (DAEB en Niet-DAEB)

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 2023 bedraagt deze grens € 808,06 (2022: € 763,47). 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 ook is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Complexindeling

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

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-, maatschappelijke- en intramurale vastgoed. Deze worden gewaardeerd volgens de full-versie waarbij een externe taxateur jaarlijks dit vastgoed taxeert.

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

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

basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

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

Waardering na-investeringen

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.

Voor na-investeringen (voornamelijk renovaties) geldt dat Tiwos zich tot en met boekjaar 2022 op het standpunt stelde dat die investeringen (vrijwel) volledig onrendabel zijn omdat er geen/nauwelijks een huurverhoging tegenover staat.

Vanaf 2023 wordt een aangepast standpunt gevolgd en wordt de waardestijging in de marktwaarde (door stijging WWS-punten en opname renovatiejaar) wel betrokken in de bepaling van het onrendabele deel van de na-investering. In de jaarrekening 2023 leidt dit tot een gedeeltelijke terugnemering van de eerdere afwaardering op ultimo 2023 nog lopende projecten.

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 (zonder rekening te houden met afschrijvingen) en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Grondslag voor de beleidswaarde

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

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie;
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt;

- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten 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 en 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 daarom van invloed op deze waarde.

Voor de norm van de beheerkosten geldt dat een aanpassing in de wijze van bepaling heeft plaatsgevonden ten opzichte van voorgaand jaar. De norm wordt niet langer bepaald op basis van de meerjarenbegroting, maar op basis van de gerealiseerde beheerlasten volgens de jaarrekening 2023.

Deze wijze van bepalen ligt meer in lijn met de voorschriften van het handboek hoewel daarin ook de mogelijkheid werd geboden de norm te bepalen op basis van het langjarig gemiddelde (meerjarenbegroting, dus de systematiek tot en met boekjaar 2022). Door het hanteren van de realisatie over 2023 als grondslag wordt het schattingselement iets beperkt. Daarnaast is de jaarrekening 2023 reeds gebaseerd op de uitgangspunten van het functioneel model als gevolg van de organisatiewijziging (het samensturend model).

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (koopgarantwoningen) 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 645.209).

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 kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gerede 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 marktwaarde 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;
- Na-investeringen 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.

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut alsmede voor zover realisatie wenselijk is. Belastinglatenties worden gewaardeerd tegen de contante waarde. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

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

Vlottende vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele inbaarheid van de vorderingen.

Liquide middelen

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

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

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.

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 ten gunste van interest in de resultatenrekening.

Kortlopende schulden

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 TOEREKENING DAEB EN NIET-DAEB

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening

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

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

Toelichting op de aard van niet-DAEB-activiteiten

TiwoS bezit de volgende niet-DAEB-verhuureenheden:

Niet-DAEB-activiteit	Aantal VHE 2023	Aantal VHE 2022
Bedrijfs Onroerend goed in exploitatie	22	31
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	179	178
Garages/parkeerplaats	313	315
TOTAAL	514	524

GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

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

Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2023 was de gemiddelde huurstijging van de sociale voorraad -/-1,7% inclusief de inkomensafhankelijke huurverhoging en de huurverlaging naar € 575,03 per 1 juli 2023. Het gehanteerde bedrag bij de inkomensafhankelijke huurverhoging was € 50 en € 100 per maand afhankelijk van de hoogte van het huishoudinkomen. De huurverlaging is eveneens afhankelijk van de hoogte van het huishoudinkomen. De huurverhoging voor geliberaliseerde huurwoningen is in 2023 uitgekomen op gemiddeld 4,0%. 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 klantencontactcentrum;
- Verhuurderheffing.

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 en 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 investeringsuitgaven.

Nettoresultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Deze post 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 2023 betrof dit circa 20 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 rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend via verdeelsleutels.

Pensioenlasten

Woningcorporatie Tiwos heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of, en zo ja welke, verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor Woningcorporatie Tiwos en worden in de balans opgenomen in een voorziening. De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per

balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties. Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening.

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. Ook wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). Tiwos heeft deze VSO 2 getekend. Per 1 januari 2023 is de, tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten, vaststellingsovereenkomst (VSO2) opgezegd.

Tiwos heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 2 de fiscale positie ultimo 2022 en het fiscale resultaat 2022 bepaald. Tiwos heeft ervoor gekozen om de wijze van verwerken zoals opgenomen in de aangiften tot en met 2022 ook vanaf 1 januari 2023 in stand te laten. Hiermee wordt, voor wat betreft het bepalen van de fiscale positie 2023 en het fiscale resultaat 2023, voldaan aan fiscale wet- en regelgeving. Een andere interpretatie van en/of een nader onderzoek naar de relevante documentatie kan tot andere inzichten leiden met betrekking tot het fiscale resultaat.

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 en overige bedrijfskosten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. Vanaf 2023 is de kostenverdeelstaat gebaseerd op het gewijzigde organisatiestructuur (het samensturend model).

FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING

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 marktrentes te volgen. Tiwos maakt naast de extendible

leningen geen gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen.

Marktrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico

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

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

Fair Value Bepaling

Voor de berekening van de Marktwaarde van de extendible leningen is voor de rentecurves de 3-maands-Euribor (forwardcurve) en de Eonia (disconteringscurve) gehanteerd. De opslagen betreffen de indicatieve liquiditeitsopslagen die banken eind 2023 hanteerden voor WSW-geborgde financiering behorende bij de desbetreffende looptijden van de extendible leningen.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASTROOMOVERZICHT

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 2023						
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	578.712	44.299	14.272	8.738	8.665	654.686
Cumulatieve herwaarderingen	616.845	11.713	8.989	0	0	637.547
Cumulatieve waardeveran- deringen en afschrijvingen	-30.756	-2.284	0	-2.775	-3.435	-39.250
Boekwaarden per 1 januari 2023	1.164.801	53.728	23.261	5.963	5.230	1.252.983
Mutaties 2023						
Investerings	32.690	928		17.419	339	51.376
Desinvesterings	-3.485	-2.555	-1.131			-7.171
Gerealiseerde waardeveranderingen			-704			-704
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-97.378	-2.375	250			-99.503
Herclassificatie bezit (mutaties Daeb/niet-Daeb)	420	-420				0
Afschrijvingen					-389	-389
Waardeverminderingen	-29.998	-273		-7.540		-37.811
Waardeverminderingen opleveringen	-1.840			1.840		0
Terugneming van waardeverminderingen						0
Overboekingen	7.410			-7.410		0
Correctie verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs					-129	-129
Correctie afschrijvingen					129	129
Totaal mutaties	-92.182	-4.695	-1.585	4.309	-50	-94.202
31 december 2023						
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	583.544	42.781	13.141	18.747	8.875	667.088
Cumulatieve herwaarderingen	529.570	9.293	8.535	0	0	547.398
Cumulatieve waardeveran- deringen en afschrijvingen	-40.495	-3.041	0	-8.475	-3.695	-55.705
Boekwaarden per 31 december 2023	1.072.619	49.033	21.676	10.272	5.180	1.15.781

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Per balansdatum heeft Tiwos 76 woningen in koopgarant (vorig jaar: 83) 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 2 verhuureenheden vanuit niet-Daeb-vastgoed naar Daeb-vastgoed.

WOZ-waarde vastgoedportefeuille

De totale woz-waarde van de verhuureenheden in exploitatie bedraagt per 31-12-2023 € 1.773 miljoen (waardepeildatum 1-1-2022). Per 31-12-2022 was dit € 1.520 miljoen (waardepeildatum 1-1-2021).

Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat op basis van het Handboek modelmatig waarderen. Tiwos heeft bij de bepaling van de marktwaarde van haar bezit zowel gebruik gemaakt van de basisversie als van de full-versie van het handboek. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Handboektype	Versie waarderings -handboek	Bedrag DAEB (x € 1.000)	Bedrag niet-DAEB (x € 1.000)	Bedrag totaal (x € 1.000)
EGW (Eengezinswoning)	Basis	705.624	18.341	723.965
MGW (Meergezinswoning)	Basis	321.281	20.616	341.897
Intramurale zorg	Full	21.600	0	21.600
Extramurale zorg	Basis	10.025	0	10.025
Studenteneenheid	Basis	1.885	0	1.885
MOG (Maatschappelijk onroerend goed)	Full	12.204	0	12.204
BOG (Bedrijfsmatig onroerend goed)	Full	0	5.565	5.565
Garagebox	Basis	0	4.341	4.341
Parkeerplaats	Basis	0	171	171
Totaal		1.072.619	49.034	1.121.653

Marktwaarde op basis van de basisversie van het waarderingshandboek

De marktwaarde van de woongelegenheden en de parkeergelegenheden is bepaald op basis van de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of - 10%.

Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderingsultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid, uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt dat jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. In corop-regio Midden-Noord-Brabant bedraagt het validatie-effect conform de Fakton-effectenrapportage d.d. 4 april 2024 circa +3,4%. Dit validatie-effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt en bedraagt circa € -187 miljoen. In de finale-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 d.d. 29 maart 2024 is de disconteringsvoet

verhoogd, teneinde marktconformiteit van de marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij geen aanpassing heeft plaatsgevonden van eventuele relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde). De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds.

De inzichten van de validatie 2023 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2023 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Discontovoet en Methoden

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

Categorie onroerende zaken	Aantal per 31 december 2023	Spreiding disconterings-voet	Methoden
Woongelegenheden	7.329	6,39% - 8,75%	De hoogste waarde van de twee scenario's leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Parkeergelegenheden	313	7,69% - 7,78%	De hoogste waarde van de twee scenario's leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex

Marktwaarde op basis van de Fullversie

Eens in de drie jaar worden de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd (BOG, MOG en Intramurale eenheden) door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In de jaren dat niet getaxeerd wordt, wordt een taxatie-update/aannemelijkheidsverklaring 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 2023	Gemiddelde disconterings-voet	Gemiddelde markthuur per m2	Methoden
Bedrijfsmatig onroerend goed	30	6,10%	€ 119	Doorexploiteren
Maatschappelijk onroerend goed	114	6,19%	€ 143	Doorexploiteren
Intramuraal vastgoed	306	6,07%	€ 159	Doorexploiteren

Gehanteerde vrijheidsgraden

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

Markthuurstijging: gemiddeld zijn de markthuren met 5,0% verhoogd.

Disconteringsvoet: t.o.v. vorig jaar is een verhoging van 0,01%-punten toegepast.

Exit yield: t.o.v. vorig jaar is een verhoging van 0,01%-punten 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.

Vastgoed bestemd voor verkoop

In onderstaande tabel zijn aantallen en bedragen (x 1.000) m.b.t. woningen bestemd voor verkoop opgenomen.

	DAEB-vastgoed	Niet-DAEB-vastgoed	Totaal
Totaal aantal woningen bestemd voor verkoop	131	33	164
Aantal woningen verkocht binnen 1 jaar (verwachting)	8	0	8
Verwachte opbrengstwaarde verkopen binnen 1 jaar	€ 2.396	€ 0	€ 2.396
Verwachte boekwaarde verkopen binnen 1 jaar	€ 1.323	€ 0	€ 1.323

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 2023 een rentebedrag van € 0 (2022: € 0) opgenomen in de balanspost onroerende zaken in ontwikkeling voor de financiering van de investeringsprojecten.

Beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarderen gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de COROP-regio Midden-Noord-Brabant, waarin Tiwos actief is, ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 0,88%-punt. Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde verhoging van de disconteringsvoet met 0,5% leidt tot een negatief effect op de beleidswaarde van circa € 58 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 6,73% voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 7,35% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan, waarbij volledigheidshalve de aanpassing van de disconteringsvoet niet de enige aanpassing is. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

De totale beleidswaarde is in 2023 € 610,6 miljoen (2022 € 713,0 miljoen)

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

- Gemiddelde disconteringsvoet voor woningen 6,87% (2022: 5,92%)
- Gemiddelde beleidshuur per woning per maand € 697 (2022: € 675)
- Norm onderhoudslasten en beheerkosten per jaar per woning € 2.931 en € 716 (2022: € 2.901 en € 689)

Sensitiviteitsanalyse

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

- Beleidshuur per maand € 25 hoger zorgt voor een verhoging van € 27,3 miljoen (2022: € 32,9 miljoen)
- Het totaal van de normbedragen voor lasten onderhoud en beheer per jaar € 100 hoger zorgt voor een verlaging van € 19,6 miljoen (2022: € 23,3 miljoen)
- Verhoging van de discontovoet met 0,5% zorgt voor een verlaging van € 57,8 miljoen (2022: € 76,3 miljoen)

Van marktwaarde naar beleidswaarde (Bedragen x € 1 miljoen)

	31-12-2023	31-12-2022
Marktwaarde	1.122	1.219
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	71	190
Betaalbaarheid (Huren)	-390	-447
Kwaliteit (onderhoud)	-209	-267
Beheer (beheerkosten)	17	18
	-511	-506
Beleidswaarde	611	713

1.2 Financiële vaste activa

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

	Deelnemingen	Overige	Totaal
1 januari 2023			
Boekwaarden	3.635	0	3.635
Mutaties 2023			
Resultaat deelnemingen	137		137
Totaal mutaties	137	0	137
31 december 2023			
Boekwaarden	3.772	0	3.772

De deelneming betreft:

	Aandeel	Resultaat boekjaar	Totaal Eigen Vermogen 31-12-2023
Tiwos Holding B.V.	100,0%	137	3.772

Latente belastingvorderingen **31-12-2023** **31-12-2022**

Latentie afschrijvingspotentieel

Stand per 1 januari	4.447	4.013
Dotatie	0	434
Vrijval	-1.649	0
Stand per 31 december	2.798	4.447
Latente belastingvorderingen	2.798	4.447

Belastingslatenties

Bij een aantal jaarrekeningposten kan sprake zijn van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Ten aanzien van het afschrijvingspotentieel is de hieruit voortvloeiende latente belastingpositie als volgt toe te lichten:

Voor de te verwachten afschrijvingen die fiscaal nog kunnen worden gedaan is een latentie gevormd. 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 € 12,9 (2022: € 21,7 miljoen). Hiervoor is een actieve latentie van € 2,8 miljoen gevormd (2022: € 4,4 miljoen).

Gezien de (naar verwachting) realisatie op lange termijn, heeft waardering overeenkomstig de waarderingsgrondslagen voor latente belastingen plaatsgevonden tegen contante waarde met een disconteringspercentage van 2,34% (2022: 2,37%). Voorts heeft indien noodzakelijk saldering plaatsgevonden gezien de (naar verwachting) simultane afwikkeling. Voor het merendeel van het waarderingsverschil commercieel en fiscaal op de materiele vaste activa in exploitatie wordt geen latentie tot waardering gebracht, omdat realisatie hiervan binnen afzienbare termijn niet voldoende betrouwbaar kan worden bepaald. In 2023 bedraagt dit nominale verschil € -27,4 miljoen (2022: € -82,2 miljoen). Negatief betekent dat de marktwaarde hoger is dan de fiscale boekwaarde.

1.3 Voorraden

	31-12-2023	31-12-2022
Vastgoed bestemd voor verkoop		
Niet verkochte woningen	232	828

1.4 Vorderingen

	31-12-2023	31-12-2022
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	888	931
Af : voorziening wegens oninbaarheid	-613	-492
Totaal huurdebiteuren	275	439
Voorziening wegens oninbaarheid		
Stand per 1 januari	-492	-610
Mutaties in jaar		
Dotatie	-240	-200
Afboeking	122	318
Stand per 31 december	-610	-492
Overheid		
Te ontvangen investeringsbijdragen	228	279
Totaal Overheid	228	279
Latente belastingvorderingen		
Vorming agio t.a.v. leningruil Vestia		
Stand per 1 januari	0	474
Dotatie	0	0
Vrijval	0	-474
Stand per 31 december	0	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 in 2021 een actieve latentie van € 0,5 miljoen opgenomen. Deze latentie is in 2022 vrijgevalen. Vanaf 2023 is het niet meer van toepassing.

Overige vorderingen

Overige debiteuren	380	0
Te vorderen vennootschapsbelasting	3.265	1.445
Vordering op groepsmaatschappij	19	8
Totaal overige vorderingen	3.664	1.453

Geen van de vorderingen heeft een looptijd langer dan één jaar

Overlopende activa	31-12-2023	31-12-2022
Nog te ontvangen interest	87	4
Nog te verzenden facturen	68	234
Nog te declareren schades	338	0
Overige overlopende activa	9	26
Totaal overlopende activa	502	264

1.5 Liquide middelen

	31-12-2023	31-12-2022
Ter vrije beschikking:		
Kas/bank/giro	1.606	4.151
Bedrijfspaarrekeningen en deposito's	750	2.000
	2.356	6.151

1.6 Eigen vermogen

	31-12-2023	31-12-2022
Stand per 1 januari	859.328	818.209
Resultaat in boekjaar	-127.440	41.119
Stand per 31 december	731.888	859.328
Verdeeld in		
Herwaarderingsreserve	547.397	637.547
Overige reserves	311.931	180.662
Resultaat in boekjaar	-127.440	41.119
Totaal eigen vermogen	731.888	859.328

Verloop Overige reserves	31-12-2023	31-12-2022
Stand per 1 januari	180.662	87.032
Resultaat vorig boekjaar	41.119	127.779
Overboeking naar herwaarderingsreserve	90.150	-34.149
Stand per 31 december	311.931	180.662

Voorstel resultaatbestemming

Voorgesteld wordt om het resultaat over het boekjaar 2023 van -€ 127.440.000 in mindering te brengen op de overige reserves.

Verloop herwaarderingsreserve

	Herwaarde- ringsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarde- ringsreserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Subtotaal	Herwaarde- ringsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Herwaarder- ingsreserve TOTAAL vastgoed in exploitatie
Boekwaarde per 1 januari 2023	616.845	11.713	628.558	8.989	637.547
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.150	-561	-1.711	-705	-2.416
Realisatie uit hoofde van sloop	-35	0	-35	0	-35
Toename uit hoofde van nieuwbouwinvesteringen	0	0	0	0	0
Toename uit hoofde van aankopen	0	2	2	0	2
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	14.520	1.023	15.543	250	15.543
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-100.901	-2.593	-103.494	0	-103.244
Herclassificaties/herkwalificaties	291	-291	0	0	0
Boekwaarde per 31-12-2023	529.570	9.293	538.863	8.534	547.397

1.7 Voorzieningen

	31-12-2023	31-12-2022
Stand per 1 januari	29.699	4.178
Mutaties in jaar		
Dotatie	45.938	40.926
Onttrekking	-43.197	-15.405
Stand per 31 december	32.440	29.699

Specificatie voorziening per nieuwbouwproject

Nieuwbouw

Kazernegebouw Willem-II 24 app (vernieuwbouw)	0	718
Poort van Stappegoor 148 app	18.574	0
Noordhoekring/Laagstraat 5 egw en 22 app (Centrum)	2.539	0
Betuwestraat 40 app (Jeruzalem)	4.539	0
Fabriekskwartier 30 app (Piushaven)	1.759	0

Groot onderhoud

Onderhoud 146 egw Jagers-/Statenlaan ('t Zand)	0	7.843
Onderhoud 277 egw Verzetsheldenbuurt (Berkdijk)	5.030	21.138
	32.440	29.699

1.8 Langlopende schulden

	31-12-2023	31-12-2022
Schulden aan overheid	4.417	4.417
Schulden aan banken	359.288	341.370
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	20.821	22.352
Overige schulden	13	48
	384.539	368.187

Schulden aan overheid en banken

	leningen overheid	leningen krediet- instellingen	eerste waardering extendible leningen	Markt waarde extendible leningen	Agio leningen	Totaal
Stand per 1 januari 2023	4.417	327.468	-475	10.783	3.594	345.787
Bij: nieuwe leningen	0	29.000	0	0	0	29.000
Bij: oprenting eerste waardering extendible leningen*	0	0	42	0	0	42
Af: aflossingsverplichting korte termijn	0	-8.575	0	0	-86	-8.661
Waardeverandering extendible leningen	0	0	0	-2.463	0	-2.463
Stand per 31 december 2023	4.417	347.893	-433	8.320	3.508	363.705

* De oprenting wordt bepaald door het verschil tussen de contractuele rente en de marktrente (IRS flat) op het moment van afsluiten van de extendible lening. Het renteverhaal ligt tussen de 0,146% en 0,217%.

Tiwo heeft drie extendible leningen, met een totale nominale waarde van € 35 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 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.

	31-12-2023			31-12-2022		
	looptijd korter dan vijf jaar	looptijd langer dan vijf jaar	totaal	gem. rentevoet	totaal	gem. rentevoet
Leningen overheid	3.308	1.109	4.417	1,58%	4.456	1,58%
Leningen kredietinstellingen	32.212	324.256	356.468	3,18%	329.806	3,23%
Totale schuldpositie	35.520	325.365	360.885		334.262	

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2023 bedraagt € 8,58 mln. (2022: € 2,38 mln.). De marktwaarde van de leningportefeuille van Tiwo is bepaald met de module Treasury van Aareon en, voor wat betreft de extendible leningen door Thésor. Aareon maakt hierbij gebruik van ESTER (€STR) en Thésor van de 3-maands Euribor rentecurve.

De marktwaarde van de portefeuille bedraagt € 423 mln. per 31 december 2023 (2022: € 384 mln.) waarvan € 48 mln. betrekking heeft op de extendible geldleningen. Van deze € 48 mln. is € 8 mln. gewaardeerd op de balans. De volledige leningportefeuille van Tiwo is geborgd bij het WSW. Het WSW hanteert hierbij de €STR market rate (mid curve) uit Bloomberg met peildatum 31 december 2023. De totale marktwaarde van de geborgde leningportefeuille bedraagt € 430 mln., conform opgave van het WSW. Het gemiddelde rentepercentage van de totale leningportefeuille is 3,16% (2022: 3,20%) en de gemiddelde restant looptijd is 21,6 jaar (2022: 20,8 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

	31-12-2023	31-12-2022
Stand 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	22.352	23.667
Mutaties		
Terugkoop woningen in verhuur	-696	0
Verkopen woningen "regulier"	-1.057	-1.020
Verkopen woningen "verkocht onder voorwaarden" (uit voorraad)	0	0
Terugkopen woningen "verkocht onder voorwaarden" (in voorraad)	0	-745
Waardemutaties	222	450
Saldo mutaties	-1.531	-1.315
Stand 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	20.821	22.352

Overige schulden

	31-12-2023	31-12-2022
Stand per 1 januari		
Ontvangen waarborgsommen	48	48
Rente waarborgsommen	0	0
	48	48
Mutaties in jaar		
Toegevoegde waarborgsommen	0	0
Uitbetaalde waarborgsommen	-35	0
	-35	0
Stand per 31 december		
Ontvangen waarborgsommen	13	48
Rente waarborgsommen	0	0
	13	48

1.9 Kortlopende schulden

	31-12-2023	31-12-2022
Schulden aan overheid	0	38
Schulden aan banken	8.661	2.424
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	5.154	2.546
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.108	914
Overige schulden	20	0
Overlopende passiva	8.798	7.342
	23.741	13.264

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Nadere specificatie van deze post:

Te betalen omzetbelasting	926	755
Te betalen loonbelasting	110	96
Overige te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen	72	63
	1.108	914

Overlopende passiva

Nadere specificatie van deze post:

Niet vervallen rente geldleningen	4.060	3.768
Nog te ontvangen facturen reparatieverzoeken en mutatieonderhoud	2.316	2.182
Nog te ontvangen facturen PO en contractonderhoud	0	0
Nog te ontvangen facturen investeringsprojecten	991	201

Overige te ontvangen facturen/te betalen kosten	337	379
Vooruitontvangen huur	733	812
Saldo te verrekenen servicekosten/nto facturen servicekosten	86	0
Overige overlopende passiva	275	0
	8.798	7.342

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 verbeteringsinvesteringen van woningen voor een bedrag van € 57,1 mln. (2022: € 29,5 mln.), waarvan € 32,2 mln. met een verwachte looptijd tot 1 jaar en € 24,9 mln. met een verwachte looptijd van 1 tot 5 jaar.

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

Tiws heeft een commiteerd obligo afgesloten van € 9,549 mln. (2022: € 8,512 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 belastingschulden

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

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft recht, afhankelijk van indiensttreding, op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2023 bedraagt het budget € 286K (2022: € 267K)

Kredietfaciliteit

Tiws heeft geen kredietfaciliteit.

6. Toelichting op de functionele winst-en-verliesrekening

2.1 Exploitatie vastgoedportefeuille

2.1.1 Huuropbrengsten

	2023	2022
Woningen en woongebouwen Daeb	53.975	53.132
Woningen en woongebouwen niet-Daeb	2.160	2.192
Onroerende zaken niet zijnde woningen Daeb	1.099	1.179
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-Daeb	714	654
	57.948	57.157
Dotatie dubieuze debiteuren	-240	-150
Af : huurderiving wegens leegstand Daeb	-309	-250
Af : huurderiving wegens leegstand niet-Daeb	-27	-18
	57.372	56.739

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

	2023	2022
Gemeente Tilburg	57.156	56.528
Gemeente Gilze en Rijen	216	211
	57.372	56.739

2.1.2 Opbrengst servicecontracten

	2023	2022
Overige goederen, leveringen en diensten	1.651	1.536
Af : vergoedingsderiving wegens leegstand	-18	-11
	1.633	1.525

2.1.3 Lasten servicekosten

	2023	2022
Lasten servicekosten	1.619	1.437

2.1.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2023	2022
Beheer door derden	150	130
Incassokosten	24	24
Vergoeding administratie servicekosten	-20	-49
Kosten juridisch bijstand	80	139
Energieverbruik tijdens leegstandperiode	105	23
Bemiddelingskosten verhuur dure huurwoningen	20	21
Kosten administratie VvE	41	37
Toegerekende organisatiekosten: Verhuur- en beheeractiviteiten	2.472	2.560
	2.872	2.885

2.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	2023	2022
Planmatig onderhoud inclusief politiekeurmerk Veilig Wonen	6.136	5.149
Groot onderhoud	0	170
Mutatie-onderhoud	5.099	4.559
Reparatieverzoeken	6.737	5.313
Contractonderhoud	1.521	1.382
Doorberekende uren vaklieden	-132	-140
Kosten projectontwikkeling	20	301
Toegerekende organisatiekosten: Onderhoudsactiviteiten	2.854	3.402
	22.235	20.136

2.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2023	2022
Belastingen	2.238	2.206
Verzekeringen	256	209
Verhuurderheffing	0	4.525
Diverse bedrijfslasten	59	37
Beëindigen oude exploitaties	0	7
	2.553	6.984

2.2 Verkoop vastgoed in ontwikkeling

Tiws heeft geen nieuwbouw opgeleverd of in ontwikkeling voor de verkoop

2.3 Verkoop vastgoedportefeuille

2.3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2023	2022
Verkoopprijs bestaand bezit	5.456	4.945
Verkoopkosten	-198	-181
Verkoopprijs woningen uit VOV	2.233	1.294
	7.491	6.058

2.3.2 Toegerekende organisatiekosten	2023	2022
Toegerekende organisatiekosten: Verkoop vastgoedportefeuille bestaand bezit	116	83
	116	83

2.3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2023	2022
Boekwaarde bestaand bezit (=marktwaaarde)	-4.092	-4.080
Aankoopprijs VOV woningen (=marktwaaarde)	-1.817	-1.076
	-5.909	-5.156

2.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

2.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
Nieuwbouw		
Kraanhof 25 egw (Berkel-Enschot)	-87	-670
Kazernegebouw Willem-II 24 app (vernieuwbouw)	113	-1.741
Poort van Stappegoor 148 app	-22.321	0
Noordhoekring/Laagstraat 5 egw en 22 app (Centrum)	-3.315	0
Betuwestraat 40 app (Jeruzalem)	-5.536	0
Fabriekskwartier 30 app (Piushaven)	-1.869	0
Woonunits 't Kompas op Zuid (Stappegoor)	-1.217	0
Onderhoud en Woonproducten		
Onderhoud maycrete Bokhamer	-48	-162
Onderhoud 146 egw Jagers-/Statenlaan ('t Zand)	1.467	-13.199
Onderhoud 6 egw Wolvenweg e.o. ('t Zand)	-127	0
Onderhoud Tuin-/Landbouwstraat (Groenewoud fase II)	0	-119
Onderhoud Visserijplein e.o. (Groenewoud fase III)	0	-857
Onderhoud 277 egw Verzetsheldenbuurt (Berkdijk)	4.066	-21.471
Onderhoud 77 egw Torenbuurt (De Reit)	-6.871	0
Aanpak slechte energielabels	-295	0
Woonproducten	-4.340	-2.704
Vorbereidingskosten onderhoudsprojecten	0	-3
Subtotaal projecten in ontwikkeling	-40.378	-40.926
Waardemutaties bezit (aankoop, sloop, op- en ontsplitsing)		
Sloop	-1.713	-859
Terugkopen koopgarantwoningen (Niet-DAEB)	-174	0
Uit exploitatie	-235	-13
In exploitatie	0	-58
Subtotaal waardemutaties bezit	-2.122	-930
Totaal waardeveranderingen huurprojecten	-42.501	-41.856
Doorberekende uren investeringsprojecten	2.045	1.522
Toegerekende organisatiekosten: Overige activiteiten (investeringsprojecten)	-1.926	-1.519
Totaal waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-42.382	-41.853

2.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-99.555	51.714
	-99.555	51.714

Door het hanteren van het nieuwe handboek modelmatig waarderen marktwaarde per 31 december 2023 en door de vernieuwde taxaties voor de MOG, BOG en Intramuraal vastgoed is de marktwaarde gewijzigd. De afname van de marktwaarde in 2023 komt vooral door de verhoging van de disconteringsvoet.

2.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2023	2022
Gerealiseerde waardeveranderingen VOV	-1.835	-1.836
Gerealiseerde waardeveranderingen terugkoopverplichtingen VOV	1.753	1.765
	-82	-71
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	250	485
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen terugkoopverplichtingen VOV	-221	-450
	29	35
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-54	-36

De vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden is geïndexeerd met prijsindexen conform het NVM marktoverzicht woningtransacties Q4 2023 voor de regio Midden-Noord-Brabant. Voor 2023 zijn deze indexen 1,0% (eengezinswoningen) en 2,3% (appartementen). Voor 2022: 3,2% (eengezinswoningen) en -3,5% (appartementen).

2.5 Overige activiteiten

2.5.1 Opbrengst overige activiteiten

	2023	2022
Verkoopopbrengst MVA t.d.v. exploitatie	0	7
Doorberekende beheerkosten aan derden	47	41
Subsidie project Rosmolen	331	0
Energieprestatievergoedingen	123	103
Diversen	17	17
	518	168

2.5.2 Kosten overige activiteiten

	2023	2022
Jaarlijks bedrag eeuwigdurende erfpacht	1	1
Toegerekende organisatiekosten: Overige activiteiten	12	10
	13	11

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

	2023	2022
Lonen en salarissen	5.837	5.230
Sociale lasten	919	840
Pensioenlasten	741	711
Overige personeelskosten	1.306	1.130
Huisvestingskosten	340	207
Bestuurskosten *		99
Kosten inventaris	1	5
Vervoerskosten	47	33
Automatiseringskosten	651	503
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	389	391
Overige algemene organisatiekosten	1.319	1.256
Totaal toe te rekenen organisatiekosten	11.550	10.405

Toegerekende organisatiekosten naar functionaliteit

Af: Verhuur- en beheeractiviteiten	2.1.4	2.472	2.560
Af: Onderhoudsactiviteiten	2.1.5	2.854	3.402
Af: Leefbaarheid	2.7.1	2.865	2.300
Af: Verkoop vastgoed in ontwikkeling	2.2.3	0	0
Af: Verkoop vastgoedportefeuille bestaand bezit	2.3.2	116	83
Af: Overige organisatiekosten	2.6.1	1.305	531
Af: Overige activiteiten (investeringsprojecten)	2.4.1	1.926	1.519
Af: Overige activiteiten	2.5.2	12	10
Toegerekende organisatiekosten naar functionaliteit		11.550	10.405

Heffingsbijdrage autoriteit en verhuurderbijdrage	65	56
Obligoheffing	508	160
Bestuurskosten *	98	
Accountantskosten *	150	
Toegerekende organisatiekosten: Overige organisatiekosten	1.305	531
Totaal overige organisatiekosten	2.126	747

*Vanaf 2023 worden de bestuurskosten en accountantskosten niet meer meegenomen in de toe te rekenen organisatiekosten, maar volledig in de overige organisatiekosten. De bestuurskosten bedragen € 98K (2022: € 99K). De accountantskosten bedragen € 150K (2022: € 121K; opgenomen in de overige algemene organisatiekosten).

Toegerekende organisatiekosten naar functionaliteit

	2023	2022
Verhuur- en beheeractiviteiten	21,4%	24,6%
Onderhoudsactiviteiten	24,7%	32,7%
Leefbaarheid	24,8%	22,1%
Verkoop vastgoed in ontwikkeling	0,0%	0,0%
Verkoop vastgoedportefeuille bestaand bezit	1,0%	0,8%
Overige organisatiekosten	11,3%	5,1%
Overige activiteiten (investeringsprojecten)	16,7%	14,6%
Overige activiteiten	0,1%	0,1%
	100%	100%

De totaal van de ten laste van het resultaat van het boekjaar gebrachte honoraria voor werkzaamheden van de externe accountant en de accountantsorganisatie bedragen € 150K . Deze honoraria zijn bepaald o.b.v.. de aangegane verplichting.

Dit bedrag is als volgt onder te verdelen:

	2023	2022
Controle van de jaarrekening	137	105
Andere controle opdrachten (dVi)	13	16
Fiscale adviesdiensten	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
	150	121

2.7 Leefbaarheid

2.7.1 Leefbaarheid

	2023	2022
Sociaal Beheer	197	236
Verrijkt Wonen	30	29
Toegerekende organisatiekosten: Leefbaarheid	2.865	2.300
	3.092	2.565

2.8 Financiële baten en lasten

2.8.1 Waardeveranderingen financiële vaste activa en derivaten

	2023	2022
Waardeverandering extendible leningen	2.463	20.299
	2.463	20.299

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

	2023	2022
Rentevorderingen vaste activa en opbrengsten effecten	0	0
	0	0

2.8.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2023	2022
Rente leningen o/g	33	34
Rente op liquide middelen	83	0
Vrijval agio "Vestia-lening"	85	85
Overige rentebaten	0	0
	201	119

2.8.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2023	2022
Leningen overheid en kredietinstellingen	11.315	10.656
Renteverschil extendible leningen	42	59
Borgstellingsvergoedingen	84	75
Overige rentelasten	17	41
	11.458	10.831

2.9 Belastingen

	2023	2022
Acute vennootschapsbelasting 2021	-49	404
Acute vennootschapsbelasting 2022	982	-3.363
Acute vennootschapsbelasting 2023	-2.555	0
Latente vennootschapsbelasting	-1.649	-40
	-3.271	-2.999

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

	2023	2022
Geconsolideerd commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	-124.169	44.118
Fiscale afschrijving op activa	-1.486	-2.267
Correctie waardeverandering vastgoed	142.056	-11.380
Correctie waardeverandering vastgoed VoV	54	36
Correctie rentebaten/rentelasten	59	-57
Correctie opbrengst verkopen	1.013	1.142
Correctie onderhoud	-13.362	-5.282
Correctie overige bedrijfslasten	-53	-389
Waardeveranderingen financiële vaste activa	-2.463	-20.299
Agio leningruil Vestia	-384	0
Gemengde kostenafrek	2.278	21
Herwaardering WOZ	-2.554	2.362
Aanwending herinvesteringsreserve	22	-2.292
Kleinschaligheidsinvesteringsafrek	-1	-17
Renteaftrekbeperking (ATAD)	8.944	7.500
Belastbare winst	9.954	13.196
Verliesverrekening voorgaande jaren	0	0
Belastbaar bedrag	9.954	13.196
Belastingbedrag 19% over € 200.000	38	59
Belastingbedrag 25,8% over € 9.754.000	2.517	3.303
Totaal	2.555	3.362

De voorwaarts te compenseren verliezen zijn nihil tot en met 2023 (2022 idem).

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 19% over € 200.000 en 25,8% over het bedrag boven € 200.000 (2022: 15% over € 395.000/25,8% daarboven). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -2,63% (2022: 6,80%).

	2023	2022
Toepasselijk belastingtarief	25,80%	25,80%
Correcties voorgaande jaren	0,19%	-0,24%
Niet gewaardeerde verschillen	-27,87%	-18,08%
Overigen	-0,76%	-0,68%
Effectief belastingtarief	-2,63%	6,80%

2.10 Resultaat deelnemingen

	2023	2022
Resultaat deelneming Tiwos Holding B.V.	137	220
Totaal resultaat deelnemingen	137	220

Overige informatie

Werknemers

Ultimo 2023 heeft Tiwos 110 werknemers (98,2 fte) in dienst (2022: 102 werknemers (91,4 fte)).

Gemiddeld over 2023 bedraagt het aantal FTE 94,9 (2022: 91,8).

Gemiddeld aantal FTE	2023	2022
Afdeling Directie en Directiesecretariaat	3,3	2,1
Afdeling Gebiedsteams	41,3	37,2
Afdeling Serviceteam	9,6	12,9
Afdeling Vastgoed	15,2	14,3
Afdeling Financiën & Informatie	14,3	15,6
Afdeling Advies & Ontwikkeling	11,2	9,9
Totaal aantal fte	94,9	91,8

Als gevolg van de organisatieaanpassing zijn er interne verschuivingen geweest binnen de teams, hierdoor zijn deze jaren lastig te vergelijken.

Bezoldiging topfunctionarissen

De WNT is van toepassing op Tilburgse Woonstichting Tiwos. Het voor Tilburgse Woonstichting Tiwos toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 187.000,- (het bezoldigingsmaximum voor de wooncorporaties, Klasse F).

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 2023

Functiegegevens

	R. Scherpenisse
	directeur/ bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	165.841
Beloningen betaalbaar op termijn	21.155
<i>Subtotaal</i>	<i>186.996</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	187.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	186.996

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 2022

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2022
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)
Dienstbetrekking?

R. Scherpenisse
directeur/
bestuurder
01/01 - 31/12
1
Ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen
Beloningen betaalbaar op termijn
Subtotaal
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

162.099
18.901
181.000
181.000

Bezoldiging

181.000

Toeziethoudende topfunctionarissen

Gegevens 2023

bedragen x € 1

S. van
Bodegraven

R. Gradus

M. Fiers

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2023

Voorzitter
01/01 – 31/12

Lid
01/01 - 31/12

Lid
01/01 - 31/12

Bezoldiging

Bezoldiging

20.200

13.500

13.500

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

28.050

18.700

18.700

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen
bedrag

N.v.t.

N.v.t.

N.v.t.

Bezoldiging

20.200

13.500

13.500

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 2022

bedragen x € 1

S. van
Bodegraven

R. Gradus

M. Fiers

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2022

Voorzitter
01/01 - 31/12

Lid
01/01 - 31/12

Lid
01/01 - 31/12

Bezoldiging

Bezoldiging

19.550

13.050

13.050

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

27.150

18.100

18.100

Gegevens 2023

bedragen x € 1

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2023

D. van Wezel

Lid

01/01 - 31/12

J. de Groot

Lid

01/01 - 31/12

E. Schellekens

Lid

01/01 - 31/12

Bezoldiging

Bezoldiging

13.500

13.500

13.500

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

18.700

18.700

18.700

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

N.v.t.

N.v.t.

N.v.T.

Bezoldiging**13.500****13.500****13.500**

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 2022

bedragen x € 1

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2022

D. van Wezel

Lid

01/01 - 31/12

J. de Groot

Lid

01/01 - 31/12

E. Schellekens

Lid

01/01 - 31/12

Bezoldiging

Bezoldiging

13.050

13.050

13.050

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

18.100

18.100

18.100

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 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 29 mei 2024.

7. Jaarrekening DAEB en niet-DAEB

7.1 Balans per 31 december 2023 (voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.072.619	0		1.072.619
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	49.034		49.034
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	21.676		21.676
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.271	0		10.271
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.180	0		5.180
	1.088.070	70.710		1.158.780
Financiële vaste activa				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	46.013	3.772	-46.013	3.772
Vorderingen op groepsmaatschappijen	16.843	0	-16.843	0
Latente belastingvorderingen	2.527	272		2.799
Overige vorderingen	0	0		0
	65.383	4.044		6.571
Totaal van vaste activa	1.153.453	74.754		1.165.351
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	232	0		232
Onderhanden projecten	0	0		0
Vorderingen				
Huurdebiteuren	262	13		275
Overheid	228	0		228
Latente belastingvorderingen	0	0		0
Overige vorderingen	3.716	-52		3.664
Overlopende activa	488	14		502
	4.694	-25		4.669
Liquide middelen	0	9.008	-6.652	2.356
Totaal van vlottende activa	4.926	8.983		7.257
TOTAAL ACTIVA	1.158.379	83.737	-69.508	1.172.608

PASSIVA	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Groepsvermogen				
Herwaarderingsreserves	547.397	17.827	-17.827	547.397
Overige reserves	311.931	29.838	-29.838	311.931
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-127.440	-1.652	1.652	-127.440
	731.888	46.013		731.888
Voorzieningen				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	32.440	0		32.440
Latente belastingverplichtingen	0	0		0
Overige voorzieningen	0	0		0
	32.440	0		32.440
Langlopende schulden				
Schulden aan overheid	4.417	0		4.417
Schulden aan banken	350.968	0		350.968
Marktwaaarde extendible leningen	8.320	0		8.320
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	20.821		20.821
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	16.843	-16.843	0
Overige schulden	13	0		13
	363.718	37.664		384.539
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	0	0		0
Schulden aan banken	8.661	0		8.661
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	5.137	17		5.154
Schulden aan groepsmaatschappijen	6.652	0	-6.652	0
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.128	0		1.128
Overlopende passiva	8.755	43		8.798
	30.333	60		23.741
TOTAAL PASSIVA	1.158.379	83.737	-69.508	1.172.608

7.2 Balans per 31 december 2022 (voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.164.801	0		1.164.801
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	53.728		53.728
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	23.261		23.261
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.962	0		5.962
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.230	0		5.230
	1.175.993	76.989		1.252.982
Financiële vaste activa				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	47.665	3.635	-47.665	3.635
Vorderingen op groepsmaatschappijen	17.665	0	-17.665	0
Latente belastingvorderingen	4.175	272		4.447
Overige vorderingen	0	0		0
	69.505	3.907		8.082
Totaal van vaste activa	1.245.498	80.896		1.261.064
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	232	596		828
Onderhanden projecten	0	0		0
Vorderingen				
Huurdebiteuren	397	42		439
Overheid	279	0		279
Latente belastingvorderingen	0	0		0
Overige vorderingen	2.027	1.205	-1.779	1.453
Overlopende activa	264	0		264
	2.967	1.247		2.435
Liquide middelen	582	5.569		6.151
Totaal van vlottende activa	3.781	7.412		9.414
TOTAAL ACTIVA	1.249.279	88.308	-67.109	1.270.478

PASSIVA	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Groepsvermogen				
Herwaarderingsreserves	637.547	20.702	-20.702	637.547
Overige reserves	180.662	26.955	-26.955	180.662
Resultaat na belastingen van het boekjaar	41.119	8	-8	41.119
	859.328	47.665		859.328
Voorzieningen				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	29.699	0		29.699
Latente belastingverplichtingen	0	0		0
Overige voorzieningen	0	0		0
	29.699	0		29.699
Langlopende schulden				
Schulden aan overheid	4.417	0		4.417
Schulden aan banken	330.587	0		330.587
Marktwaaarde extendible leningen	10.783	0		10.783
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	22.352		22.352
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	17.665	-17.665	0
Overige schulden	48	0		48
	345.835	40.017		368.187
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	38	0		38
Schulden aan banken	2.424	0		2.424
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.538	8		2.546
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	2.111	582	-1.779	914
Overlopende passiva	7.306	36		7.342
	14.417	626		13.264
TOTAAL PASSIVA	1.249.279	88.308	-67.109	1.270.478

8. Winst-en-verliesrekening DAEB en niet-DAEB

8.1 Functionele winst-en-verliesrekening over 2023 (Bedragen x € 1000)

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Exploitatie vastgoedportefeuille				
Huuropbrengsten	54.500	2.872		57.372
Opbrengsten servicecontracten	1.569	64		1.633
Lasten servicecontracten	-1.592	-27		-1.619
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.753	-119		-2.872
Lasten onderhoudsactiviteiten	-21.409	-826		-22.235
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.438	-115		-2.553
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	27.877	1.849	0	29.726
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 resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Verkoop vastgoedportefeuille				
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.157	5.334		7.491
Toegerekende organisatiekosten	-112	-4		-116
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.537	-4.372		-5.909
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	508	958	0	1.466
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille				
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-42.046	-336		-42.382
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-97.180	-2.375		-99.555
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	-54		-54
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-139.226	-2.765	0	-141.991
Overige activiteiten				
Opbrengst overige activiteiten	517	1		518
Kosten overige activiteiten	-13	0		-13
Netto resultaat overige activiteiten	504	1	0	505
Overige organisatiekosten				
Overige organisatiekosten	-2.084	-42		-2.126
Netto resultaat overige organisatiekosten	-2.084	-42	0	-2.126
Kosten omtrent leefbaarheid				
Kosten leefbaarheid	-2.966	-96		-3.092
Netto resultaat leefbaarheid	-2.966	-96	0	-3.092

Financiële baten en lasten

Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	2.463	0		2.463
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	874	0	-673	201
Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.458	-673	673	-11.458
Saldo financiële baten en lasten	-8.121	-673	0	-8.794
Resultaat voor belastingen	-123.538	-768	0	-124.306
Belastingen	-2.250	-1.021		-3.271
Resultaat uit deelnemingen	-1.652	137	1.652	137
Resultaat na belastingen	-127.440	-1.652	1.652	-127.440

8.2 Functionele winst-en-verliesrekening over 2022 (Bedragen x € 1000)

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Exploitatie vastgoedportefeuille				
Huuropbrengsten	53.855	2.884		56.739
Opbrengsten servicecontracten	1.416	109		1.525
Lasten servicecontracten	-1.385	-52		-1.437
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.771	-114		-2.885
Lasten onderhoudsactiviteiten	-19.413	-723		-20.136
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.872	-112		-6.984
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	24.830	1.992	0	26.822
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 resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Verkoop vastgoedportefeuille				
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.269	4.789		6.058
Toegerekende organisatiekosten	-80	-3		-83
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-969	-4.187		-5.156
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	220	599	0	819
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille				
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-41.567	-286		-41.853
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	52.781	-1.067		51.714
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	-36		-36
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.214	-1.389	0	9.825

Overige activiteiten

Opbrengst overige activiteiten	165	3		168
Kosten overige activiteiten	-11	0		-11
Netto resultaat overige activiteiten	154	3	0	157

Overige organisatiekosten

Overige organisatiekosten	-729	-18		-747
Netto resultaat overige organisatiekosten	-729	-18	0	-747

Kosten omtrent leefbaarheid

Kosten leefbaarheid	-2.484	-81		-2.565
Netto resultaat leefbaarheid	-2.484	-81	0	-2.565

Financiële baten en lasten

Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	20.299	0		20.299
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	822	0	-703	119
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.831	-703	703	-10.831
Saldo financiële baten en lasten	10.290	-703	0	9.587

Resultaat voor belastingen	43.495	403	0	43.898
Belastingen	-2.384	-615		-2.999
Resultaat uit deelnemingen	8	220	-8	220
Resultaat na belastingen	41.119	8	-8	41.119

9. Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB

9.1 Kasstroomoverzicht (directe methode) 2023 (bedragen x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Huurontvangsten	54.503	2.784		57.287
Vergoedingen	1.539	99		1.638
Overige bedrijfsontvangsten	390	13		403
Ontvangen interest	706	0	-673	33
Saldo ingaande kasstromen	57.138	2.896		59.361
Erfpacht	-1	0		-1
Betalen aan werknemers	-8.057	-366		-8.423
Onderhoudsuitgaven	-18.495	-619		-19.114
Overige bedrijfsuitgaven	-7.231	-258		-7.489
Betaalde interest	-11.121	-673	673	-11.121
Sectorspecifieke heffing	-590	0		-590
Verhuurdersheffing	0	0		0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-249	-5		-254
Vennootschapsbelasting	-3.534	0		-3.534
Saldo uitgaande kasstromen	-49.278	-1.921		-50.526
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.860	975		8.835
Kasstromen uit investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.227	3.163		5.390
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-1	2.177		2.176
(Des)Investeringsontvangsten overig	225	0		225
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	2.451	5.340		7.791
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-15.428	0		-15.428
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-29.264	-59		-29.323
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0		0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0		0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0		0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	-1.995		-1.995

Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-2	0		-2
Investerings overig	-299	0		-299
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-44.993	-2.054		-47.047
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-42.542	3.286		-39.256
Ontvangsten overig	822	0	-822	0
Uitgaven overig	0	0		0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	822	0		0
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	-41.720	3.286		-39.256
Kasstroom uit Financieringsactiviteiten				
Nieuwe te borgen leningen	29.000	0		29.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0		0
Aflossing geborgde leningen	-2.377	0		-2.377
Aflossing ongeborgde leningen	0	-822	822	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	26.623	-822		26.623
Toename of afname van geldmiddelen	-7.237	3.439		-3.798
Wijziging kortgeld	3	0		3
Geldmiddelen aan het begin van de periode	582	5.569		6.151
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-6.652	9.008	0	2.356

9.2 Kasstroomoverzicht (directe methode) 2022 (bedragen x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Huurontvangsten	53.741	2.766		56.507
Vergoedingen	1.406	115		1.521
Overige bedrijfsontvangsten	54	10		64
Ontvangen interest	738	0	-703	35
Saldo ingaande kasstromen	55.939	2.891		58.127
Erfpacht	-1	0		-1
Betalingen aan werknemers	-6.748	-343		-7.091
Onderhoudsuitgaven	-15.964	-441		-16.405
Overige bedrijfsuitgaven	-7.106	-222		-7.328
Betaalde interest	-10.694	-703	703	-10.694
Sectorspecifieke heffing	-199	0		-199
Verhuurdersheffing	-4.284	0		-4.284
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-262	-8		-270
Vennootschapsbelasting	-5.932	0		-5.932
Saldo uitgaande kasstromen	-51.190	-1.717		-52.204
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.749	1.174		5.923
Kasstromen uit investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.260	3.509		4.769
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	1.244		1.244
(Des)Investeringsontvangsten overig	1.733	0		1.733
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	2.993	4.753		7.746
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-5.135	0		-5.135
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-12.656	-160		-12.816
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0		0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0		0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0		0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	-1.842		-1.842
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-10	0		-10

Investerings overig	-196	0	-196	
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-17.997	-2.002		-19.999
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-15.004	2.751		-12.253
Ontvangsten overig	792	0	-792	0
Uitgaven overig	0	0		0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	792	0		0
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	-14.212	2.751		-12.253
Kasstroom uit Financieringsactiviteiten				
Nieuwe te borgen leningen	16.000	0		16.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0		0
Aflossing geborgde leningen	-6.353	0		-6.353
Aflossing ongeborgde leningen	0	-792	792	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	9.647	-792		9.647
Toename of afname van geldmiddelen	184	3.133		3.317
Wijziging kortgeld	1	0		1
Geldmiddelen aan het begin van de periode	397	2.436		2.833
Geldmiddelen aan het einde van de periode	582	5.569	0	6.151

Ondertekening van de jaarrekening

Opgesteld door de bestuurder en vastgesteld door de raad van commissarissen

Tilburg, 29 mei 2024

René Scherpenisse
Bestuurder

Sander van Bodegraven
Voorzitter raad van commissarissen

Ellen Schellekens
Lid raad van commissarissen

Jos de Groot
Lid raad van commissarissen

Mary Fiers
Lid raad van commissarissen

Robèrt Gradus
Lid raad van commissarissen

10. Overige gegevens

10.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

10.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant is opgenomen op pagina 137 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 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Tiwos, Tilburgse Woonstichting te Tilburg gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2023; 2. de winst-en-verliesrekening over 2023; 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 2023 en van het resultaat over 2023 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 en het Controleprotocol WNT 2023 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 onderbouwing 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 € 20,5 mln. 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 € 1,17 mln. hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten, verkoopopbrengsten en opbrengsten overige activiteiten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2023.

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 € 1,0 mln. rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 58.500 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 een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie).

Daarnaast heeft het Bestuur op basis van de jaarrekening 2023 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in hoofdstuk 4 'Financiële positie' van het bestuursverslag) dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om 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 toezichthouders.
- Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten 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 in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.

- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden 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 en naleving wet- en regelgeving

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, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 4.9 'Risicomanagement en scenario's en specifiek hoofdstuk 4.9.4 'Frauderisico's' 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 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, 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.

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 of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij: • journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; • schattingen en schattingsprocessen; • significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf “Kernpunten in onze controle”.	Wij hebben: • de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces; • het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; • specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; • journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; • controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; • Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop; • de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten. Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.	Wij hebben: • de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie; • een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst; • een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen • specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; • de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; • de risicoparaagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Tiwos, Tilburgse Woonstichting bestaan de opbrengsten uit:

- Huuropbrengsten en opbrengst servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers. Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd, waardoor de bandbreedte waarin huurprijzen worden overeengekomen beperkt is. Afwijkingen en/of fouten op individuele basis leiden niet tot een materiële afwijking in de opbrengstverantwoording en derhalve zien wij terzake geen frauderisico van materieel belang.
- Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op:
 - ▶ transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere

vereisten gesteld aan deze verkopen. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

Naleving overige wet- en regelgeving

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de Raad van Commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving 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 2023 € 1.122 mln. 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 op pagina 89-91 (grondslagen) en pagina 103-106 (toelichting) 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 hebben 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 2023. 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 door middel van 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 gebaseerd op de basisversie 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 RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 91-92 (grondslagen) en pagina 106-107 (toelichting) 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. Zoals toegelicht in op pagina 106 van de jaarrekening zal de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend wijzigen. Deze nieuwe bepalingwijze zal reeds ten behoeve van de in het najaar 2024 aan te leveren prognose informatie (dPi2024) moeten worden gevolgd. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding	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 doorexplotatie 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 Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de regelgeving de disconteringsvoet uit het 'Handboek modelmatig waarderen gehanteerd'. Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde zoals vermeld op pagina 106 van deze jaarrekening. Daarin is onder andere vermeld dat voor de bepaling van de beleidswaarde de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarderen 2023 is gehanteerd en dat de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd. Tevens is daarbij verwezen naar de op pagina 107 in de jaarrekening opgenomen sensitiviteitsanalyse, teneinde het potentiële effect van deze disconteringsvoet op de beleidswaarde ultimo 2023 te duiden.

van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en WSW in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024.	Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2023 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het handboek modelmatig waarderen zoals gepubliceerd door de Aw op 29 maart 2024.
---	---

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatie-bepaling, 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 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten 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, 31 mei 2024

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

M.A. van Rooij RA
