

Echt
Contact



BESCHIKBAARHEID



BETAALBAARHEID



AANWEZIGHEID
IN BUURTEN



DUURZAAMHEID



tiwos

tilburgse woonstichting

JAARRAPPORT TIWOS 2024

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	17
3.3 Aanwezigheid en samenwerking in buurten	21
3.4 Investeren in duurzaamheid	33
3.5 klachtenafhandeling	35
4. Financiële positie	39
5. Organisatie	52
6. Verslag raad van commissarissen	58
7. Tabellen bij bestuursverslag 2024	69
8. Kengetallen & Feiten	80

JAARREKENING

1. Balans per 31 december 2024	87
2. Functionele winst-en-verliesrekening over 2024	89
3. Kasstroomoverzicht (directe methode)	90
4. Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	91
5. Toelichting op de balans	106
6. Toelichting op de functionele winst-en-verliesrekening	120
7. Jaarrekening DAEB en niet-DAEB	132
8. Winst-en-verliesrekening DAEB en niet-DAEB	136
9. Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB	140
10. Overige gegevens	145
10.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	145
10.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	145

Voorwoord

2024 is het laatste jaar van ons koersplan Echt Contact, waarin we de koers voor 2020-2025 uitzetten. Er is zowel in het afgelopen jaar als de jaren ervoor door Tiwossers keihard gewerkt aan de vastgestelde prioriteiten. Op een gedeelte eerste plaats stonden de thema's betaalbaarheid en beschikbaarheid van voldoende woningen. Door onder andere een huurbevrozing en zelfs een huurverlaging is onze huurprijs in relatie tot het inkomen (de huurquote) de afgelopen jaren gedaald. De betaalbaarheid is daarmee verbeterd. En ook met de beschikbaarheid van woningen maakten we meters: in de periode 2020-2030 voegen we een kleine 1000 betaalbare woningen toe aan de Tilburgse woningvoorraad, een record in de ruim 100-jarige geschiedenis van Tiwos. En is er, zoals je ook in dit jaarverslag kunt lezen, wederom vol ingezet op onderhoud, verduurzaming en leefbaarheid.

En toch.... concluderen we in onze nieuwe koers Echt Anders voor 2025-2029, dat we de afgelopen jaren te weinig zijn opgeschoten. Er is nog steeds een enorm woningtekort. Onze buurten blijven achter in de cijfers, kinderen doen het nog steeds minder goed op school, bewoners van sociale huurwoningen zijn minder gezond en hebben meer last van criminaliteit en overlast. Dat lossen we als Tiwos alleen niet op, een langjarige en intensieve samenwerking met partners is daarvoor een voorwaarde. Daaraan werken we samen in onder meer het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV). En zijn naar mijn overtuiging ook doorbraken nodig, waarin we dingen Echt Anders aanpakken. Immers: als je doet wat je deed, krijg je wat je kreeg...

Een mooi voorbeeld daarvan het afgelopen jaar is de oplevering Kompas op Zuid, waarin verschillende vernieuwingen samen komen. Zo gaat het om 96 circulaire en modulaire 'flexwoningen', die in de fabriek zijn gebouwd en in een mum van tijd op hun plek stonden. Het zijn relatief kleine woningen, in een gemengd wonen-concept: spoedzoekers en mensen die met succes een zorgtraject hebben doorlopen wonen er samen en vormen -met ondersteuning- een community en bouwen samen aan een gemeenschap. Wederkerigheid en een goede buur zijn staan daarbij centraal. Er is een gemeenschappelijke ruimte om dit te ondersteunen en met (potentiële) bewoners is een motivatie-gesprek gevoerd. De eerste ervaringen zijn bijzonder positief, voor een vrijkomende woning meldden zich onlangs maar liefst 800 gegadigden...

Wat mij betreft een inspirerend project met doorbraak-ingrediënten die we de komende jaren vaker willen inzetten. Samen met onze bewoners en netwerkpartners. Doe je mee?

Tilburg, 18 juni 2025
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 één 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

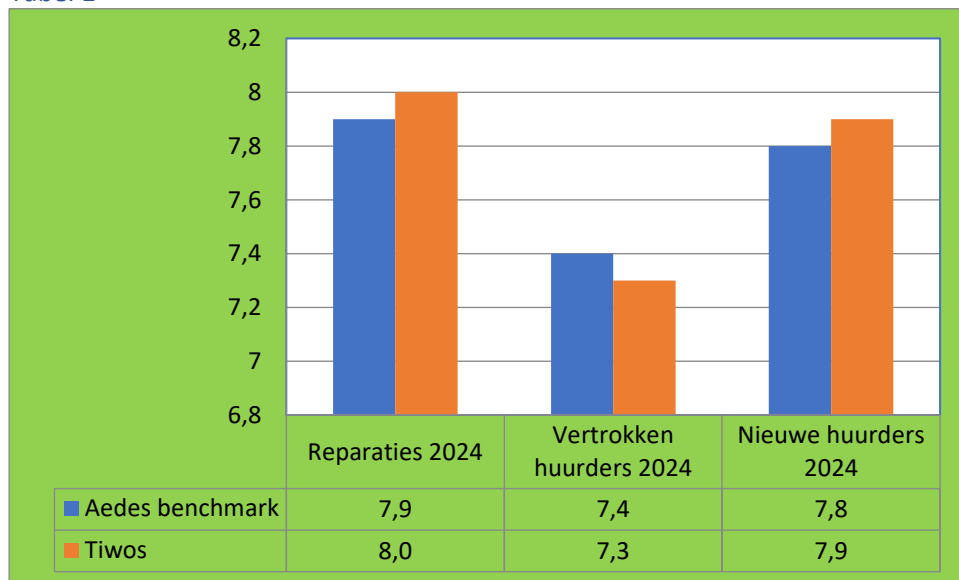
“THUIS IN VITALE BUURTEN” PRAKTISCH IN?

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



In 2024 is een vraag toegevoegd in het onderzoek en worden bewoners die aangeven dat het reparatieverzoek nog niet is afgerond uit het onderzoek gehaald. Dit heeft waarschijnlijk mede geleid tot een hogere score, zonder dat er iets aan het proces is veranderd. In 2025 komen deze bewoners op een later moment terug in het onderzoek.



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.

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 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 <https://www.tiwos.nl/koers>

In 2024 is samen met partners, bewoners en collega's hard gewerkt aan het bepalen van onze nieuwe Koers. Deze gaat vanaf 2025 de basis vormen voor het werk dat wij doen.



3.1 Investeren in extra



sociale huurwoningen

3.1 INVESTEREN IN EXTRA SOCIALE HUURWONINGEN

In 2024 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 2024 zijn er 120 woningen opgeleverd en zijn we gestart met de bouw van 215 woningen die in 2025 en 2026 worden opgeleverd

In 2024 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 ook in 2024 weer een hoge prioriteit. Er zijn met onze ketenpartners afspraken gemaakt over het verduurzamen van de bestaande voorraad door resultaatgericht te gaan samenwerken (RGS). Deze afspraken zijn in 2024 vastgelegd in een raamovereenkomst. In 2024 zijn 3 projecten met in totaal 294 woningen opgeleverd en is de uitvoering gestart van nog eens 67 woningen in 2 projecten. Ook is de voorbereiding gestart van 160 woningen verdeeld over 16 kleine HAT- en zorgcomplexen. Volgens de nationale prestatieafspraken hebben wij voor 1-1-2029 de woningen met een EFG label verbeterd.

Visie op opdrachtgeverschap en aanbestedingen

Tiwos is een professioneel opdrachtgever. We maken bewuste keuzes welke vraag we aan de markt stellen, welke opdrachtgeversrol we innemen en welke samenwerkings- en contractvorm we kiezen. Dit met als doel een zo optimaal mogelijk proces en eindproduct in termen van kwaliteit, efficiëntie, kosten en innovatie. We willen invulling geven aan vernieuwend opdrachtgeverschap en realiseren ons daarbij dat:

- We risico's kunnen beperken door samen te werken met aanbieders en/of andere opdrachtgevers. Tiwos gaat vooral over 'wat' gebouwd moet worden en bij de aanbieders ligt de expertise 'hoe' dat wordt gerealiseerd.
- We alleen kunnen samenwerken vanuit wederzijds vertrouwen. Dit vertrouwen kan zijn opgebouwd door bewezen goede ervaringen uit het verleden of door goed onderbouwde referenties. Daarbij hanteren we het binnen Tiwos bekende principe van High trust – Low tolerance.
- We open moeten staan voor vernieuwende bouworganisatievormen en -concepten. We geloven dat de synergie tussen partijen en het effectief gebruikmaken van de unieke kennis en het innovatievermogen van die partijen, leidt tot lagere kosten en een soepel lopend uitvoeringsproces met tevreden eindgebruikers.

- We per opgave de meest geschikte partijen moeten selecteren die onze prestatie-eisen kunnen realiseren.
- We niet alleen oog moeten hebben voor de (start)investering, maar vooral ook moeten sturen op de totale exploitatie (onderhoud, kwaliteit, kosten en opbrengsten) gedurende de gehele levensduur.
- We maatschappelijk verantwoord ondernemen belangrijk vinden. Niet alleen binnen onze eigen organisatie, maar we verwachten dit ook van onze leveranciers. Via social return proberen we vanuit onze opdrachtgeversrol, mensen met een achterstand op de arbeidsmarkt, weer aan een baan te helpen.
- We voortdurend moeten verbeteren door steeds te evalueren, te leren en kennis uit te wisselen

3.1.2 Ontwikkeling van de voorraad

Per 31 december 2024 heeft Tiwos 8.178 verhuureenheden in exploitatie. Deze verhuureenheden zijn in eigendom van Tiwos.

In 2024 leverden we 24 huurwoningen (Willem II-kazerne) en 96 flexwoningen met 1 gemeenschappelijke ruimte (Kompas op Zuid) op. We verkochten 11 sociale huurwoningen (verspreid liggend bezit), 5 woningen in het geliberaliseerd huursegment (niet-DAEB), 1 zorgcomplex met 14 verhuureenheden en 4 parkeergelegenheden. Verder heeft Tiwos 1 koopgarantwoning teruggekocht en regulier verkocht. Door samenvoeging, splitsing en administratieve wijzigingen neem de voorraad per saldo met 1 verhuureenheid af. Deze mutaties in het bezit resulteren in een toename van het bezit in eigendom met 86 eenheden in 2024. De voorraad koopgarantwoningen is in 2024 met 1 afgenomen.

Eind 2024 zijn 10 nieuwbouwprojecten in voorbereiding/uitvoering met in totaal circa 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. 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.

De pilot heeft de gewenste doorstroming op gang gebracht. Op basis daarvan is besloten de aanpak te implementeren en is de doorstroom service ook in 2024 gecontinueerd. In totaal zijn er door de drie Tilburgse corporaties samen in 2024 91 verhuizingen gerealiseerd in het kader van Groot naar Beter. Hiervan zijn er 40 door Tiwos gerealiseerd.

Projecten

Jeruzalem: Betuwestraat

Vier grondgebonden woningen aan de Beemsterstraat zijn in 2023 gesloopt om de realisatie van 40 nieuwbouwappartementen mogelijk te maken. De bouw hiervan is begin april 2024 gestart en rond de zomer van 2025 worden de appartementen opgeleverd. De gemeente verzorgt de terreininrichting rondom

de nieuwbouw. De terreinverhardingen zullen gereed zijn bij oplevering. De beplanting wordt uitgevoerd afhankelijk van het plantseizoen en is uiterlijk in het najaar van 2025 gereed.

Zorgvlied: De Baron

In het najaar van 2024, nadat de Raad van State de bezwaren op het bestemmingsplan heeft verworpen, heeft Tiwos zich samen met Magis ingespannen om tot overeenstemming te komen voor de afname van 38 appartementen uit de totaalontwikkeling van 252 appartementen die Magis voornemens is te realiseren. Na de aanbesteding medio 2025 zal duidelijk worden of de afname van 38 appartementen voor Tiwos haalbaar is.

Groenewoud: Pater van de Elsenplein

Op de huidige locatie van de huisartsenpraktijk, fysiotherapeut en apotheek aan Pater van Elsenplein wil Tiwos een woontoren met 40 middeldure nieuwbouwappartementen realiseren. Om dit mogelijk te maken heeft de gemeente haar bestemmingsplan gewijzigd. De wijziging op het bestemmingsplan is in het najaar van 2024 verleend en inmiddels onherroepelijk. De contouren van de woontoren zijn op schetsontwerpniveau duidelijk. Zodra de zorgaanbieders hun business case rond hebben, kan Tiwos starten met de ontwerpfase.

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. De bouw is gestart de prognose is om 3e kwartaal 2026 op te leveren.

Stappegoor: 't Kompas op Zuid

Bij Gemengd wonen staat een combinatie van reguliere en kwetsbare bewoners centraal. Mensen kiezen er bewust voor om bij elkaar te wonen en een bijdrage te leveren aan de gemeenschap. In dit project werken Tiwos, Gemeente, RIBW, Prisma en Traverse samen om tot realisatie en beheer te komen. Het complex is in april 2024 in exploitatie genomen.

Stappegoor: Willem II Kazerne

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

Noordhoekring: Realisatie houtbouwproject

Eind 2022 zijn 11 woningen aan de Laagstraat en Noordhoekring gesloopt. Op de vrijgekomen locatie heeft een ontwikkeling van een houtbouwproject plaatsgevonden bestaande uit 22 appartementen en 5 eengezinswoningen. Start van de 5 woningen heeft plaatsgevonden in vierde kwartaal 2024, oplevering staat gepland eind 2^e kwartaal 2025. Aansluitend wordt het appartementencomplex gebouwd en dit zal in het vierde kwartaal 2025 worden opgeleverd.

Piushaven: Fabriekskwartier

In het gebied tussen het AaBe terrein en de Piushaven werkt Triborgh aan de ontwikkeling van in totaal circa 425 woningen. Tiwos neemt hiervan in totaal circa 155 woningen af in verschillende fases. Het bestemmingsplan voor FBK is onherroepelijk.

Voor de eerste fase van FBK is de omgevingsvergunning afgegeven en is de bouw gestart. In het 3^e kwartaal van 2025 start de uitvoering voor Tiwos de Weefmeester, 30 appartementen. Naar verwachting worden deze in het 3^e kwartaal van 2026 opgeleverd. De appartementen worden grotendeels verhuurd onder de huurtoeslaggrens. Een 9-tal appartementen komt beschikbaar voor de middeninkomens.

Wonen om de boom zijn 50 appartementen, waarvan een 7-tal appartementen voor middeninkomens. Het ontwerp is van Ponec de Winter, twee vrijwel identieke gebouwen, verbonden door de plint en een galerij, rond een boom. De hoofdentree ligt aan het pocketpark. Prognose planning, start bouw 3e kwartaal 2025 en oplevering eind 2026.

Het Koelhuis is een woontoren van KAW met circa 75 appartementen. Naar verwachting circa 37 appartementen voor middenhuur. Voorlopig ontwerp wordt verder uitgewerkt. Naar verwachting zal de bouw starten in het 1^e kwartaal van 2026, oplevering volgt dan 1^e kwartaal 2028. Lange bouwtijd omdat er een parkeerkelder onder zit.



3.2 BETAALBAAR WONEN

In 2024 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 6,3% was mochten de huren in 2024 gemiddeld met 5,8% stijgen.

Wat we concreet deden in 2024:

Huurverhoging voor sociale huurwoningen

- 6.595 huurcontracten kregen een huurverhoging van maximaal 5,8%.
 - Daar zaten 1.660 contracten tussen met een huurverhoging tussen de 0% en 5,8%, bijvoorbeeld omdat deze contracten al op streefhuur zaten.
 - De gemiddelde huurverhoging voor deze in totaal 6.595 woningen kwam gemiddeld uit op 4,5%
 - Dit was gemiddeld een verhoging van € 26 per maand.
 - Een Inkomensafhankelijke huurverhoging voor huishoudens met inkomens vanaf € 52.753 of € 62.191
- De gemiddelde huurverhoging 2024 voor het gehele bezit, 8.184 verhuureenheden, kwam uit op gemiddeld 4,7 %.

3.2.2 Huurincasso 2024 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 2024 is Tiwos nog steeds intensief betrokken geweest bij het opzetten en de voortgang 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). 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 bewoners in een zo'n vroeg mogelijk stadium te bereiken. Afgelopen jaar hebben we 4 zaken gehad bij de wijkrechtspraak waarvan er 3 tot nu blijvend zijn opgelost. We zijn momenteel ook aan het kijken of we deze pilot Tilburg breed in kunnen zetten.

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 bewoners, maar ook dat we zelf actief het contact met onze bewoners 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 bewoners op kantoor uit. Of we schakelen met de collega's van leefbaarheid en vragen de 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 bewoners 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 2023.

Percentage huurachterstand

Het huurachterstandspercentage is licht gestegen van 0,84% in 2023 naar 0,88% in 2024. De focus ligt onveranderd op het voorkomen en minimaliseren van huurachterstand. Minder huurachterstand betekent voor onze bewoners 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 bewoner naar oplossingen te blijven zoeken. In 2024 hebben we 20 keer een ontruiming aangezegd op basis van huurachterstand, hiervan zijn 9 woningen ontruimd, waarvan er 3 vertrokken waren naar het buitenland (tegenover 13 aanzeggingen en 6 ontruimingën in 2023). Dit betreft voornamelijk bewoners die op geen enkele manier bereikbaar zijn (noorderzon) of op geen enkele manier hulp aanvaarden. De overige 11 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 bewoners de mogelijkheid gebruik te maken van een Tiwos-budgetcoach. Een budgetcoach biedt essentiële ondersteuning aan bewoners die grip willen krijgen op hun financiële situatie. De begeleiding varieert van eenvoudige hulpvragen tot langdurige trajecten, afhankelijk van de behoefte van de bewoner. Een budgetcoach kan worden ingezet om een doorbraak te forceren bij mensen die vastlopen in hun financiën.

Wat doet een budgetcoach?

1. Inzicht in inkomsten en uitgaven – Samen wordt een helder overzicht gecreëerd van de financiële situatie.
2. Besparen en budgetteren – Er wordt gekeken waar besparingen mogelijk zijn en een realistisch budget opgesteld.
3. Schulden voorkomen of aanpakken – De coach helpt bij aflosplannen en kan in contact treden met schuldeisers.
4. Administratie op orde brengen – Denk aan het ordenen van rekeningen, contracten en andere belangrijke documenten.
5. Financiële vaardigheden aanleren – Advies over verstandig omgaan met geld en het behalen van financiële doelen.
6. Hulp bij toeslagen en regelingen – Ondersteuning bij het aanvragen van bijvoorbeeld huurtoeslag of energietoeslagen.

In 2024 zijn bij Tiwos ongeveer 45 langdurige trajecten begeleid door de budgetcoach. Ter vergelijking: in de jaren daarvoor waren dat er in totaal 34. Deze stijging laat zien dat de behoefte aan een budgetcoach groeit, of dat deze beter wordt gevonden. De duur van een traject verschilt per persoon en hangt af van wat iemand nodig heeft. Naast langdurige trajecten behandelt de budgetcoach ook veel kortere hulpvragen, zoals het aanvragen van huurtoeslag, opvragen van documenten voor huurverlaging, spoedaanvraag energiecontract enzovoorts.

Een groot voordeel is dat de budgetcoach direct beschikbaar is, in tegenstelling tot instanties zoals het IMW of Schuldhulpverlening, waar vaak lange wachttijden zijn. Soms kan juist die snelle hulp het verschil maken. Daarnaast ervaren veel bewoners weerstand bij hulpinstanties zoals de gemeente, waardoor ze daar geen ondersteuning zoeken, terwijl dat wél nodig is. Over het algemeen wordt de budgetcoach positief ontvangen en is er weinig weerstand tegen de geboden hulp. Wanneer nodig, wordt er geschakeld met Schuldhulpverlening of andere instanties. Als er eenmaal vertrouwen is opgebouwd, is de stap naar verdere hulpverlening vaak makkelijker.

De financiële situatie van de bewoners verschilt enorm. De budgetcoach helpt mensen met een Participatiewet-uitkering, maar ook ZZP'ers met een wisselend inkomen of huishoudens met een bovengemiddeld salaris. Een onderdeel van de financiële zorgen komt onder andere door stijgende inflatie, waarbij niet alle lonen of uitkeringen in meestijgen.

Het grootste terugkerend probleem bij bijna alle groepen: er wordt te veel geld uitgegeven aan variabele lasten. Het omgaan met leefgeld en het behouden van overzicht blijkt voor velen de grootste uitdaging. Met de juiste begeleiding kunnen bewoners stap voor stap werken aan een stabiele financiële toekomst. De budgetcoach speelt hierin een cruciale rol door niet alleen problemen op te lossen, maar vooral ook voorkomen dat ze ontstaan. Het belangrijkste is om de bewoners te spiegel van hun gedrag en de focus te leggen op de positieve dingen. Hoe meer succeservaring er wordt opgedaan hoe beter zij gemotiveerd raken om hun gedrag definitief aan te passen.



3.3 Aanwezigheid en



samenwerking in buurten

3.3 AANWEZIGHEID EN SAMENWERKING IN BUURTEN

In 2024 werkten we aan...

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, het huisvesten van aandachtsgroepen 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 gebiedsgericht 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 vooral 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 0-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 (T-meter met cijfers en het verhaal van bewoners en professionals)
- Een analyse van de vastgoedgegevens en interne gegevens van alle Tilburgse corporaties
- Leefbarometer (Lemon) en het woonbelevingsonderzoek van Tiwos

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 (inclusief 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 Tilburg prioritering van 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 (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. In 2024 zijn de meeste stedelijke strategische gebiedsteams in de 8 gebieden van Tilburg van start gegaan (het centrum en de dorpen hebben (nog) geen strategisch gebiedsteam). De wijkagenda's zullen per gebiedsteam worden opgepakt.

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. Het perspectiefplan Tilburg Noord is in 2024 opgeleverd en West is de gebiedsvisie gestart met de eerste fase. Voor 2025 en 2026 staan naast het opleveren van de gebiedsvisie Tilburg West ook de strategische plannen voor Oud Noord en Oud Zuid op de agenda.

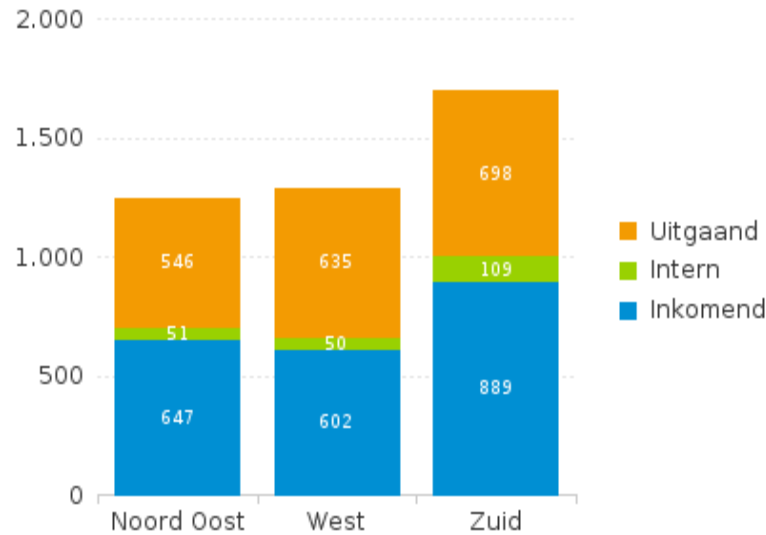
3.3.2 Wat doen we in onze buurten?

Sociale meldingen

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 en blijven er 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 stabiel blijven. De meldingen in Noord-Oost zijn gedaald. Parallel hieraan zien we het aantal rechtszaken en juridische trajecten weer opnieuw toenemen.

Aantal meldingen 2024



Noord Oost					West					Zuid				
Inkomend					Inkomend					Inkomend				
2020	2021	2022	2023	2024	2020	2021	2022	2023	2024	2020	2021	2022	2023	2024
1008	1113	800	828	647	993	1103	726	576	602	1097	1202	1118	899	889

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 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 32 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 2024 heeft onze buurtconciërge een grote impact in de wijk gehad en is het team uitgebreid met een nieuwe collega.

Buurtbemiddeling

In 2024 is het aantal meldingen dat via buurtbemiddeling is opgepakt verder gedaald, van 24 naar 17. Van deze meldingen zijn er 7 door Tiwos doorverwezen of aangemeld. De overige meldingen zijn gedaan door bewoners zelf, vaak op advies van ons serviceteam of andere betrokken partijen. Onze doelstelling is om bewoners actief te stimuleren zelf in actie te komen en overlast vroegtijdig te melden. We merken echter dat buurtbemiddeling steeds minder vaak een passende oplossing biedt, omdat meldingen vaak al in een vergevorderd stadium van escalatie zijn. Op dat punt is bemiddeling helaas niet meer effectief.

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 2024 een intensief achter de voordeur traject gehad waarbij we bewoners samen met onze collega's van gemeente en ContourdeTwern bezochten:

- Afrikaanderbuurt West en Midden (Oerle)
- Staatsliedenbuurt Oost (Berkdijk)
- Colijnstraat (West)

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 WonenBreborg en TBV Wonen ook bij het ILA-project aangesloten. Onze inbreng is er vooral 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 zo'n 20.000 woningen. Eind 2023/begin 2024 is het convenant dat ten grondslag ligt aan deze samenwerking verlengd. In 2024 zijn we ook met deze aanpak gestart in West.

Wist je dat.....

We 4 Dichtbij-teams met netwerkpartners hebben opgezet? Wij zijn betrokken bij de volgende Dichtbij-teams:

- Dichtbij-team in 't Zand. Samen met Contour de Twern hebben we het Dichtbij-team Jagersbuurt opgezet. Wat begon als een klein initiatief, groeide uit tot een vaste ontmoetingsplek in wijkcentrum 't Sant. Ook organiseerden we koffiemomenten in het Westerpark om met buurtbewoners in gesprek te gaan.
- Eind 2024 werd het Dichtbij-team De Dorpen opgezet om de verbinding in de dorpen te versterken.
- Dichtbij-team in Oerle. In 2024 was het Dichtbij-team betrokken bij achter-de-voordeurtrajecten in Afrikaanderbuurt West en Midden. Een Huis van de wijk wordt in 2025 gerealiseerd.
- Het Dichtbij-team in Berkdijk waar wij al een aantal jaren een Dichtbijhuis ter beschikking stellen voor bewoners.

- Het Strategische gebiedsteam West echt een team is geworden?
De afgelopen jaren hebben we gebouwd aan het team. We hebben stil gestaan bij onze bedoeling en onze drijfveren. De partij van Waarde heeft ons hierbij ondersteund. Daarbij hebben we verschillende initiatieven voor elkaar gekregen voor West.
- We in West bezig zijn met een omgevingsprogramma, gebiedsvisie en voor de Abdij- en Torenbuurt bezig zijn met een buurtvisie?
In West staat de komende jaren veel te gebeuren. Er worden 7500 woningen en voorzieningen bijgebouwd in 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 het kenniskwartier is eind 2021 een gebiedsvisie vastgesteld door de gemeente. Deze gebiedsvisie is in 2024 uitgewerkt naar een omgevingsprogramma die in 2025 wordt vastgesteld. Tegelijkertijd is in 2024 een start gemaakt voor een gebiedsvisie voor heel West. Naar verwachting wordt deze in 2025 uitgewerkt en vastgesteld.
Tegelijkertijd zijn de gemeente, ContourdeTwern en Tiwos in 2022 begonnen met een buurtvisie voor de Abdij- en Torenbuurt. Deze buurtvisie is in goede afstemming met buurtbewoners opgesteld en levert waardevolle input aan zowel het omgevingsprogramma en de gebiedsvisie. De buurtvisie wordt in 2025 vastgesteld en verder uitgewerkt naar een buurtagenda. Daarbij hebben we bewonersavonden georganiseerd om uitleg te geven over het sloopbesluit in de Torenbuurt.
- Muurschilderingen Westerpark
Vrijwilligers en bewoners werkten samen aan kleurrijke muurschilderingen bij Westerpark 56-64. Dit initiatief ontstond uit brandveiligheidsoverwegingen en werd feestelijk geopend met Marokkaanse hapjes. Zelfs een onderzoeker van de universiteit kwam een kijkje nemen!
- Huisbezoeken in de Kruidenflats
We bezochten alle bewoners van de Kruidenflats om ook in contact te komen met bewoners die normaal geen meldingen doen. Zo kregen we een completer beeld van de leefbaarheid in de flats.
- Jeruzalem in 2024 75 jaar bestond?
2024 was een feestjaar voor Jeruzalem. De wijk bestond 75 jaar en hier werden door de Wijkraad verschillende evenementen voor georganiseerd. Tiwos cadeau voor de wijk was een Social Sofa. In The Living Museum heeft een enthousiaste groep buurtbewoners het benkske schitterend met mozaïek versierd. Deze buurtbewoners zijn ondertussen trouwe bezoekers van het Living Museum en werken daar weer aan nieuwe projecten. Het benkske staat nu te schitteren als je Jeruzalem binnenkomt.
- “In de Tent” in de zomermaanden vier keer in de Textielbuurt zorgde voor ontmoeting en gezelligheid. En heeft met Kerst warmte en saamhorigheid gebracht bij de Houtstraat en de St. Janstraat. Ook in 2025 heeft “In de Tent” weer een agenda vol ontmoeting en gezelligheid.
- Het Huis van de Wijk Textielbuurt opende officieel haar deuren als ontmoetingsplek voor buurtbewoners.
- In Berkel-Enschot is het Informatieplein gestart in de bibliotheek, waar bewoners terecht kunnen met vragen. Dit is onderdeel van de aanpak om meer zichtbaar te zijn in Berkel-Enschot. Komend jaar zijn we ook vaker op de fiets in het dorp te vinden. We haken aan bij het inloop uur in de bibliotheek en proberen meer aanspreekbaar te zijn door met de fiets door Berkel Enschoot te bewegen. Onze zichtbaarheid in Berkel Enschoot is best een uitdaging aangezien ons bezit sterk verspreid in het dorp ligt. In 2025 zetten we hierop door.

- 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 we deur aan deur kennis gaan maken met de verschillende bewoners. In 2024 hebben we een opruimdag georganiseerd en zijn we vaker en aanspreekbaar in de wijk aanwezig
- De woning aan het Textielplein (wijkkantoor van WonenBreborg) is de woonkamer en ontmoetingsplek voor de wijk. Met vrijwilligers wordt een activiteitenprogramma uitgewerkt en het Dichtbijteam gaat vanuit deze woning werken en samen met bewoners verder initiatieven ontplooiën.
- 't Kompas op Zuid in 2024 is opgeleverd
In 2024 zijn de 96 circulaire appartementen aan de Ringbaan Zuid opgeleverd. Het gebouw is 5 verdiepingen hoog. Er is een gezamenlijke ontmoetingsruimte en een gezamenlijke tuin voor de bewoners. Deze appartementen zijn bestemd voor gemengd wonen en worden bewoond door spoedzoekers en mensen die succesvol hun zorgtraject hebben doorlopen. De toewijzing gebeurde via een motivatiegesprek. In Kompas op Zuid werken we aan het bouwen van een gemeenschap. Wederkerigheid en een goede buur zijn staat centraal in dit complex. Om hierbij te ondersteunen is er, naast een sociaal beheerder vanuit Tiwos en medewerkers vanuit de betrokken zorgpartijen, een community builder van ContourdeTwern aangesteld die samen met bewoners, vrijwilligers en partners in de wijk werkt aan het versterken van de gemeenschap.
- Het dichtbij huis in Staatsliedenbuurt Oost (Berkdijk) nog steeds een groot succes is?
In 2024 zijn diverse bewonersactiviteiten gecontinueerd en opgestart met ondersteuning van de buurtondersteuner en jongerenwerker. Het gaat om activiteiten zoals het Buurtbakske, Tilburg Troepers, Zakgeldproject, Knutselclub en Wandelclub. Tiwos houdt wekelijks spreekuur op het Rooseveltplein. Verder zijn bewoners actief met elkaar helpen (brieven lezen, voorzieningen aanvragen e.d., financiën). Vanwege dit succes is in 2024 de vergunning voor het dichtbijhuis weer verlengd.

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 Tiwos adviseert over wijzigingen in en toepassing van beleid.

Veelvuldig overleg en digitale onderzoeken

Jaarlijks bespreken we een aantal vaste agendapunten en afhankelijk van wat er nodig is, krijgt een aantal onderwerpen nadere aandacht. De onderwerpen en adviesaanvragen die jaarlijkse terugkomen in de besprekingen met de directie zijn de jaarlijkse huurverhoging, de jaarverslagen van Tiwos en van de HBO en de begroting. Verder stemmen we regelmatig af welke actuele onderwerpen relevant zijn om verder op te pakken met het bestuur of tijdens bijeenkomsten met de achterban. We hebben samen met de HBO in 2024 drie onderzoeken uitgezet onder bewoners in het bewoners-panel van Tiwos. Dit panel bestaat uit bewoners die eerder meededen aan een digitaal onderzoek (bijvoorbeeld na uitvoering van een reparatieverzoek) en bewoners die zich via de website van Tiwos hiervoor hebben aangemeld. De vragen gingen over de huurprijs, woonbeleving en de basiswaarden van waaruit Tiwos werkt.

Op stedelijk niveau (samen met de gemeente en de Tilburgse corporaties) is gewerkt aan het uitvoering geven aan de prestatieafspraken 2024. 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
- Uitkomsten digitale huurderonderzoeken
- Woningruimte verdeling van de toekomst
- Begroting en jaarverslag

De HBO stelt onder andere via de Tiwos-website en de Tiwos-krant haar achterban op de hoogte van haar activiteiten. Ook is er een HBO Facebook-pagina en een eigen website (www.hbo-tiwos.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.

Omdat het Convant Wonen aflopend was per eind 2024, is in 2024 gewerkt aan een nieuw langjarig Convenant, waaraan ook weer presentatieafspraken zijn gekoppeld. Dit gebeurt allemaal in een gedegen samenwerking met de Gemeente Tilburg, TBV Wonen, WonenBreburch en het SBOT.

Woonruimtebemiddeling regio Hart van Brabant

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. Omdat uit eerdere onderzoeken is gebleken dat er behoefte is aan meer balans tussen inschrijftijd, persoonlijke situatie en een passende woning en woonomgeving, is in oktober 2024 een flink aantal aanpassingen doorgevoerd in de wijze waarop woningen worden verdeeld. We introduceerden modellen voor 'Wie sneller wonen wil' en voor 'Wie met wensen wonen wil'. De eerste cijfers laten zien dat deze modellen passen bij de vraagstukken. In 2025 wordt dit verder gevolgd en geëvalueerd.

Belanghoudersbijeenkomst

Omdat we in 2024 werkten aan het bepalen van onze nieuwe Koers, hebben we onze belanghouders op verschillende momenten uitgenodigd om input te leveren. Via een bijeenkomst in De Boemel haalden we op interactieve manier op wat er leeft in de stad. En daarna via een AI gestuurde tool, om feedback op te halen op de Koers zoals we die hebben opgeschreven.

Maatschappelijke Ontwikkelings Maatschappij (MOM) – een steeds steviger netwerk

In de MOM werkt Tiwos al sinds 2008 samen met de belangrijkste Tilburgse organisaties op gebied van wonen: WonenBreburch en TBV Wonen; welzijn: ContourdeTwern/R-Newt; zorg: IMW (Toegang), GGD Hart voor Brabant, Sterk Huis, Traverse, Amarant, GGZ Breburch, RIBW, Prisma, ASVZ en onderwijs: XPECT013. Ook in 2024 verliep de inzet van de MOM langs een viertal programmalijnen.

1. Bestuurlijke samenwerking

De samenwerking in de MOM wordt steeds intensiever, zeker omdat iedereen 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. Afgelopen jaar is in de periodieke bestuursvergaderingen de onderlinge verdieping steeds meer opgezocht, met als kernwoorden vertellen - verbinden – verstevigen - versterken. Alleen al door elkaars uitdagingen als organisaties te delen kweekte dit meer samenhang en onderling begrip. Het wijkgericht samenwerken is daarin wel de rode draad.

Samenwerken in gemeenschappen was ook het thema voor het 1^e MOMs-Minisymposium “Afgehaakt of veerkrachtig aangehaakt” met keynote sprekers als René Couperus (Clingendael e.a.) en Jeroen Frissen (Circusvis). Die combinatie van enerzijds het feit dat wijkbewoners afhaken vanuit wantrouwen naar de overheid en anderzijds onderzoek naar de veerkracht, draaglast en draagkracht van de wijk zelf, zette velen aan het denken.

Voor de Gemeente Tilburg is de MOM al jaren een strategische samenwerkingspartner waar het contact erg intensief is. Denk aan het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV Tilburg NoordWest) waar ook de MOM-partners stevig hun schouders onder zetten. Ook bij de verschillende omgevingsvisie per wijk is op allerlei niveau inzet van de MOM-partners gewenst.

2. Thuis in de Wijk

De MOM zet de jarenlange ervaring met wijkgericht werken in voor het Strategisch Gebiedsteam 3West en vanuit de inhoud voor slagkracht in de NPLV-aanpak. Veel organisaties, gemeente en ook de partners in de MOM, zijn bezig met de transformatie naar wijkgericht samenwerken. Belangrijk om met de juiste mensen de noodzakelijke wijk- en buurtgerichte zaken voor en met bewoners te doen. Beste ingewikkeld zo’n transformatie. 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 Bouwmeesterbuurt (Oud-Noord) heeft De Wever (ouderenzorg) besloten het verzorgingshuis Den Herdgang te verlaten. Het pand is niet meer geschikt voor ouderenzorg anno 2024. Toch zijn de activiteiten en diensten zeer van belang voor de (veelal kwetsbare) bewoners in de aan- en inleunwoningen en de rest van de wijk. WonenBreborg, eigenaar van zowel de 85 gedateerde appartementen als de ontmoetingsruimtes, kantoren en keuken (maatschappelijk deel) heeft de MOM gevraagd om het traject voor een nieuwe invulling van het maatschappelijk deel te organiseren. Samen met WonenBreborg, ContourdeTwern, Gemeente Tilburg en Tussenheid013 is met veel creativiteit en energie het begin gemaakt aan het innovatieve en experimentele project ‘Herberg den Herdgang’ genaamd, op deze nieuwe buurt-woon-zorg locatie. Deze aanpak past goed bij de uitgangspunten van de kersverse regionale WoonZorgvisie, waarbij de rol van hetgeen bewoners samen kunnen doen centraal staat in het zorgen voor en met elkaar. ‘Herberg Den Herdgang’ lijkt hiervoor de ideale locatie om dit experiment te starten. Dat gebeurt in voorjaar 2025. Het is de bedoeling dat dit initiatief in twee jaar tot bloei komt.

Ontwikkelwerkplaats Gemengd Wonen

Gemengd wonen is een goede manier om verschillende soorten huurders met elkaar te verbinden. Daarom organiseert de MOM vanuit de Ontwikkelwerkplaats Gemengd Wonen een serie bijeenkomsten waar de kennis omtrent gemengd wonen gedeeld en gebundeld wordt. Voor 2024 lag de nadruk op community-building en samenwerken in een gemengd zorgteam. ‘Kompas op Zuid’ (Tiwos) en High Lane (TBV Wonen) zijn twee van de twaalf gemengd wonen projecten in Tilburg waar deze gezamenlijke kennis ingezet is. In 2025 wordt de eerste gezamenlijke monitor verwacht waarin bewoners aangeven hoe het samen wonen hen bevalt.

3. Preventie

In 2024 is een uniek preventieproject om armoede te voorkomen van start gegaan. Ouders met ervaring in armoede zijn door middel van creatieve werkvormen in gesprek gegaan met professionals over wat er nodig is om armoede in de 1^e 1000 dagen van een kinderleven te voorkomen. Dit heeft geleid tot het project 'Baby Start Punt' en concreet uitgevoerd in buurthuis Broekhoven; bij het 'Baby Start Punt' komen (toekomstige) ouders samen, delen ze ervaringen, tips en spullen. Daarnaast sporten en bewegen (yoga) ze samen. Dit project wordt gerund door ouders zelf. Regelmatig schuiven professionals aan. MOM initieerde samen met de GGD Hart voor Brabant, Sterk Huis en Gemeente Tilburg deze nieuwe aanpak; die wordt ook verbreed naar Waalwijk, Gilze & Rijen, en Heusden.

4. Bestaanszekerheid

Naast veel aandacht en zorg voor mensen in armoede met een uitkering is de aandacht en zorg ook hard nodig voor zogenaamde werkende armen. Mensen met een baan die moeite hebben met rondkomen. Geldstress op de werkvloer is funest voor de werknemer maar ook voor de werkgever. In 2024 heeft de MOM een aantal inspiratielezingen verzorgd over armoede en schulden op de werkvloer om zo de bewustwording bij werkgevers te vergroten. O.a. Diamantgroep en enkele Tilburgse Mkb-bedrijven zijn hiermee actief aan de slag gegaan.

In 2024 is het experiment 'Gezin en Geld' gestart. Vanuit de MOM is een samenwerking georganiseerd met de Gemeente Tilburg, het Kansfonds, de Hogeschool van Amsterdam en het FNO-fonds. In dit experiment krijgen 150 gezinnen met een bijstandsuitkering twee jaar lang 150 euro per maand extra en vrij besteedbaar. 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. De eerste onderzoeksresultaten worden in 2025 verwacht.

Voor het Zero Poverty Lab van Tilburg University, een langdurig onderzoek naar het effect van armoede en bijbehorende stress op de hersenen, functioneert MOM voor de onderzoekers als inhoudelijke kennis en 'draaischijf' naar mensen in armoede en naar stedelijke organisaties en initiatieven. De MOM verbindt de leefwereld met de onderzoekswereld. Concreet resultaat is dat de 5 onderzoekers ieder vrijwilligerswerk doen bij een organisatie die aan het bestrijden van armoede werkt, zodat ze de onderzoekspopulatie iedere keer live ontmoeten in plaats van enkel in theorie.

Op steeds meer plekken wordt nagedacht over Brede Welvaart; Brede welvaart gaat in essentie over het welzijn van mensen. Het is een maatstaf voor alles dat mensen van waarde vinden. Naast materiële welvaart gaat het ook om zaken als gezondheid, onderwijs, milieu en leefomgeving, sociale cohesie, persoonlijke ontplooiing en (on)veiligheid. Het gaat zowel om de kwaliteit van leven in het 'hier en nu', als om de effecten van onze manier van leven op het welzijn van mensen op andere plekken en voor toekomstige generaties. Ook de MOM mengt zich regelmatig in deze discussie met in 2024 een beschouwing op een lezing van Kim Putters, voorzitter van de SER. Voor de MOM-partners kan het kompas van Brede Welvaart richtinggevend zijn om activiteiten te organiseren en te bundelen.

De MOM verzorgt een groot aantal inspiratielezingen; enerzijds over sociale innovatie en de MOM-se innovatielabs en experimenten voorbeelden. Anderzijds over armoede, gevolgen ervan en oplossingen met als motto 'Kwestie van Vertrouwen?!' of 'Geldstress op de werkvloer'. Dit voor ieder die dit horen wil of moet!

Tegengaan overlast van hard- en softdrugs en illegale prostitutie

In het Hennepeconvenant werken we al vanaf 2005 samen met de Tilburgse woningcorporaties, de gemeente, de regiopolitie, het Openbaar Ministerie Breda, Essent en Traverse, waarin een uniforme werkwijze is afgesproken bij de constatering van hennepteelt. 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 door 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 2024 zijn in 7 van onze woningen een handelshoeveelheid harddrugs aangetroffen. Twee van deze woningen zijn op last van de burgemeester voor de duur van 6 maanden gesloten, twee ervan voor de duur van 2 maanden en 3 woningen zijn voor de duur van 1 maand gesloten (Damoclesbeleid). In een woning is een hennepkwekerij aangetroffen en werd voor 1 maand gesloten. In twee situaties was in 2024 sprake van illegale prostitutie. Dat resulteerde in 1 vrijwillige opzegging en 1 sluiting na een procedure.

De afgelopen jaren was de daling van het aantal casussen hennep/harddrugs is een trend. Wat betreft hennep zien we dat dit zich doorzet. Wat betreft harddrugs tekende zich dit jaar een stijging van het aantal casussen af. De vorig jaar gesignaleerde stijging van illegale prostitutie lijkt niet door te zetten. Het is 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.

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. In 2024 hebben we regionaal afspraken gemaakt om nog meer te sturen op een eerlijke verdeling in Tilburg en de regio. In de totale regio kregen 254 cliënten een toekenning voor een weer thuis woning. In Tilburg werden 168 weer thuis woningen toegekend. Tiwos heeft hiervoor 64 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. 2023 was het eerste jaar dat we in Tilburg de taakstelling niet hebben gehaald en ook in 2024 is het niet gelukt om de taakstelling te realiseren. De opgave blijft groot en de inzet ook. Maar de groei van de diverse aandachtsgroepen en de wooncrisis zijn oorzaken van het niet halen van de taakstelling.

Wonen Eerst

In 2024 is het *regionale actieplan dakloosheid iedereen een (t)huis Hart van Brabant* ter vaststelling voorgelegd aan de colleges van B&W van de regiogemeenten. Het college van B&W Tilburg had eind 2023 al ingestemd. Vanuit de colleges is commitment uitgesproken om met dit actieplan aan de slag te gaan. In oktober 2024 zijn de resultaten van de ETHOS-telling beschikbaar gekomen, met als belangrijke boodschap dat het aantal dak- en thuislozen een stuk hoger is dan gedacht en dat een urgente en integrale aanpak meer dan ooit nodig is. In Tilburg is een opvallend aantal gezinnen en jongeren (dreigend) dak of thuisloos. In de aanpak van dakloosheid staat Hart van Brabant voor een forse paradigmashift. Van de ‘opvang en begeleiding’ van dakloze mensen, gaan we naar *preventie* en *Wonen Eerst*. Het is een koerswijziging die start in het besef dat voorkomen heel wat beter is dan genezen.

In Tilburg zijn de gemeente, SMO Traverse en de drie woningcorporaties een samenwerking gestart om samen een proces te ontwerpen dat nodig is om van een (dreigend) dakloos mens een zelfredzame inwoner met stabiele thuissituatie te maken. We streven hier naar voorkomen van dakloosheid. Implementatie is in 2025.

Wonen Eerst Jongeren

In 2024 heeft Tiwos in samenwerking met SMO Traverse 6 extra woonplekken voor (dreigend) dak en thuisloze jongeren gerealiseerd.

Woonwagenstandplaatsen in Tilburg

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 woonwagenbewoners. 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 Woning in Zicht (WiZ). Dit systeem is in 2023 opgezet en is januari 2024 live gegaan.

De gemeente Tilburg heeft een behoefteonderzoek naar standplaatsen in Tilburg uitgevoerd. Daarnaast heeft zij een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden tot in- en uitbreiding van de bestaande kampen. Als prestatieafspraken voor 2025 is afgesproken dat Tiwos, als voorbereiding op de ruimtelijke procedure, de voorgestelde mogelijkheden uit het 'Verkennd onderzoek uitbreidingsmogelijkheden bestaande woonwagenlocaties gemeente Tilburg' onderzoekt op haalbaarheid (haalbaarheidsonderzoek), in afstemming met de gemeente.



3.4 INVESTEREN IN DUURZAAMHEID

In 2024 werkten we aan...

3.4.1 Duurzaamheidsbeleid ambities (waar) maken

In 2024 gingen we verder met het volgen van onze routekaart richting CO2 neutraal in 2050. We hebben de diverse projecten afgrond zoals 27 woningen in Berkdijk, 7 woningen aan de Willem Knuttelstraat en 10 woningen aan de Pijlijserstraat. Bij deze woningen is de buitenschil energetisch opgewaardeerd. Colijnstraat en Afrikaanderstraat zijn 2 projecten die in 2024 in uitvoering zijn gegaan en in 2025 nog door lopen.

500 eensgezinswoningen zijn in 2024 voorzien van zonnepanelen. Voor klimaatadaptatie en circulariteit hebben we samen met de collega-corporaties en de gemeente afgesproken dat we in de komende convenantsperiode meer met elkaar gaan samenwerken en kennis gaan delen.

In 2024 zijn de eerste WUP (wijkuitvoeringsplannen-energie) gestart door de gemeente waarbij wij samenwerken in onze buurten.

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 is in 2024 afgerond. De woningen zijn voorzien van een hybride warmtepomp. De levensduur is verlengd met 30 jaar en hebben gemiddeld een A++ energielabel.

Colijnstraat e.o. 36 eengezinswoningen

In 2024 is de uitvoering van dit project opgestart. Het 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. Bij de uitwerking van dit plan is gebleken dat een 30-jarige levensduurverlenging een betere keuze was en is daarvoor gekozen. Dat betekende ook dat de woningen van de verkooplijst zijn gehaald. Dit project is in september opgestart en is in maart 2025 gereed.

Willem Knuttelstraat 7 eengezinswoningen

In 2024 is dit project opgeleverd. Het maakt deel uit van de complexmatige aanpak EFG-labels. Hierbij hebben de woningen een 30-jarige levensduurverlenging gekregen. De woningen hebben minimaal een A energielabel gekregen. De isolatie is vanaf de binnenzijde aangebracht en hierbij is een Biobased isolatiemateriaal toegepast.

Pijlijserstraat 10 eengezinswoningen

In 2024 is dit project opgeleverd. Dit project maakt deel uit van de complexmatige aanpak EFG-labels. Hierbij hebben de woningen een 30-jarig levensduurverlenging gekregen. De woningen hebben minimaal een A energielabel gekregen. De isolatie is vanaf de binnenzijde aangebracht en hierbij is een Biobased isolatiemateriaal toegepast.

Afrikaanderstraat 31 eengezinswoningen

In 2024 is dit project opgestart. Het 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 voor isoleren" en aan de "standaard". De oplevering van het project is gepland in het voorjaar 2025.

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 is in 2024 verder uitontwikkeld tot een productiemodel. Dit nieuwe model gaan we begin 2025 plaatsen in de proefwoningen. Indien de beloofde prestaties worden gehaald, kunnen we gaan opschalen. Voor deze opschaling hebben we in 2024 subsidie binnengehaald.

Pilots WarmteWissel

Binnen het samenwerkingsverband Lente (8 Brabantse corporaties) zijn we sinds 2019 bezig met het zoeken naar aardgasvrije warmteoplossingen. We hebben de afgelopen jaren samen geëxperimenteerd en hebben veel ervaringen opgedaan. Uit de WarmteWissel challenge kwamen drie winnaars: Fectum, Tarnoc en Cooll. Alle drie hebben helaas niet aan de uitvraag van de WarmteWissel kunnen voldoen. Hiermee stoppen de pilots en is er in 2024 formeel een einde gekomen aan de WarmteWissel. De Lentecorporaties gaan in 2025 een doorstart maken naar een platform waar ervaringen en kennis gedeeld worden zodat er een versnelling kan komen in het vinden van opschaalbare duurzame warmteoplossingen.

Pilot MAI-Home

Tiwo's neemt deel aan een consortium van Nederlandse en Belgische woningcorporaties, kennisinstituten en toeleverende bedrijven, dat door middel van AI sociale huurwoningen slimmer gaat maken. Deze pilot is genaamd MAI-HOME. Het doel van MAI-HOME is om een multidisciplinaire en privacy veilige AI-oplossing te creëren voor het tegengaan van energietoename, een volhoudbare ondersteuning in energiebewust woongedrag, een constant energiemanagement van duurzaam opgewekte energie in een woning, voorspellend onderhoud van ingewikkelde installaties in woningen en opbouw van privacy-veilige data over de feitelijke energieprestatie en uitstoot van CO₂ uit woningen. We trachten hiermee een blijvende gedragsverandering teweeg te brengen door bijv. gamification apps, het automatisch in-uitschakelen van (verwarmings-) & huishoudelijke apparatuur d.m.v. actieve signalering en rekening houdend met (verwachte) hoge opbrengst van bijv. zonnepanelen en (tijdelijke) lage energiekosten. Deze pilot gaan we in 2025 en 2026 uitvoeren in 5 woningen in Tilburg West.

Pilot Energiedelen

Tiwo's gaat deelnemen in een energiedeelproject, waarbij een buurtbatterij wordt ingezet en er baten ten gunste van de gemeenschap komen. Tiwo's hoopt dat dit een goed alternatief is voor de financiële voordelen van zonnepanelen als de saldering wordt afgeschaft. Het verbetert dus de betaalbaarheid. Ook helpt dit bij netcongestie. Energiedelen in de buurt is ook een kans om de sociale cohesie in de buurt te verbeteren. Daarmee wordt dus invulling gegeven aan onze wens om beter samen te leven in de buurt.

3.4.3 Labelverbeteringen richting gemiddeld label B

In 2024 hebben we de routekaart “beperken warmtevraag” verscherpt waarbij is gekeken naar nieuwe energielabels/indexen en de afstand van de nieuwe standaard en de hogere stookkosten. 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 179 eengezinswoningen, 246 portiekflats, 119 HAT/woonzorg eenheden bij GO en 41 via PO tot omstreeks 2028 aangepakt. Daar komen nog 100 individuele eengezinswoningen bij. Vanaf 2028-2040 zetten we de focus op de C en D-labels (1855 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 2024 doorgegaan. Ook onze bijdragen aan de businesscase van de gemeente voor een nieuw 5^e generatie warmtenet in Tilburg Zuid liep door in 2024. De gemeenteraad heeft besloten te starten met een eigen warmtebedrijf voor dit te ontwikkelen warmtenet.

3.4.5 Zonnepanelen

In 2024 hebben we 500 eensgezinswoningen 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 2026 van toepassing is, voegt Tiwos in het jaar 2024 minimaal € 120.000,- toe aan betaalbaarheid aan de stad Tilburg. Dit is inclusief verrekening van de toegepaste terugleververgoeding vanuit de energieleveranciers. Ook dragen we bij aan onze duurzaamheidsdoelstelling (ongeveer 386 ton extra aan CO2-reductie). Daarnaast blijft het voor Tiwos een gezonde investering. In 2024 hebben we kaders geschetst om ook bij meergezinswoningen het dakoppervlak te gaan gebruiken voor zonnepanelen. De 1^e uitvoering start januari 2025.

3.4.6 Klimaatadaptatie en circulariteit

In 2024 hebben we besloten om bij het grootonderhoud in de Piet Retiefstraat (uitvoering in 2025) een pilot uit te voeren met groene daken. We willen hiermee de overlast van hitte in de zomer en de wateroverlast bij hevige regenbuien beperken en de biodiversiteit verhogen.

Circulair:

In 2024 hebben we een commitmentverklaring getekend met Building Balance. We onderschrijven daarin de noodzaak om de milieu impact van bouwmaterialen drastisch te reduceren en bij verduurzaming en nieuwbouw gefaseerd over te stappen van traditionele isolatiematerialen naar biobased materialen die worden geteeld door lokale telers.

Bestaande bouw:

Bij de grootonderhoudsprojecten hebben we de volgende circulaire/biobased materialen toegepast:

7 woningen Willem Knuttelstraat:	Zolders na-geïsoleerd met grasvezelplaten. Kierdichting dakvoet met schapenwol.
10 woningen Pijliserstraat:	Zolders na-geïsoleerd met grasvezelplaten. Voorzetwand voorgevel na-geïsoleerd met grasvezelplaten. Kierdichting dakvoet met schapenwol.
31 woningen Afrikaanderstraat:	Kierdichting dakvoet met schapenwol. Voordeuren aangeboden voor hergebruik.
36 woningen Colijnstraat:	De toepassing van Icynene isolatie bgg-vloer.

Gebruiktebouwmaterialen.com maakt voor ieder grootonderhoudsproject een scan en geeft aan welke materialen zij kunnen vermarkten. Als deze materialen ook daadwerkelijk verkocht worden krijgt Tiwos een deel van de winst.

Nieuwbouw:

Tiwos verkent de mogelijkheden om 2 tot 3 circulaire en zelfvoorzienende woningen op de locatie Curaçaostraat van Tiwos te ontwikkelen. Aan de Ringbaan-Zuid wordt tijdelijke huisvesting geplaatst. Dit gebouw is modulair opgebouwd (en ook los maakbaar) wat ook een vorm van circulariteit is.

Woud / circulaire woningen

Aan de Dr. Ahausstraat zijn door ontwikkelaar Woud 2 circulaire woningen gebouwd. Dit zijn houtbouw woningen met een minimale voetafdruk. De woningen worden in een timmerfabriek gerealiseerd en in 1 dag op locatie geplaatst. Oplevering is begin 2025 en de woningen worden half maart 2025 verhuurd.

3.5 KLACHTENAFHANDELING

Tiwos registreert jaarlijks tussen de 22.000 en 24.000 bewonerscontacten. In werkelijkheid hebben we nog meer bewonerscontact zoals mondelinge contacten in de wijk, die leggen we over het algemeen niet vast. Daarnaast zijn er diverse externe bedrijven die uit naam van Tiwos werkzaamheden uitvoeren en dus contact hebben met onze bewoners. Bij zoveel contacten gaat er weleens iets mis tussen Tiwos en haar bewoners en bedrijven die uit naam van Tiwos werken. In 2024 zijn er 77 klachten over onze dienstverlening geregistreerd. Dat zijn er 28 meer dan in 2023. Er zijn 11 klachten meer dan in 2023 geregistreerd over dienstverlening van externe bedrijven die in opdracht van Tiwos werken.

Dagelijks onderhoud

Zoals in voorgaande jaren gaat in 2024 het grootste aantal klachten (46 van de in totaal 77) over dagelijks onderhoud. Dit proces voeren we het vaakst uit, dat verklaart dat ieder jaar het grootste aantal klachten over dit proces gaat. Daarnaast zagen wij wel een lijn in de klachten over dit proces en heeft Tiwos, onder andere naar aanleiding van hoeveelheid klachten/onvrede van bewoners (welke niet altijd als officiële klacht zijn ingediend) per 1-1-2025 de samenwerking met Bouwbedrijf Vermeulen en deurautomaten leverancier Faac beëindigd. De klachten over dagelijks onderhoud zijn onder te verdelen in: klachten over diverse externe bedrijven (21) en overige klachten rondom dagelijks onderhoud (aard van deze klachten is erg uiteenlopend). In 2025 wordt het dagelijks onderhoud proces, samen met aannemers verder onder de loep genomen met als doel verbeteringen door te voeren.

Huurcommissie

Van de totaal 77 klachten zijn er 10 door de huurcommissie behandeld:

Huurcommissie uitspraak korting	3
Huurcommissie niet ontvankelijk	2
Huurcommissie afgewezen	4
Nog lopend*	1
Eindtotaal	10

*Er is nog één klacht in behandeling door de Huurcommissie, zitting zal in 2025 de plaatsvinden.

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 huurcommissie of geschillencommissie.

In onderstaand schema een verdeling van het soort klachten naar proces

Proces	Aantal
Contract onderhoud	13
Dagelijks onderhoud	46
Groot onderhoud	7
Huurincasso	1
Planmatig onderhoud	1
Sociaal	5
Woonruimteverdeling	4
Totaal	77

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 2024 zijn 3 klachten over Tiwos ingediend bij de Geschillencommissie. Dit zijn er 4 minder dan in 2023. De geschillen zijn allemaal ongegrond of niet ontvankelijk verklaard.

1 geschil gaat over het terugbetalen van een investering t.b.v. schoonmaak door huurder

- 1 geschil is ongegrond verklaard

1 geschil gaat over huurverhoging

- 1 geschil is niet ontvankelijk verklaard, hier is de Geschillencommissie niet voor (maar de Huurcommissie)

1 geschil gaat over een gebrek aan de woning

- 1 geschil is ongegrond verklaard (gebrek al verholpen)

Huurcommissie

In 2024 zijn er 79 bezwaren aangetekend tegen de jaarlijkse huurverhoging (waarvan 22 verzoeken tot structurele verlaging van de huur), dat zijn er 44 minder dan in 2023. In 2023 waren het er in totaal 123.

Van de 79 bezwaren tegen de jaarlijkse huurverhoging gingen er:

- 36 over de inkomensafhankelijke huurverhoging.
 - Hiervan zijn er 26 toegekend en 8 afgewezen waarvan 1 door de Huurcommissie en er volgt nog 1 uitspraak van de Huurcommissie.
 - 1 huurder heeft een tijdelijke toekenning, huurder gaat in 2025 stukken aanleveren t.b.v. definitieve beoordeling.
- 43 over de reguliere huurverhoging (waarvan 22 verzoeken tot structurele verlaging, in 2023 waren dat er 40)
 - Deze zijn allemaal in het ongelijk gesteld waarvan 7 door de Huurcommissie.



4. Financiële positie



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. Ook 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:

	Norm	Werkelijk 2024	Prognose 2025	Prognose 2026	Prognose 2027	Prognose 2028	Prognose 2029	Prognose 2030	Prognose 2031	Prognose 2032	Prognose 2033	Prognose 2034
Financiële stuurwaarde												
ICR DAEB	> 1,40	2,07	1,83	1,60	1,68	1,56	1,40	1,40	1,45	1,42	1,44	1,40
ICR niet-DAEB	> 1,80	2,37	2,34	2,55	2,81	2,78	2,77	3,69	3,80	4,54	5,20	5,94
ICR totaal	> 1,40	2,09	1,85	1,64	1,72	1,60	1,44	1,46	1,50	1,48	1,50	1,46
Financiële signaleringswaarde												
Financieel duurzaam bezit	> 1,00		0,80					1,40				
Solvabiliteit (obv beleidswaarde)	> 30%	58%	56%	55%	52%	51%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Loan-to-Value (obv beleidswaarde)	< 70%	39%	42%	42%	45%	46%	48%	47%	47%	47%	47%	48%
Dekkingsratio (obv marktwaarde)	< 70%	34%	35%	36%	38%	38%	39%	38%	38%	37%	37%	37%
Onderpandratio (obv marktwaarde)	< 70%	34%	35%	35%	38%	38%	39%	38%	38%	37%	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 "eigen" kengetal, namelijk financieel duurzaam bezit.

Het kengetal voor financieel duurzaam bezit wordt bepaald door de investeringskasstromen voor het verbeteren en verduurzamen van bestaande huurwoningen in de periode 2025-2034 af te zetten tegen de operationele kasstromen over dezelfde jaren. Het gevolg hiervan is dat in deze begroting de investeringen bestaand bezit gedurende de tienjaarsperiode volledig kunnen worden gefinancierd vanuit de operationele kasstroom.

4.2 BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP DE ONTWIKKELING VAN DE MARKTWAARDE

Het bezit van Tiwo's 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 € 249 miljoen gestegen naar een waarde van € 1.371 miljoen. Dit betreft een waardestijging van 22%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van:

- Toename door voorraadmutaties: marktwaarde + € 13 miljoen
- Stijging gemiddelde WOZ-waarde: + € 28 miljoen

- Stijging leegwaarde: marktwaarde + € 97 miljoen
- Verlaging disconteringsvoet: marktwaarde: + € 98 miljoen
- Verhoging contracthuur: marktwaarde: + € 24 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 woongelegenheden (EGW, MGW en extramurale zorgeenheden) en onzelfstandige woongelegenheden (studenteneenheden). Voor niet-woongelegenheden en intramuraal vastgoed wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde.

De bepaling van de beleidswaarde is met ingang van 2024 ingrijpend gewijzigd. 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 4,17% voor de DAEB-portefeuille en 4,70% 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. Dit heeft tot gevolg dat de beleidswaarde een significante stijging heeft ondergaan, waarbij volledigheidshalve de aanpassing van de disconteringsvoet niet de enige aanpassing is.

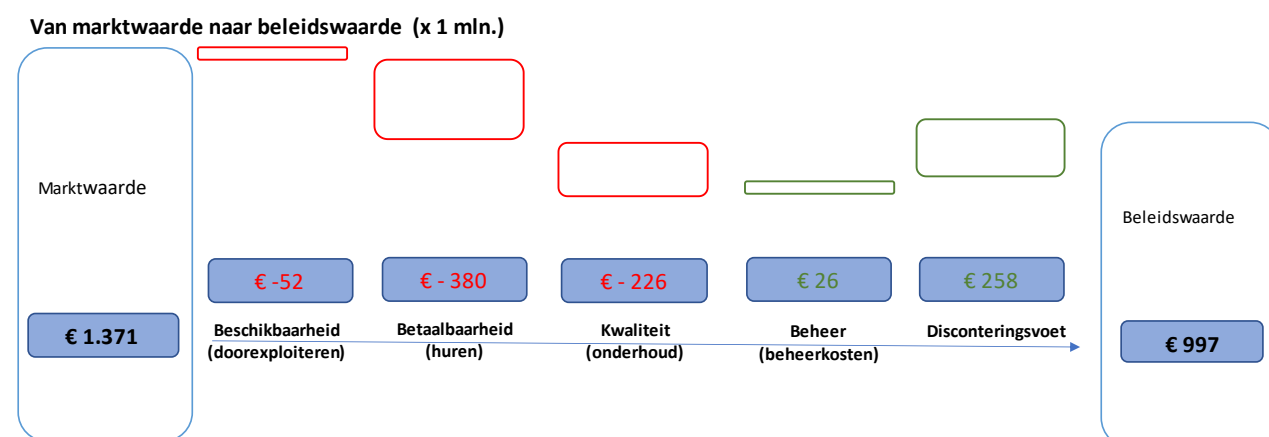
De beleidswaarde is in 2024 gestegen met € 386 miljoen naar € 997 miljoen. Deze stijging van 63% wordt voornamelijk veroorzaakt door de lagere disconteringsvoet.

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 matigt en sporadisch woningen verkoopt. Hierdoor wordt een groot gedeelte van de berekende marktwaarde in verhuurde staat en een groot gedeelte van het gepresenteerd eigen vermogen niet gerealiseerd. Het bestuur van Tiwos heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de waarde/vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet realiseerbaar is.

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 volgens 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.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet betreft het verschil tussen de disconteringsvoet bij de berekening van de marktwaarde en de disconteringsvoet bij berekening van de beleidswaarde.

4.5 VERSCHILLEN MET DE BEGROTING

De operationele kasstroom is per saldo ruim € 2,6 miljoen hoger dan begroot. In onderstaande tabel is dit nader gespecificeerd.

Bedragen x 1.000	Begroot	Werkelijk	Verschil	Toelichting
Huren	€ 58.948	€ 59.292	€ 344	Hogere realisatie huurverhoging 1 juli 2024
Overige ontvangsten	€ 1.928	€ 2.322	€ 394	Hogere vergoedingen (voorschotten servicekosten)
Personeelsuitgaven	-€ 9.154	-€ 8.692	€ 462	Tijdelijke vervanging bij uitdiensttreding verantwoord onder overige bedrijfsuitgaven
Onderhoudsuitgaven	-€ 18.387	-€ 19.287	-€ 900	Met name hogere kosten reparatieonderhoud
Overige bedrijfsuitgaven	-€ 7.793	-€ 8.066	-€ 273	
Renteuitgaven	-€ 11.536	-€ 11.566	-€ 30	
Heffingen	-€ 643	-€ 183	€ 460	Lagere obligoheffing
Vennootschapsbelasting	-€ 3.558	-€ 1.372	€ 2.186	Teruggave n.a.v. voorlopige aanslag 2022
Kasstroom uit operationele activiteiten	€ 9.805	€ 12.448	€ 2.643	

De (des)investeringskasstromen zijn als volgt te specificeren:

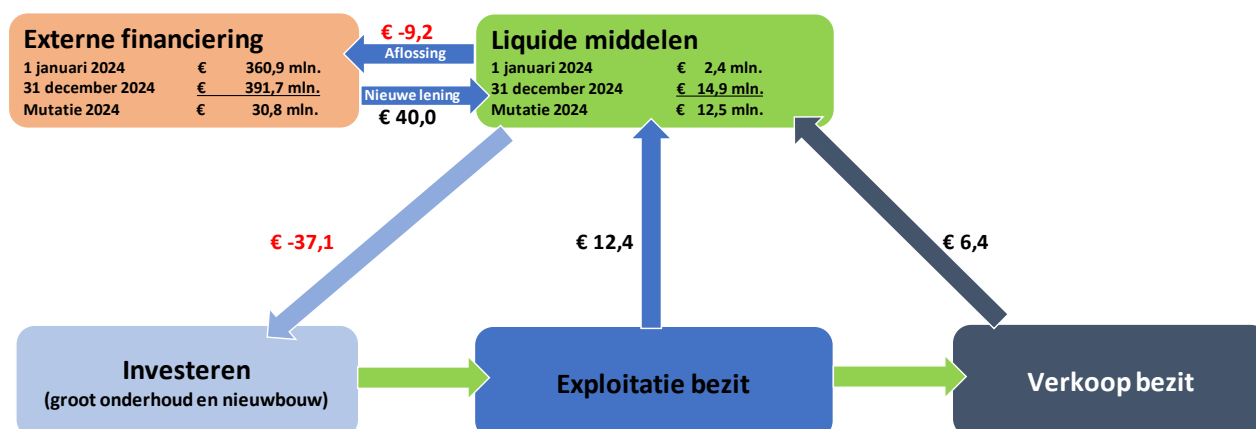
Bedragen x 1.000	Begroot	Werkelijk	Verschil	Toelichting
Verkoopontvangsten bestaande huur- en koopgarantwoningen	€ 2.687	€ 6.443	€ 3.756	Meer woningen verkocht
Nieuwbouwwitgaven	-€ 36.544	-€ 26.369	€ 10.175	Vertraging start 2 nieuwbouwprojecten
Woningverbeteringen	-€ 17.089	-€ 10.489	€ 6.600	Vertraging start 2 GO-projecten en ontvangen subsidies
Aankopen	€ 0	-€ 248	-€ 248	Teruggekochte koopgarantwoning
Overige investeringsuitgaven	-€ 225	-€ 89	€ 136	Vertraging project digitalisering
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-€ 51.171	-€ 30.752	€ 20.419	

Uit voorzichtigheids oogpunt zijn 10 verkoopontvangsten begroot. Er zijn 11 sociale huurwoningen (DAEB), 14 niet-zelfstandige woningen(DAEB) in een woonzorgpand, 5 niet-DAEB woningen en 1 koopgarantwoning verkocht in 2024.

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

4.6 GELDSTROMEN IN 2024

De stand liquide middelen is in 2024 met € 12,5 miljoen toegenomen. Onderstaand figuur geeft inzicht in de geldstromen in 2024. Er is voor € 37,1 miljoen geïnvesteerd. Dit is gefinancierd met € 12,4 miljoen aan gerealiseerde kasstromen uit de verhuurexploitatie en € 6,4 miljoen aan verkoopopbrengsten. Per saldo heeft Tiwos € 30,8 miljoen (€ 40,0 miljoen nieuwe leningen minus € 9,2 miljoen aflossing) bij moeten lenen. Hierdoor zijn de langlopende leningen (nominaal) gestegen naar € 391,7 miljoen.



4.7 TREASURY

In 2024 heeft Tiwos € 9,2 miljoen van de lening portefeuille afgelost. Er is € 40,0 miljoen aan nieuwe leningen bijgekomen.

De gemiddelde rentevoet voor de totale leningenportefeuille is ultimo 2024 3,13% (2023: 3,16%).

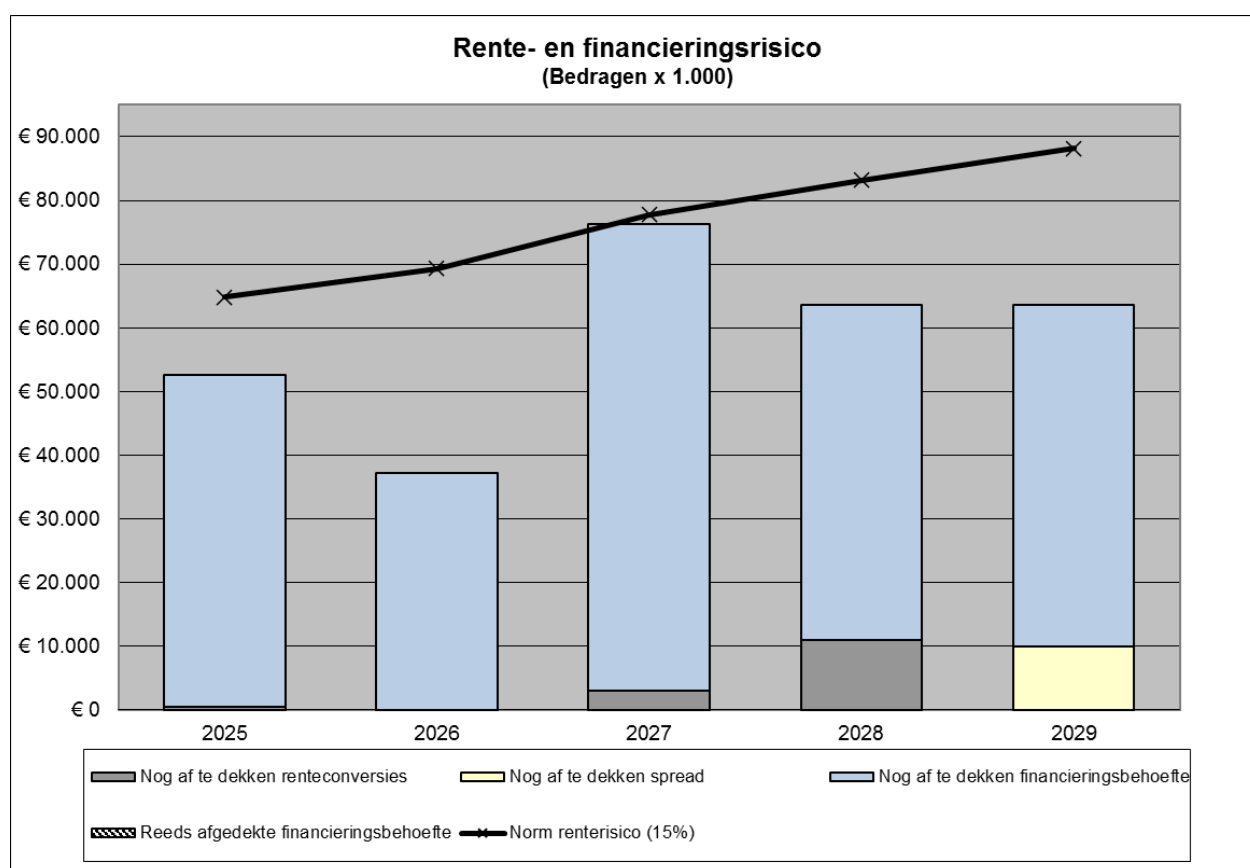
De gemiddelde gewogen restant looptijd van de lening portefeuille is circa 22,4 jaar.

Tiwos heeft voor de komende jaren een forse financieringsbehoefte. Voor 2025 wordt voor € 52,8 miljoen nieuwe leningen aangetrokken. Op basis van de huidige projectenplanning moet de jaren 2026-2029 naar verwachting in totaal ongeveer € 190 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 treasury statuut 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 12 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
2023			
Berekende VPB	€ 2.519	2023	1-7-2025
Voorlopige aanslag	€ 4.192		
Definitieve aanslag			
Te ontvangen	€ 1.673		
2024			
Berekende VPB	€ 4.311	2024	1-5-2026
Voorlopige aanslag	€ 3.000		
Definitieve aanslag			
Te ontvangen	€ 1.311		

De aangifte van 2022 is ingediend bij de Belastingdienst.

In 2024 heeft Tiwos vennootschapsbelasting betaald in de vorm van voorlopige aanslagen die betrekking hebben op 2023 en 2024.

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. In 2024 zijn risico eigenaren benoemd onder de leden van de strategische tafel. De risico eigenaren hebben vervolgens de beheersmaatregelen geactualiseerd.

In 2025 zal op basis van het nieuwe koersplan een herijking plaatsvinden van de strategische risico's en de beheersmaatregelen.

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. In 2023 en 2024 zijn de risicoinventarisatie en herijking van de beheersingsmaatregelen uitgevoerd. 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

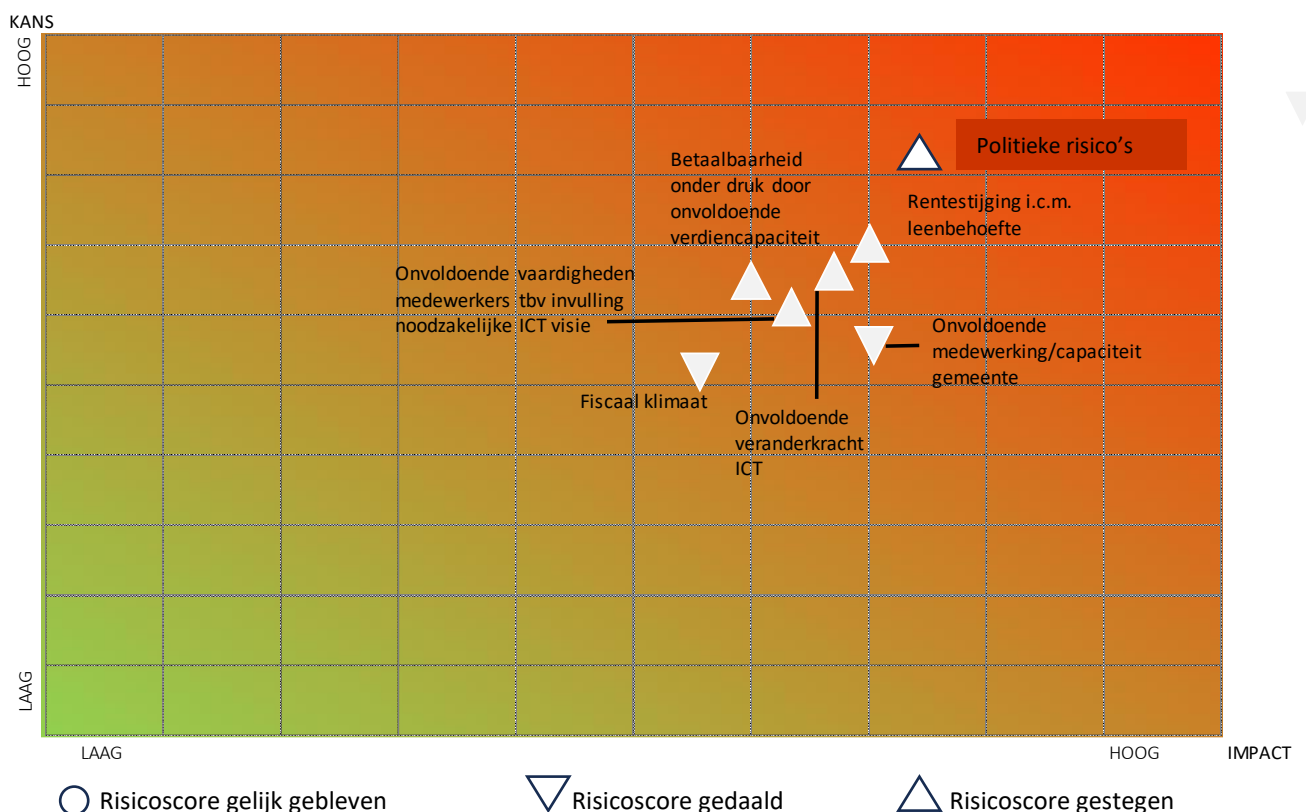
De grootste bruto risico's die effect kunnen hebben op de financiële continuïteit van Tiwos zijn hieronder op volgorde van impact opgesomd:

- Politieke risico's worden steeds belangrijker en kunnen een negatieve invloed hebben op de volkshuisvestelijke opgave en de financiële continuïteit.

- 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 plannen 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..

Voor ieder bruto risico is een risico eigenaar benoemd onder de leden van de strategische tafel. De risico eigenaren hebben per risico de bestaande beheersmaatregelen beoordeeld en geactualiseerd. Hiermee is een adequate uitgebreide set van beheersingsmaatregelen gevormd die leiden tot netto risico's.

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. In 2025 wordt het frauderisicomanagement herijkt.

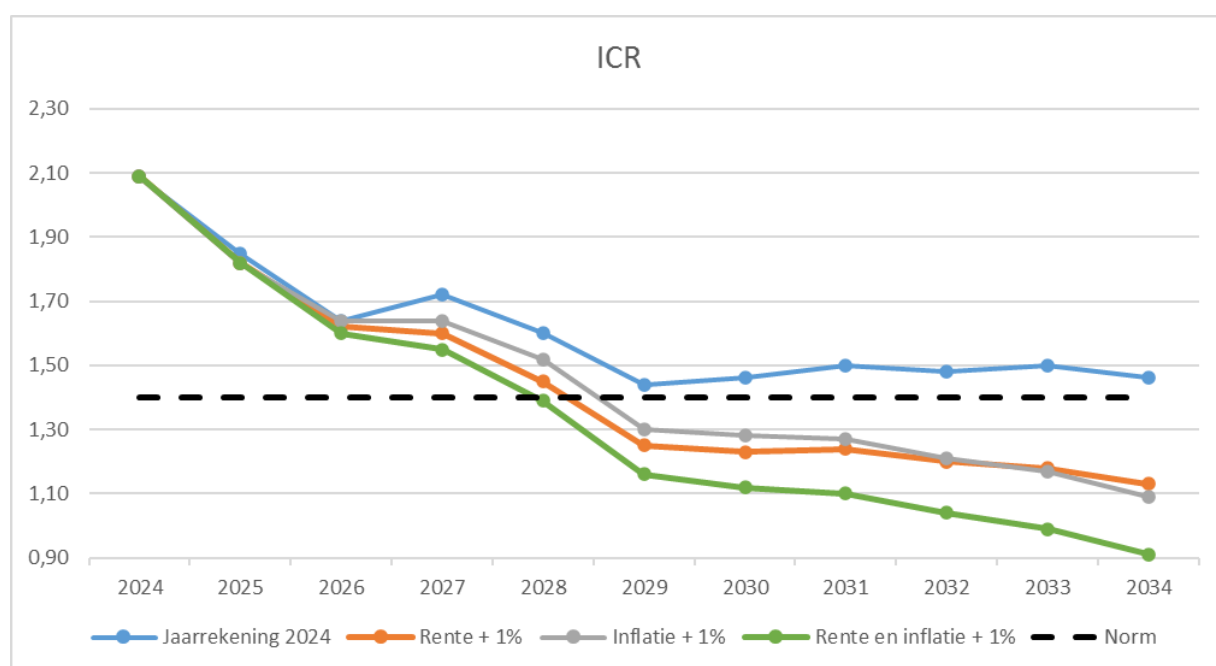
Uit de analyse is gebleken dat de opzet van de processen voldoende waarborgen hebben om frauderisico's zo ver mogelijk te beperken. Uit de interviews blijkt dat medewerkers zich bewust zijn van risico's op het gebied van fraude en is men snel in staat te analyseren op welke wijze er maatregelen zijn 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

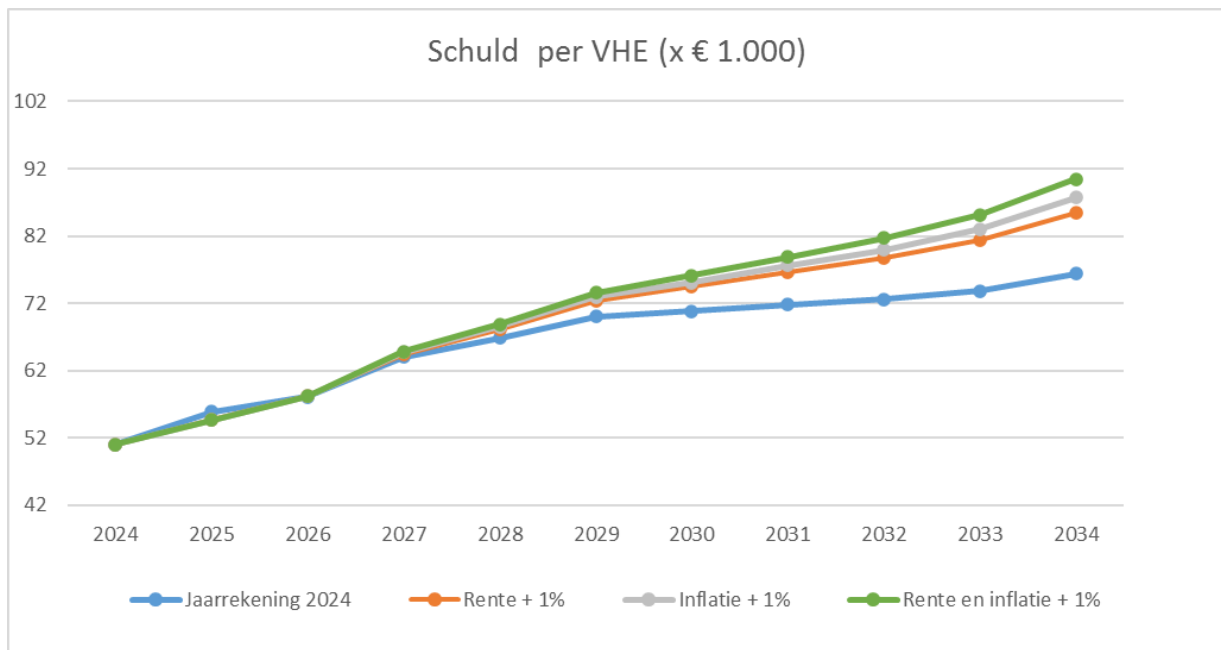
Ter beoordeling van de effecten van wijzigingen in macro-economische kengetallen zoals rente en inflatie worden periodiek gevoeligheidsanalyse gemaakt. Deze analyses geven inzicht in de financiële positie en het risicoprofiel van Tiwos en geeft een indicatie in welke mate bijgestuurd moet worden bij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

De getoonde grafieken laten de gevoeligheid zien van verschillende scenario's op de ICR, de schuldpositie, de loan-to-value en de solvabiliteit. Hiervoor zijn de volgende scenario's ingerekend:

- Het basisscenario voor de jaarrekening 2024 is berekend op basis van dezelfde uitgangspunten die voor de begroting 2025 zijn gebruikt (rente en inflatie conform leidraad economische parameters dPi 2024 van de Aw).
- De rente is structureel 1% hoger dan ingerekend in het basisscenario (jaarrekening 2024).
- Het inflatiepercentage (looninflatie, bouwkosteninflatie en onderhoudsindex) is structureel 1% hoger dan in het basisscenario (jaarrekening 2024).



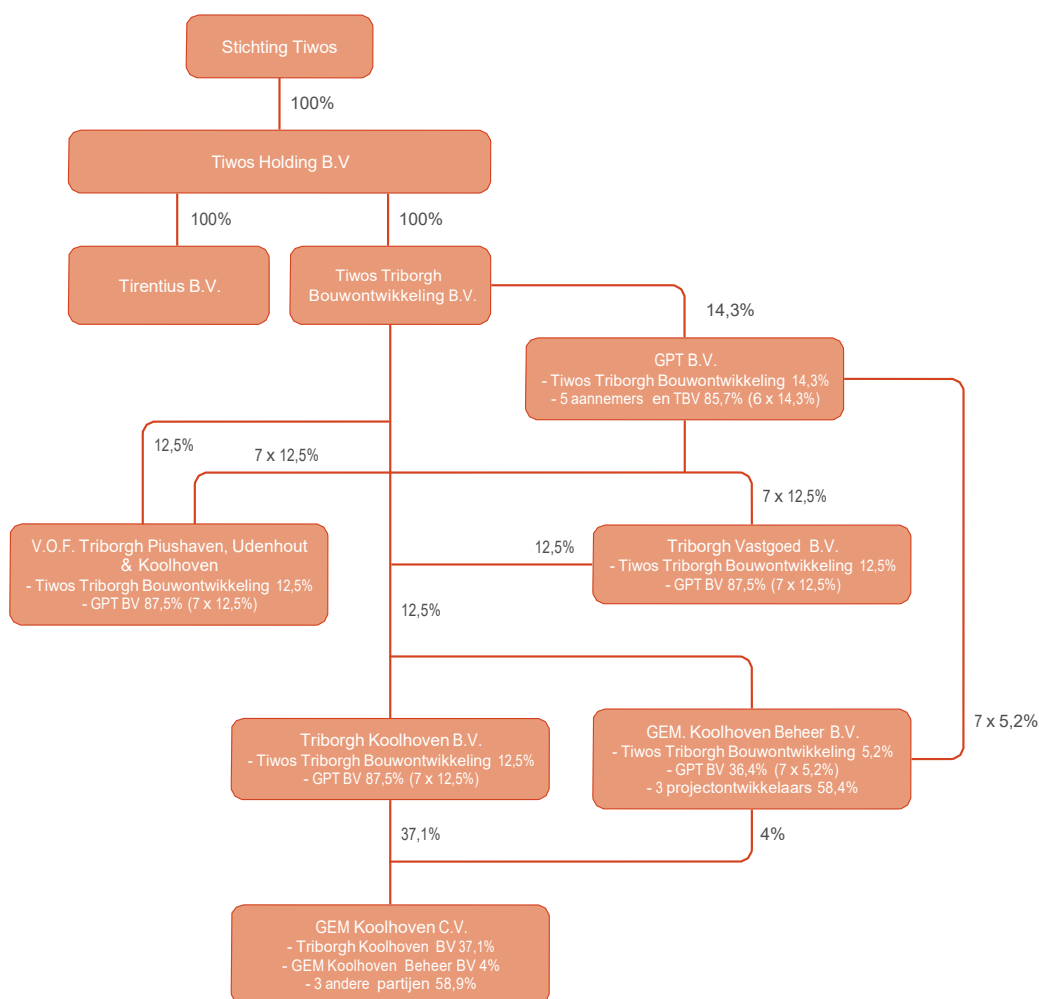
In het basisscenario blijft de ICR in alle jaren boven de norm. Bij de drie scenario's is dat niet het geval. Als deze situatie zich voordoet dan zullen er keuzes gemaakt moeten worden voor bijvoorbeeld minder investeringen of meer verkopen. Tiwos is van mening dat er voldoende knoppen zijn om op dat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



De schuld per verhuureenheid bedraagt ultimo 2024 € 51.000. 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. De LTV beleidswaarde blijft bij alle scenario's ruim onder de bovengrens van 70%. De solvabiliteit beleidswaarde blijft bij alle scenario's ruim boven de benedengrens van 30%.

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 2024

Naam	Eigen vermogen Deelneming 31-12-2024 (x 1.000)	Belang Tiwos	Belang Tiwos (x 1.000)	Belang Tiwos in jaarresultaat 2024 (x 1.000)
Tiwos Holding B.V.	€ 4.349	100%	€ 4.349	€ 577



5. Organisatie

Van 'samensturing' naar 'onze manier van werken': dit is wie wij zijn, met nog volop ruimte voor groei

5.1 ORGANISATIEONTWIKKELING

Na jaren van stap voor stap groeien naar samensturing, zien we in 2024 een volgende fase ontstaan, het gaat niet meer, of in ieder geval veel minder, over 'samensturing' en hoe dan. Het is inmiddels wat het is. Samensturing is een vaste waarde geworden: dit is hoe wij werken, onze, wellicht bijzondere, manier van organiseren. Het gaf rust en ruimte om nadrukkelijk naar het 'wat' te kijken, heel concreet in het opstellen van de nieuwe koers. Tegelijk zijn we nog volop aan het leren en groeien in onze manier van werken, en evolueert dat zich organisch aan de hand van praktijkvoorbeelden en kwesties. Zaken die in het moment misschien voor wat onrust en onduidelijkheid zorgen, maar waarvan we samen de kwestie oplossen én in staat zijn te verdiepen hoe dit dan met elkaar een volgende keer te doen. Al doende lerend.

Zo is in 2024 tijd gegaan naar het verduidelijken van de 'dagelijkse' besluitvormingskaders. Wie, en met wie, wordt in welk team een besluit genomen over wat er zich in de praktijk voordoet, zowel inhoudelijk als in organisatorische kwesties. Een breed nieuw kader, dat we stap voor stap vanaf komend jaar bij teams introduceren op logische en passende momenten.

Belangrijk element in het groeiproces van afgelopen jaar is de rol van teamcoaching geweest. Na een zoekende start voor deze nieuwe rol, is na een tussenevaluatie en wat aanpassingen (in zichzelf een voorbeeld van dit al doende leren) is de rol breder en met meer nadruk ingevuld en is deze inmiddels door de organisatie breed omarmd. Naast teams kijken teamcoaches ook mee bij projectgroepen en vakgroep overleggen.

Laatste kwartaal hebben we de organisatievorm en de (tijdelijke) rol van de transitieleider geëvalueerd. Mooi was om vanuit een brede afspiegeling van de organisatie een volmondig JA te krijgen op onze manier van werken, met daarbij tips en aandachtspunten voor verdere groei en voor de doorontwikkeling van de rol van transitieleider. Hiermee is de organisatie ontwikkel agenda voor 2025 gevuld, en kunnen we door met het verder verdiepen en ontwikkelen van onze manier van werken.

5.2 HR- THEMA'S

Instroom

In 2024 zijn 11 nieuwe medewerkers bij Tiwos in dienst gekomen (2023:12). Bij 10 medewerkers gaat het om vaste formatie, 1 medewerker is tijdelijk in dienst om ons tijdelijk te versterken.

In de flexibele schil zijn in 2024 zeven (3,89 fte) medewerkers ingeleend via een bureau of als zzp- er. Drie van hen vervangen een zieke medewerker, twee vullen tijdelijk een vacature in en twee zijn structureel aan ons verbonden vanwege hun expertise.

Doorstroom

We zijn trots dat drie medewerkers zijn doorgestroomd naar een andere rol binnen de organisatie (2023: 2). Zij kunnen binnen Tiwos aan hun nieuwe loopbaan uitdaging beginnen.

Uitstroom

Er zijn 11 medewerkers uit dienst getreden (2023: 7). Eén medewerker is uitgestroomd naar UWV/WIA (gevolgen Covid). Eén medewerker is met pensioen gegaan. Vier medewerkers hebben zelf hun baan opgezegd. Vijf medewerkers hebben in overleg met Tiwos hun dienstverband beëindigd.

Stagiaires

Tiws heeft ook in 2024 geïnvesteerd om scholieren tijdens hun MBO- of HBO-opleiding via een stage kennis te laten maken met werken bij de woningcorporatie. In 2024 hebben we twee MBO-bouwkunde stagiaires, één MBO-stagiaire sociaal werker welkom geheten in ons midden. Verder één HBO-stagiaire met opdracht binnen leefbaarheid en één HBO-stagiaire bouwkunde.

Trainees

Jaarlijks nemen we deel aan een traineeprogramma, dit keer continueren we de samenwerking met Talent in Huis. In 2024 hebben drie trainees 'ja' gezegd tegen Tiws om aan de slag te gaan met een opdracht. Met dit traineeprogramma ondersteunen we startende professionals en/of professionals die een carrière switch aandurven, tegelijkertijd trakteren we ons zelf om verrast en geïnspireerd te worden door deze mensen en de andere kijk en nieuwe inzichten die zij brengen. Zo dragen we bij aan de bekendheid van onze sector op de arbeidsmarkt (www.werkenbijdewoco.nl) en lukt het ons als werkgever om jonge nieuwe collega's bij Tiws te introduceren. In 2024 is de eerste van de drie trainees gestart, de andere twee starten in 2025.

Verzuim

In 2024 bedraagt het kort verzuim 0,69% (2023: 1,3%), hier is opnieuw een verbetering waarneembaar ten opzichte van het voorgaande jaar.

Het verzuim inclusief langdurige ziekteverzuim bedraagt in 2024 6,36% (2023: 6,28%) een lichte stijging. Landelijk is eenzelfde lichte stijging in langdurig verzuim waarneembaar. De stijging in het langdurige verzuim bij Tiws is hoofdzakelijk een gevolg van medewerkers die helaas vanwege medische, niet werk-gerelateerde oorzaken, zijn uitgevallen.

De ziekmeldingsfrequentie, het gemiddeld aantal ziekmeldingen per medewerker in een jaar, is in 2024 toegenomen naar 1 (2023: 0,95). Het aantal niet-verzuimende medewerkers is in 2024 gestegen naar 49,4% (2023: 43,2%).

Belangrijk om te vermelden: iedere (gedeeltelijk) verzuimende collega krijgt intensieve interne en externe begeleiding. Naast de verzuimbegeleiding hebben interne begeleidingsafspraken, vanuit HR of coach, ook een preventief karakter. Via deze gesprekken willen we collega's meer bewust maken en zo verzuim samen voorkomen. De arbodienst ondersteunt ons bij elke verzuimsituatie.

Opleiding en ontwikkeling – werken bij Tiws is werken aan jezelf

Over 2024 is het begrote bedrag voor opleidingen (inclusief loopbaanbudget) volledig benut. Voorbeelden van gerealiseerde collectieve opleidingen in 2024 zijn:

- Veiligheidsinspectie woningen door 8 opzichters
- Helder Schrijven op B1 niveau door 19 medewerkers
- Training omgaan met agressie en grensoverschrijdend gedrag door alle medewerkers met klantencontacten.
- Wie ben ik training; 1 groep medewerkers, bevordering persoonlijk leiderschap
- Comeniusleergang Lente Future leadership, twee medewerkers per jaargang
- Training Workflow management door 10 medewerkers

Persoonlijke ontwikkeling – feedback uitwisselen

Het proces van persoonlijke ontwikkeling krijgt bij Tiws veel aandacht. Een top-down beoordelingsproces door een manager past niet meer bij Tiws. 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.

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. Professionals in hun kracht zetten is noodzakelijk om volgens onze werkwijze resultaten te blijven behalen. Daarom investeert Tiwos in de ontwikkeling van persoonlijk leiderschap. Naast feedback geven en ontvangen is een ander mooi voorbeeld hiervan de 'Wieben-ik training'. In januari 2024 heeft een groep voornamelijk nieuwe collega's aan deze intensieve en zeer inspirerende training deelgenomen onder begeleiding van PK2, onze samenwerkingspartner. We werken nu aan een vervolgtraining om verder te verdiepen op ons persoonlijk leiderschap.

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 in een jaarlijkse cyclus herhaald 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.

Voorbereiding risico-inventarisatie en -evaluatie (RIE)

In 2024 is de Arbo-commissie gestart met de inrichting van de nieuwe branche specifieke tool voor het uitvoeren van de RIE. Met dit nieuwe digitale Arbo managementsysteem kan het uit de RIE voortkomende plan van aanpak overzichtelijk worden gemonitord.

5.4 MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD WERKGEVERSCHAP | SOCIAL RETURN

Tiwos wil van betekenis zijn; behalve voor studenten ook voor mensen met een kwetsbare positie op de arbeidsmarkt en voor mensen die in het vooruitkomen in het leven wat hulp nodig hebben.

Hercertificering Prestatieladder Socialer Ondernemen (PSO) en Social return

Sinds 2013 is Tiwos een trotse werkgever met een PSO-certificering. Tiwos is door PSO Nederland in 2023 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 arbeidscontracten 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.

In 2024 zijn we geslaagd in het begeleiden van stages en trainees, voor het vervullen van onze vacatures hebben we van gemeente en UWV geen medewerkers in dienst kunnen nemen. Voor het eerst was hier de boodschap dat ze geen kandidaten voor ons beschikbaar hadden.

Meer info over social return via: 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 2024 hebben we een groep scholieren ontvangen voor een bliksemstage.

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 (sinds 2015)
- Penningmeester van de stichting Yayasan Setetes Embun, een stichting die kleinschalige projecten in Indonesië op het terrein van onderwijs en zorg initieert en steunt (sinds 2021)
- Lid Raad voor Inspiratie en Advies Expeditie Loopbaan (sinds 2022)
- Lid Raad van Advies JINC Tilburg (sinds 2023)
- Lid Kernalliantie NPLV Tilburg (sinds 2024)
- Bestuurslid bij de Tilburgse Bouwsociëteit (sinds 2025)

In het verslagjaar is door de directeur/bestuurder het aantal van 64 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. In april 2024 zijn de statuten van Tiwos gewijzigd en in overeenstemming gebracht met de per 1 januari 2022 gewijzigde Woningwet en de Wet Bestuur Toezicht Rechtspersonen. Ook is het reglement van de RvC in 2024 opnieuw vastgesteld. Momenteel worden de reglementen voor auditcommissie, remuneratiecommissie en bestuur geactualiseerd.

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 2024 is bij de externe vertrouwenspersonen **geen melding** gedaan van een integriteitsschending.

Contact met vertrouwenspersonen in 2024

De externe vertrouwenspersoon is in 2024 eenmaal door een medewerker benaderd. Het betrof een situatie waarbij integriteit het gespreksonderwerp was. Dit gesprek was informatief en is geen aanleiding geweest voor een officiële melding. De interne vertrouwenspersoon is in 2024 diverse keren benaderd door collega's die wilden sparren over hoe om te gaan met bepaalde situaties. Deze gesprekken waren collegiaal van aard.

Introductie nieuwe vertrouwenspersonen

In januari 2024 is Tiwos een samenwerking aangegaan met Rots Vertrouwenspersonen. Tiwos heeft via Rots twee externe vertrouwenspersonen en heeft daarnaast één interne vertrouwenspersoon. In juni 2024 heeft HR een medewerkersbijeenkomst georganiseerd. In deze bijeenkomst werd aandacht gegeven aan het belang van een sociaal veilige werkomgeving en hebben de vertrouwenspersonen zich persoonlijk aan de medewerkers voorgesteld. Ook werd ingegaan op de rol en functie van de vertrouwenspersoon.



6. Verslag raad van commissarissen



6. Verslag raad van commissarissen

Tiws durft het verschil te maken

Woningcorporaties in Nederland zijn flink aan de slag met de belangrijke maatschappelijke opgaven voor nieuwbouw, verduurzaming, kwaliteit van de voorraad en leefbaarheid. Er zijn uitdagingen rondom het nijpende woningtekort, de betaalbaarheid van woningen, de noodzaak tot verduurzamen, het bouwen in tijden van oplopende kosten, het huisvesten van specifieke doelgroepen en meer.

Tiws is ook het afgelopen jaar onverminderd ambitieus en heeft hard gewerkt om verschillende uitdagingen aan te gaan en de doelen uit haar Koersplan te behalen. Als raad van commissarissen worden we meegenomen in de ontwikkelingen en houden we in goed overleg met elkaar en de bestuurder toezicht op het behouden van een stabiele koers voor Tiws. Tegelijkertijd houden we rekening met de veranderende vraag van de (Tilburgse) samenleving.

Naast dat we spreken met de bestuurder, gaan we met regelmaat in gesprek met de collega's van Tiws, de Huurders Belangen Organisatie (HBO) en de Ondernemingsraad (OR) en staan we in contact met verschillende samenwerkingspartners. We houden toezicht vanuit de maatschappelijke opgave van Tiws, adviseren, spiegelen en klankborden en geven invulling aan onze rol van werkgever. We houden samen met het bestuur de missie van Tiws actueel door oog te hebben en houden voor de kernwaarden.

Visie op toezicht

De volgende uitgangspunten geven richting aan de wijze waarop wij onze werkgevers-, toezicht-en klankbordrol invullen:

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

(Volledige visie op toezicht is te vinden op www.tiws.nl/governance)

Enkele belangrijke onderwerpen op de agenda in 2024 waren:

De start van het nieuwe koersplan

Het huidige Koersplan loopt tot en met 2024. In het verslagjaar is Tiws intensief aan de slag gegaan met het nieuwe Koersplan voor 2025-2029 waarin de strategische, langjarige doelen worden vastgesteld. De uitdagingen worden groter en meer urgent. Vergrijzing die vraagt om actie en steeds meer mensen die tussen wal en schip dreigen te vallen. Mensen die zich vaker terugtrekken achter hun voordeur. Een schrijnend tekort aan woningen. De afgelopen jaren zijn deze problemen toegenomen. Dit alles vraagt om een verandering. Tiws werkte in 2024 aan een gewijzigde koers. Bewoners, collega's en belanghouders hebben bijgedragen aan de totstandkoming van deze nieuwe koers. Wij zijn als raad van commissarissen betrokken geweest en in gesprek gegaan over de thema's die zijn opgehaald. Dit hebben we ook gedaan door de wijk in te gaan en verschillende locaties van Tiws te bezoeken. Hier hebben we bewoners, partners en betrokken collega's ontmoet en hebben we gesproken over de thema's uit de nieuwe koers. Op het moment dat dit jaarrapport verschijnt, ligt er een nieuwe ambitieuze Koers voor de komende 5 jaar klaar die inmiddels ook publiekelijk is gedeeld. We hebben als raad gezien dat Tiws er goed in is geslaagd om in nauwe samenwerking met belanghebbenden een uitdagende koers uit te zetten die passend is bij de behoeften van anderen.

Tiws toont daadkracht en investeert

De noodzaak tot meer betaalbaar en sneller bouwen is hoog. Iedereen verdient een plek om prettig en betaalbaar te wonen. De bestuurder verkent voortdurend alle mogelijkheden om te blijven investeren en zoekt daarin – met ondersteuning van de raad - de grenzen op.

In 2024 gaven we goedkeuring aan het investeringsbesluit voor de eerste fase van het Fabriekskwartier aan de Piushaven. Tiws bouwt in deze eerste fase 30 sociale huur appartementen, naar verwachting worden deze in het derde kwartaal van 2026 opgeleverd. De volgende fasen zijn in voorbereiding, totaal zal het voor Tiws gaan om 155 woningen op een gewilde centrumlocatie in Tilburg.

In 2024 is gestart met de bouw van het appartementencomplex Poort van Stappegoor en zijn we gaan kijken bij de bouw van dit grootste project in de geschiedenis van Tiws. Tijdens het bezoek aan de bouwplaats hebben we de betrokken aannemer gesproken en gezien hoe is gestart met nieuwbouw van 148 appartementen in Tilburg Zuid. Hiermee levert Tiws een belangrijke bijdrage aan de woonopgave voor de komende jaren. Eind 2026 zal het project klaar zijn. Ook zijn we - samen met betrokkenen van de gemeente Tilburg – een kijkje gaan nemen in de voormalige Willem II kazerne aan de Ringbaan-Zuid. Tiws heeft hier medio 2024 12 appartementen en 12 studio's voor 1- en 2-persoons huishoudens opgeleverd.

Doen wat nodig is en vernieuwend zijn

Naast investeren in nieuwbouw wordt er geïnvesteerd in onderhoud en verbeteren van bestaande woningen, waaronder woningen met een slechte energetische kwaliteit. Door de hoge energieprijzen neemt energiearmoede toe, vooral door slecht geïsoleerde woningen. Dit zorgt voor een onaangenaam woonklimaat wat leidt tot gezondheidsproblemen zoals kou en vocht gerelateerde klachten.

Het besluit is genomen tot groot onderhoud van 36 grondgebonden woningen in de Colijnstraat. Het zijn woningen met slechte energetische kwaliteit die volgens de landelijke en lokale prestatieafspraken in 2028 verduurzaamd moeten zijn.

Een ander project om de E/F/G labels weg te werken is het investeringsbesluit voor de Piet Retiefstraat. Het gaat om een groot onderhouds- en verduurzamingsproject met 34 eengezinswoningen. Bijzonder aan dit project is dat een deel van de woningen wordt voorzien van groene daken en een deel een traditioneel pannendak krijgt met biobased materiaal. Met dit project wordt ervaring opgedaan met maatschappelijk relevante vernieuwingen.

Samen in gesprek over de begroting

Het is inmiddels het derde jaar dat we samen met het bestuur, collega's en belanghouders in gesprek zijn gegaan over de uitgangspunten van de meerjarenbegroting voor Tiws. Het gesprek was verdiepend en ging over de thema's beschikbaarheid/nieuwbouw, betaalbaarheid/inkomsten en huurbeleid, bestaande voorraad/verduurzaming en leefbaarheid. De ambities op deze thema's zijn hoog, daarentegen zijn de financiële middelen om aan de totale opgaven te voldoen beperkt. Om de puzzel te leggen bleek het ook dit jaar weer zeer waardevol om als raad het gesprek aan te gaan met bestuurder, medewerkers en stakeholders. Hierdoor zien we dat er een gedragen begroting is ontstaan. Tiws zeilt in financiële zin scherp aan de wind. Toch ziet de raad van commissarissen dat Tiws haar zaken op orde heeft en de middelen zo goed mogelijk inzet, ondanks alle beperkingen.

In gesprek met de HBO en de OR

Een paar keer per jaar spreekt een delegatie van de raad van commissarissen met de HBO (Huurders Belangen Organisatie). In deze gesprekken is voldoende ruimte allerlei onderwerpen met elkaar te delen, de agenda wordt in samenspraak opgesteld. Op de agenda in 2024 stonden onderwerpen als de huurprijsaanpassing en de zorgen over de bewoners voor wie de verhoogde huurlast niet of nauwelijks te dragen is. Ook is gesproken over de mogelijkheid van maatwerkoplossingen die Tiws biedt als mensen in de knel komen. De gesprekken gaven goed beeld van problemen en knelpunten. Onze bewoners zijn een bron van informatie, het is belangrijk op een goede manier tot een constructief gesprek te komen.

De RvC spreekt ook ieder jaar met de OR (Ondernemingsraad). Op de agenda stonden in 2024 actuele thema's als organisatiestructuur en doorontwikkeling van de organisatie, de nieuwe Koers, benodigde capaciteit, werkdruk en sociale interne veiligheid. Dit gesprek biedt de kans elkaar te informeren en standpunten met elkaar te delen en geeft daarnaast een mooie doorkijk naar hoe beleid en doelen in de praktijk tot uitvoering komen.

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

We hadden ook verdiepende bijeenkomsten en spraken over thema's als:

Afgehaakt of weer veerkrachtig Aangehaakt?

De RvC's en RvT's en de bestuurders van de MOM partners kwamen in april bij elkaar tijdens dit symposium waar onderwerpen op de agenda stonden als Wijkgericht aan het werk, veerkrachtige wijken, scheidslijnen in de samenleving, verbinding maken, hoe maken we de MOM netwerksamenwerking op z'n sterkst etc. We hadden met elkaar goede gesprekken en maakten ook kennis met de leden van de RvC's en RvT's van de andere maatschappelijke organisaties in Tilburg. In de MOM werken TBV Wonen, Tiwos, WonenBreburch, ContourdeTwern, IMW Tilburg, Sterk Huis, GGD Hart voor Brabant, RIBW Brabant, SMO-Transpose, GGZ Breburch, Amarant, Prisma, ASVZ en X-pect 013 samen aan nieuwe oplossingen voor en met mensen in kwetsbare situaties.

Toezicht op netwerken

Corporaties werken vaak en veel samen met maatschappelijke partners zoals zorgpartijen, gemeente, om bewoners een prettig en veilig thuis te kunnen blijven bieden. Ook Tiwos kent verschillende samenwerkingspartners. Tijdens een themabijeenkomst hebben we als raad van commissarissen - onder begeleiding van onderzoeker Cor van Montfort - gesproken over nut en noodzaak van toezicht op netwerkpartners en hoe je toezicht houdt op lokale netwerken in het sociaal domein. Zonder toezicht te willen stapelen en onnodige bureaucratie te willen creëren. We hebben gesproken over de bredere kijk hierop en over de verschillende manieren van toezicht op het organisatienetwerk. Een actueel onderwerp dat ook in 2025 op onze agenda staat.

Huisvesting van aandachtsgroepen

Tijdens deze themabijeenkomst is stilgestaan bij de regionale en Tilburgse Woonzorg visie en hebben we met name gesproken over de opgaven en de uitdagingen rondom het huisvesten van aandachtsgroepen. Het vinden van een passende woning wordt voor steeds meer mensen lastig, vooral voor kwetsbare groepen die extra zorg en begeleiding nodig hebben. Het was interessant te horen over de werkwijze van Tiwos rondom woningtoewijzing van deze groepen mensen.

Ondermijning en veiligheid

De gemeente Tilburg werkt samen met verschillende partijen om ondermijning tegen te gaan. Wij spraken met een betrokkene van de gemeente en een collega van Tiwos over dit onderwerp. Er ontstond een goed beeld van de werkwijze en de effecten van intensieve leefbaarheidsaanpak en de focus op kwetsbare wijken in Tilburg.

Deze themabijeenkomsten vinden plaats buiten de reguliere vergaderstructuur en bieden ruimte voor verdieping, reflectie en het delen van actuele kennis. Maatschappelijke ontwikkelingen worden in een constructieve dialoog met betrokkenen uitgebreid behandeld.

Verder kwamen ook op de agenda:

Risicomanagement

Begin van dit jaar is het onderwerp Risicomanagement breed uitgezet in de organisatie en zijn de RvC en de leden van de strategische tafel betrokken bij de risico-inventarisatie. Per risico zijn de eigenaren benoemd, zij volgen het risico en beoordelen of de beheersmaatregel voldoende effectief is. De monitoring van het totaal aan risico's gebeurt in de trimesterrapportages. Deze nieuwe manier van werken heeft ervoor gezorgd dat het risicomanagement meer doorleefd wordt en onderdeel is geworden van de organisatie. Om het onderwerp binnen de organisatie actueel en levendig te houden worden een of meer risico's regelmatig op de agenda van de Strategische Tafel gezet en wordt het verdiepende gesprek gevoerd. Op deze manier is het risicomanagement goed verankerd in de organisatie.

Integriteit en belangenverstrengeling

Integriteit en belangenverstrengeling zijn vaste onderwerpen op de agenda van de RvC, belangrijke thema's voor de raad als toezichthouder. We voeren – samen met het bestuur – periodiek het gesprek om zo alert en kritisch te blijven op (potentiële) risico's. Op deze manier hebben we blijvend aandacht voor (de schijn van) belangenverstrengeling, integer handelen, normen/waarden. Begin 2024 publiceerde de Aw een aanbeveling rondom belangenverstrengeling. Naar aanleiding van deze publicatie hebben we met de raad en het bestuur zorgvuldig gekeken of deze handreiking aanleiding gaf onze manier van werken aan te passen. Hieruit kwam naar voren dat onze werkwijze zorgvuldig is. Er wordt open gesproken en te allen tijde melding gemaakt van alle mogelijke situaties rondom (de schijn van) belangenverstrengeling. 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

De zelfevaluatie is een jaarlijks terugkerend proces waarin we als raad kritisch reflecteren op het eigen functioneren, onderlinge samenwerking en de effectiviteit van het toezicht. In december 2024 was de zelfevaluatie, dit keer zonder externe begeleiding. De bestuurder was het tweede deel van de bijeenkomst aanwezig. We hebben stilgestaan bij de samenstelling van de raad, diversiteit in samenstelling, toezichthouden volgens de bedoeling, de vergaderingen en de vergaderstructuur en de relatie met bestuur en de omgeving. Er kwam naar voren dat de raad goed functioneert, onafhankelijk en kritisch functioneert en dat er een goede relatie is met bestuur en de organisatie. Juist omdat het goed gaat, wordt als actiepunt genoteerd blijvend aandacht te hebben voor een kritische en alerte houding. Doorvragen en scherp adviseren blijven essentieel.

Statutenwijziging Stichting Tiwos

In 2024 zijn de statuten van Tiwos in overeenstemming gebracht met de per 1 januari 2022 gewijzigde Woningwet en de Wet Bestuur Toezicht Rechtspersonen. Na ontvangst van de wettelijk vereiste goedkeuring van de Autoriteit woningcorporaties gaven we als raad van commissarissen in april van 2024 goedkeuring aan deze statutenwijziging.

Overzicht van vergaderingen en belangrijkste onderwerpen:

Raad van commissarissen

De raad van commissarissen heeft in 2024 zes reguliere vergaderingen gehouden. Ook waren er vier themabijeenkomsten. Deze vonden plaats voorafgaand aan de raadsvergaderingen. Bij de RvC vergaderingen waren steeds alle raadsleden 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 2025 en het meerjarig financieel perspectief
- De Trimesterrapportages
- Investeringsbesluit Fabriekskwartier 1^e fase
- Investeringsbesluit groot onderhoud Colijnstraat

- Investeringsbesluit groot onderhoud Piet Retiefstraat
- Statutenwijziging Stichting Tiwos
- Klachtenrapportage 2023
- Jaarlijkse huurprijsaanpassing
- Mandateringsregeling
- Visie op digitalisering
- Risicomanagement
- Geactualiseerde Financieringsstrategie
- Geactualiseerde Treasurystatuut
- Geactualiseerde Reglement Financieel Beleid en Beheer
- Geactualiseerd reglement RvC
- Huurderonderzoeken: Woonbeleving & Kernwaarden
- Integriteit, veiligheid en belangenverstrengeling
- Het jaarlijkse gesprek met de externe accountant
- Managementletter externe accountant
- Evaluatie van de controller
- Toekomstige samenstelling RvC

Commissies

De auditcommissie is in 2024 vijf keer bij elkaar gekomen. De controller Stefan Prinsen was bij alle vergaderingen aanwezig.

Belangrijke agendaonderwerpen waren onder andere:

- Begroting 2025 en de Trimesterrapportages
- Investeringsprojecten Fabriekskwartier, groot onderhoud Colijnstraat en groot onderhoud Piet Retiefstraat
- Risicobeoordeling WSW
- Rapportage AW met betrekking tot Rechtmatigheid
- Mandateringsregeling
- Planmatig onderhoud
- 4-jaarlijkse uitgebreide evaluatie van de controller
- Jaarlijkse evaluatie van de externe accountant en de wederzijdse samenwerking
- Financiële beleidsstukken Financieringsstrategie, Treasurystatuut en Reglement Financieel Beleid en beheer
- Deelnemingen
- Risicomanagement en interne beheersmaatregelen
- De managementletter externe accountant en het accountantsverslag
- Intern controleplan

De remuneratiecommissie kwam dit jaar twee keer bij elkaar in een regulier overleg. Daarnaast heeft de remuneratiecommissie gesproken met verschillende collega's van de interne organisatie en de OR ter voorbereiding op het beoordelingsgesprek met de bestuurder.

In de remuneratiecommissie zijn 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 jaarlijkse zelfevaluatie
- Het rooster van aftreden met volgende bijzonderheden:
 - Herbenoemingen J. de Groot en M. Fiers, te volgen procedure en stappenplan
 - Opstarten werving en selectie nieuwe commissaris

- Traineeship VTW aankomend commissaris en formuleren stageopdracht

De volkshuisvestelijke commissie is aan het begin van het jaar bij elkaar gekomen. Er is in deze bijeenkomst inhoudelijk en qua planning invulling gegeven aan de behandeling van de volgende volkshuisvestelijke thema's in 2024:

- Toezicht op netwerken, over het belang van passend toezicht op netwerkpartners in het sociaal domein
- Ondernijning / Veiligheid, thema over de werkwijze en de effecten van intensieve leefbaarheid en de focus op kwetsbare wijken in Tilburg.
- Symposium met RvC's en RvT's en bestuurders van de binnen de MOM samenwerkende organisaties met als thema Afgehaakt of weer veerkrachtig aangehaakt? Met elkaar in gesprek over o.a. wijkgericht werken, veerkrachtige wijken, netwerksamenwerking.
- Huisvesting aandachtsgroepen en regionale/lokale woonzorgvisie; we hebben stilgestaan bij de regionale en Tilburgse Woonzorg visie en gesproken over de opgaven en de uitdagingen rondom het huisvesten van aandachtsgroepen.
- Koersplan dag. Een bezoek aan verschillende locaties in Tilburg (Kompas op Zuid, Poort van Stappegoor en het Rooseveltplein). Daar ontmoetten we collega's en bewoners van Tiwos en spraken over thema's uit de nieuwe koers als fijn samenleven, de veranderende woningmarkt en een gezond en betaalbaar huis in relatie tot de nieuwe koers.

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 2024 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 2024 bedraagt voor een raadslid € 14.050 en voor de voorzitter € 21.100. De totale bezoldiging voor de RvC in 2024 is € 91.350 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 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. Volgens de statuten Tiwos bestaat de raad uit ten minste vijf en ten hoogste zeven personen.

De raad van commissarissen Tiwos bestaat per 1 januari 2024 uit zes personen, met een evenwichtige man/vrouw verdeling (50/50). Op 12 mei 2024 nam de raad afscheid van D. van Wezel als commissaris van Tiwos in verband met het bereiken van de maximale zittingstermijn. De raad van commissarissen besloot voorafgaand aan haar vertrek verder te gaan met vijf raadsleden. Voorafgaand aan dit besluit is de RvC in overleg gegaan met HBO, daar D. van Wezel lid was op voordracht van de huurders. Begin 2024 heeft een delegatie van de HBO gesproken met twee zittende raadsleden. Op basis van deze gesprekken heeft de HBO besloten E. Schellekens voor te dragen als commissaris op voordracht van de huurders. De RvC nam vervolgens het besluit E. Schellekens per 12 mei 2024 te benoemen als commissaris op voordracht van de HBO. De raad van commissarissen Tiwos bestaat per 12 mei 2024 uit vijf leden, waarvan twee vrouwen en drie mannen.

De raad van commissarissen heeft in het boekjaar de herbenoeming van M. Fiers en J. de Groot opgestart. Hun eerste termijn loopt af op 14 april 2025. In november 2024 heeft de raad het voorlopige besluit genomen tot de herbenoeming van beide commissarissen. Inmiddels heeft de Autoriteit wonen haar positieve zienswijze op beide voorgenomen herbenoemingen gegeven en heeft de raad van commissarissen definitief besloten tot herbenoeming van beide commissarissen.

Met het oog op de einddatum van de termijn van R. Gradus per 1 oktober 2025 is in het verslagjaar gestart met de werving van een nieuwe commissaris met het profiel vastgoed-financiën. De werving is begeleid door een extern bureau. Voor het opstellen van het wervingsprofiel heeft het bureau interviews gehad met de RvC, twee vertegenwoordigers van de Ondernemingsraad en twee vertegenwoordigers van de HBO en is specifiek gekeken naar kennis van vastgoed en financiën en is gewaarborgd dat het profiel past bij de diversiteit, deskundigheid en onafhankelijkheid van de RvC. De vacature is in oktober 2024 gepubliceerd. De selectiecommissie, bestaande uit 4 zittende RvC leden en de bestuurders als adviseur, heeft gesprekken gevoerd met kandidaten. Na gesprekken met kandidaten selecteerde de RvC unaniem de M. Commandeur als beoogd lid. De adviescommissie, met vertegenwoordigers van de OR, HBO en de zittende commissaris R. Gradus, bracht unaniem een positief advies uit. Na een positieve zienswijze van de Aw is de benoeming definitief vastgesteld. M. Commandeur is op 19 februari 2025 gestart en volgt inmiddels zijn inwerkprogramma. De RvC bestaat door deze benoeming tijdelijk uit zes leden tot het vertrek van R. Gradus. Het volledige rooster van aftreden is te vinden op de website: www.tiwos.nl

Traineeship

A. Ayad heeft in de maanden januari t/m mei als trainee vanuit de VTW-leergang voor aankomende commissarissen meegelopen. Op het moment van verschijnen van dit jaarverslag zijn we in gesprek met de VTW over een mogelijk nieuw traineeship.

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 en Volkshuisvestingscommissie

Andere functies:

- Zelfstandig ondernemer (Sander van Bodegraven, interim management, advies en toezicht)
- Voorzitter RvT Drie Gasthuizen Groep te Arnhem
- Voorzitter RvC Woonstichting Valburg te Zetten (per 1 mei 2024)
- Voorzitter RvT Veilig Thuis Noord Oost Gelderland te Apeldoorn
- Lid RvT Carintreggeland te Hengelo, Twente
- Lid bestuur BuurtGroenBedrijf, Spijkerkwartier te Arnhem
- Voorzitter bestuur Verzamelgebouw Het Duynhuis te Dieren
- Vrijwilliger Buurthuis de Lommerd te Arnhem

PE-punten behaald in 2024: 14

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 WSZ (voorheen Woningstichting de Zaligheden) te Eersel (tot 1 juli 2024)
- Lid RvC wooncorporatie HW Wonen te Oud-Beijerland
- Lid RvC Woningbouwvereniging Zeeuwland te Zierikzee
- Lid RvC Woningstichting Helpt Elkander te Nuenen (tot 17 november 2024)
- Voorzitter RvC Woningstichting Helpt Elkander te Nuenen (per 17 november 2024)
- Lid Sectorcommissiepool Solidariteit (per 1 april 2025)
- Lid RvT bij OGVO (Onderwijsgemeenschap Venlo en Omstreken) te Venlo (per 1 februari 2025)

PE-punten behaald in 2024: 13

M. Fiers (v)

Functie: lid

Voordrachtsbenoeming: ja (huurders)

Datum in functie: 14 april 2021

Eerste benoeming tot en met 13 april 2025

Herbenoemd in 2025 tot 14 april 2029

Lid Volkshuisvestingscommissie

Andere functies:

- Directeur Groen Ontwikkelfonds Brabant
- Lid Eerste Kamer der Staten Generaal
- Bestuurslid Stichting Ondersteuning Eerste Kamerfractie Partij van de Arbeid (per 12 februari 2024)
- Penningmeester Stichting GroenLinks Eerste Kamer
- Bestuurslid Stichting Spot ON 040
- Vrijwilliger Quiet Eindhoven

PE-punten behaald in 2024: aan de norm is voldaan in verband met een overschot aan PE punten in 2023.

J. de Groot (m)

Functie: lid

Voordrachtsbenoeming: nee

Datum in functie: 14 april 2021

Eerste benoeming tot en met 13 april 2025

Herbenoemd in 2025 tot 14 april 2029

Lid Auditcommissie

Andere functies:

- Lid RvT en voorzitter auditcommissie Ziekenhuis Rivierenland
- Lid RvT en voorzitter auditcommissie Kunstloc Brabant
- Compliance Officer PwC NL (ad interim, per 1 november 2024)
- Voorzitter NBA werkgroep Kracht-van-de-keten
- Lid werkgroep Corporate Governance/bestuursverslag van de Raad voor de jaarverslaggeving (RJ)

PE-punten behaald in 2024: aan de norm is voldaan in verband met een overschot aan PE punten in 2023.

E. Schellekens (v)

Functie: lid

Voordrachtsbenoeming: ja (per 12 mei 2024)

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 (tot en met 30 april 2025)
- Zelfstandig ondernemer Aeiphoria Advies
- Gecertificeerd interim toezichthouder Flexpool VTOI-NVTK (vereniging van Toezichthouders in onderwijs en kinderopvang, voorheen ITZH)
- Bestuurslid Stichting Etre et Avoir
- Lid organisatie Soroptimisten (per 28 februari 2024)

PE-punten behaald in 2024: 7

M. Commandeur (m)

Functie: lid

Voordrachtsbenoeming: nee

Datum in functie: 19 februari 2025

Eerste benoeming tot en met 19 februari 2029

Lid Auditcommissie

Andere functies:

- Directeur Vastgoed Wooninc. te Eindhoven

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

Datum aftreden: 12 mei 2024

Lid Volkshuisvestingscommissie

Andere functies:

Geen

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, 18 juni 2025

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

Marcel Commandeur
Lid raad van commissarissen



7. Tabellen bij



bestuursverslag

7. Tabellen bij bestuursverslag 2024

1. VERHUUR

TABEL 1A – INSCHRIJFTIJD

	Aanbodmodel	Lotingmodel	Direct te huur	Snelle reageerder
Gemiddelde inschrijftijd 2024	11,3 jr	2,4 jr	-	3,5 jr
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	-

TABEL 1B – ZOEKTIJD

	Inschrijfduur	Loting	Eerste reageerder	Snelle reageerder *	Bemiddeling **	Woning van verzamel-Advertentie ***
Gemiddelde Zoektijd 2024	1,5 jr	1,7 jr	-	1,1 jr	-	1,9 jr
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	-	-	-

* 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	2024	2023	2022	2021	2020
Aantal inschrijvingen	123.349	114.203	105.072	99.160	91.220
Aantal inschrijvingen zonder grijze/zwarte lijst*	122.947	113.991	104.849	98.883	90.834
Aantal inschrijving met extra inschrijfduur	194	152	134	100	114
Aantal aanvragers WMO indicatie	159	267	140	172	205
Aantal aanvrager AWBZ indicatie	0	0	0	0	2

* Inschrijvingen met een blokkade vanwege een ontruiming (i.v.m. hennep, overlast, huurachterstand, geweld).

Grijze lijst: woningzoekende stond al ingeschreven en bouwt inschrijfduur op. Zwarte lijst: woningzoekende stond niet ingeschreven en bouw geen inschrijfduur op.

TABEL 3 – KENGETALLEN VERHUUR

	2024	2023	2022	2021	2020
Mutatiegraad ¹	6,66%	5,87%	5,68%	6,52%	7,25%
Mutatiegraad geschoond ²	6,40%	5,51%	5,62%	6,09%	7,11%
Leegstandscijfer ³	0,46%	0,58%	0,47%	0,85%	0,91%

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

	2024		2023		2022		2021		2020	
	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal
Eengezinswoningen	5	201	5	250	5	219	5	258	6	302
Etagewoning met lift	7	96	5	80	7	97	6	93	7	91
Etagewoning zonder lift	7	84	7	84	8	97	11	136	12	140
Zelfstandige HAT wooneenheid	8	14	11	18	8	13	8	14	7	11
Kamerpanden (zelfst/onzelfst)	2	4	2	4	2	4	0	0	3	4
Subtotaal woningen	5,4	399	5,7	436	5,6	430	6,5	501	7,2	548
Aanleunwoningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kamerpanden (zie hierboven)			5	18	8	28	8	28	9	30
Garages/parkeerplaatsen/bedrijfsruimten	7	23	10	31	2	1	8	5	0	0
Woonwagens/standplaatsen	6	3	0	0	2	1	2	1	1	1
Wo/zo-complex	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gehele bezit	5,2	425	6	485	5,7	460	6,6	535	7,2	579

TABEL 5 – ONTWIKKELING AANTAL VERHURINGEN

	2024	2023	2022	2021	2020
Totaal nieuwe verhuringen	527	484	434	643	611
Gespecificeerd naar type: info uit Viewpoint					
Woningen	489	453	429	595	578
Overig (garages / bedrijfsruimten)	32	31	32	41	31
Woonwagens / standplaatsen	0	0	1	0	0
Bruikleen / woonzorg	6	0	4	7	2
Info uit WIZ					
Reguliere verhuringen ¹	212	239	246	359	339
Bijzonder verhuringen: info uit WIZ					
- herstructurering naar Tiwos bezit	0	2	1	0	2
- 5% regeling	11	12	10	17	10
- bemiddeling volgens wachtlijst ²	21	7	7	3	5
- contingenten / Weer thuis	63	39	37	55	51
- doorschuiving / doorstroming	82	84	70	89	111
- nieuwbouw	55	0	0	0	12
- omklappen huurovereenkomst	0	1	1	1	4
- statushouder	36	21	24	27	11
- woningruil	9	4	9	14	8
- terugkeer na herstructurering	0	0	0	0	0
- urgentie	12	12	11	9	12
- WMO	0	4	1	0	0
- verhuur rechtspersoon / maatschappelijke instelling	4	3	0	1	6
- helptijdgarantie	0	0	0	0	0
- vrije sector	5	15	0	21	36
- selectieve toewijzing (rotterdamwet)	0	6	0	18	7
- spoedzoeker	0	3	0	1	3
- geen passende reacties	0	0	0	0	1
- niet passend toegewezen	0	0	1	0	1
- overige	4	1	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	452	85	89%
Eenpersoonshuishoudens tot (47.700)	284		56%
Meerpersoonshuishoudens tot (52.672)	168		33%
Vrij toewijsbaar	54	15	11%
Eenpersoonshuishoudens vanaf (47.700)	10		2%
Eenpersoonshuishoudens vanaf (52.672)	44		9%
Totaal volgens EU norm	506		100

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	174	€ 27.725,00	€ 650,43	173	99%	1%	0%
Tweepersoons	47	€ 37.625,00	€ 650,43	46	98%	2%	0%
Drie- en meerpersoons	60	€ 37.625,00	€ 697,07	60	100%	0%	0%
Vanaf AOW leeftijd							
Eénpersoons	17	€ 27.225,00	€ 650,43	17	100%	0%	0%
Tweepersoons	4	€ 36.675,00	€ 650,43	4	100%	0%	0%
Drie- en meerpersoons	0	€ 36.675,00	€ 697,07	0	100%	0%	0%
Statushouders	36			36	100%		
Totaal passend toewijzen *	338			336	99%	1%	0%

* Exclusief toewijzing intermediaire verhuur die niet door Tiwos wordt uitgevoerd

TABEL 8 – HUUROPBRENGST EN LEEGSTAND

	2024		2023	
	x € 1.000	leegstand	x € 1.000	leegstand
Huuropbrengsten woningen	€ 56.853		€ 56.135	
Verhuurleegstand sociale huur	€ 38	0,07%	€ 45	0,08%
Technische leegstand sociale huur	€ 215	0,38%	€ 248	0,44%
Leegstand geliberaliseerd	€ 9	0,02%	€ 19	0,03%
Leegstand woningen	€ 262	0,46%	€ 313	0,56%
Huuropbrengsten overig bezit	€ 2.904		€ 1.813	
Leegstand overig bezit	€ 11	0,38%	€ 23	1,27%
Huuropbrengsten bruto	€ 59.757		€ 57.948	
Leegstand totaal	€ 273	0,46%	€ 335	0,58%
Dotatie dubieuze debiteuren	€ 113		€ 240	
Huuropbrengsten netto	€ 59.371		€ 57.372	

2. LEEFBAARHEID

TABEL 9 – AANTAL REGISTRATIES 2024

	Noord Oost	West	Zuid	Eindtotaal
Begeleiding	21	7	82	110
Buurtregie	4	1	21	26
Financieel	4	0	6	10
Geweld / agressie	45	44	63	152
Juridisch	22	20	43	85
Medisch	2	0	1	3
Misdrijf	8	4	21	33
Overige	127	130	110	367
Overlast	260	245	306	811
Sociaal/Psychisch	19	9	37	65
Woning	65	68	66	199
Woonbezetting	68	73	132	273
Eindtotaal	645	602	889	2134

TABEL 10 – HUURINCASSO

	2024	2023	2022	2021	2020
Totale huurachterstand in % van bruto-huur	0,88%	0,84%	0,75%	0,74%	0,87%
Absolute huurachterstand (excl. voorstand) van zittende huurders	€ 547.040	€ 499.289	€ 435.876	€ 418.445	€ 481.300
Hiervan:					
Deurwaarder	€ 225.702	€ 228.913	€ 209.853	€ 192.931	€ 199.853
Betalingsregeling	€ 126.149	€ 133.984	€ 106.823	€ 102.292	€ 116.704
Aantal ontruiming	9	6	7	8	21

3. VASTGOED

TABEL 11 – NIEUWBOUW HUURWONINGEN 2024 (IN HAALBAARHEIDSFASE EN VERDER)

	Type	lage aftop	hoge aftop	toeslag- grens	toeslag- grens + IAH	geliberali- seerde huur	Totaal
		Huur	Huur	Huur	Huur	Huur	
		< € 650	€ 650 – € 697	€ 697 – € 880	> € 880	> € 880	
Opgeleverd in 2024							
Gemengd Wonen units Stappegoor	App/MOG	96 + 1					97
Ringbaan-Zuid Willem-II kazerne	App	8	8	8			24
In voorbereiding in 2024							
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	13	8	22	7		50
Fabriekskwartier (Piushaven, fase 3) *	App	11	8	20	36		75
Pater van de Elsenplein fase 2 *	App	2		2	36		40
Circulaire nieuwbouw dr. Ahausstraat	EGW					2	2
Curaçaostraat 47a *	EGW			2			2
Totaal nieuwbouw	App/Egw	198	24	228	112	11	573

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

TABEL 12 – RENOVATIE WOONZORGEENHEDEN

	Aantal
Opgeleverd/in voorbereiding in 2024 woonzorg	
Stationsstraat (Wozo/Monument)	11
Korvelseweg 79 (Wozo)	8
Korvelseweg 158 / Callandhof	20
Totaal woonzorg	

TABEL 13 – GROOT ONDERHOUD MET DUURZAAMHEIDSMaatregelen

Opgeleverd in 2024		
Willem Knuttelstraat	Egw	7
Pijlijerstraat	Egw	10
In uitvoering 2024		
Colijnstraat	Egw	36
Afrikaanderstraat	Egw	31
In voorbereiding 2024		
Fatimastraat	Dupl	24
Kaapkoloniestraat	Egw	34
Piet Retiefstraat	Egw	34
Hasseltplein (Hat)	Hat	8
Dr. Nolenstraat (11 App + 4 Egw)	Egw/Hat	15
Gasthuisring (Hat)	Hat	10
Stationsstraat (Wozo / Monument)	Wozo	11
Broekhovenseweg (Hat)	Hat	5
Sint Jorisstraat (Hat)	Hat	11
Oerlesestraat (Dupl)	Dupl	4
Korvelseweg 158 / Callandhof (Wozo)	Wozo	20
Korvelseweg 179 (Wozo)	Wozo	8
Capucijnenstraat 27 (App)	App	11
Capucijnenstraat (App)	App	16
Totaal groot onderhoud met duurzaamheid		295

TABEL 14 – REPARATIEVERZOEKEN EN BINNENRENOVATIES

	Kosten 2024	Resultaat voorgaand jaar	Totale kosten 2024
Kosten	€ 7.470.000	€ 1.284.000	€ 8.754.000
Begroting	€ 5.760.000	€ 1.284.000	€ 7.164.000
Verschil	-€ 1.710.000	€ 0	-€ 1.710.000

TABEL 15 – REPARATIEVERZOEKEN EXCLUSIEF BINNENRENOVATIES

	2024	2023	2022	2021	2020
Reparatieverzoeken *	€ 4.204.000	€ 3.645.000	€ 3.142.000	€ 3.118.000	€ 2.930.000
Aantal reparatieverzoeken	9030	8829	8.654	8.514	9.417
Gemiddelde kosten per verzoek	€ 466	€ 413	€ 363	€ 366	€ 311
Aantal vhe's in eigendom	8178	8092	8.091	8.119	8.053
Kosten per vhe	€ 514	€ 450	€ 388	€ 384	€ 364

* excl. binnenrenovaties

TABEL 16 – BINNENRENOVATIES BIJ REPARATIEVERZOEKEN

	2024	2023	2022	2021	2020
Binnenrenovaties	€ 3.074.000	€ 2.895.000	€ 1.840.000	€ 1.436.000	€ 2.101.000
Aantal binnenrenovaties	528	424	266	214	307
Gemiddelde kosten per binnenrenovatie	€ 5.823	€ 6.829	€ 6.919	€ 6.710	€ 6.844

TABEL 17 – MUTATIEONDERHOUD INCLUSIEF BINNENRENOVATIES

	Kosten 2024	Resultaat voorgaand jaar	Totale kosten 2024
Kosten	€ 4.555.000	€ 1.328.000	€ 5.883.000
Begroting	€ 5.400.000	€ 1.032.000	€ 6.432.000
Verschil	€ 845.000	-€ 296.000	€ 549.000

TABEL 18 – MUTATIEKOSTEN PER MUTATIE

	2024	2023	2022	2021	2020
Mutatiekosten	€ 4.555.000	€ 5.099.000	€ 4.559.000	€ 5.710.000	€ 5.067.000
Mutaties met kosten	376	413	412	452	499
Kosten per mutatie	€ 12.114	€ 12.347	€ 11.066	€ 12.633	€ 10.154

TABEL 19 – CONTRACTONDERHOUD

	2024	2023
Kosten	€ 1.667.153	€ 1.520.531
Begroting	€ 1.609.754	€ 1.440.636
Verschil	-€ 57.399	-€ 79.895

TABEL 20 – PLANMATIG ONDERHOUD

	* 2024	2023
Kosten	€ 5.206.823	€ 6.136.000
Begroting	€ 5.678.000	€ 5.770.000
Verschil	€ 471.177	-€ 366.000

* excl. 161 k VVE

4. ORGANISATIE

TABEL 21 – ZIEKTEVERZUIM EXCLUSIEF ZWANGERSCHAPSVERLOF

	2024	2023	2022	2021	2020
% ziekteverzuim inclusief langdurig verzuim	6,36	6,28	5,77	3,97	5,37
% kortdurend ziekteverzuim	1,18	1,30	1,82	1,56	1,82
Langdurig zieke medewerkers (> 42 dagen aansluitend ziek)	15	14	14	10	13

TABEL 22 – ONTWIKKELING ORGANISATIEKOSTEN (EXCL. DIVERSE OPBRENGSTEN)

	2024	2023	2022	2021	2020
Totaal Organisatiekosten	€ 11.933.450	€ 11.796.839	€ 10.404.768	€ 9.566.331	€ 9.155.201
Aantal vhe's	8.178	8.092	8.091	8.119	8.053
Per vhe	€ 1.459	€ 1.458	€ 1.286	€ 1.178	€ 1.137

TABEL 23 – PERSONEELSMUTATIES (ULTIMO JAAR)

	2024	2023	2022	2021	2020
Formatieplaatsen ingevuld	98,2	98,2	91,4	89	83,1
Formatieplaatsen vacant per 31/12	4,1	2	3,89	0,2	0
Formatieplaatsen totaal	102,3	100,2	95,29	89,2	83,1
Medewerkers	109	110	102	99	92
waarvan					
- fulltime (%)	54,2%	51%	53%	51,5%	51,1%
- parttime(%)	45,8%	49%	47%	48,5%	48,9%
waarvan					
- mannen	54	48	49	51	49
- vrouwen	55	52	53	48	43
In dienst getreden ¹	11	12	9	18	9
Uit dienst	11	6	6	7	9
Waarvan (vroeg)pensioen	1	1	2	4	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

	2024	2023	2022	2021	2020
Aantal vhe per fte	83	82	89	88	94
Loonsom per fte	84.000	76.000	74.000	69.000	72.000
Personeel derden	€ 534.000	€ 903.000	€ 784.000	€ 509.000	€ 507.000



8. Kengetallen en feiten



8. Kengetallen & Feiten

	2024	2023	2022
Typering verhuureenheden			
naar technisch type			
eengezinswoning	4.680	4.691	4.675
appartement	2.572	2.457	2.467
duplexwoning	163	163	163
studio	166	166	166
onzelfstandige eenheid	150	162	163
maatschappelijk vastgoed	64	66	66
standplaats	60	60	60
parkeervoorziening	309	313	315
bedrijfsmatig onroerend goed	14	14	16
totaal verhuureenheden	8.178	8.092	8.091
naar ouderdom			
vooorlogs	802	805	806
wederopbouw	2.243	2.245	2.254
jaren 60 en 70	1.211	1.216	1.216
jaren 80 en 90	1.501	1.503	1.505
jaren 2000 tm 2009	765	770	778
jaren 2010 en later	1.059	938	912
subtotaal woningen	7.581	7.477	7.471
onzelfstandige eenheid	150	162	163
maatschappelijk vastgoed	64	66	66
woonwagen/standplaats	60	60	60
parkeervoorziening	309	313	315
bedrijfsmatig onroerend goed	14	14	16
totaal verhuureenheden	8.178	8.092	8.091
koopgarant			
eengezinswoning	64	64	70
appartement	11	12	13
totaal koopgarantwoningen	75	76	83

	2024	2023	2022
Productiemaatregelen woningbezit in eigendom			
nieuwbouw huur			
sociale huur (<= € 879,66)	120	25	0
dure huur (> € 879,66)	0	0	0
woonzorg	0	0	0
bedrijfsruimte/parkeerplaatsen/maatschappelijk vastgoed	1	0	0
	121	25	0
herbestemmen pand			
verhuureenheden	-1	-2	0
	-1	-2	0
aankoop			
aankoop verhuureenheid	0	0	1
aankoop huur vanuit koopgarant	0	3	0
	0	3	1
verkoop verhuureenheden			
DAEB vhe	-25	-8	-4
niet-DAEB vhe	-9	-12	-14
	-34	-20	-18
sloop verhuureenheden			
ikv herstructurering	0	-5	-11
	0	-5	-11
verkoop koopgarantwoningen	-1	-7	-7
investeringen bestaand bezit			
groot onderhoud in combinatie met energiemaatregelen	17	427	93
aanbrengen zonnepanelen	500	723	284
in uitvoering/voorbereiding			
nieuwbouw huur	452	581	558
investeringen bestaand bezit	317	132	500

	2024	2023	2022
Aantal woningen naar huurprijsklasse (obv kale huur)			
goedkoop (<= € 454,47)	482	459	494
1e aftoppingsgrens (<= € 650,43)	4.941	5.009	4.821
2e aftoppingsgrens (<= € 697,07)	835	768	973
t/m HT-grens (<= € 879,66)	963	845	763
boven HT-grens (> € 879,66)	360	396	420
Totaal woningen	7.581	7.477	7.471
Prijs/kwaliteitverhouding woningbezit			
woningen onder HT grens (huurtoeslaggrens: <= € 879,66)**			
gemiddelde kale huur per maand	€ 634	€ 601	€ 606
gemiddelde streefhuur per maand	€ 733	€ 683	€ 660
gemiddelde maximale huur per maand	€ 1.034	€ 952	€ 857
gemiddeld aantal WWS punten	167	159	157
kale huur in % van de maximale huur	61%	63%	71%
streefhuur in % van de maximale huur	71%	72%	77%
jaarlijkse huurverhoging totale bezit in %***	4,75%	-1,15%	2,32%
gemiddelde kale huur per maand (inclusief geliberaliseerd)	€ 644	€ 611	€ 616
Kwaliteit woningbezit			
dagelijks onderhoud per woning (reparatie en mutatie)	€ 1.594	€ 1.549	€ 1.293
planmatig onderhoud per woning	€ 889	€ 1.002	€ 856
sociaal beheer/leefbaarheid/woonomgeving per woning**	€ 40	€ 30	€ 35
groot onderhoud per woning	€ 1.394	€ 3.698	€ 1.486
totaal onderhoud woningen in % van de huursom	51%	83%	49%
Verhuur			
huuropzeggingen woningen (inclusief kamerverhuur)	399	436	430
nieuwe verhuringen woningen (inclusief kamerverhuur)	489	453	429
mutatiegraad woningen (excl. verkoop, sloop e.d.)	6,40%	5,51%	5,6%
huurderving woningen in % kale huur (excl. verkoop, sloop e.d.)	0,46%	0,56%	0,47%
huurachterstand in % bruto huur	0,88%	0,84%	0,75%
aantal bemiddelingsverzoeken afdeling leefbaarheid	2.134	2.281	4.663

	2024	2023	2022
Waarde/financiering vastgoed			
marktwaaarde gemiddeld per woning	€ 177.300	€ 146.800	€ 159.600
beleidswaarde gemiddeld per woning	€ 128.900	€ 79.900	€ 93.400
WOZ-waarde gemiddeld per woning	€ 241.400	€ 232.100	€ 199.100
Financiering (extern)			
per woning	€ 50.700	€ 47.200	€ 43.800
gemiddelde rente leningen portefeuille	3,13%	3,16%	3,20%
gemiddelde looptijd leningen portefeuille	22,4	21,6	20,8
Balans en Winst- & Verliesrekening (obv marktwaaarde x € 1.000)			
Balans			
groepsvermogen	€ 987.167	€ 731.888	€ 859.328
voorzieningen	€ 4.718	€ 32.440	€ 29.699
vreemd vermogen	€ 443.863	€ 408.280	€ 381.451
Winst- & Verliesrekening			
exploitatieopbrengsten vastgoedportefeuille	€ 61.473	€ 59.005	€ 58.264
exploitatiekosten vastgoedportefeuille	€ -29.982	€ -29.279	€ -31.442
overige organisatiekosten	€ -1.139	€ -2.126	€ -747
verkoopresultaten	€ 2.793	€ 1.466	€ 819
waardeveranderingen	€ 240.304	€ -141.991	€ 9.825
overige activiteiten	€ 834	€ 505	€ 157
leefbaarheid	€ -3.189	€ -3.092	€ -2.565
financiële baten en lasten	€ -11.303	€ -8.794	€ 9.587
belastingen	€ -5.090	€ -3.271	€ -2.999
resultaat deelnemingen	€ 578	€ 137	€ 220
Jaarresultaat	€ 255.279	€ -127.440	€ 41.119

	2024	2023	2022
Financiële kengetallen			
solvabiliteit obv beleidswaarde (norm: > 15%) Daeb-bezit	59%	35%	48%
solvabiliteit obv beleidswaarde (norm: > 40%) Niet-Daeb-bezit	56%	43%	48%
ICR (norm: >1,4) Daeb-bezit	2,07	1,75	1,48
ICR (norm: >1,8) Niet-Daeb-bezit	2,37	2,45	2,67
dekkingsratio obv marktwaarde (norm: < 70%) Daeb-bezit	35%	34%	31%
dekkingsratio obv marktwaarde (norm: < 70%) Niet-Daeb-bezit	29%	34%	33%
Loan-to-Value obv beleidswaarde (norm: < 85%) Daeb-bezit	40%	60%	47%
Loan-to-Value obv beleidswaarde (norm: < 75%) Niet-Daeb-bezit	32%	42%	40%
Loan-to-Value obv beleidswaarde (norm: < 85%) Totaal bezit	39%	59%	47%
Organisatie			
aantal personeelsleden	109	110	102
aantal fte's	98,2	98,2	91,4
aantal vhe per fte	83	82	89
organisatiekosten per verhuureenheid	€ 1.456	€ 1.458	€ 1.286

- * excl. te slopen woningen, tijdelijke verhuringen, bruikleen, onzelfstandige eenheden
 ** alleen fysieke uitgaven; het bedrag is dus exclusief personele inzet (organisatiekosten)
 *** in 2023: 2.806 sociale huurwoningen verlaagd naar € 575,03



tiwos
tilburgse woonstichting

1. Balans per 31 december 2024

(voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Vaste activa		
1.1a Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.315.061	1.072.619
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	55.636	49.034
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	23.860	21.676
DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.768	10.217
 Niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	 1.292	 54
1.1b Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.919	5.180
	1.410.536	1.158.780
1.2 Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	4.350	3.772
Latente belastingvorderingen	1.984	2.799
	6.334	6.571
 Totaal van vaste activa	 1.416.870	 1.165.351
Vlottende activa		
1.3 Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	232
1.4 Vorderingen		
Huurdebiteuren	382	275
Overheid	1.250	228
Overige vorderingen	1.739	3.664
Overlopende activa	647	502
	4.018	4.669
1.5 Liquide middelen	14.860	2.356
 Totaal van vlottende activa	 18.878	 7.257
TOTAAL ACTIVA	1.435.748	1.172.608

PASSIVA31-12-202431-12-2023**1.6 Eigen vermogen**

Herwaarderingsreserves	768.704	547.397
Overige reserves	-36.816	311.931
Resultaat na belastingen van het boekjaar	255.279	-127.440
	987.167	731.888

1.7 Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen	4.718	32.440
	4.718	32.440

1.8 Langlopende schulden

Schulden aan overheid	492	4.417
Schulden aan banken	382.536	350.968
Marktwaarde extendible leningen	7.737	8.320
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	22.794	20.821
Overige schulden	13	13
	413.572	384.539

1.9 Kortlopende schulden

Schulden aan overheid	3.308	0
Schulden aan banken	8.474	8.661
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6.639	5.154
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	2.811	1.108
Overige schulden	17	20
Overlopende passiva	9.042	8.798
	30.291	23.741

TOTAAL PASSIVA**1.435.748****1.172.608**

2. Functionele winst-en-verliesrekening over 2024

bedragen x € 1.000)

		2024	2023
Exploitatie vastgoedportefeuille	2.1		
Huuropbrengsten	2.1.1	59.371	57.372
Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	2.102	1.633
Lasten servicecontracten	2.1.3	-2.102	-1.619
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.1.4	-2.911	-2.872
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	-22.193	-22.235
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	-2.776	-2.553
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		31.491	29.726
Verkoop vastgoed in ontwikkeling	2.2		
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2.1	490	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2.2	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		490	0
Verkoop vastgoedportefeuille	2.3		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.3.1	6.338	7.491
Toegerekende organisatiekosten	2.3.2	-125	-116
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.3.3	-3.910	-5.909
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		2.303	1.466
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.1	3.893	-42.382
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.2	236.199	-99.555
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.4.3	212	-54
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		240.304	-141.991
Overige activiteiten	2.5		
Opbrengst overige activiteiten	2.5.1	848	518
Kosten overige activiteiten	2.5.2	-14	-13
Netto resultaat overige activiteiten		834	505
Overige organisatiekosten	2.6		
Overige organisatiekosten	2.6.1	-1.139	-2.126
Netto resultaat overige organisatiekosten		-1.139	-2.126
Leefbaarheid	2.7		
Kosten leefbaarheid	2.7.1	-3.189	-3.092
Netto resultaat leefbaarheid		-3.189	-3.092
Financiële baten en lasten	2.8		
Waardeveranderingen financiële vaste activa en derivaten	2.8.1	583	2.463
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.8.3	265	201
Rentelasten en soortgelijke kosten	2.8.4	-12.151	-11.458
Saldo financiële baten en lasten		-11.303	-8.794
Resultaat voor belastingen		259.791	-124.306
Belastingen	2.9	-5.090	-3.271
Resultaat deelnemingen	2.10	578	137
Resultaat na belastingen		255.279	-127.440

3. Kasstroomoverzicht (directe methode)

(bedragen x € 1.000)

	2024	2023
Kasstroom uit operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten:</i>		
Huren	59.292	57.287
Vergoedingen	2.093	1.638
Overige bedrijfsontvangsten	113	403
Renteontvangsten	116	33
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>61.614</i>	<i>59.361</i>
<i>Uitgaven:</i>		
Erfpacht	-1	-1
Personeelsuitgaven	-8.692	-8.423
Onderhoudsuitgaven	-19.287	-19.114
Overige bedrijfsuitgaven	-7.781	-7.489
Renteuitgaven	-11.566	-11.121
Sectorspecifieke heffing	-183	-590
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-284	-254
Vennootschapsbelasting	-1.372	-3.534
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-49.166</i>	<i>-50.526</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	12.448	8.835
Kasstromen uit investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	5.800	5.390
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	643	2.176
(Des)Investeringsontvangsten overig	173	225
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	-25.809	-15.428
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-11.222	-29.323
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-248	-1.995
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	-2
Investerings overig	-89	-299
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-30.752</i>	<i>-39.256</i>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-30.752	-39.256
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
<i>Ingaand:</i>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	40.000	29.000
<i>Uitgaand:</i>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-9.192	-2.377
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	30.808	26.623
Toename of afname van geldmiddelen	12.504	-3.798
Wijziging kortgeldmutaties	0	3
Liquide middelen per 1-1	2.356	6.151
Liquide middelen per 31-12	14.860	2.356
Saldo mutatie boekjaar	12.504	-3.795

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 is feitelijk gevestigd op Stationsstraat 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.

Tot en met boekjaar 2023 werd de beleidswaarde van het vastgoed door middel van de zogenaamde waterval afgeleid vanuit de berekende marktwaarde in verhuurde staat. Met ingang van 2024 is de methodiek van berekenen aangepast en is deze gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in de jaarrekening. Daarmee voldoet deze berekening aan de uitgangspunten zoals beschreven in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'.

De berekening van de beleidswaarde 2024 is gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en een voortdurende exploitatie (60-jaar). Daarmee is de opzet van de berekening en de uitkomst dusdanig afwijkend ten opzichte van de beleidswaarde tot en met 2023 dat het kwantitatieve effect van het verschil niet eenduidig kan worden bepaald.

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 opgenomen rechten en 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 2024 bedraagt deze grens € 879,66 (2023: € 808,06). 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 woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de

basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Waardering na eerste verwerking

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

Verwerking waardemutaties

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Grondslag voor de beleidswaarde:

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Tiwos. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingonzekerheden in zich heeft.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'). De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,7% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitatie-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur) opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het geschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Tiwos vastgestelde meerjaren onderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze

- meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
- de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E,F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer-activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

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.Z09).

Investeringssubsidies 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 vijftientig 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.

Flottende 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

minderen 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.

Ten opzichte van voorgaand jaar heeft een aanpassing plaatsgevonden op de presentatie van de herwaarderingsreserve op de woning die zijn verkocht onder voorwaarden. Dit deel van de herwaarderingsreserve was in de jaarrekening van voorgaand jaar niet nader afgesplitst van de overige reserves hetgeen nu alsnog heeft plaatsgevonden. De vergelijkende cijfers zijn hierop aangepast waarbij het totaalsaldo van de reserves ongewijzigd is gebleven.'

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 vervolgwaaardering 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 WAARDERING 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 2024	Aantal VHE 2023
Bedrijfsonroerendgoed in exploitatie	29	30
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	165	170
Garages/parkeerplaatsen in exploitatie	309	313
TOTAAL	503	513

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.

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 werkzaamheden verrichten binnen de voorgeschreven definitie van leefbaarheid. In 2024 betrof dit 19,2 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 pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of, en zo ja welke, verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor Woningcorporatie Tiwos en worden in de balans opgenomen in een voorziening. De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijds waarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties. Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening.

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. Ook dit kan leiden tot een afwijkend fiscaal resultaat in de aangifte vennootschapsbelasting 2023.

Aandeel in resultaat van deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Tiwos geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

Toerekening baten en lasten

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

FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING

Algemeen

Tiwo's 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 Tiwo's 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 marktrenten te volgen. Tiwo's maakt naast de extendible leningen geen gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen.

Marktrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico

Tiwo's 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's 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's en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Tiwo's 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 2024 hanteerden voor WSW-geborgde financiering behorende bij de desbetreffende looptijden van de extendible leningen.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

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

De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

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

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële-leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

5. Toelichting op de balans

(x € 1.000)

1.1 Vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa

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

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voor- waarden	Subtotaal	
1 januari 2024					
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardingsprijs	583.544	42.782	13.141	639.467	
Cumulatieve herwaarderings	529.570	9.293	8.535	547.398	
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-40.495	-3.041	0	-43.536	
Boekwaarden per 1 januari 2024	1.072.619	49.034	21.676	1.143.329	
Mutaties 2024					
Investerings	13.584	135		13.719	
Desinvesterings	-2.291	-1.131	-134	-3.556	
Gerealiseerde waardeveranderingen			-102	-102	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	228.285	7.915	2.420	238.620	
Herclassificatie bezit (mutaties Daeb/niet-Daeb)	181	-181		0	
Afschrijvingen				0	
Waardeverminderingen	-12.359	-135		-12.494	
Waardeverminderingen opleverings	-2.303			-2.303	
Overboekings (van MVA in ontwikkeling)	17.345			17.345	
Correctie verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs				0	
Correctie afschrijvingen				0	
Totaal mutaties	242.442	6.603	2.184	251.228	
31 december 2024					
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardingsprijs	596.640	41.576	13.007	651.223	
Cumulatieve herwaarderings	742.128	15.724	10.853	768.705	
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-23.707	-1.663	0	-25.371	
Boekwaarden per 31 december 2024	1.315.061	55.637	23.860	1.394.557	

	DAEB- vastgoed in ontwik-keling bestemd voor eigen exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in ontwik-keling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Subtotaal	Totaal vastgoed- beleg-gingen en materiële vaste activa
1 januari 2024					
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardingsprijs	18.693	54	8.875	27.622	667.089
Cumulatieve herwaarderings	0	0	0	0	547.398
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-8.475	0	-3.695	-12.170	-55.706
Boekwaarden per 1 januari 2023	10.218	54	5.180	15.452	1.158.781
Mutaties 2024					
Investerings	26.522	1.422	115	28.059	41.778
Desinvesterings				0	-3.556
Gerealiseerde waardeveranderingen				0	-102
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen				0	238.620
Herclassificatie bezit (mutaties Daeb/niet-Daeb)				0	0
Afschrijvingen			-376	-376	-376
Waardeverminderingen	-11.667	-184		-11.851	-24.345
Waardeverminderingen opleverings	2.303			2.303	0
Overboekings (naar MVA in exploitatie)	-17.345			-17.345	0
Correctie verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs	-264		-1.134	-1.398	-1.398
Correctie afschrijvingen			1.134	1.134	1.134
Totaal mutaties	-450	1.238	-261	527	251.755
31 december 2024					
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardingsprijs	27.606	1.476	7.856	36.938	688.161
Cumulatieve herwaarderings	0	0	0	0	768.705
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-17.839	-184	-2.937	-20.960	-46.330
Boekwaarden per 31 december 2023	9.768	1.292	4.919	15.979	1.410.536

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Per balansdatum heeft Tiwos 75 woningen in koopgarant (vorig jaar: 76) die in de toekomst teruggekocht moeten worden. Bij elke terugkoop wordt bepaald of deze woning in exploitatie wordt genomen of dat de woning opnieuw wordt verkocht (eventueel in koopgarant).

Herclassificatie bezit

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

WOZ-waarde vastgoedportefeuille

De totale WOZ-waarde van de verhuureenheden in exploitatie bedraagt per 31-12-2024 € 1.866 miljoen (waardepeildatum 1-1-2023). Per 31-12-2023 was dit € 1.773 miljoen (waardepeildatum 1-1-2022).

Marktwaaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaaarde in verhuurde staat op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde'. Tiwos heeft bij de bepaling van de marktwaaarde 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 marktwaaarde 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	869.751	21.928	891.679
MGW (Meergezinswoning)	Basis	397.468	23.401	420.869
Intramurale zorg	Full	22.960	0	22.960
Extramurale zorg	Basis	10.408	0	10.408
Studenteneenheid	Basis	1.436	0	1.436
MOG (Maatschappelijk onroerend goed)	Full	13.040	0	13.040
BOG (Bedrijfsmatig onroerend goed)	Full	0	5.705	5.705
Garagebox	Basis	0	4.396	4.396
Parkeerplaats	Basis	0	206	206
Totaal		1.315.063	55.636	1.370.699

Marktwaaarde op basis van de basisversie van het waarderingshandboek

De marktwaaarde van de woongelegenheden en de parkeergelegenheden is bepaald op basis van de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde' 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 marktwaaarde middels de 'Discounted Cash Flow Methode' (DCF) 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%.

In de jaarrekening 2024 is een stijging van de marktwaaarde van het vastgoed in exploitatie opgenomen van € 1.121.653 mln. naar € 1.370.697 mln. Procentueel is deze waardestijging 22,2%, waarvan 1,2% te verklaren is door voorraadmutaties (bron: verschillenanalyse Ortec). Een belangrijk deel van de waardestijging, circa 12,2%, wordt verklaard door het validatie-effect vanuit het handboek marktwaardewaardering 2023 (bron: verschillenanalyse Ortec). Dit validatie-effect is in de waardemutatie voor boekjaar 2024 opgenomen en dus verwerkt als onderdeel van de niet-gerealiseerde waardemutatie in 2024. De overige effecten in de

waardestijging betreffen de autonome effecten (marktontwikkelingen) zoals voorgeschreven in het handboek modelmatig waarderen 2024. Een eventueel validatie-effect op het handboek modelmatig waarderen 2024 is per heden uiteraard nog niet bekend.

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 is gehanteerd.

Categorie onroerende zaken	Aantal per 31 december 2024	Spreiding disconteringsvoet	Methoden
Woongelegenheden	7.421	5,42% - 9,00%	De hoogste waarde van de twee scenario's leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Parkeergelegenheden	309	7,94% - 8,03%	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-methode en is per categorie vastgoed als volgt:

Categorie onroerende zaken	Aantal per 31 december 2024	Gemiddelde disconteringsvoet	Gemiddelde markthuur per m2	Methoden
Bedrijfsmatig onroerend goed	29	6,11%	€ 128	Doorexploiteren
Maatschappelijk onroerend goed	113	6,19%	€ 153	Doorexploiteren
Intramuraal vastgoed	306	6,07%	€ 171	Doorexploiteren

Gehanteerde vrijheidsgraden

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

Markthuurstijging: gemiddeld zijn de markthuren met 8,0% verhoogd.

Disconteringsvoet: t.o.v. vorig jaar heeft er geen aanpassing plaatsgevonden.

Exit yield: t.o.v. vorig jaar heeft er geen aanpassing plaatsgevonden.

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 verhuur - eenheden 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	143	34	177
Aantal woningen verkocht binnen 1 jaar (verwachting)	7	5	12
Verwachte opbrengstwaarde verkopen binnen 1 jaar	€ 2.345	€ 1.414	€ 3.759
Verwachte boekwaarde verkopen binnen 1 jaar	€ 1.745	€ 1.293	€ 3.038

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 2024 een rentebedrag van € 0 (2023: € 0) opgenomen in de balanspost onroerende zaken in ontwikkeling voor de financiering van de investeringsprojecten.

Beleidswaarde

De bepaling van de beleidswaarde is met ingang van 2024 ingrijpend gewijzigd. 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 4,17% voor de DAEB-portefeuille en 4,70% 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. Dit heeft tot gevolg dat de beleidswaarde een significante stijging heeft ondergaan, waarbij volledigheidshalve de aanpassing van de disconteringsvoet niet de enige aanpassing is.

De totale beleidswaarde in 2024 bedraagt € 996,7 miljoen (2023: € 610,6 miljoen).

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	DAEB	Niet-DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand voor:		
- Eengezinswoningen	€ 726	€ 1.106
- Meergezinswoningen	€ 661	€ 1.069
Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 2.951	€ 3.779
Aantal woningen met E/F/G-energielabel	359	2
Beheernorm per jaar per woning	€ 741	€ 741

Hieronder een korte toelichting per item.

Streefhuur

De streefhuur van de Tiwos woningen volgt veelal de ontwikkeling van de aftoppingsgrenzen en de huurtoeslaggrens. In mindere mate bepaalt het kwaliteitsniveau van de woning de hoogte van de streefhuur bij Tiwos. Over het gewenste aantal woningen per streefhuurklasse zijn op stadsniveau afspraken gemaakt met de gemeente Tilburg en de collega-corporaties in het Convenant Wonen. Tiwos levert hierin per huurklasse haar bijdrage in de verschillende buurten in de stad Tilburg en Berkel-Enschot.

De realiseerbaarheid van de streefhuren wordt maandelijks getoetst in de IC. Daaruit komt naar voren dat vrijwel niet wordt afgeweken van de streefhuur in Viewpoint (volgens het huurbeleid). Er wordt afgeweken van de streefhuur bij toepassing van maatwerk, bijvoorbeeld woningen toewijzen aan middeninkomens om instroom van hogere inkomens in buurten te stimuleren in het kader van de leefbaarheid en om doorstroming mogelijk te maken.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten in de beleidswaarde bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatieonderhoud (met binnenrenovaties)
- Mutatieonderhoud (met binnenrenovaties)
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud
- Groot onderhoud (kosten voor instandhouden)
- Toegerekende organisatiekosten

Reparatie- en mutatieonderhoud (dagelijks onderhoud)

Het dagelijks onderhoud bestaat uit reparatie- en mutatieonderhoud. Het dagelijks onderhoud wordt onderverdeeld in regulier onderhoud en binnenrenovaties. Binnenrenovaties zijn renovaties van de doucheruimte, toilet en keuken.

De jaarbudgetten voor het regulier dagelijks onderhoud worden bepaald door de vakgroep opzichters en team bestaande bouw. Het jaarbudget is gebaseerd op historische cijfers en deze worden gecorrigeerd met wijzigingen in het onderhoudsbeleid en nieuwe ontwikkelingen die worden gesignaleerd door het team. De binnenrenovaties worden begroot in aantallen en daaraan wordt gekoppeld de contractueel afgesproken eenheidsprijs met de wijk-aannemer. Het bedrag voor dagelijks onderhoud ligt bij Tiwos hoog omdat alle binnenrenovaties worden uitgevoerd bij mutatie en reparatie en niet projectmatig (bij planmatig onderhoud of groot onderhoud). De uitgaven voor binnenrenovaties zijn bijna de helft van het budget dagelijks onderhoud.

Contractonderhoud

Als basis voor de bepaling van de kosten contractonderhoud wordt de begroting 2025 aangehouden. Het is niet de verwachting dat in de toekomst activiteiten voor het contractonderhoud worden uitgebreid. Derhalve wordt het bedrag uit de begroting langjarig aangehouden en jaarlijks opgehoogd met de indexering.

Planmatig onderhoud

De meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) van Tiwos is opgezet in het softwarepakket Vastware. Als basis wordt gebruik gemaakt van de elementen en hoeveelheden, die op locatie zijn geïnventariseerd door een extern technisch adviesbureau, welke worden doorgerekend op basis van formules, cycli en eenheidsprijzen van een inspectie- en adviesbureau.

De MJOB is gebaseerd op conditiemetingen. Deze zijn uitgevoerd door een extern adviesbureau. Voor de installaties worden planningen aangehouden van leveranciers die gebaseerd zijn op conditiemetingen en cyclische benaderingen.

In het softwarepakket Vastware is het mogelijk om op basis van hoeveelheden, cycli en eenheidsprijzen de MJOB door te rekenen op basis van een eeuwigdurende exploitatie. Voor de meeste elementen gebeurt het automatisch op basis van de onderhoudsformules (hoeveelheden, cycli en eenheidsprijzen). Voor een aantal elementen - vervangen van houten kozijnen en dakpannen (zowel gebakken als betonnen) - zijn deze formules in Vastware verwijderd om vervuiling te voorkomen. Het onderhoudsbeleid van Tiwos is om deze elementen op basis van conditiemetingen uit te voeren en niet op voorhand op basis van cycli.

Om te komen tot een betrouwbare onderhoudsbegroting over 60 jaar zijn onderhoudsformules toegevoegd voor het vervangen van houten kozijnen en van dakpannen. De houten kozijnen zijn opgenomen met een levensduur van 60 jaar. Omdat de ervaring is dat correct gedetailleerde kozijnen met goed onderhoud zonder problemen de totale exploitatieperiode van een woning mee kunnen en we geen inzicht hebben in welke complexen in de toekomst problemen kunnen geven, hebben we een correctiefactor van 15% bij alle complexen toegepast. Het percentage is bepaald op basis van ervaringscijfers. Vervanging van dakpannen zijn voor 100%

opgenomen voor vervanging in het 60e jaar geteld vanaf het bouwjaar.

Voor recent opgeleverde nieuwbouwprojecten worden normbedragen voor onderhoud toegepast totdat de woningen door een extern technisch bureau zijn geïnventariseerd. Vervolgens worden deze onderhoudsbedragen in Vastware gezet. Alle onderhoudsgevoelige elementen worden via onderhoudsformules periodiek opgenomen in de begroting. Zo wordt geborgd dat elementen die nu vervangen worden als onderdeel van investeringsprojecten niet buiten beeld raken.

Bovenstaande stappen hebben we uitgevoerd om de kosten voor de komende 60 jaar goed en volledig in beeld te hebben.

In de MJOB houdt Tiwos rekening met de volgende cycli:

Type	Periodiciteit
Buitenschilderwerk hout	7 jaar
Buitenschilderwerk beton, metselwerk en isolatie	14 jaar
Vervanging installaties	minimaal 18 jaar
Dakvervanging	minimaal 30 jaar
Vervanging voegwerk	Minimaal 40 jaar
Kozijnvervanging	60 jaar
Vervanging rookmelders	10 jaar
Keukenvervanging	25 jaar
Badkamervervanging	25 jaar
Toiletvervanging	25 jaar

Groot onderhoud

Hieronder valt het deel van de geplande investeringen groot onderhoud dat is bedoeld voor het instandhouden van het bezit. In de begroting 2025 zijn toekomstige onderhoudsprojecten opgenomen waarvoor deze uitgaven van toepassing zijn. Het groot onderhoud van Tiwos woningen betreft een combinatie van verduurzaming van het bezit en het uitvoeren van noodzakelijk onderhoud. De kosten voor (instandhoudings)onderhoud worden meegenomen in de onderhoudscomponent ten behoeve van de beleidswaarde.

Het deel van de totale investeringsuitgaven dat samenhangt met het in stand houden wordt bepaald op basis van gerealiseerde referentieprojecten.

Toegerekende organisatiekosten

Op basis van de kostenverdeelstaat ten behoeve van de jaarrekening 2024 is bepaald dat 27,2% van de organisatiekosten betrekking heeft op onderhoudsactiviteiten. De organisatiekosten bestaan onder andere uit salarissen, pensioenlasten, sociale lasten, kosten ICT, overige algemene kosten.

In de meerjarenbegroting voor de komende 10 jaar zijn de organisatiekosten geprognoseerd en is 27,2% hiervan ten laste van de onderhoudskosten gebracht. Ten behoeve van de bepaling van de onderhoudsnorm is de aanname gedaan dat de toegerekende organisatiekosten vanaf het 11e jaar gelijk blijven aan het bedrag in het 10e jaar.

Overige uitgangspunten onderhoud

- Verkoop, nieuwbouw en sloop van complexen is buiten beschouwing gelaten in de meerjarenonderhoudsbegroting van de beleidswaarde.
- Tiwos heeft per balansdatum nog 361 woningen met een slecht energielabel (lees: E/F/G-label). Verduurzaming van deze woningen is opgenomen in de MJOB van Tiwos als investering. Omdat verbeteringen buiten de beleidswaarde worden gehouden, hoeft hiervoor geen correctie te worden toegepast. Voor woningen met een slecht energielabel wordt in de berekening van de beleidswaarde het onderhoudsbedrag aangehouden zoals opgenomen in het 'Handboek modelmatig waarderen'.

- Achterstallig onderhoud is niet van toepassing bij Tiwos. Alle woningen van Tiwos hebben een conditiescore 4 of lager volgens de NEN2767-norm.

Beheerlasten

De beheernorm ten behoeve van de beleidswaarde 2024 bedraagt € 741 per woning (2023: € 716). De kostenfactor per verhuureenheid bepaalt vervolgens de beheerlast per objecttype. Het bedrag van de beheernorm is gebaseerd op de realisatiecijfers in deze jaarrekening. Het bedrag is geschoond met de incidentele kosten voor beheer.

Sensitiviteitsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2024:

Bedragen x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
€ 25,- hogere streefhuur	44.596	924	45.520
€ 25,- lagere streefhuur	-43.262	-983	-44.245
€ 100,- hogere onderhoudskosten per vhe	-28.989	-590	-29.579
€ 100,- lagere onderhoudskosten per vhe	28.989	590	29.579
€ 100,- hogere beheerkostennorm	-28.989	-590	-29.579
€ 100,- lagere beheerkostennorm	28.989	590	29.579
0,5% hogere mutatiegraad	4.088	-7	4.081
0,5% lagere mutatiegraad	-2.217	3	-2.214
0,5% hogere disconteringsvoet	-93.381	-3.766	-97.147
0,5% lagere disconteringsvoet	110.839	4.421	115.260

1.2 Financiële vaste activa

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

	Deelnemingen	Overige	Totaal
1 januari 2024			
Boekwaarden	3.772	0	3.772
Mutaties 2024			
Resultaat deelnemingen	578		578
Totaal mutaties	578	0	578
31 december 2024			
Boekwaarden	4.350	0	4.350

De deelneming betreft:

	Vestigingsplaats	Aandeel	Resultaat boekjaar	Totaal Eigen Vermogen 31-12-2024
Tiwos Holding B.V.	Tilburg	100,0%	578	4.350

Latente belastingvorderingen

	31-12-2024	31-12-2023
Latentie afschrijvingspotentieel		
Stand per 1 januari	2.799	4.447
Dotatie	0	0
Vrijval	-815	-1.648
Stand per 31 december	1.984	2.799
Latente belastingvorderingen	<u>1.984</u>	<u>2.799</u>

Belastinglatenties

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 € 9,2 (2023: € 12,9 miljoen). Hiervoor is een actieve latentie van € 2,0 miljoen gevormd (2023: € 2,8 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 2,32% (2023: 2,34%). 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 2024 bedraagt dit nominale verschil € -85,4 miljoen (2023: € -27,4 miljoen). Negatief betekent dat de marktwaarde hoger is dan de fiscale boekwaarde.

1.3 Voorraden

	31-12-2024	31-12-2023
<i>Vastgoed bestemd voor verkoop</i>		
Niet verkochte woningen	<u>0</u>	<u>232</u>

1.4 Vorderingen

	31-12-2024	31-12-2023
<i>Huurdebiteuren</i>		
Huurdebiteuren	974	888
Af : voorziening wegens oninbaarheid	-592	-613
Totaal huurdebiteuren	<u>382</u>	<u>275</u>
<i>Voorziening wegens oninbaarheid</i>		
Stand per 1 januari	-613	-495
Mutaties in jaar		0
Dotatie	-113	-240
Afboeking	134	122
Stand per 31 december	-592	-613

Overheid

Te ontvangen investeringsbijdragen	1.250	228
Totaal Overheid	1.250	228

Overige vorderingen

Overige debiteuren	66	380
Te vorderen vennootschapsbelasting	1.673	3.265
Vordering op groepsmaatschappij	0	19
Totaal overige vorderingen	1.739	3.664

Overlopende activa

	31-12-2024	31-12-2023
Nog te ontvangen interest	150	87
Nog te verzenden facturen	486	68
Nog te declareren schades	0	338
Overige overlopende activa	11	9
Totaal overlopende activa	647	502

1.5 Liquide middelen

	31-12-2024	31-12-2023
Ter vrije beschikking:		
Betaalrekeningen	6.110	1.606
Bedrijfsspaarrekeningen en deposito's	8.750	750
	14.860	2.356

1.6 Eigen vermogen

	31-12-2024	31-12-2023
Stand per 1 januari	731.888	859.328
		0
Resultaat in boekjaar	255.279	-127.440
Stand per 31 december	987.167	731.888
Verdeeld in		
Herwaarderingsreserve	768.704	547.397
Overige reserves	-36.816	311.931
Resultaat in boekjaar	255.279	-127.440
Totaal eigen vermogen	987.167	731.888
<i>Verloop Overige reserves</i>	31-12-2024	31-12-2023
Stand per 1 januari	311.931	180.662
Resultaat vorig boekjaar	-127.440	41.119
Overboeking naar herwaarderingsreserve	-221.307	90.150
Stand per 31 december	-36.816	311.931

Voorstel resultaatbestemming

Voorgesteld wordt om het resultaat over het boekjaar 2024 van € 255.279.000 toe te voegen aan 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 voor- waarden	Herwaarde- ringsreserve TOTAAL vastgoed in exploitatie
Boekwaarde per 1 januari 2023	529.570	9.293	538.863	8.534	547.397
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.136	-61	-1.197	-102	-1.299
Realisatie uit hoofde van sloop	-181	0	-181	0	-181
Toename uit hoofde van nieuwbouwinvesteringen	1.720	0	1.720	0	1.720
Toename uit hoofde van aankopen	87	16	103	0	103
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	213.194	6.735	219.929	2.420	222.349
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-1.288	-97	-1.385	0	-1.385
Herclassificaties/herkwalificaties	162	-162	0	0	0
Boekwaarde per 31-2024	742.128	15.724	757.852	10.852	768.704

1.7 Voorzieningen

	31-12-2024	31-12-2023
Stand per 1 januari	32.440	29.699
		0
Mutaties in jaar		0
Dotatie	13.691	45.938
Onttrekking	-41.413	-43.197
Stand per 31 december	4.718	32.440

Specificatie voorziening per project

Nieuwbouw

Poort van Stappegoor 148 app	0	18.573
Noordhoekring/Laagstraat 5 egw en 22 app (Centrum)	422	2.539
Betuwestraat 40 app (Jeruzalem)	0	4.539
Fabriekskwartier 30 app (Piushaven)	0	1.759

Groot onderhoud

Onderhoud 277 egw Verzetsheldenbuurt (Berkdijk)	0	5.030
Onderhoud 36 egw Colijnstraat e.o. (Staatsliedenbuurt)	514	0
Onderhoud 31 egw Afrikaanderstraat (Oerle)	821	0
Onderhoud 34 egw Piet Retiefstraat (Oerle)	2.961	0
	4.718	32.440

De voorzieningen hebben een overwegend langlopend karakter

1.8 Langlopende schulden

	31-12-2024	31-12-2023
Schulden aan overheid	492	4.417
Schulden aan banken	390.274	359.288
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	22.793	20.821
Overige schulden	13	13
	<u>413.572</u>	<u>384.539</u>

Schulden aan overheid en banken

	leningen overheid	leningen krediet-instellingen	eerste waardering extendible leningen	marktwaaarde extendible leningen	Agio leningen	Totaal
Stand per 1 januari 2024	4.417	347.893	-433	8.320	3.508	363.705
Bij: nieuwe leningen	0	40.000	0	0	0	40.000
Bij: oprenting eerste waardering extendible leningen*	0	0	43	0	0	43
Af: vervroegd afgeloste leningen	-617	0	0	0	0	-617
Af: aflossingsverplichting korte termijn	-3.308	-8.389	0	0	-86	-11.783
Waardeverandering extendible leningen	0	0	0	-583	0	-583
Stand per 31 december 2024	492	379.504	-390	7.737	3.422	390.765

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

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

	31-12-2024				31-12-2023	
	looptijd korter dan vijf jaar	looptijd langer dan vijf jaar	totaal	gem. rentevoet	totaal	gem. rentevoet
Leningen overheid	3.308	492	492	1,48%	4.417	1,57%
Leningen kredietinstellingen	25.000	362.893	391.201	3,15%	356.468	3,13%
Totale schuldpositie	<u>28.308</u>	<u>363.385</u>	<u>391.693</u>		<u>360.885</u>	

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2024 bedraagt € 11,70 mln. (2023: € 8,58 mln.).

De marktwaarde van de leningportefeuille van Tiwos 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 € 470 mln. per 31 december 2024 (2023: € 423 mln.) waarvan € 47 mln. betrekking heeft op de extendible geldleningen. Van deze € 47 mln. is € 8 mln. gewaardeerd op de balans.

De volledige leningportefeuille van Tiwos is geborgd bij het WSW. De totale marktwaarde van de geborgde leningportefeuille bedraagt € 476 mln., conform opgaaf van het WSW. De gemiddelde rentevoet van de totale leningportefeuille per ultimo 2024 bedraagt 3,13% (2023: 3,11%) en de gemiddelde restant looptijd is 21,9 jaar (2023: 21,6 jaar). De vervalkalender en de renterisico's zijn in de treasuryparagraaf van het jaarverslag opgenomen.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-12-2024	31-12-2023
Stand 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	20.821	22.352
Mutaties		
Terugkoop woningen in verhuur	0	-696
Verkopen woningen "regulier"	-225	-1.057
Waardemutaties	2.198	222
Saldo mutaties	1.973	-1.531
Stand 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	22.794	20.821
<i>Overige schulden</i>		
	31-12-2024	31-12-2023
Stand per 1 januari		
Ontvangen waarborgsommen	13	48
Rente waarborgsommen	0	0
	13	48
Mutaties in jaar		
Toegevoegde waarborgsommen		0
Uitbetaalde waarborgsommen	0	-35
	0	-35
Stand per 31 december		
Ontvangen waarborgsommen	13	13
Rente waarborgsommen	0	0
	13	13

1.9 Kortlopende schulden

	31-12-2024	31-12-2023
Schulden aan overheid	3.308	0
Schulden aan banken	8.474	8.661
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6.639	5.154
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.812	1.108
Overige schulden	17	20
Overlopende passiva	9.042	8.798
	<u>30.291</u>	<u>23.741</u>
<i>Belastingen en premies sociale verzekeringen</i>		
Nadere specificatie van deze post:		
Te betalen vennootschapsbelasting	1.311	0
Te betalen omzetbelasting	1.146	926
Te betalen loonbelasting	238	110
Overige te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen	117	72
	<u>2.812</u>	<u>1.108</u>
<i>Overlopende passiva</i>		
Nadere specificatie van deze post:		
Niet vervallen rente geldleningen	4.623	4.060
Nog te ontvangen facturen reparatieverzoeken en mutatieonderhoud	2.421	2.316
Nog te ontvangen facturen investeringsprojecten	153	991
Overige te ontvangen facturen/te betalen kosten	322	337
Vooruitontvangen huur	891	733
Saldo te verrekenen servicekosten/nto facturen servicekosten	299	86
Overige overlopende passiva	332	275
	<u>9.041</u>	<u>8.798</u>

Niet opgenomen rechten en verplichtingen

Erfpachtverplichtingen

De erfpacht die is gevestigd bij 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 € 48,5 mln. (2023: € 57,1 mln.), waarvan € 33,4 mln. met een verwachte looptijd tot 1 jaar en € 15,1 mln. met een verwachte looptijd van 1 tot 5 jaar.

WSW-volmacht

TiwoS 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

TiwoS heeft een commiteerd obligo afgesloten van € 9,644 mln. (2023: € 9,549 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 Tiwos en de 100% deelnemingen zijn een fiscale eenheid waardoor een gezamenlijk aansprakelijkheid volgt voor eventuele belastingschulden ten aanzien van de VPB en de BTW.

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft recht, afhankelijk van indiensttreding, op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2024 bedraagt het budget € 288K (2023: € 286K)

Kredietfaciliteit

Tiwos heeft geen kredietfaciliteit.

Boekenonderzoek belastingdienst met betrekking tot de aangifte vennootschapsbelasting 2021

Dit onderzoek is gestart in 2024 en is nog niet afgerond. Het is gericht op de juistheid van het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringsuitgaven. Naar aanleiding van de bevindingen van de Belastingdienst kan dit leiden tot aanvullend te betalen vennootschapsbelasting. Over de hoogte hiervan is nog geen duidelijkheid. Ook voor de aangifte vennootschapsbelasting 2022 kan dit onderzoek gevolgen hebben.

Boekenonderzoek Belastingdienst met betrekking tot de aangifte omzetbelasting 2022

Dit onderzoek is opgestart naar aanleiding van de indiening van BTW-suppletie-aangiftes over de jaren 2019 tot en met 2024. In totaliteit betreft het een door Tiwos te ontvangen bedrag van € 0,3 miljoen. Deze opbrengst is in deze jaarrekening verwerkt onder de W&V-post 'Opbrengst overige activiteiten'. Dit betreft met name terug te vorderen BTW met betrekking tot de installatiekosten van zonnepanelen.

6. Toelichting op de functionele winst-en-verliesrekening

2.1 Exploitatie vastgoedportefeuille

2.1.1 Huuropbrengsten

	2024	2023
Woningen en woongebouwen Daeb	55.818	53.975
Woningen en woongebouwen niet-Daeb	2.172	2.160
Onroerende zaken niet zijnde woningen Daeb	1.035	1.099
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-Daeb	732	714
	59.757	57.948
Dotatie dubieuze debiteuren	-113	-240
Af : huurderwing wegens leegstand Daeb	-219	-309
Af : huurderwing wegens leegstand niet-Daeb	-54	-27
	59.371	57.372

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

	2024	2023
Gemeente Tilburg	59.146	57.156
Gemeente Gilze en Rijen	225	216
	59.371	57.372

2.1.2 Opbrengst servicecontracten

	2024	2023
Overige goederen, leveringen en diensten	2.115	1.651
Af : vergoedingsderwing wegens leegstand	-13	-18
	2.102	1.633

2.1.3 Lasten servicekosten

	2024	2023
Lasten servicekosten	2.102	1.619

2.1.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2024	2023
Beheer door derden	153	150
Incassokosten	13	24
Vergoeding administratie servicekosten	-54	-20
Kosten juridisch bijstand	121	80
Energieverbruik tijdens leegstandperiode	55	105
Updaten data woningen (energielabels, plattegronden e.d.)	173	0
Bemiddelingskosten verhuur dure huurwoningen	21	20
Kosten administratie VvE	44	41
Toegerekende organisatiekosten: Verhuur- en beheeractiviteiten	2.385	2.472
	2.911	2.872

2.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2024	2023
Planmatig onderhoud inclusief politiekeurmerk	5.207	6.136
Veilig Wonen		
Mutatie-onderhoud	4.851	5.099
Reparatieverzoeken	7.470	6.737
Contractonderhoud	1.667	1.521
Doorberekende uren vaklieden	-178	-132
Kosten projectvoorbereiding	0	20
		2.854
Toegerekende organisatiekosten: Onderhoudsactiviteiten	3.176	
	22.193	22.235

2.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2024	2023
Belastingen	2.460	2.238
Verzekeringen	231	256
Diverse bedrijfslasten	86	59
	<u>2.777</u>	<u>2.553</u>

2.2 Verkoop vastgoed in ontwikkeling

2.2.1 Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2024	2023
Verkoop grond	490	0
	<u>490</u>	<u>0</u>

2.3 Verkoop vastgoedportefeuille

2.3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2024	2023
Verkoopprijs bestaand bezit	5.929	5.456
Verkoopkosten	-242	-198
Verkoopprijs woningen uit VOV	651	2.233
	<u>6.338</u>	<u>7.491</u>

2.3.2 Toegerekende organisatiekosten

	2024	2023
Toegerekende organisatiekosten: Verkoop vastgoedportefeuille bestaand bezit	125	116
	<u>125</u>	<u>116</u>

2.3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2024	2023
Boekwaarde bestaand bezit (=marktwaaarde)	-3.423	-4.092
Aankoopprijs VOV woningen (=marktwaaarde)	-487	-1.817
	<u>-3.910</u>	<u>-5.909</u>

2.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

2.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
Nieuwbouw		
Kraanhof 25 egw (Berkel-Enschot)	0	-87
Kazernegebouw Willem-II 24 app (vernieuwbouw)	66	113
Poort van Stappegoor 148 app	10.232	-22.321
Noordhoekring/Laagstraat 5 egw en 22 app (Centrum)	665	-3.315
Betuwestraat 40 app (Jeruzalem)	2.127	-5.536
Fabriekskwartier De Weefmeester 30 app (Piushaven)	1.757	-1.869
Dr. Ahausstraat 2 egw ('t Zand)	-184	0
Woonunits 't Kompas op Zuid (Stappegoor)	475	-1.217
Onderhoud en Woonproducten		
Onderhoud maycrete Bokhamer	0	-48
Onderhoud 146 egw Jagers-/Statenlaan ('t Zand)	0	1.468
Onderhoud 6 egw Wolvenweg e.o. ('t Zand)	-4	-127
Onderhoud 277 egw Verzetsheldenbuurt Berkdijk	2.290	4.066
Onderhoud 77 egw Torenbuurt (De Reit)	0	-6.871
Onderhoud 36 egw Colijnstraat e.o. ('t Zand)	-2.959	0
Onderhoud 7 egw Willem Knuttelstraat e.o. (Rosmolen)	-593	0
Onderhoud 10 egw Pijliserstraat e.o. (Kwaadeind)	-886	0
Onderhoud 31 egw Afrikaanderstraat (Oerle)	-2.630	0
Onderhoud 34 egw Piet Retiefstraat (Oerle)	-3.228	0
Onderhoud 34 egw Kaapkoloniestraat e.o. (Oerle)	-36	0
Onderhoud 24 dplx Fatima	-70	0
Aanpak slechte energielabels	-293	-295
Woonproducten (aanbrengen zonnepanelen, zonwering, cv-installatie e.d.)	-2.784	-4.339
Vorbereidingskosten investeringsprojecten	-397	0
Subtotaal projecten in ontwikkeling	3.549	-40.378
Waardemutaties bezit (aankoop, sloop, op- en ontsplitsing)		
Sloop	770	-1.714
Terugkopen koopgarantwoningen (Niet-DAEB)	0	-174
Uit exploitatie	-420	-235
Subtotaal waardemutaties bezit	350	-2.123
Totaal waardeveranderingen huurprojecten	3.899	-42.501
Doorberekende uren investeringsprojecten	2.391	2.045
Toegerekende organisatiekosten: Overige activiteiten (investeringsprojecten)	-2.397	-1.926
Totaal waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	3.893	-42.382

2.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	236.199	-99.555
	236.199	-99.555

Door het hanteren van het nieuwe handboek modelmatig waarderen marktwaarde per 31 december 2024 en door de vernieuwde taxaties voor de MOG, BOG en Intramuraal vastgoed is de marktwaarde gewijzigd. De toename van de marktwaarde in 2024 komt vooral door een daling van de disconteringsvoet.

2.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2024	2023
Gerealiseerde waardeveranderingen VOV	-237	-1.835
Gerealiseerde waardeveranderingen terugkoopverplichtingen VOV	225	1.753
	-12	-82
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	2.420	250
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen terugkoopverplichtingen VOV	-2.198	-221
	222	29
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	212	-54

De vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden is geïndexeerd met de landelijke prijsindexen van koopprijzen van eengezinswoningen (egw) en appartementen (app). Voor 2024 zijn deze indexen 12,7% (egw) en 2,8% (app). Voor 2023: 1,0% (egw) en 2,3% (app).

2.5 Overige activiteiten

2.5.1 Opbrengst overige activiteiten

	2024	2023
Doorberekende beheerkosten aan derden	55	47
Subsidie project Rosmolen	0	331
Teruggave BTW voorgaande jaren	326	0
Vrijval transitoria afgewikkelde projecten	321	0
Energieprestatievergoedingen	142	123
Diversen	4	17
	848	518

2.5.2 Kosten overige activiteiten

	2024	2023
Jaarlijks bedrag eeuwigdurende erfpacht	1	1
Toegerekende organisatiekosten: Overige activiteiten	13	12
	14	13

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

	2024	2023
Lonen en salarissen	6.436	5.837
Sociale lasten	1.082	919
Pensioenlasten	723	741
Overige personeelskosten	927	1.306
Huisvestingskosten	375	340
Kosten inventaris	1	1
Vervoerskosten	49	47
Automatiseringskosten	684	651
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	376	389
Overige algemene organisatiekosten	1.021	1.319
Totaal toe te rekenen organisatiekosten	11.674	11.550

Toegerekende organisatiekosten naar functionaliteit

Af: Verhuur- en beheeractiviteiten	2.1.4	2.385	2.472
Af: Onderhoudsactiviteiten	2.1.5	3.176	2.854
Af: Leefbaarheid	2.7.1	2.882	2.865
Af: Verkoop vastgoed in ontwikkeling	2.2.3	0	0
Af: Verkoop vastgoedportefeuille bestaand bezit	2.3.2	125	116
Af: Overige organisatiekosten	2.6.1	696	1.305
Af: Overige activiteiten (investeringsprojecten)	2.4.1	2.397	1.926
Af: Overige activiteiten	2.5.2	13	12
Toegerekende organisatiekosten naar functionaliteit		11.674	11.550

Heffingsbijdrage autoriteit en verhuurderbijdrage

Obliqoheffing	73	65
Bestuurskosten	110	508
Accountantskosten	101	98
Toegerekende organisatiekosten: Overige organisatiekosten	159	150
Totaal overige organisatiekosten	696	1.305
	1.139	2.126

Toegerekende organisatiekosten naar functionaliteit

	2024	2023
Verhuur- en beheeractiviteiten	20,4%	21,4%
Onderhoudsactiviteiten	27,2%	24,7%
Leefbaarheid	24,7%	24,8%
Verkoop vastgoed in ontwikkeling	0,0%	0,0%
Verkoop vastgoedportefeuille bestaand bezit	1,1%	1,0%
Overige organisatiekosten	6,0%	11,3%
Overige activiteiten (investeringsprojecten)	20,5%	16,7%
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 € 158K . Deze honoraria zijn bepaald o.b.v. de aangegane verplichting.

Dit bedrag is als volgt onder te verdelen:

	2024	2023
Controle van de jaarrekening	122	137
Andere controle opdrachten (dVi)	36	13
Fiscale adviesdiensten	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
	<u>158</u>	<u>150</u>

2.7 Leefbaarheid

2.7.1 Leefbaarheid

	2024	2023
Sociaal Beheer	272	197
Verrijkt Wonen	35	30
Toegerekende organisatiekosten: Leefbaarheid	2.882	2.865
	<u>3.189</u>	<u>3.092</u>

2.8 Financiële baten en lasten

2.8.1 Waardeveranderingen financiële vaste activa en derivaten

	2024	2023
Waardeverandering extendible leningen	583	2.463
	583	2.463

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

	2024	2023
Rentevorderingen vaste activa en opbrengsten effecten	0	0
	0	0

2.8.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2024	2023
Rente leningen o/g	33	33
Rente op liquide middelen	146	83
Vrijval agio "Vestia-lening"	86	85
Overige rentebaten	0	0
	265	201

2.8.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2024	2023
Leningen overheid en kredietinstellingen	12.021	11.315
Renteverschil extendible leningen	43	42
Borgstellingsvergoedingen	67	84
Overige rentelasten	20	17
	12.151	11.458

2.9 Belastingen

	2024	2023
Acute vennootschapsbelasting 2021	0	-49
Acute vennootschapsbelasting 2022	0	982
Acute vennootschapsbelasting 2023	36	-2.555
Acute vennootschapsbelasting 2024	-4.311	
Latente vennootschapsbelasting	-815	-1.649
	<u>-5.090</u>	<u>-3.271</u>

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

	2024	2023
Geconsolideerd commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	260.369	-124.169
Fiscale afschrijving op activa	-1.420	-1.486
Correctie waardeverandering vastgoed	-242.315	142.110
Correctie onderhoud	-4.968	-13.362
Waardeveranderingen financiële vaste activa	-583	-2.463
Herwaardering WOZ	0	2.278
Renteaftrekbeperking (ATAD)	7.411	8.944
Overige correcties	-1.733	-1.898
Belastbare winst	<u>16.761</u>	<u>9.954</u>
Verliesverrekening voorgaande jaren	0	0
Belastbaar bedrag	16.761	9.954
Belastingbedrag 19% over € 200.000	38	38
Belastingbedrag 25,8% over € 16.561.000	4.273	2.517
Totaal	<u>4.311</u>	<u>2.555</u>

De voorwaarts te compenseren verliezen zijn nihil tot en met 2024 (2023 idem).

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 19% over € 200.000 en 25,8% over het bedrag boven € 200.000

(2023: idem). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 1,95% (2023: -2,63%).

	2024	2023
Toepasselijk belastingtarief	25,80%	25,80%
Correcties voorgaande jaren	0,00%	0,19%
Niet gewaardeerde verschillen	-24,14%	-27,87%
Overigen	0,30%	-0,76%
Effectief belastingtarief	1,95%	-2,63%

2.10 Resultaat deelnemingen

	2024	2023
Resultaat deelneming Tiwos Holding B.V.	578	137
Totaal resultaat deelnemingen	578	137

Overige informatie

Werknemers

Ultimo 2024 heeft Tiwos 109 werknemers (98,2 FTE) in dienst (2023: 110 werknemers; 98,2 FTE).
Gemiddeld over 2024 bedraagt het aantal FTE 98,2 (2023: 94,9).

Gemiddeld aantal FTE	2024	2023
Team Bestuur & Transitie	4,6	4,6
Team Financiële Administratie	5,1	5,2
Team Planning & Control	3,5	3,2
Team Informatie & Automatisering	5,3	4,4
Team Bestaande Bouw	11,8	11,5
Team Nieuwbouw & Ontwikkeling	4,0	4,0
Team Beleid	4,7	4,9
Team Mens & Organisatie	4,7	4,6
Team Communicatie	2,6	3,2
Team Facilitair	3,2	3,5
Team Secretariaat & DIV	2,8	2,9
Gebiedsteam West	15,8	15,0
Gebiedsteam Noord-Oost	15,0	14,1
Gebiedsteam Zuid	15,3	14,2
Totaal aantal FTE	98,2	94,9

Bezoldiging topfunctionarissen

De WNT is van toepassing op Tilburgse Woonstichting Tiwos. Het voor Tilburgse Woonstichting Tiwos toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 195.000,- (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 2024	
bedragen x € 1	R. Scherpenisse
Functiegegevens	directeur/bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	172.295
Beloningen betaalbaar op termijn	22.617
<i>Subtotaal</i>	<i>194.912</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	195.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	194.912
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 2023	
bedragen x € 1	R. Scherpenisse
Functiegegevens	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
Bezoldiging	186.996

Gegevens 2024			
bedragen x € 1	S. van Bodegraven	R. Gradus	M. Fiers
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 – 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	21.100	14.050	14.050
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.250	19.500	19.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	21.100	14.050	14.050
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2023			
bedragen x € 1	S. van Bodegraven	R. Gradus	M. Fiers
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	20.200	13.500	13.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.050	18.700	18.700

Gegevens 2024			
bedragen x € 1	D. van Wezel	J. de Groot	E. Schellekens
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 11/05	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	5.137	14.050	14.050
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	7.033	19.500	19.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.T.
Bezoldiging	5.137	14.050	14.050
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2023			
bedragen x € 1	D. van Wezel	J. de Groot	E. Schellekens
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12	14/04 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	13.500	13.500	13.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.700	18.700	18.700

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

7. Jaarrekening DAEB en niet-DAEB

7.1. Balans per 31 december 2024 (voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Vaste activa				
<i>Vastgoedbeleggingen</i>				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.315.061			1.315.061
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	55.636		55.636
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	23.860		23.860
DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.768			9.768
Niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	1.292		1.292
<i>Materiële vaste activa</i>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.919	0		4.919
	1.329.748	80.788		1.410.536
<i>Financiële vaste activa</i>				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	56.430	4.350	-56.430	4.350
Vorderingen op groepsmaatschappijen	15.990		-15.990	0
Latente belastingvorderingen	1.984	0		1.984
Overige vorderingen	0	0		0
	74.404	4.350		6.334
Totaal van vaste activa	1.404.152	85.138		1.416.870
Vlottende activa				
<i>Voorraden</i>				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	0		0
<i>Onderhanden projecten</i>	0	0		0
<i>Vorderingen</i>				
Huurdebiteuren	359	23		382
Overheid	1.250	0		1.250
Latente belastingvorderingen	0	0		0
Vordering op groepsmaatschappij	1.394	0		1.394
Overige vorderingen	1.196	543		1.739
Overlopende activa	622	25		647
	4.821	591		5.412
<i>Liquide middelen</i>	3.925	10.935	0	14.860
Totaal van vlottende activa	8.746	11.526		20.272
TOTAAL ACTIVA	1.412.898	96.664	-72.420	1.437.142

PASSIVA

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Groepsvermogen				
Herwaarderingsreserves	768.704	26.576	-26.576	770.338
Overige reserves	-36.816	19.437	-19.437	-38.450
Resultaat na belastingen van het boekjaar	255.279	10.417	-10.417	255.279
	987.167	56.430		987.167
Voorzieningen				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	4.718	0		4.718
Latente belastingverplichtingen	0	0		0
Overige voorzieningen	0	0		0
	4.718	0		4.718
Langlopende schulden				
Schulden aan overheid	492	0		492
Schulden aan banken	382.536	0		382.536
Marktwaaarde extendible leningen	7.737	0		7.737
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	22.794		22.794
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	15.990	-15.990	0
Overige schulden	13	0		13
	390.778	38.784		413.572
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	3.308	0		3.308
Schulden aan banken	8.474	0		8.474
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6.628	11		6.639
Schulden aan groepsmaatschappijen			0	0
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	2.783	28		2.811
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	1.394		1.394
Overige schulden	17	0		17
Overlopende passiva	9.025	17		9.042
	30.235	1.450		31.685
TOTAAL PASSIVA	1.412.898	96.664	-72.420	1.437.142

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

ACTIVA	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Vaste activa				
<i>Vastgoedbeleggingen</i>				
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
<i>Materiële vaste activa</i>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.180	0		5.180
	1.088.070	70.710		1.158.780
<i>Financiële vaste activa</i>				
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				
<i>Vorraden</i>				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	232	0		232
<i>Onderhanden projecten</i>	0	0		0
<i>Vorderingen</i>				
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
<i>Liquide middelen</i>	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

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

8.1 Functionele winst-en-verliesrekening over 2024 (bedragen x € 1000)

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Exploitatie vastgoedportefeuille				
Huuropbrengsten	56.463	2.908		59.371
Opbrengsten servicecontracten	1.997	105		2.102
Lasten servicecontracten	-2.062	-40		-2.102
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.831	-80		-2.911
Lasten onderhoudsactiviteiten	-21.082	-1.111		-22.193
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.673	-103		-2.776
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	29.812	1.679	0	31.491
Verkoop vastgoed in ontwikkeling				
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	490	0		490
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0		0
Toegerekende organisatiekosten	0	0		0
Toegerekende financieringskosten	0	0		0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	490	0	0	490
Verkoop vastgoedportefeuille				
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.973	2.365		6.338
Toegerekende organisatiekosten	-121	-4		-125
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.292	-1.618		-3.910
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.560	743	0	2.303
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille				
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.287	-394		3.893
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	228.284	7.915		236.199
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	212		212
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	232.571	7.733	0	240.304
Overige activiteiten				
Opbrengst overige activiteiten	848	0		848
Kosten overige activiteiten	-14	0		-14
Netto resultaat overige activiteiten	834	0	0	834
Overige organisatiekosten				
Overige organisatiekosten	-1.117	-22		-1.139
Netto resultaat overige organisatiekosten	-1.117	-22	0	-1.139
Kosten omtrent leefbaarheid				
Kosten leefbaarheid	-3.097	-92		-3.189
Netto resultaat leefbaarheid	-3.097	-92	0	-3.189

Financiële baten en lasten

Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	583	0		583
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	907	0	-642	265
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.151	-642	642	-12.151
Saldo financiële baten en lasten	-10.661	-642	0	-11.303
Resultaat voor belastingen	250.392	9.399	0	259.791
Belastingen	-5.530	440		-5.090
Resultaat uit deelnemingen	10.417	578	-10.417	578
Resultaat na belastingen	255.279	10.417	-10.417	255.279

8.2 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
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0		0
-	-	-		-
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	-2.996	-96		-3.092
Netto resultaat leefbaarheid	-2.996	-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
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0		0
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

9. Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB

9.1 Kasstroomoverzicht (directe methode) 2024 (bedragen x € 1000)

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Huurontvangsten	56.433	2.859		59.292
Vergoedingen	1.988	105		2.093
Overige bedrijfsontvangsten	99	14		113
Ontvangen interest	758	0	-642	116
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	59.278	2.978		61.614
Erfpacht	-1	0		-1
Betalingen aan werknemers	-8.427	-265		-8.692
Onderhoudsuitgaven	-18.341	-946		-19.287
Overige bedrijfsuitgaven	-7.543	-238		-7.781
Betaalde interest	-11.566	-642	642	-11.566
Sectorspecifieke heffing	-183	0		-183
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-278	-6		-284
Vennootschapsbelasting	-1.372	0		-1.372
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-47.711	-2.097		-49.166
Kasstroom uit operationele activiteiten	11.567	881		12.448
Kasstromen uit investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	4.046	1.754		5.800
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	643		643
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden				0
(Des)Investeringsontvangsten overig	173	0		173
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	4.219	2.397		6.616
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-25.584	-225		-25.809
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-11.197	-25		-11.222
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden				0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0		0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden				0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	-248		-248
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0		0
Investerings overig	-89	0		-89
Externe kosten bij verkoop				0
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	-36.870	-498		-37.368
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-32.651	1.899		-30.752

Ontvangsten overig	853	0	-853	0
Uitgaven overig	0	0		0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	853	0		0
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	-31.798	1.899		-30.752
Kasstroom uit Financieringsactiviteiten				
Nieuwe te borgen leningen	40.000	0		40.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0		0
Aflossing geborgde leningen	-9.192	0		-9.192
Aflossing ongeborgde leningen	0	-853	853	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	30.808	-853		30.808
Toename of afname van geldmiddelen	10.577	1.927		12.504
Wijziging kortgeld	0	0		0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-6.652	9.008		2.356
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.925	10.935	0	14.860

9.2 Kasstroomoverzicht (directe methode) 2023 (bedragen x € 1000)

	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
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	57.138	2.896		59.361
Erfpacht	-1	0		-1
Betalingen 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
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-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
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	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
Investeringen overig	-299	0		-299
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	-44.993	-2.054		-47.047
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-42.542	3.286		-39.256
Ontvangsten overig	822	0	-822	0
Uitgaven overig	0	0		0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	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

Ondertekening van de jaarrekening

Opgesteld door de bestuurder en vastgesteld door de raad van commissarissen

Tilburg, 18 juni 2025

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

Marcel Commandeur
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 146 van dit verslag

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Tiwos, Tilburgse Woonstichting

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Tiwos, Tilburgse Woonstichting te Tilburg gecontroleerd.

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 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2024;
2. de (winst- en verliesrekening over 2024; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2024 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.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 25,1 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 € 1,22 mln. hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten, verkoopopbrengsten en opbrengsten overige activiteiten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2024.

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 € 1,26 mln. respectievelijk afwijkingen qua transactiestromen boven € 61.000 rapporteren, alsmede 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 2024 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 bestuursverslag, 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 'De kernpunten van 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 risicoparagraaf 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 (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt - mutatis mutandis - voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.
- ▶ 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, Rtv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de corporatie functioneert. 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 deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

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 2024 € 1.371 mln. wat neerkomt op 95% van het balanstotaal van Tiwos, Tilburgse Woonstichting. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Tiwos, Tilburgse Woonstichting past hierbij de basisversie van het ‘Handboek modelmatig waarden marktwaarde’ toe als toegelicht op pagina’s 92-94 (grondslagen) en 106-109 (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 waarden marktwaarde’, peildatum 31 december 2024. 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
Op grond van artikel 15, lid 3 en RJ 645.304 moet in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina's 94-95 (grondslagen) en 109-112 (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. Overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarden marktwaarde wordt de beleidswaarde bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. Wij hebben vastgesteld dat de objectgegevens waarmee de beleidswaarde bepaald wordt, overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde berekend is, met uitzondering van de vijf aspecten waarop andere uitgangspunten verplicht zijn voor het bepalen van de beleidswaarde. Voor het bepalen van de beleidswaarde is gebruik gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat overeenkomstig de bepalingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde uitwerking is gegeven aan de berekening van de beleidswaarde en daarbij dat: ▶ de bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexplotatie scenario, waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60-jaar (zonder eindwaarde); ▶ streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; ▶ de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het eigen beleid per complex voor een periode van 60 jaar, dat is vastgelegd in de meerjarenonderhoudsbegroting respectievelijk daaruit afgeleide normen;

	▶ de beheernormen gebaseerd zijn op meerjarige beheerlasten gebaseerd op het eigen beleid; ▶ de sociale disconteringsvoet uit het Handboek is gehanteerd. 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 Op pagina 112 in de jaarrekening is een sensitiviteitsanalyse opgenomen, teneinde de potentiële effecten van de diverse uitgangspunten en componenten op de beleidswaarde ultimo 2024 nader te duiden. Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2024 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarden zoals gepubliceerd door de Aw op 14 maart 2025.
--	---

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

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

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.

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 fraude of fouten.

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

- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. 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, 20 juni 2025

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. M.A. van Rooij RA