

triada

Jaarverslag 2023



Natuurlijk thuis!

Jaarverslag

Triada

2023

Inhoudsopgave

Voorwoord	6
Bestuursverslag	9
1. Triada	10
2. Realisatie van onze ambities	12
2.1 Natuurinclusief, toekomstbestendig en comfortabel wonen	12
2.2 Prettig en zelfstandig oud worden in een geschikte woning	19
2.3 Een tijdig, passend en betaalbaar (t)huis.....	20
2.4 Samen werken aan fijne, zorgzame en veerkrachtige buurten.....	35
2.5 Persoonlijke, eigentijdse en flexibele dienstverlening	37
2.6 Professioneel, waardegedreven en ondernemend (samen)werken	40
3. Onze organisatie	44
3.1 Personeelsaangelegenheden	44
3.2 De ondernemingsraad	46
4. Goed bestuur	47
4.1 Integriteit	47
4.2 Risico's en onzekerheden	48
4.3 Risicobeoordeling externe toezichthouders	52
4.4 Visitatie.....	52
5. Financiën.....	54
5.1 Financieel beleid	54
5.2 Externe toezichthouders	54
5.3 Financiële informatie 2023.....	56
5.4 Financiële doorkijk naar de toekomst	61
5.5 Van marktwaarde naar beleidswaarde	62
6. Overige informatie	64
6.1 Kengetallen	64
6.2 Algemene gegevens	66
6.3 Organogram	67
Verslag raad van commissarissen	69
7. Verslag raad van commissarissen	70
7.1 Over besturen en toezicht houden	70
7.2 Verslag vanuit de toezichthoudende rol	72
7.3 Verslag vanuit de werkgeversrol	74
7.4 Verslag vanuit de klankbordrol	74
7.5 Over de raad van commissarissen	75
7.6 Korte vooruitblik 2024	81

Jaarrekening 83

8. Jaarrekening 2023 84

8.1	Balans per 31 december 2023.....	84
8.2	Winst-en-verliesrekening over 2023.....	86
8.3	Kasstroomoverzicht 2023.....	87
8.4	Algemene toelichting.....	88
8.5	Grondslagen voor waardering activa en passiva.....	90
8.6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	99
8.7	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht.....	102
8.8	Financiële instrumenten en risicobeheersing.....	102
8.9	Toelichting op de balans per 31 december 2023.....	104
8.10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2023.....	124
8.11	Toelichting overig.....	132
8.12	Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB.....	137
8.13	Vaststelling en ondertekening jaarrekening.....	141

9. Overige gegevens 142

9.1	Statutaire resultaatbestemming.....	142
9.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	143

Voorwoord

TROTS! In hoofdletters. Dat ben ik. Want wat was 2023 in veel opzichten een bijzonder jaar. We bepaalden samen een nieuwe koers en legden dit vast in ons Koersplan met de titel Natuurlijk Thuis. Dat deden we niet alleen met collega's, maar ook met onze huurders, huurdersraad, rvc en diverse netwerkpartners. Het is een prachtig document geworden dat we niet alleen schriftelijk, maar ook digitaal hebben gedeeld met iedereen die het wilde lezen. En voor degene die niet graag leest, maakten we een podcast van maar liefst zes afleveringen waarin we uitlegden hoe we tot de zes kernopgaven zijn gekomen. Al met al een geweldig proces met een mooi resultaat: een duidelijke koers die we de komende jaren gaan varen. Samen, want zoiets kun je niet alleen.

De titel Natuurlijk Thuis past bij wat we willen uitdragen: onze huurders een natuurlijke woonomgeving bieden. We gaan onze huurders hierbij betrekken en bieden ze meer dan een huis; een echt thuis. Bij onze oudere huurders ontstaan soms zorgvragen. Met succes onderzochten we dit jaar ook de mogelijkheden om samen te werken met zorgpartijen uit de regio. Begin 2024 tekenden we een intentieovereenkomst tot samenwerking met Viattence.

We gingen in gesprek met onze huurders uit de wijk Molenkamp waar we gaan herstructureren. Dat waren pittige en vaak emotionele gesprekken. Het verliezen van je thuis brengt veel onzekerheid met zich mee. Toch konden we de bakens verzetten en maakten we plannen voor de wijk; plannen waar de huurders zelf ook achter staan. We willen dat huurders na de werkzaamheden in hun wijk terecht komen in een natuurlijk thuis.

Verder deden we in 2023 waar het ons om is te doen: de woningnood verminderen. We bouwden appartementen in Epe en dankzij de inzet van een verhuiscoach zijn veel oudere bewoners uit eengezinswoningen doorgestroomd naar deze appartementen. Bovendien zijn we nieuwbouwprojecten gestart. De komende jaren gaan we een groot aantal huurwoningen toevoegen aan onze woningvoorraad.

Een mooi voorbeeld van gebiedsgericht samenwerken vanuit de kracht van de huurder is te zien bij een woningverbeterings- en verduurzamingsproject in Vaassen. Naast het uitvoeren van duurzaamheidsmaatregelen hebben we aandacht besteed aan de sociale leefbaarheid van deze buurt. Samen met bewoners en kinderen is gezorgd voor een fijne speelroute met uitdagende speelplekken. Een invulling waar de buurt zelf voor heeft gekozen en waarmee ze hebben geholpen deze op te bouwen.

Niet alles ging goed. Helaas hebben we niet alle statushouders kunnen huisvesten. We hebben hiervan geleerd en afspraken met de gemeenten gemaakt om deze achterstand in 2024 in te lopen.

Onze organisatie werd minder hiërarchisch. Door het weghalen van de teamleiderslaag zijn de lijnen nog korter geworden. De afdeling Wonen is opgesplitst in de afdelingen Wijk en Klant, zodat deze managers voldoende tijd hebben om de korte lijnen te onderhouden.

Het is fijn om te zien dat in deze tijd van krapte op de arbeidsmarkt mensen enthousiast zijn om bij Triada te werken. Tijdens wervingen hebben we vaak de luxe dat we uit meerdere sollicitanten kunnen kiezen voor een collega die echt bij ons past. Dankzij verbeterde zichtbaarheid én een positieve cultuur binnen Triada wisten we maar liefst 21 nieuwe collega's te verwelkomen. Ook zwaaiden we negen collega's die met (vervroegd) pensioen gingen, op feestelijk wijze uit. We hebben zoveel mogelijk voor overlapping gezorgd zodat de overdracht van werkzaamheden geborgd was.

Eigen ondernemerschap binnen Triada is in ontwikkeling. Ik zie dat steeds meer collega's deze vrijheid voelen en verantwoordelijk nemen. Fouten maken en daarvan leren hoort daarbij. Ik heb het volste vertrouwen dat dit de komende jaren verder groeit.



Met de vastlegging van het koersplan en de komst van nieuwe collega's is de verandering ingezet. Ik ben trots op waar we nu staan en kijk graag verder dan de horizon. We zijn zowel organisatorisch als financieel toegerust voor onze kernopgaven. Ik wil mijn organisatie bedanken voor de grote inzet en onze partners voor de warme samenwerking. We zetten ons in 2024 weer enthousiast in om onze koers te vertalen naar de praktijk en zoeken actief de verbinding met onze huurders en partners.

Jolanda van Loon
directeur-bestuurder

plaatstekst

Bestuursverslag

1. Triada

Triada is de grootste aanbieder van sociale huurwoningen in de gemeenten Epe, Hattem en Heerde. Wij voelen ons verantwoordelijk voor het prettig wonen van ongeveer 16.000 inwoners. Onze missie is *Bij Triada kom ik natuurlijk thuis in een woning die bij mij past*. Daar zetten we ons iedere dag maximaal voor in. Maar dat kunnen we niet alleen. We zoeken daarbij nadrukkelijk de verbinding met bewoners en partners. Samen zorgen we ervoor dat iedereen zich 'natuurlijk thuis' kan voelen in de eigen woning en woonomgeving.

Koersplan Natuurlijk thuis

In 2023 hebben we onze koers opnieuw geformuleerd en in april is het koersplan vastgesteld door de rvc. In het koersplan staan zes maatschappelijke opgaven die we samen met onze huurdersraad, partners en medewerkers hebben gedefinieerd.

Natuurinclusief, toekomstbestendig en comfortabel wonen

We zijn al jaren bezig om onze woningvoorraad te verduurzamen en daarmee de CO₂-uitstoot te reduceren en - minstens zo belangrijk- om de woonlasten van onze huurders betaalbaar te houden. We willen de komende jaren de volgende stap zetten. We streven naar een optimaal evenwicht tussen circulariteit, klimaatadaptatie, biodiversiteit, energie- en CO₂-reductie. Dat noemen we 'natuurinclusief'. In 2023 hebben we diverse complexen verduurzaamd, woningen voorzien van zonnepanelen en aardgasvrije appartementen opgeleverd.

Prettig en zelfstandig oud worden in een geschikte woning

We willen dat iedereen prettig en zelfstandig woont in een geschikte huurwoning en zo nodig goede toegang heeft tot welzijns- en zorgvoorzieningen. Om dit te bewerkstelligen, nemen we initiatieven om samen te gaan werken met zorg- en welzijnspartijen. Hiervoor sluiten we convenanten af.

Ouderen kunnen op latere leeftijd problemen krijgen met traplopen of tuinonderhoud. Daarom zien we verhuizen naar een passende, gelijkvloerse woning als een meer toekomstbestendige oplossing. Om ouderen te informeren over het woningaanbod en het proces rond verhuizen, werken we met een verhuiscoach en bieden we hier zelf ook extra ondersteuning bij.

Een tijdig, passend en betaalbaar (t)huis

Doelgroepen moeten tijdig over een passende, betaalbare woning kunnen beschikken. We hebben levensloopbestendige appartementen voor ouderen opgeleverd en zijn op verschillende plekken in ons werkgebied gestart met herstructurering. Na het slopen, bouwen we daar geschikte woningen voor ouderen en jongeren. Verder verbeteren we onze eengezinswoningen zodanig dat de woonlasten omlaag gaan. Ook hebben we tegenover ons kantoor twee flexwoningen geplaatst als kijkwoning voor woningzoekenden en omwonenden.

Samen werken aan fijne, zorgzame en veerkrachtige buurten

Bewoners moeten prettig en in harmonie met elkaar kunnen wonen in een veilige, goed ingerichte buurt. Om dat te bereiken, willen we leefbaarheid meer van de bewoners zelf maken waarbij we uitgaan van hun eigen kracht.

Persoonlijke, eigentijdse en flexibele dienstverlening

Onze huurders moeten zich gehoord en gekend voelen en de wow-factor gaan ervaren. We willen in de Aedesbenchmark van een B- naar een A-score voor de dienstverlening.

Professioneel, waardegedreven en ondernemend (samen)werken

We werken samen met onze huurdersraad, de gemeenten en zorg- en welzijnspartijen aan zelfredzame buurten waarin wonen, zorg en welzijn samenkomen. We willen ons de komende jaren ontwikkelen tot een netwerkorganisatie die nauw samenwerkt met haar partners.

Sustainable Development Goals

We sturen op een zo maximaal mogelijke maatschappelijke waarde. Daarom hebben we ons investeringsstatuut verrijkt met Sustainable Development Goals (SDG's), zodat we investeringen kunnen onderbouwen met maatschappelijke doelen.

Prestatieafspraken

We zetten ons vol in om onze bijdrage aan de nationale prestatieafspraken (NPA) en de regionale woondeals waar te maken. De gemeenten zijn belangrijke partners hierbij. Op ambtelijk en bestuurlijk niveau is de relatie goed. Alle gemeenten werken aan een volkshuisvestelijk programma, inclusief een woonzorgprogramma. We worden nauw betrokken bij de totstandkoming. Samen met de huurdersraad en de gemeenten Epe en Heerde hebben we de meerjarige prestatieafspraken geëvalueerd en aangevuld. In Hattem hebben we samen met de huurdersraad weer voor één jaar prestatieafspraken gemaakt. De bouwopgave is een belangrijk onderdeel in de prestatieafspraken.

Samenwerking

In het koersplan heeft verbinding en samenwerking een prominente plek gekregen. De maatschappelijke opgaven zijn namelijk te groot en te veelzijdig om alleen in te vullen. Het gaat dan niet alleen over bouwen, maar ook over verduurzamen, leefbaarheid, zorg en welzijn. Ook individuele vragen van bewoners houden geen rekening met organisatiegrenzen. We werken al nauw samen met de huurders(raad) en de gemeenten in ons werkgebied en willen ook samenwerkingsverbanden aangaan met welzijnsinstellingen en zorgpartijen. Met Viattence zijn verkennende gesprekken gestart voor een gebiedsgerichte samenwerking rond Hofje Wendakker in Heerde. Op wijkniveau werken we al projectmatig samen en operationeel weten we elkaar goed te vinden.

Organisatie

Ook binnen de organisatie is verbinding en afdelingsoverstijgend samenwerken nodig om onze ambities te realiseren. We bouwen aan een organisatie die eigentijds is en past bij de ingezette koers. De organisatiestructuur is gewijzigd in een plattere organisatie, waardoor de lijnen korter zijn. In het managementteam is elke medewerker direct vertegenwoordigd door een manager, waardoor de betrokkenheid groter is. Medewerkers krijgen ruime kansen om hun ambities vorm te geven en intern door te stromen. In 2023 zijn we gestart met een cultuurtraject om de in- en externe dienstverlening naar de wow-factor te brengen.

Informatievoorziening

In 2023 hebben we onze kantoorautomatisering omgezet naar Office365. Hiermee kunnen we gebruik maken van meer en betere mogelijkheden om effectief en efficiënt samen te werken. Daarnaast zijn we gestart met de voorbereidingen voor een nieuw primair systeem. Deze ontwikkelingen hebben grote impact op onze medewerkers. Ze worden intern en extern dan ook goed begeleid, zodat ze met vertrouwen aan de slag kunnen met de nieuwe pakketten.

2. Realisatie van onze ambities

In ons koersplan *Natuurlijk thuis!* hebben we onze ambities voor de komende jaren geformuleerd. 'Natuurlijk thuis' gaat voor ons over meer dan alleen een huis. Het gaat ook over groen, veiligheid, geborgenheid, gezondheid, meedoen en samenleven. Over heel veel meer dus dan we als corporatie zonder hulp van anderen kunnen doen en waarmaken. Tegelijkertijd is 'natuurlijk thuis' wat ons drijft. Wat we doen, hebben we verwoord in zes kernopgaven.

2.1 Natuurinclusief, toekomstbestendig en comfortabel wonen

Onze Ambitie

Onze bewoners wonen in een toekomstbestendige woning en in een leefomgeving die de ecologische balans tussen mens, dier en natuur optimaal ondersteunt en verrijkt. We beschouwen natuur en milieu als een belangrijke kracht en meerwaarde voor goed wonen. Onze eigen bedrijfsactiviteiten hebben geen negatieve impact meer op het milieu.

We hoeven niemand meer te overtuigen van de noodzaak om woningen en ook de woonomgeving te verduurzamen. Sterker nog, mensen bellen ons wanneer ze aan de beurt zijn nu de energierekening zo hoog is. Ook in het overheidsbeleid en de NPA is verduurzaming een groot thema. Bij Triada zijn we goed op weg als het gaat om het beperken van de warmtevraag van onze woningen. We weten wat we te doen hebben voor de energietransitie. Dat maakt de uitdaging overigens niet minder groot. Bovendien streven we naast duurzaamheid ook naar CO₂-reductie en natuurinclusiviteit.

2.1.1 Duurzame investeringen in ons vastgoed

Onder investeringen in onze woningen verstaan we verduurzamings- en renovatiemaatregelen. Dit zijn belangrijke toevoegingen en aanpassingen die de levensduur van de woningen verlengen. De uitgaven hiervoor zijn binnen de vastgestelde begroting gebleven.

De natuurinclusieve koers

Triada gaat een natuurinclusieve koers varen. Adviesbureau Alba Concepts gaat ons hierbij helpen. De koers bestaat uit vier onderdelen die we hieronder kort toelichten. Uitvoering vindt plaats in de eerste helft van 2024.

CO₂ en energie

Dit onderdeel gaat over de stappen naar aardgasvrij en de opwek van hernieuwbare energie om de uitstoot van CO₂ te verkleinen. Het isoleren van woningen naar de isolatiestandaard en het aanbrengen van zonnepanelen en (hybride) warmtepompen dragen hieraan bij. Liander heeft ons laten weten dat het stroomnet vol raakt en we waarschijnlijk niet alle projecten volledig kunnen aansluiten. De komende jaren staan dan ook in het teken van onderzoek naar oplossingen en het realiseren van een bestendig (wijk)energiesysteem. Hierin werken we samen met Liander, energiecoöperaties en onze uitvoeringpartners.

Klimaatadaptatie

Opwarming van het klimaat vraagt om oplossingen voor veranderende omstandigheden, zodat wij ook in de toekomst kunnen zorgen voor een prettige leefomgeving in onze wijken en buurten. Voor Triada gaat klimaatadaptatie over de impact van hitte en over overstromingsrisico's door de IJssel en bij hevige regenval. Het gaat dan om de impact op onze huurders en om de risico's voor onze woningen. In 2023 zijn we samen met acht regionale corporaties en de provincie gestart met een project op het gebied van hitte.

Circulariteit

Circulariteit betekent grondstoffen zo gebruiken dat materialen nooit eindigen in afval. Ook de CO₂-uitstoot van productieprocessen die nodig zijn voor het maken van de benodigde materialen weegt hierin mee. In 2023 zijn we gestart met de voorbereiding van een ontmoetingsruimte die we maken met circulaire materialen. Ook is bij ons kantoor een circulaire faunatoren onthuld. Deze Ecomaat is gemaakt van uitsluitend circulaire materialen door onze partner Lagemaat, in samenwerking met Lucrato.

Biodiversiteit

Ons werkgebied ligt ingeklemd tussen twee unieke natura-2000 gebieden. Groen is dan ook onze kracht en werkt mee aan de kwaliteit van goed wonen. De toekomstbestendigheid van deze groene kracht is voor een belangrijk deel afhankelijk van biodiversiteit. De faunatoren die we bij ons kantoor hebben geplaatst, staat hier symbool voor. De vorm en inrichting van de toren is afgestemd op de plaats waar hij staat. Zo kijken we niet alleen naar het behoud van soorten in de omgeving, maar maken we de leefomgeving ook weer geschikt voor flora en fauna die hier van nature thuishoort. Dit doen we in ons hele werkgebied. Zo voorkomen we niet alleen het verdere verval van de biodiversiteit, maar verrijken we ook de kwaliteit van goed wonen.



CO₂-reductie

In ons koersplan Natuurlijk Thuis hebben we onze CO₂-ambitie vastgelegd. We moeten gemiddeld per jaar 3,6% CO₂ reduceren om in 2050 CO₂-neutraal te zijn. Uit de doorrekening van de begroting 2024 blijkt dat we met het invullen van de NPA tot 2030 voldoende op koers liggen. Als we verschillende aardgasvrije concepten met elkaar vergelijken, zien we nog wel grote verschillen in elektriciteitsgebruik en daarmee ook in indirecte CO₂-uitstoot. Want zolang onze energie niet 100% met hernieuwbare bronnen wordt opgewekt, is er nog CO₂-uitstoot.

We zijn gestart met het leggen van zonnepanelen op eengezinswoningen. Meergezinswoningen pakken we aan tijdens woningverbeteringsprojecten. Bij mutatie en op individueel verzoek voorzien we alle woningen ook gratis van een elektrische kookaansluiting. Bij deze ingreep sluiten we de gasaansluiting voor koken altijd af. De toekomst is immers fossielvrij en hiermee bevorderen we ook de veiligheid in onze woningen.

Nationale prestatieafspraken – duurzaamheid

Een belangrijk deel van de NPA gaat over duurzaamheid. Tijdens het opstellen van de begroting 2023 hebben we deze afspraken vertaald in het aandeel van Triada. Hieronder staat een toelichting op de afspraak en de stand van zaken eind 2023.

In 2028 hebben we geen woningen meer met energielabels E, F en G

Tijdens het herijken van de begroting hebben we ons erop gericht om deze doelstelling te halen. Eind 2023 hadden we nog 405 woningen met een E-, F- of G-(pre)label.

In 2030 voldoen 675.000 bestaande corporatiewoningen aan de isolatiestandaard

De isolatiestandaard is een parameter die aangeeft of men een woning efficiënt, duurzaam en toekomstbestendig op een lage temperatuur kan verwarmen. Bijvoorbeeld met een warmtepomp. We hebben deze standaard als minimale eis opgenomen in onze verduurzamings-plannen. In 2030 moet ongeveer een derde van de complete sociale huursector aan deze grenswaarde voldoen. Voor Triada betekent dit dat we in 2030 ruim 2.000 woningen naar de isolatiestandaard moeten brengen. Eind 2023 voldeden 842 woningen aan deze grenswaarde.

In 2030 zijn 450.000 bestaande corporatiewoningen aardgasvrij

Dit gaat om ongeveer 20% van alle corporatiewoningen. Voor Triada zijn dit ongeveer 1.300 woningen. Eind 2023 hadden we 332 aardgasvrije woningen. De 24 aardgasvrije appartementen aan De Tippe in Epe tellen niet mee voor bestaande woningen, omdat dit nieuwbouw is.

Woningverbetering en verduurzaming

Ons doel voor 2050 is een CO₂-neutrale en aardgasvrije woningvoorraad. Op weg daarnaartoe, hebben we in 2023 duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd in onderstaande complexen aan totaal 135 woningen. De maatregelen bestonden meestal uit het isoleren van de vloeren, gevels en daken. De duurzaamheidsmaatregelen hebben we uitgevoerd in combinatie met planmatig onderhoud.

Jan Hamerstraat en Teunis van Lohuizenstraat en omgeving in Vaassen

Dit complex bestaat in totaal uit 91 eengezinswoningen waarvan we 55 in 2022 hebben verduurzaamd. De overige 36 woningen hebben we in 2023 aangepakt. Daarmee hebben de woningen een energielabel A gekregen. De provincie Gelderland heeft voor dit project een subsidie van ruim 350.000 euro toegekend in het kader van de Gelderse Investeringsimpuls.

Bij dit project hebben we ook veel aandacht besteed aan sociale leefbaarheid. Hiervoor hebben we De Buurtontdekkers ingeschakeld. Zij werken onder de noemer BUURT FBRK aan een mooie, nette en leefbare buurt. Samen met de bewoners hebben ze gewerkt aan twee thema's: spelen in de buurt en het aanzicht van de wijk. Bewoners hebben een speelroute ontwikkeld, waarvan een deel ook is uitgevoerd. Centraal hierin staat het bevorderen van spelen en ontmoeten in de wijk. Daarnaast hebben ze gewerkt aan het verbeteren van het aanzicht van de wijk. Dit proces loopt nog en een steeds groter wordende groep buurtbewoners wil hierover meedenken.

Jasmijnstraat in Vaassen

Hier staan vier woongebouwen met in totaal 135 appartementen. In de periode oktober 2023 tot en met december 2024 verduurzamen we de woningen naar de isolatiestandaard. Daarbij besteden we veel aandacht aan natuurinclusiviteit. We voeren zoveel mogelijk uit met bio-based materialen. We hergebruiken diverse materialen en zorgen ook voor voldoende huisvesting voor beschermde diersoorten.

Samen met de bewoners en de gemeente Epe maken we plannen voor de aanpak van het binnenterrein. Daarvan willen we een groene, uitnodigende buitenruimte maken waar burens elkaar kunnen ontmoeten en kinderen veilig kunnen spelen.

Hoge Weerd in Epe

In de periode september 2023 tot en met mei 2024 voeren we verduurzamingswerkzaamheden en groot onderhoud uit aan 110 eengezinswoningen in de wijk Hoge Weerd. Na uitvoering voldoen de woningen aan de isolatiestandaard. Daarnaast brengen we hybride warmtepompen, warmte-terugwin (WTW) ventilatiesystemen en zonnepanelen aan. Hiermee verbeteren de energielabels van een groot deel van de woningen naar A+++.

Bloemstraat in Heerde

Aan de Bloemstraat verhuren we 13 eengezinswoningen die in aanmerking komen voor verkoop. De woningen hadden E-, F- of G-labels. Daarom hebben we, in combinatie met planmatig onderhoud, lichte verduurzamingsmaatregelen uitgevoerd. Omdat veel bewoners ook voor zonnepanelen hebben gekozen, is het resultaat dat de meeste woningen nu energielabel A hebben.

Woonwensenpakket tijdens woningverbeteringsprojecten

Tijdens woningverbeteringsprojecten bieden we huurders de kans om de badkamer, keuken of het toilet te laten vervangen als deze daarvoor in aanmerking komen. In tegenstelling tot het Woonwensenpakket individueel, is hiervan minder gebruik gemaakt dan verwacht. De totale uitgaven voor het Woonwensenpakket (via planmatig onderhoud en investeringen) zijn binnen het budget gebleven.

Zonnepanelen op daken eengezinswoningen

In 2023 hebben we ongeveer 680 eengezinswoningen voorzien van zonnepanelen. Hiermee zijn we goed op weg om ons doel te halen: in 2027 zijn 2.500 woningen voorzien van zonnepanelen.

Groene Icoon Hattem

De gemeente Hattem heeft samen met bewoners, kerkelijke gemeente De Open Poort, het Waterschap en Triada een plan gemaakt voor het vergroenen van de omgeving Veldhoeve en Distelhoeve. De provincie Gelderland heeft subsidie verstrekt voor dit project. Door een versteende omgeving te vergroenen, versterken we de biodiversiteit en de natuur. Het is klimaatadaptief, omdat het water na een flinke regenbui kan wegzakken in de grond. En bij hitte vinden bewoners meer schaduw en koelte. Triada heeft een appartementencomplex aan het plein voorzien van een groene gevel.

Investeringen: de cijfers

(x € 1.000)

	2023			2022		
	Begroot	Realisatie	Afwijking	Begroot	Realisatie	Afwijking
Energetische verbeteringen	13.042	13.151	1%	7.833	7.820	0%
Woonwensenpakket bij energetische verbeteringen	382	200	-48%	508	89	-82%
Totaal	13.424	13.351	-1%	8.341	7.909	-5%

Betaalbaar energieverbruik

Energiebesparing leidt tot lagere woonlasten voor onze huurders. In 2023 hebben we diverse activiteiten uitgevoerd die tot energiebesparing leiden en daarmee tot lagere woonlasten. Soms gecoördineerd in een integraal project, soms vraaggestuurd via het woonwensenpakket of via derden.

Het gaat om de volgende activiteiten:

- Uitvoeren van woningverbeteringsprojecten waarbij we minstens isoleren tot de isolatiestandaard (aardgasvrij-ready). Daarbij sluiten wij aan op de gemeentelijke transitievisies. We beginnen met de verduurzamingsaanpak in de startwijken vanuit deze transitievisies. Daar gaan wij zoveel mogelijk direct van aardgas af.
- Stimuleren van energiebewustzijn bij onze huurders via energiecoaches.
- Op verzoek van onze huurders en bij mutatie van een woning vervangen we de kookgasaansluiting voor een elektrische aansluiting voor het koken op inductie. In 2023 hebben in totaal 429 aansluitingen vervangen. We voeren dit voor de huurder kosteloos uit.
- Met de drie gemeenten samenwerken in het project [jouwbespaarhulp.nl](https://www.jouwbespaarhulp.nl). Naast de tips van energiecoaches voeren wij kleine energiebesparende maatregelen uit. In 2023 (vanaf september) bezochten we in totaal 25 verschillende adressen en besteedde onze onderhoudsdienst hier 40 uur aan. Het gaat bijvoorbeeld om het aanbrengen van tochtstrippen, radiatorfolie of een waterbesparende douchekop. Het project is inmiddels minstens tot eind 2025 verlengd.
- Projectmatig huurders aanschrijven met de vraag of zij graag zonnepanelen willen.

Ontwikkeling energielabels

Om inzicht te krijgen in de duurzaamheidsopgave is het alleen sturen op energielabels achterhaald. In 2022 is de standaard voor woningisolatie geïntroduceerd die aangeeft of een woning aardgasvrij-gereed is. Dit is de nieuwe norm waarop we sturen binnen woningverbeteringsprojecten. In de NPA zijn hier ook doelen over afgesproken. We gebruiken het energielabel nog wel om de voortgang van het aardgasvrij of aardgasgereed maken van onze woningen te volgen.

Sinds 2021 is de EP2 de grondslag voor het energielabel en vervangt het de energie-index. Deze parameter wordt uitgedrukt in kWh/m²/jaar. Deze waarde is het fossiel energieverbruik voor primair gebruik van een woning minus de hernieuwbare opwek door zonnepanelen/warmtepompen en het hernieuwbaar aandeel van elektriciteit van het net.

Energie en betaalbaarheid: de cijfers

Energielabels

	31-12-2022		31-12-2023		Prognose 2024	
	Aantallen	Percentage	Aantallen	Percentage	Aantallen	Percentage
A+++	189	3%	245	4%	439	7%
A++	74	1%	102	2%	94	1%
A+	325	5%	460	7%	358	5%
A	2.529	38%	2.706	41%	2.803	42%
B	1.267	19%	1.149	17%	1.228	18%
C	1.028	16%	1.046	16%	1.036	15%
D	523	8%	505	8%	426	6%
E	384	6%	249	4%	177	3%
F	169	3%	113	2%	103	2%
G	119	2%	43	1%	43	1%
Totaal	6.607	100%	6.618	100%	6.707	100%

Gemiddelde EP2 en energielabels

Ontwikkeling energie-index/EP2 per gemeente

	EP2 31-12-2022	EP2 31-12-2023	Prognose EP2 2024
Epe	184,5	168,8	163,1
Hattem	171,6	163,4	151,7
Heerde	185,8	177,7	161,4
Totaal	182,3	170,1	164,3

Energielabels per gemeente

	label 31-12-2022	label 31-12-2023	Prognose label 2024
Epe	B	B	B
Hattem	B	B	A
Heerde	B	B	B
Totaal	B	B	B

Energiebewustzijn

Een deel van de woonlasten bestaat uit energiekosten. Dit deel groeit al jaren en de oorlog in Oekraïne heeft voor een extra versnelling gezorgd. Naast de nodige financiële problemen, heeft de prijsstijging ook flink bijgedragen aan ons nationale en individuele energiebewustzijn. De overheid heeft voor gemeenten een uitkeringsregeling in het leven geroepen waarmee ze energiearmoede kunnen bestrijden. Op ons initiatief zijn we met de drie gemeenten een collectief project gestart om de fondsen gezamenlijk te besteden. Het grootste deel van de doelgroep bestaat immers uit onze huurders. Het project liep eerst tot eind 2023, maar is met minstens twee jaar verlengd. Daarnaast hebben we zelf een pilot gedaan met warmteterugwinning uit douchewater. De ervaringen nemen we op in het gezamenlijke gemeenteproject. Dankzij de samenwerking met werkleerbedrijf Lucrato is ook een sociale component toegevoegd aan dit gemeenteproject.

We informeren onze huurders op verschillende manieren over energiebewustzijn. Dit doen we via onze website en ons huurdersmagazine. Verder werken we samen met energiecoaches van de gemeenten, zowel bij individuele vragen van huurders als tijdens bijeenkomsten die we organiseren voordat we starten met renovatieprojecten en energiemaatregelen. We geven uitleg over isolerende maatregelen, hoe de installaties werken en wat deze opleveren aan comfort en besparing.

2.1.2 Onderhoud van onze woningen

Dagelijks onderhoud

De posten binnen het dagelijks onderhoud bestaan uit reparatieonderhoud, mutatieonderhoud en de inkoop van klein materiaal voor onze onderhoudsdienst. In 2023 hebben we voor deze onderdelen meer uitgegeven dan begroot.

Dagelijks onderhoud: de cijfers

(x € 1.000)

	2023			2022		
	Begroot	Realisatie	Afwijking	Begroot	Realisatie	Afwijking
Reparatieonderhoud	1.795	1.894	6%	1.544	1.847	20%
Mutatieonderhoud	1.210	1.327	10%	821	1.151	40%
Materiaal (eigen dienst)	219	266	21%	215	252	17%
Totaal	3.224	3.487	8%	2.580	3.250	26%

Reparatieonderhoud

In 2023 hebben we voor reparatieonderhoud meer geld uitgegeven dan begroot. Maar het verschil tussen wat we begroot hebben en wat we hebben uitgegeven, is aanzienlijk lager dan in 2022. De laatste jaren stegen de kosten jaarlijks met ongeveer 10%. In 2023 was de stijging slechts 2,5 % ten opzichte van 2022. Redenen waarom de kosten voor dit onderhoud minder hard stijgen dan de jaren daarvoor zijn:

- Na enkele jaren van verminderde bezetting, was onze onderhoudsdienst in 2023 op volle sterkte. Daardoor kon de onderhoudsdienst bijna 900 opdrachten méér uitvoeren dan voorgaande jaren. Zeker voor kleinere reparaties is dat een gunstige ontwikkeling, want kleinere reparaties zijn in verhouding duurder om uit te besteden aan derden.
- De inflatie was in 2023 minder hoog.
- In 2023 hebben we onze interne processen en controles verbeterd. Daardoor kunnen we de kosten beter bewaken.
- De weersomstandigheden waren gunstig. Er zijn bijvoorbeeld weinig stormschades gemeld.

Reparatie-onderhoud: de cijfers

	2023			2022		
	Begroot	Realisatie	Afwijking	Begroot	Realisatie	Afwijking
Aantal verzoeken	6.968	7.432	7%	6.968	7.456	7%
Gem. kosten per verzoek (€)	258	255	-1%	221	243	10%
Gem. aantal reparatieverzoeken per woning		1,12			1,13	

Het aantal gerealiseerde reparatieverzoeken lag bijna gelijk aan 2022. De kosten per reparatieverzoek liggen vrijwel in lijn met de begroting. Het aantal gerealiseerde reparatieverzoeken ligt in 2022 en 2023 hoger dan begroot. Voor de komende jaren wordt de begroting aangepast, zodat deze beter aansluit bij de realiteit.

Mutatieonderhoud

Voordat we een woning opnieuw verhuren, brengen we deze eerst op het gewenste kwaliteitsniveau. Vaste onderdelen bij mutatie zijn het keuren van de elektra- en gasinstallatie en het uitvoeren van een algemene keuring (apk). Dit jaar hadden we meer mutaties dan we hadden begroot. De gemiddelde kosten per woning zijn vergeleken met vorig jaar met ruim 900 euro gestegen. Dit komt onder andere door de inflatie en hogere kosten voor materialen en arbeid als gevolg van schaarste.

Mutatie-onderhoud: de cijfers

	2023			2022		
	Begroot	Realisatie	Afwijking	Begroot	Realisatie	Afwijking
Aantal mutatiewoningen	330	351	6%	420	419	0%
Gem. kosten per woning (€)	3.668	3.780	1%	1.955	2.747	41%

Inkoop klein materiaal

Dit betreft het klein materiaal dat onze onderhoudsdienst gebruikt bij reparatie- en mutatieonderhoud. In 2023 zien we een lichte stijging in de kosten ten opzichte van 2022. Dit is ook het geval in vergelijking met de begroting. De begroting was aan de lage kant omdat we de kostenstijgingen van materialen niet voldoende hebben meegenomen. Bovendien was de onderhoudsdienst in 2023 weer op volle sterkte. Daardoor voerde de eigen dienst bijna 900 reparatieverzoeken meer uit dan het jaar daarvoor. Het gevolg hiervan is dat we het budget op deze post hebben overschreden.

Planmatig onderhoud

Ontwikkelingen

Wij sturen op het goed en op tijd doorlopen van werkprocessen. In 2023 hebben we belangrijke stappen gezet in de implementatie van regisserend opdrachtgeverschap. De eerste RGS-partner is geselecteerd. De doorontwikkeling van professioneel opdrachtgeverschap en de samenwerking met opdrachtnemers begint meer vorm te krijgen en werpt zijn eerste vruchten af. Dit blijkt onder andere uit de realisatiegraad van onze woningverbeterings- en planmatige onderhoudsprojecten in 2023.

Projectmatig onderhoud

Het reguliere projectmatig onderhoud, zoals schilderwerk, hebben we volgens planning voorbereid, aanbesteed en opgeleverd. We hebben planmatig onderhoud uitgevoerd aan onder andere daken, liftinstallaties en verwarmingsinstallaties. Ook hebben we preventiemaatregelen uitgevoerd op het gebied van brandveiligheid, legionella en open verbrandingstoestellen. De uitgaven voor projectmatig onderhoud waren in lijn met de begroting.

Contractonderhoud

Voor contractonderhoud hebben we meer uitgegeven dan begroot. Dit komt door een hogere stijging van materiaalkosten en cao-lonen in bepaalde branches. Daarnaast zijn enkele contracten opnieuw in de markt gezet waarbij de omvang van de werkzaamheden is gewijzigd. Voor brandmeldinstallaties is bijvoorbeeld een all-in overeenkomst afgesloten waarbij in het verleden bepaalde werkzaamheden binnen projectmatig onderhoud of reparatieonderhoud werden uitgevoerd.

Renovatie bij mutatie

Woningen die bij mutatie in aanmerking komen voor een renovatie, brengen we voor de nieuwe verhuur eerst naar het basis kwaliteitsniveau door onder andere keuken-, badkamer- en toiletrenovaties uit te voeren. Het aantal woningen waar we een renovatie hebben uitgevoerd, is vergelijkbaar met 2022. De uitgaven per mutatie waren gemiddeld hoger dan in 2022 en ook hoger dan begroot. Dit komt door forse prijsstijgingen en omdat er (beperkt) meer woningen zijn gemuteerd waarbij de badkamer, keuken en toilet aan renovatie toe waren. Om meer grip te krijgen op de onderhoudsprijzen, maken we in 2024 nieuwe contractafspraken met aannemers en installatiebedrijven.

Woonwensenpakket individueel

Via het Woonwensenpakket (WWP) kunnen huurders op eigen verzoek een badkamer-, keuken-, of toiletrenovatie laten uitvoeren. Dit geldt niet voor huurwoningen die we voor sloop of vervangende nieuwbouw hebben aangemerkt. Daarnaast kunnen bewoners kiezen voor een elektrische kookaansluiting. Dit bespaart gas en is veiliger.

Aan het Woonwensenpakket hebben we 7% meer uitgegeven dan begroot. Een deel van het Woonwensenpakket was als investering gebudgetteerd, omdat we deze uitvoeren in combinatie met woningverbeteringsprojecten. Hier is door bewoners minder gebruik van gemaakt, waardoor de totale uitgaven (via planmatig onderhoud en investeringen) wel binnen het budget zijn gebleven.

Planmatig onderhoud: de cijfers

(x € 1.000)

	2023			2022		
	Begroot	Realisatie	Afwijking	Begroot	Realisatie	Afwijking
Projectmatig onderhoud	7.151	7.184	0%	4.671	5.207	11%
Niet-geplande saneringen	0	0	0%	256	396	55%
Geplande saneringen	0	0	0%	203	74	-64%
Totaal asbestsaneringen				459	470	2%
Contractonderhoud	1.380	1.617	17%	1.307	1.352	3%
Renovatie bij mutatie	1.424	1.690	19%	1.253	1.553	24%
Woonwensenpakket individueel	1.635	1.746	7%	1.638	1.892	16%
Totaal	11.590	12.237	6%	9.328	10.474	12%

2.2 Prettig en zelfstandig oud worden in een geschikte woning

Onze ambitie

Iedereen woont prettig en zelfstandig in een geschikte huurwoning en heeft, wanneer nodig, toegang tot welzijn en zorg(voorzieningen).

Nederland vergrijsst. We zien dat ouderen vaak in ruime eengezinswoningen wonen. Maar als ouderdom met gebreken komt, kan dat problemen geven. Bijvoorbeeld als traplopen lastig wordt of het niet meer lukt om zelf het huis of de tuin bij te houden. Daar kan nog bijkomen dat (zorg)voorzieningen en winkels ineens onbereikbaar worden. Overigens valt dit laatste, in vergelijking met plattelandsgebieden elders in het land, bij ons nog mee. Ook is de gemeenschapszin in onze kernen doorgaans goed ontwikkeld: mensen zien naar elkaar om.

Toewijzing toegankelijke woningen 3 en 4 sterren

Triada heeft 372 woningen die rolstoeltoegankelijk en rollatordoorgankelijk zijn (3 sterren) en woningen die rolstoeltoegankelijk en -doorgankelijk zijn (4 sterren). Met de gemeenten hebben wij afspraken gemaakt over het adverteren van deze woningen. In de advertentie staat als aanvullende voorwaarde dat deze woningen alleen bestemd zijn voor kandidaten met een regionale urgentieverklaring of een passende Wmo-verklaring. De woningen zijn te herkennen aan een Wmo-label op de foto van de advertentie. In 2023 hebben we zes woningen op deze manier verhuurd: in Epe 1, in Hattem 2 en in Heerde 3.

Langer zelfstandig thuis wonen

Langer zelfstandig thuis wonen vraagt om een toegankelijke woonomgeving met zorg- en welzijnsvoorzieningen en een woning waarin de bewoner zorg kan ontvangen. Door de groei van deze vraag, is het belangrijk dat Triada hier samen met de gemeenten en andere samenwerkingspartijen aandacht aan blijft besteden. Dit doen wij bijvoorbeeld door te zorgen voor toegankelijke woningen via het aanpassen van ons bezit en door het toevoegen van nieuwbouw. Oudere huurders kunnen ook zelf maatregelen nemen om langer thuis te blijven wonen. Van ons en verschillende (zorg)instanties krijgen ze informatie om ze bewust te maken van de mogelijkheden.

Doorstromen ouderen met behulp van de wooncoach

In onze woningvoorraad wonen ouderen veelal in een ruime eengezinswoning. We zien verhuizen naar een passende, gelijkvloerse woning als een meer toekomstbestendige oplossing. In 2023 hebben we verschillende oudere huurders bezocht. We wilden de verhuisbehoefte peilen en huurders stimuleren alvast na te denken over een toekomstige verhuizing naar een gelijkvloerse woning. Dit hebben we gedaan met behulp van een verhuiscoach van de provincie Gelderland, aangevuld met een eigen medewerker die zich hier specifiek mee bezighoudt. De verhuiscoach heeft 79 gesprekken gevoerd bij de huurders thuis. Ongeveer tien huurders zijn daadwerkelijk doorgestroomd naar een beter passende woning. Hierdoor wonen zij prettiger en creëren ze ruimte voor andere doelgroepen.

Zorg en welzijn

Met de zorg- en welzijnsorganisaties in onze regio stemmen we regelmatig af. Meer over welke organisaties dit zijn en hoe en waarover we afstemmen, leest u in hoofdstuk 2.6.

2.3 Een tijdig, passend en betaalbaar (t)huis

Onze ambitie

Onze doelgroepen kunnen tijdig over een passende woning beschikken. We hebben voldoende passende woningen en wijzen deze toe aan de beoogde doelgroep. Voor al onze klanten is en blijft passend wonen betaalbaar.

De Nationale Woon- en Bouwagenda, de NPA en de uitwerking daarvan in regionale woondeals moeten helpen bij het oplossen van de problemen op de woningmarkt. Ook in ons werkgebied zien we het aantal mensen dat dringend een woning nodig heeft groeien en de wachttijden voor sociale huurwoningen oplopen.

2.3.1 Een tijdig (t)huis

Wij bouwen al jaren verschillende typen woningen geschikt voor onze belangrijkste doelgroepen. Als uitvloeisel van de NPA hebben we dit jaar intensief contact gehad met gemeenten en ontwikkelaars over de mogelijkheden om het aantal te bouwen sociale huurwoningen te verhogen. Deze afstemming heeft geleid tot een groot aantal projecten die wij de komende jaren gaan uitvoeren. We hebben al verschillende bestemmingsplanwijzigingen aangevraagd. Het gaat hierbij om het vervangen van bestaande woningen en nieuw te ontwikkelen locaties. Dit alles moet leiden tot de bouw van veel extra woningen.

De vraag naar woningen is groter dan het aanbod. Daarbij komt dat de productiecapaciteit onder druk staat, waardoor de bouwkosten extra zijn gestegen. De steeds strengere eisen, zoals bijvoorbeeld die voor stikstof, vertragen de start van projecten. Wij volgen al deze ontwikkelingen op de voet vanwege de gevolgen ervan voor onze nieuwbouwportefeuille.

Nieuwbouwprojecten

In 2023 hebben we 24 woningen opgeleverd. Daarnaast zijn we gestart met de bouw van 58 woningen. Deze leveren we in 2024 op. Op dit moment hebben we tien nieuwbouwprojecten met in totaal 235 woningen in voorbereiding waarover we ook extern hebben gecommuniceerd. In 2023 hebben we samen met de bewoners van de wijk Molenkamp-Noord in Heerde een ontwerp voor herstructurering van de wijk gemaakt. We verwachten hier door sloop en vervangende nieuwbouw 33 woningen extra toe te voegen. Daarnaast hebben we ook nog diverse projecten in voorbereiding waarover nog niet extern is gecommuniceerd.

Opgeleverde projecten

Epe, Hoge Weerd

In juli 2023 zijn 21 driekamerappartementen en drie tweekamerappartementen op een voormalig kleuterschoolterrein aan De Tippe in Epe opgeleverd. Het zijn levensloopbestendige appartementen in twee aan elkaar geschakelde woongebouwen van drie lagen. Dankzij de inzet van een verhuiscoach zijn veel oudere bewoners uit eengezinswoningen verhuisd naar deze appartementen.

Projecten in uitvoering

Vaassen, Suikerbrink

We bouwen hier 23 levensloopbestendige driekamerappartementen. Het participatietraject en de bestemmingsplanwijziging zijn afgerond en de aanbesteding heeft plaatsgevonden. De omgevingsvergunning is verleend. De bouw is in de zomer van 2023 gestart en we verwachten dat de appartementen in het najaar van 2024 op worden geleverd.

Hattem, 't Veen

Een ontwikkelcombinatie bouwt op deze locatie een ruime hoeveelheid woningen waarvoor het bestemmingsplan is vastgesteld. Hiervan nemen we achttien appartementen af. Deze zijn bestemd voor een brede doelgroep. De bouw is in december 2023 gestart en we verwachten de appartementen eind 2024 op te leveren.

Wapenveld, Klapperdijk Centrumontwikkeling

In het centrum van Wapenveld heeft de gemeente Heerde, in samenwerking met de dorpsraad, de ondernemersvereniging en toekomstige huurders, een Multifunctionele accommodatie (een plek waaruit verschillende maatschappelijke organisaties hun voorzieningen, producten en diensten aanbieden) ontwikkeld. Triada heeft intensief meegewerkt aan dit proces en daarnaast zelfstandig zeventien levensloopbestendige appartementen uitgewerkt. Deze appartementen bestaan uit vier verschillende types en hebben een gebruiksoppervlakte van 60 tot 87 m². De bestemmingsplanwijziging is doorlopen en onherroepelijk. Begin 2024 start de bouw van het appartementencomplex. We verwachten de appartementen in het najaar van 2024 op te leveren.

Projecten in voorbereiding

De komende jaren moeten we veel projecten uitvoeren om de aantallen te halen die in regiodeals zijn afgesproken. Het gaat hierbij vooral om nieuw te ontwikkelen locaties en in enkele gevallen om het vervangen van bestaande woningen. De ontwikkelportefeuille is goed gevuld en er dienen zich nog steeds nieuwe mogelijkheden aan. De volgende projecten zijn in de afgelopen periode voorbereid.

Heerde, flexwoningen Haneweg

Aan de Haneweg in Heerde willen we 24 flexwoningen plaatsen. Deze woningen zijn bedoeld voor mensen met binding aan de gemeente Heerde die dringend een woning nodig hebben. Het college van B en W van Heerde heeft eind 2023, op basis van de Crisis- en herstelwet, een omgevingsvergunning verleend. De flexwoningen kunnen voor een periode van tien jaar blijven staan en kunnen we daarna verplaatsen naar een andere locatie. We verwachten de flexwoningen eind 2024 te plaatsen. We zijn ook in gesprek met de gemeenten Epe en Hattem over het plaatsen van flexwoningen.

Heerde, Van Meurspark Centrumontwikkeling

Op de plek van de oude gemeentewerf komen zestien driekamer- en zes tweekamerappartementen. De ontwikkelaar heeft de bestemmingsplanwijziging voor het hele plangebied inmiddels afgerond. De bouw start in het eerste kwartaal van 2024. We verwachten de appartementen begin 2025 op te leveren.

Heerde, Wilhelminalaan

Op de plek van de voormalige Wilhelminaschool willen we 26 driekamerappartementen bouwen. Het participatietraject is inmiddels doorlopen en de voorbereiding voor het wijzigen van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden. De gemeente heeft het ontwerpbestemmingsplan in december 2023 ter inzage gelegd. We willen eind 2024 het schoolgebouw slopen en begin 2025 starten met de bouw van de appartementen.

Heerde, Bonenburgerlaan

Aan het einde van de winkelstraat nemen we negentien tweekamerappartementen af van een ontwikkelaar. Omdat we vroeg betrokken zijn bij deze ontwikkeling, zijn ook hier onze wensen en het programma van eisen goed geborgd in het ontwerp. De ontwikkelaar heeft het participatietraject met de omgeving afgerond. De procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan is eind december 2023 gestart. De start van de bouw staat eind 2024 gepland. We verwachten de appartementen in 2025 op te leveren.

Epe, Klimopstraat/Drossenkampje

Om dit project uit te kunnen voeren, gaan we negen eengezinswoningen slopen. Het participatietraject met de huidige huurders en alle omwonenden is inmiddels afgerond. Door de sloop van de woningen komt ons achterliggende terrein vrij. Hier willen we 24 appartementen bouwen met parkeerruimte, zodat de bewoners straks op eigen terrein kunnen parkeren. De levensloopbestendige appartementen komen in twee aan elkaar geschakelde woongebouwen van drie lagen. Er komen zestien driekamer- en acht tweekamerappartementen. De procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan ronden we begin 2024 af. We willen de bestaande eengezinswoningen in het eerste kwartaal van 2024 slopen en daarna starten we de bouw van de appartementen. We verwachten deze in het eerste kwartaal van 2025 op te leveren.

Epe, Hoofdstraat 212

Voor de hoek van de Hoofdstraat bij de ingang van de wijk De Klaarbeek hebben we een plan ontwikkeld voor de bouw van 32 appartementen. Het participatietraject is in 2023 afgerond en in december is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Afhankelijk van de doorlooptijd van de bestemmingsplanprocedure hopen we de bouw van het complex te starten in het vierde kwartaal van 2024 en de appartementen eind 2025 op te leveren.

Vaassen, Oosterhof

In dit uitbreidingsplan bouwt een ontwikkelaar een groot aantal woningen waarvan wij zeventien eengezinswoningen gaan afnemen, bestemd voor een brede doelgroep. De start van de bouw staat gepland in juli 2024 en we verwachten de woningen in de zomer van 2025 op te kunnen leveren.

Vaassen, SprengheParc

We hebben overeenstemming met de ontwikkelaar voor de bouw van 29 driekamerappartementen aan het Kouwenaarspad. Alle appartementen zijn levensloopbestendig. De bestemmingsplanwijziging is inmiddels door de gemeente Epe goedgekeurd. Vanwege een mogelijke gang naar de Raad van State wacht de ontwikkelaar nog met het indienen van de omgevingsvergunning. We verwachten dat we de appartementen in 2025 opleveren.

Vaassen, Smutsstraat-Bothastraat

Aan de Smutsstraat en Bothastraat willen we 27 levensloopbestendige appartementen bouwen. Om dit project uit te kunnen voeren, gaan we tien eengezinswoningen slopen. Het participatietraject met de huidige huurders en alle omwonenden is grotendeels afgerond. De procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan ronden we begin 2024 af. We willen de bestaande eengezinswoningen in het laatste kwartaal van 2024 slopen en daarna starten met de bouw van de appartementen. We verwachten deze eind 2025 op te leveren.

Wapenveld, Wildekampseweg

Aan de Wildekampseweg willen we vijftien grondgebonden woningen van verschillende types bouwen. Het gaat om eengezinswoningen, seniorenwoningen en jongerenwoningen. Om dit project uit te kunnen voeren, gaan we tien eengezinswoningen slopen. Het participatietraject met de huidige huurders en alle omwonenden is grotendeels afgerond. De omgevingsvergunning is eind 2023 aangevraagd. We willen de bestaande eengezinswoningen in het laatste kwartaal van 2024 slopen en daarna starten we de bouw van de nieuwe woningen. We verwachten deze eind 2025 op te leveren.

Nieuwbouw: de gegevens

	Aantal	Type	(Verwachte) oplevering
Opgeleverd			
Epe, Hoge Weerd	24	Appartement	juli 2023
Totaal opgeleverd	24		
In uitvoering			
Vaassen, Suikerbrink	23	Appartement	2024
Wapenveld, Klapperdijk centrumontwikkeling	17	Appartement	2024
Hattem, 't Veen	18	Appartement	2024
Totaal in uitvoering	58		
In voorbereiding			
Gemeente Epe	24	Flexwoning	2024
Heerde, Van Meurspark centrumontwikkeling	22	Appartement	2025
Heerde, Wilhelminalaan	26	Appartement	2025
Heerde, Bonenburgerlaan	19	Appartement	2025
Epe, Klimopstraat en Drossenkampplein	24	Appartement	2025
Epe, Hoofdstraat 212	32	Appartement	2025
Vaassen, Oosterhof	17	Eengezinswoning	2025
Vaassen, Sprengheparc	29	Appartement	2025
Vaassen, Smutstraat-Bothastraat	27	Appartement	2025
Wapenveld, Wildekampseweg	15	Eengezinswoning	2025
Totaal in voorbereiding	235		

Aan- en verkoop

Verkoop woningen bestaand bezit

Door woningen te verkopen, zorgen we voor een toekomstbestendige vastgoedportefeuille en een positieve kasstroom. We bieden de voor verkoop gelabelde woningen in eerste instantie aan huurders aan. De inkomsten uit verkoop gebruiken we voor herstructurering, renovatie, nieuwbouw en ingrepen voor duurzaamheid en toegankelijkheid. In 2023 hebben we veertien woningen verkocht. De verkoopopgave voor 2024 bedraagt 51 woningen.

Terugkoop VoV-woningen

Van 2007 tot en met 2009 hebben wij woningen verkocht in de verkoopvarianten Kopen met Korting en Koopgarant (regelingen Verkoop onder Voorwaarden (VoV)). In beide gevallen zijn we verplicht om de woning terug te kopen op het moment dat de koper de woning aanbiedt. Dit jaar hebben we drie woningen teruggekocht. In de regel bieden we deze woningen weer aan voor verkoop.

Afkoop van de regeling VoV

In totaal zijn er nog 35 woningen waarbij we bijzondere verplichtingen hebben door de eerder genoemde verkoopconstructies. In 2023 hebben we geen regelingen afgekocht.

Garages en bedrijfsmatig vastgoed

Dit jaar hebben we geen garages en/of bedrijfsmatig vastgoed verkocht.

Aan- en verkoop: de cijfers

	2023	2022
Verkopen bestaand bezit		
Woningen verkocht op de vrije markt	11	7
Woningen verkocht aan zittende huurder	3	4
Verkoop bedrijfsmatig vastgoed	-	4
Totaal	14	15
Verkoop onder voorwaarden		
Woningen met terugkoopverplichting op 1 januari	38	38
Verplicht teruggekochte woningen (VoV)	3	-
Afkoop van de regeling VoV	-	-
Woningen met terugkoopverplichting op 31 december	35	38

Beschikbaarheid

Aantal woningen per gemeente (31-12-2023)

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Epe	3.606	12	3.618
Hatterm	1.270	14	1.284
Heerde	1.674	42	1.716
Totaal	6.550	68	6.618

Aantal nultreden-woningen per gemeente

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Epe	1.238	1	1.239
Hatterm	421	-	421
Heerde	520	26	546
Totaal	2.179	27	2.206

Gerealiseerd aantal nieuwbouwwoningen

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Epe	24	-	24
Hatterm	-	-	-
Heerde	-	-	-
Totaal	24	-	24

Aandeel woningtype eengezinswoningen

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Epe	2.201	11	2.212
Hatterm	868	13	881
Heerde	1.263	19	1.282
Totaal	4.332	43	4.375

Aandeel woningtype gestapelde bouw

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Epe	1.405	1	1.406
Hatterm	402	1	403
Heerde	411	23	434
Totaal	2.218	25	2.243

Verkopen in jaar

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Epe	6	-	6
Hatterm	4	-	4
Heerde	4	-	4
Totaal	14	-	14

2.3.2 Passend wonen

Woonruimteverdeling

Met alleen het bouwen van kwalitatief goede woningen die voldoen aan de vraag, zijn wij er niet. Wij moeten er ook voor zorgen dat we de vrijkomende woningen aan de juiste doelgroepen toewijzen.

Woonruimteverdeelsysteem

Woningzoekenden kunnen zich bij ons inschrijven via het woningzoekendenportaal op onze website. De inschrijfkosten zijn vijftien euro. Na het inschrijven, ontvangen woningzoekenden de inloggegevens en kunnen ze online reageren op ons woningaanbod. Na afloop van de reactietermijn wijzen we de woning toe aan de kandidaat met de langste inschrijfduur en waar nodig zetten we in op directe bemiddeling.

Woningzoekenden

In 2023 steeg het aantal inschrijvingen van woningzoekenden met 1.725 naar in totaal 19.804. Dit is een stijging van 7,4%.

Ons woningaanbod

In 2023 hebben we 386 publicaties (advertenties) geplaatst, in 2022 bedroeg dit aantal 419. Tachtig woningen zijn direct toegewezen (bemiddeld) aan kandidaten met urgentie.

Reacties en publicaties

Woningzoekenden kunnen via onze website reageren op een geadverteerde woning. Het aantal reacties per advertentie steeg in 2023 naar 106 (95 in 2022). Daar staat tegenover dat het aantal weigeringen toenam van 206 in 2022 naar 224 in 2023. Het gemiddeld aantal weigeringen steeg daarmee met 9%.

Slaagkans

Woningzoekenden van 75 jaar en ouder hebben de hoogste slaagkans. Zij hebben over het algemeen een langere inschrijfduur omdat een groot deel van deze groep in het verleden de woonduur heeft kunnen omzetten in inschrijfduur. Gemiddeld zoeken kandidaat huurders twee jaar naar een geschikte huurwoning. Ze hebben gemiddeld een inschrijftijd van 6,5 jaar. In 2023 was de aanbiedingsgraad 2,12. Dit is het gemiddeld aantal keren dat we een woning aanbieden aan een kandidaat voordat deze de woning accepteert. De gemiddelde reactietijd per advertentie bedroeg 2,24 dagen.

Nieuwe verhuringen

Bij nieuwe verhuringen maken we onderscheid tussen woning-toewijzingen en de verhuur van overig bezit. Daarnaast kijken we naar de huishoudsamenstelling en de toegang tot de woningmarkt. We onderscheiden onder andere starters en doorstromers die een huurwoning achterlaten.

In 2023 hebben we 356 eenheden verhuurd, waarvan 321 woningen. Daarvan zijn 194 verhuurd aan eenpersoonshuishoudens. Dit is ruim 60%. De overige 127 woningen (40%) zijn verhuurd aan twee- of meerpersoonshuishoudens. Van de 321 verhuurde woningen was 52% aan doorstromers en 26% aan starters.

Nieuwe verhuringen: de cijfers

	Aantal	Totaal
Totaal aantal nieuwe verhuringen		356
Woningen		
▪ Epe	197	
▪ Hattem	49	
▪ Heerde	75	
Totaal woningen		321

Nieuwe verhuringen: de cijfers

	Aantal	Totaal
Overige nieuwe verhuringen		
Ad-Hoc (woningen in tijdelijk beheer)		13
Garages		10
BOG		1
Beheerwoningen (gemeente)		11
Huishoudsamenstelling		
Eenpersoonshuishouden	194	
Twee- en meerpersoonshuishouden	127	
Totaal		321
Positie op de woningmarkt		
Doorstromer	167	
Starter	85	
Vestiger	9	
Overig	60	
Totaal		321

Staatssteunregeling

Wij moeten minimaal 90% van de woningen met een kale huurprijs tot de liberalisatiegrens verhuren aan huishoudens met een toetsingsinkomen tot en met 44.035 euro (eenpersoonshuishouden) of 48.625 euro (meerpersoonshuishouden). Dit betekent dat wij maximaal 10% van de woningen met een huur tot de liberalisatiegrens mogen verhuren aan huishoudens met een inkomen boven de hiervoor genoemde inkomens. In 2023 hebben we drie woningen (1%) toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen. Daarmee voldeden we ruim aan de norm van de staatssteun.

Passend toewijzen

Bij het toewijzen van sociale huurwoningen moeten wij voldoen aan de door de overheid vastgestelde passendheidsnorm. Dit betekent dat we minimaal 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag, een woning moeten toewijzen met een kale huurprijs tot en met de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. Zo voorkomen we dat huishoudens met de laagste inkomens in te dure woningen terechtkomen. In 2023 hebben we 95% passend toegewezen. Dit is exclusief intermediaire verhuur.

Dit jaar hebben we 5% niet-passend toegewezen. Het merendeel van deze woningen is toegewezen aan statushouders. Hiervoor waren op dat moment geen andere passende woningen beschikbaar.

Intermediaire verhuur

Dit zijn woningen die (zorg)instellingen van ons huren en doorverhuren aan cliënten. Daarbij moeten ze zich houden aan de regels van passend toewijzen en de staatssteunregeling. Hierover leggen de instellingen verantwoording af via een bestuurdersverklaring.

Flexibele huurprijzen

In ons werkgebied is de doorstroming in sociale huurwoningen klein. Dit komt vooral doordat oudere bewoners graag blijven wonen in de vertrouwde woning en woonomgeving. Daarnaast komen jongeren regelmatig niet in aanmerking voor een kleine, goedkope woning, omdat ze nog niet voldoende inschrijfduur hebben opgebouwd. Hierdoor neemt de druk op huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag toe. Om de doorstroming te stimuleren, maken we gebruik van flexibele huurprijzen. Hiervoor komen twee doelgroepen in aanmerking:

- Huurders van 55 jaar en ouder met een laag inkomen
- Jongeren van 22 jaar en jonger met een laag inkomen.

Als we een woning aanbieden met flexibele huurprijzen, dan vermelden we dit in de advertentie. Voldoet iemand aan de voorwaarden, dan verlagen wij de huurprijs zodat we de woning passend kunnen toewijzen. Jongeren bij wie wij de huurprijs verlagen, krijgen een jongerencontract van vijf jaar aangeboden. Daarbij houden ze wel hun inschrijftijd. Na vijf jaar kunnen ze dan makkelijker verhuizen naar een grotere woning. Zo zorgen wij ervoor dat er voldoende aanbod is voor jongeren van 22 jaar en jonger met een laag inkomen.

Incidenteel kan een flexibele huurprijs ook een aanpassing naar boven betekenen. Voor mensen met een middeninkomen wordt de huurprijs dan verhoogd (de woning blijft sociaal).

In 2023 hebben we zeventien woningen met een flexibele huurprijs verhuurd aan huurders van 55 jaar en ouder en drie aan jongeren van 22 jaar en jonger. Dit is een verdubbeling ten opzichte van 2022.

Bijzondere toewijzingen

Een aantal woningen verhuren wij buiten het woonruimteverdeelsysteem om. Dit zijn woningen die wij (met voorrang) toewijzen aan woningzoekenden die eigenlijk geen kans maken op een reguliere woningtoewijzing, omdat ze onvoldoende inschrijftijd hebben of omdat we ze gericht passend willen huisvesten. Het gaat bijvoorbeeld om vergunninghouders (statushouders met verblijfsvergunning), mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking of (ex-)psychiatrische patiënten.

In toenemende mate gaat het ook om herstructureringskandidaten. In 2023 zien we al een stijging ten opzichte van 2022. Dit zijn mensen die moeten verhuizen vanwege sloop of een ingrijpende renovatie van hun woning. Dit aantal gaat in 2024 verder toenemen door het grote aantal nieuwbouwprojecten.

Bijzondere toewijzingen gebeuren door middel van persoonlijke bemiddeling. De toewijzing gaat rechtstreeks, zonder dat we de woning adverteren via het woonruimteverdeelsysteem. Achteraf verantwoordt wij deze toewijzingen in ons woonruimteverdeelsysteem.

Vergunninghouders

De overheid legt gemeenten een Taakstelling huisvesting vergunninghouders op. Deze hangt af van het aantal inwoners per gemeente. Wij helpen gemeenten deze taakstelling te realiseren door woningen beschikbaar te stellen. Hier hebben we samen afspraken over gemaakt.

Er komen niet altijd passende woningen beschikbaar voor de aan de gemeenten toegewezen vergunninghouders. Dit geldt voor de gezinsgrootte (grote gezinnen of alleenstaanden) en ook voor de hoogte van de huur. Het gevolg hiervan is dat de vergunninghouders langere tijd in de opvangcentra moeten blijven. Mede hierdoor heeft het ministerie in september 2022 een bestuurlijke afspraak gemaakt voor extra taakstelling (als voorschot op de taakstelling 2023).

In onze drie gemeenten hebben we in 2023 de opgave niet gehaald. Vooral in Epe hebben we het jaar afgesloten met een achterstand van 26 personen. Door resultaatafspraken te maken met de gemeente Epe, lopen we de achterstand in en zorgen we ervoor dat we de taakstelling voor 2024 halen. We hebben ervoor gekozen om uit de mutatiestroom twee tot drie woningen per maand beschikbaar te stellen. Daarnaast experimenteren we in beperkte omvang met het verhuren van kamers aan alleenstaande mannen met begeleiding vanuit het COA.

De gemeente Epe is eigenaar van drie panden die geschikt zijn voor kamerbewoning voor alleenstaanden. De bedoeling is dat deze personen, na gezinshereniging, doorstromen naar een reguliere woning. De taakstelling van vergunninghouders blijft een belangrijk punt op de agenda van het bestuurlijk overleg met de drie gemeenten.

Opstapregeling

Zorg- en welzijnsinstellingen zijn verantwoordelijk voor geestelijke gezondheidszorg en meervoudige probleemsituaties. Onze rol is om passende huisvesting te bieden. Hiervoor hebben de drie gemeenten, verschillende instellingen en Triada een samenwerkingsovereenkomst getekend: de opstapregeling. Doel van deze regeling is om mensen die in een zorg- of hulpverleningsinstelling wonen te steunen bij de terugkeer in de samenleving. Dit doen wij door ze met voorrang een opstapwoning toe te wijzen, in combinatie met afspraken over begeleiding en zorg. Dit biedt deze mensen betere ontwikkelkansen, waardoor zij makkelijker kunnen re-integreren in de samenleving. In het begin sluiten we een tijdelijke huurovereenkomst voor twee jaar af. Bij goed functioneren, zetten we deze daarna om in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. In 2023 gebeurde dit in vier situaties.

Urgentie

Woningzoekenden kunnen in een noodsituatie verkeren en daardoor snel een woning nodig hebben. Bijvoorbeeld door sociale, medische of financiële problemen. Deze woningzoekenden kunnen urgentie aanvragen. De taken van de Urgentiecommissie Woonruimteverdeling worden vanaf 2024 uitgevoerd door Het Vierde Huis, omdat Enserve eind 2023 met deze dienstverlening is gestopt.

Passend wonen: de cijfers

Woningzoekenden					
				2023	2022
	Epe	Hattem	Heerde	Totaal	Totaal
Nieuw ingeschreven woningzoekenden (nieuw ingeschreven uit overige gemeenten: 190)	842	292	401	1.725	397
Totaal aantal ingeschreven woningzoekenden einde verslagjaar				19.804	16.961
Mutatiegraad (op basis van verhuringen)					
				2023	2022
Epe				5,5	5,2
Hattem				3,8	6,4
Heerde				4,5	4,0
Totaal op basis van verhuringen				4,9	5,1
Aantal reacties per verhuurde woning bestaand bezit per gemeente					
	Epe	Hattem	Heerde	Totaal	Totaal
Aantal advertenties	245	55	85	385	266
Gemiddeld aantal reacties per verhuurde woning	110	119	86	106	95
Totaal aantal reacties	15.397	4.766	5.584	25.547	25.252
Aantal verhuringen per gemeente					
	Epe	Hattem	Heerde	Totaal	Totaal
Aantal verhuringen bestaand bezit	173	49	75	321	327
Aantal verhuringen nieuwbouw	24	0	0	24	60
Staatssteunregeling Triada					
Eenpersoonshuishouden met een inkomen t/m € 44.035 én					
Meerpersoonshuishouden met een inkomen t/m € 48.625 (minimaal 90%)				99,05%	98,2%
Eenpersoonshuishouden met een inkomen boven € 44.035 én					
Meerpersoonshuishouden met een inkomen boven € 48.625 (maximaal 10%)				0,95%	1,8%
Totaal				100,0%	100,0%
Passend toewijzen					
Passend toegewezen (minimaal 95%)				95,0%	95,8%
Flexprijzen					
	Epe	Hattem	Heerde	Totaal 2023	Totaal 2022
Aantal woningen waarvan huurprijs is verlaagd	9	1	7	17	11

Passend wonen: de cijfers				
Urgentieverzoeken				
	2023	2022		
Totaal aantal aangevraagde urgentieverzoeken uit gemeenten Epe, Hattem en Heerde	24	21		
Toegewezen urgentieverzoeken uit gemeenten Epe, Hattem en Heerde	13	13		
Door Triada toegewezen woningen met urgentieverklaring	17	9		
Bijzondere toewijzingen 2023				
	Epe	Hattem	Heerde	Totaal
Totaal aantal verhuringen (woningen)	197	49	75	321
De verhuringen bestaan o.a. uit:				
▪ Aangepaste woning	1	-	-	1
▪ Opstapregeling	3	1	-	4
▪ Herstructurering	15	2	11	28
▪ Vergunninghouders	21	5	6	32
▪ Woningruil	2	1	1	4
▪ Diversen (sociaal medisch urgenten)	11	3	3	17
Totaal	53	12	21	86
Percentage t.o.v. totaal aantal verhuringen	27%	24%	28%	27%
Percentage vorig jaar (2022)	9%	8%	13%	10%
Taakstelling vergunninghouders 2023 (in aantal personen)				
	Epe	Hattem	Heerde	Totaal
Taakstelling 2023	61	24	35	120
Huisvesting door Triada	47	15	23	85
Aantal beschikbaar gestelde woningen	21	5	6	32
Aantal gereserveerde woningen voor statushouders maar nog niet verhuurd eind 2023	2	-	-	2

2.3.3 Betaalbaar wonen

Wij willen voldoende betaalbare woningen aanbieden voor mensen met een laag inkomen. Dit doen wij door het uitvoeren van ons huurprijsbeleid en door een gedifferentieerde jaarlijkse huurverhoging.

Ons huurprijsbeleid

Wij hebben onze woningvoorraad verdeeld in zeven huurprijscategorieën. Deze hebben we onder meer afgeleid van de vastgestelde huurprijsgrenzen voor het passend toewijzen. Bij mutaties brengen we de huren van woningen op het hoogste niveau van één van deze huurprijscategorieën (streefhuur).

Huurprijscategorieën¹

Categorie	Huurprijs
1	≤ € 452 ofwel de kwaliteitskortingsgrens
2	> € 452 - ≤ € 544
3	> € 544 - ≤ € 596
4	≤ € 647 ofwel de lage aftoppingsgrens
5	≤ € 693 ofwel de hoge aftoppingsgrens
6	≤ € 808 ofwel de liberalisatiegrens
7	> € 808 boven de liberalisatiegrens

Jaarlijkse huurverhoging en -verlaging

Vanwege de onzekere situatie op de energiemarkt hebben we ook in 2023 een gematigd huurbeleid gevoerd. De huurverhoging voor zowel DAEB-woningen (Diensten van Algemeen Economisch Belang) als niet-DAEB-woningen is gebaseerd op de energielabels. Door de energielabels als grondslag te gebruiken, krijgen de minst energiezuinige woningen in verhouding de laagste of geen huurverhoging. De huurverhoging was in 2023 verdeeld over de verschillende labels conform de percentages in onderstaande tabel. Gemiddeld betekende dit een huurverhoging van 2,3%. Van ruim 1600 woningen hebben we de huur eenmalig verlaagd.

Huurverhoging conform energielabel

Energielabel	Huurverhoging
E, F en G	0%
C en D	1,4%
B	2,6%
A	3,1%

Huurbezwaarschriften

Er zijn 25 officiële bezwaren binnengekomen tegen de jaarlijkse huurverhoging. Het merendeel had betrekking op het energielabel. Geen enkel bezwaar is gegrond verklaard. De huurcommissie heeft vijf bezwaren in behandeling genomen. Ook hiervan is geen bezwaar gegrond verklaard. Zeven huurders hebben een verzoek tot huurverlaging ingediend. Er is onvoldoende grond gebleken om de verlaging door te voeren. We concluderen dan ook dat wij in 2023 een redelijke en voor de huurders passende huurverhoging hebben doorgevoerd.

Verzoeken tijdelijke huurverlaging ernstige gebreken

In 2023 heeft één huurder een verzoek tot huurverlaging ingediend naar aanleiding van een onderhoudsgebrek. De huurder is in het ongelijk gesteld.

¹ Dit zijn de huurprijscategorieën voor het jaar 2023. Deze bepalen we elk jaar opnieuw aan de hand van de nieuwe huurgrenzen.

Huurachterstand en ontruiming

In de eerste maand waarin de huurachterstand ontstaat, proberen wij zo snel mogelijk tot een oplossing te komen. Dit doen wij door te bellen, te e-mailen of op bezoek te gaan. Met elk van de drie gemeenten in ons werkgebied hebben wij een vroegsignaleringsconvenant. Daarin staat dat wij huurachterstanden van dertig dagen of meer vóór de 25^e van de maand moeten melden. De gemeente krijgt dan een maand de tijd om contact op te nemen, schulden te inventariseren en tot een betalingsregeling te komen of om door te verwijzen naar schuldhulpverlening. Daarnaast hebben wij ook korte lijnen met vrijwilligersorganisaties, hulpverleningsorganisaties en bewindvoerders om te zorgen dat de huurders de juiste hulp krijgen. Wij willen de huurder graag 'warm' doorverbinden en zelf op de hoogte blijven van het traject. Dit doen wij uiteraard in overeenstemming met de privacyregels en vragen de huurder altijd vooraf om toestemming.

In het begin van het jaar waren de huurachterstanden stabiel rond 0,43%. In de zomermaanden was de achterstand bij zittende huurders zoals gebruikelijk het laagst (0,41%). Na de zomervakantie liep de huurachterstand op tot 0,50% in december 2023. De achterstand bij vertrokken huurders is licht gestegen. In begin 2023 was het percentage 0,31% en eind 2023 0,34%. De totale betalingsachterstand (gemiddelde over 2023) is hierdoor ook gestegen naar 0,75% (2022: 0,73%). De norm is 0,77%.

Het aantal vorderingen dat uit handen is gegeven, is toegenomen ten opzichte van 2022. Van veel zaken heeft eerst de gemeente acties ondernomen om de schulden zichtbaar te krijgen. Uiteindelijk was dit zonder succes, waardoor wij het dossier alsnog aan de deurwaarder hebben gegeven.

In totaal hebben we 47.820 euro afgeboekt. Veelal ging het hierbij om WSNP-trajecten, minnelijke schuldenregelingen en overleden huurders zonder erfgenamen. Het bedrag is nog ruim onder de begroting van 211.000 euro. Dit bedrag was inclusief het noodfonds waarvan geen gebruik is gemaakt.

In totaal waren er vijftien geplande ontruiming. Met tien huurders hebben wij afspraken gemaakt. In vijf gevallen is dit niet gelukt en moesten we overgaan tot ontruiming. Wij hebben dit jaar te maken gehad met drie huurders die vertrokken zijn zonder huuropzegging, waarvan twee huurders, ook na ons herhaaldelijk verzoek, geen actie hebben ondernomen. De deurwaarder probeert de huurachterstanden toch betaald te krijgen.

Leegstand

Technische leegstand ontstaat als een woning muteert en wij mutatieonderhoud en renovatiewerkzaamheden (woningverbetering) uitvoeren. Fictieleegstand wil zeggen dat we de woning niet aansluitend hebben verhuurd, omdat we niet snel genoeg een kandidaat konden vinden of omdat we vanwege strategische redenen (bijvoorbeeld sloop) een woning niet doorverhuren.

De totale leegstand is toegenomen van 340.000 euro in 2022 naar 474.000 euro in 2023. Driekwart van deze stijging is veroorzaakt door herstructurerings- en sloopprojecten. Dankzij tijdelijke verhuur stroomt een deel van de gemiste huuropbrengst weer terug. Een kwart van de leegstandsstijging komt door het mutatieproces. Deels door onderbezetting en deels door het lopende mutatieverbeterproject. Dankzij de beoogde verbeteringen verwachten we in 2024 een afname van de leegstand bij mutatie.

De stijging van de fictieleegstand (53.000 euro) komt grotendeels door sloop (33.000 euro) en door leegstand vanwege toewijzing aan bijzondere doelgroepen (7.500 euro).

Het percentage aansluitende verhuur steeg van 18% in 2022 naar 20% in 2023. Ondanks deze lichte stijging is dit percentage laag. Vernieuwing van het mutatieproces moet ertoe leiden dat het aantal aansluitende verhuringen gaat stijgen, waardoor automatisch minder leegstand ontstaat.

Betaalbaar wonen: de cijfers

	2023
Wettelijke maximale huursomstijging	2,6%
Huursomstijging Triada	2,3%
Gemiddelde huurverhoging gereguleerde voorraad	2,3%
Huurverhoging geliberaliseerde woningen	4,1%

Huurprijsklassen

	Epe	Hattem	Heerde	Totaal	%
Onzelfstandige woningen	67	0	36	103	1,6%
Kwaliteitskortingsgrens	374	108	107	589	8,9%
Aftoppingsgrens laag	2.335	701	1.113	4.149	62,6%
Aftoppingsgrens hoog	360	197	189	746	11,3%
Tot liberalisatiegrens	463	263	223	949	14,3%
Boven liberalisatiegrens	19	15	48	82	1,3%
Totaal 31 december 2023	3.618	1.284	1.716	6.618	100%

Bezwaarschriften tegen de Huurverhoging in 2023

	Aantal
Bezwaarschriften ontvangen in verslagjaar	25
Ongegrond verklaard	25
Geground verklaard	-
Ongegrond verklaarde bezwaarschriften door huurcommissie	5
In behandeling einde verslagjaar	-

Verzoeken tot huurverlaging

Geground verklaard	-
Verzoeken huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken	1
Ongegrond verklaard door huurcommissie	1
Geground verklaard door huurcommissie	-

Huurachterstand

	2023	2022
Vorderingen naar deurwaarder	90	59
Uitgevoerde ontruiming	5	1
Huurachterstand zittende huurders ultimo, uitgedrukt als % van de totale huursom	0,50	0,43
Totale huurachterstand, uitgedrukt als % van de totale huursom	0,84	0,73

2.4 Samen werken aan fijne, zorgzame en veerkrachtige buurten

Onze ambitie

Bewoners wonen prettig en in harmonie met elkaar in een veilige, goed ingerichte buurt. Leefbaarheid is van de bewoners zelf, ondersteund door Triada en haar partners.

We werken in drie gemeenten die uit meerdere kernen bestaan. De woningen zien er over het algemeen netjes uit en de mensen voelen van oudsher een sterke betrokkenheid met elkaar. Helaas zien we ook dat de draagkracht van de gemeenschap steeds meer onder druk komt te staan. Dit komt door de vergrijzing en de afname van het aantal jongeren. Bovendien is er steeds vaker sprake van sociale problemen, zoals vereenzaming, verborgen armoede of vervuilde woningen. Als je wat gericht kijkt, zijn het vooral de verschillen tussen gemeenten, kernen of buurten die in het oog springen. Bijvoorbeeld in omvang, samenstelling, instroom, woningtype of voorzieningenniveau. Maar ook sociaal-culturele verschillen of verschillen in toeristische aantrekkingskracht hebben invloed op een gemeenschap.

2.4.1 Veerkracht

Regelmatig spreken we huurders die zich zorgen maken over de veranderingen in hun buurt. Buren die elkaar jarenlang kenden verhuizen of overlijden. De bewoners die ervoor terugkomen zijn vaak jonger en hebben een andere leefstijl. Het is voor buren lastig om contact met elkaar te leggen. Daardoor leven mensen meer langs elkaar heen. Wij gaan met onze huurders in gesprek over de manier waarop zij weer samenhang kunnen creëren. Wij helpen ze daarbij door de ideeën die zij hebben te ondersteunen. Daarbij trekken we altijd op met onze lokale samenwerkingspartners die actief zijn in de buurt. Door de sociale structuur te versterken, wordt de veerkracht van een buurt vergroot, neemt eenzaamheid af en is er meer zorg en begrip voor elkaar.

We vinden het belangrijk dat onze buurten en complexen er netjes uitzien. Een nette omgeving heeft een positieve invloed op huurders en maakt dat mensen zich prettig voelen in hun woonomgeving. Daarom spreken we huurders aan die hun omgeving laten verloederen. Daar waar nodig helpen wij mee om alles weer netjes te maken.

Samen doen

We willen vooral samen bezig zijn in de buurt. Daarom hebben we dit jaar weer diverse acties georganiseerd die een impuls gaven aan de sociale samenhang in de buurt:

- We drinken wekelijks ergens in onze buurten koffie met onze huurders. Dit wordt gewaardeerd. Buren komen elkaar tegen en raken met ons en elkaar in gesprek. Vandaaruit ontstaan nieuwe gezamenlijke initiatieven.
- Samen buiten werken in het groen. Op een spontane manier komen buren elkaar tegen terwijl ze samen bezig zijn met een moestuin of het onderhoud van een gemeenschappelijke tuin. In Heerde en Epe ondersteunen we twee bewonersinitiatieven die zich hiervoor inzetten. We denken mee en waar nodig helpen we hen op weg.
- In Vaassen zijn twee proeftuinen aangewezen waar we samen met onze samenwerkingspartners werken aan veerkrachtige buurten. Bewoners hebben bij deze projecten een leidende rol. Bij de proeftuin in de industriewijk in Vaassen hebben we de Buurtontdekkers gevraagd om met bewoners te onderzoeken wat een prettige en leefbare buurt is. De deels opgeleverde speelroute is een mooi resultaat van de samenwerking. Bij de andere proeftuin (de Jasmijnstraatflat) zijn we nog in de ontwerpfase. Samen met gemeente Epe zoeken we naar passende financiering voor de herinrichting van het binnenterrein. In de loop van 2024 gaan we samen met bewoners werken aan een concrete invulling van het binnen terrein tussen de flats.
- We zijn betrokken bij diverse bewonersoverleggen. We horen daar graag wat er speelt en denken en doen mee.
- In de wijk Hoge Weerd is een kunstproject gestart als aansluiting op een woningverbeteringsproject. Samen met bewoners hebben we nagedacht over hoe we voor meer onderlinge verbinding kunnen zorgen. Het resultaat is uitgewerkt in een kunstwerk in de betreffende complexen.

2.4.2 Leefbaarheid aanpak

Voorkomen en aanpakken van woonproblemen

We krijgen steeds vaker te maken met bewoners die op zichzelf wonen en daarbij steun nodig hebben. Ze hebben bijvoorbeeld psychische problemen, een verslaving of dementie. Waar nodig spelen wij in op deze moeilijke situaties, zoals bij overlast of betalingsachterstanden. Om een oplossing te zoeken voor de problemen, werken we samen met de partners in ons netwerk. Deze samenwerking willen we graag blijven versterken.

Preventief

Met de inzet van een extra sociaal buurtbeheerder en een sociaal beheerder zijn we beter in staat preventief te handelen. We doen dit door snel in te spelen op kleine irritaties of vormen van overlast. Onze ervaring is dat huurders pas overlast bij Triada melden als de maat vol is. Door vroegtijdig in te grijpen, blijven de problemen klein en kunnen we ze snel oplossen. Dat dit goed werkt, zien we terug in het aantal meldingen waarvoor we een casus aanmaken. Voor het tweede jaar op rij is het aantal nieuwe gevallen gedaald van 84 in 2022 naar 65 in 2023.

Bijzondere overeenkomsten

Als huurders bij ons een tweede kans krijgen, laten we ze een vaststellingsovereenkomst tekenen. In enkele gevallen gebeurt dit preventief. Dit jaar waren er zestien lopende vaststellingsovereenkomsten uit voorgaande jaren. Daar zijn negen nieuwe vaststellingsovereenkomsten bijgekomen. Elf overeenkomsten zijn met een positief resultaat afgerond.

Overlast

Overlast is een complex vraagstuk. Bij ernstige overlast is het mogelijk om naar de rechter te gaan. In 2023 is dit gelukkig niet nodig geweest. Veel overlastgevallen kunnen we zelf oplossen door te overleggen met de partijen of door te verwijzen naar Buurtbemiddeling.

Buurtbemiddeling

In alle drie de gemeenten nemen wij deel aan het project Buurtbemiddeling. Als er sprake is van bijvoorbeeld een burenruzie, verwijzen we de bewoners eerst door naar Buurtbemiddeling. Komen zij er met elkaar niet uit, dan neemt Triada de zaak over. De aanpak van Buurtbemiddeling sluit goed aan bij de methode om te voorkomen dat kleine problemen uitgroeien tot grote conflicten. De inzet van Buurtbemiddeling (in 2023: 24 keer) is een belangrijke eerste stap voordat wij een melding in behandeling nemen. Als er sprake is van verslaving of psychische problemen, kunnen we geen Buurtbemiddeling inzetten.

Stichting Present

Afgelopen jaar hebben we zes keer de hulp ingeroepen van Stichting Present. Ze helpen huurders met het op orde brengen van de tuin of het opruimen en opknappen van de woning. Wij werken graag samen met Stichting Present.

Voorkomen en aanpakken woonproblemen: de cijfers

	2023	2022
Bijzondere overeenkomsten		
Lopende vaststellingsovereenkomsten begin jaar	16	23
Nieuwe afgesloten vaststellingsovereenkomsten	9	10
Vaststellingsovereenkomsten met positief resultaat afgesloten	11	17
Lopende vaststellingsovereenkomsten per 31-12	14	16
Overlast		
▪ Geluidsoverlast	19	24
▪ Problematische zorgsituaties	9	5
▪ Woning- en tuinverwaarlozing	10	17

Voorkomen en aanpakken woonproblemen: de cijfers

▪ Alcohol en drugsgebruik of drugshandel	2	3
▪ Leefbaarheid	9	8
▪ Woonfraude	4	7
▪ Overig	12	20
Totaal aantal nieuwe meldingen	65	84
Stichting Present		
Aantal adressen waarvoor een financiële bijdrage is verstrekt	6	8

2.5 Persoonlijke, eigentijdse en flexibele dienstverlening

Onze ambitie

Onze klanten voelen zich gehoord en gekend. Ze ervaren geen drempel om ons te benaderen, kiezen zelf hoe ze dat doen en weten dat ze kunnen rekenen op een oplossing of uitlegbaar antwoord van ons.

Elke klant is anders en toch ook niet. Iedereen wil gezien en gehoord worden, wil liefst snel een antwoord op zijn vraag, verlangt duidelijkheid en verwacht dat we afspraken nakomen. En laten we eerlijk zijn; dat verwachten we zelf ook als we met een organisatie te maken hebben. Het zijn de basisprincipes van een klantgerichte dienstverlening. Alhoewel het altijd beter kan, gaan veel dingen al goed bij ons. Vanuit een groot hart voor de klanten die we bedienen. Dat zeggen onze huurders en ook onze partners.

KlantContactPunt

De medewerkers van het KlantContactPunt (KCP) spelen een belangrijke rol bij het leveren van een excellente dienstverlening. Voor onze huurders, woningzoekenden en andere relaties zijn ze het eerste contact met Triada. Zij zijn het visitekaartje van de organisatie. Elke dag doen ze weer hun uiterste best om iedereen zo snel, vriendelijk en efficiënt mogelijk te helpen.

De klantcontacten met het KCP lopen via verschillende kanalen. Veruit het grootste deel verloopt via de telefoon. Daarna volgen e-mail en baliebezoek. Dit zien we ook terug in de cijfers over 2023. Het KCP heeft:

- 31.360 binnenkomende telefoontjes behandeld (2022: 36.643). Dit is een daling van 14,4%.
- maar liefst 88% van de telefoontjes zelf afgehandeld. Dit is vergelijkbaar met het voorgaande jaar (87%).
- 3.339 e-mails in ons systeem vastgelegd (2022: 3.735).
- 455 baliebezoeken van huurders en woningzoekenden geregistreerd (2022: 351).

Naast de daling in telefoontjes en e-mails, zien wij dat huurders steeds meer gebruik maken van de digitale mogelijkheden binnen het klantportaal. In 2023 zijn 1.568 online reparatieverzoeken ingediend. Dit is 50% meer dan in 2022. Op dit moment zijn de mogelijkheden van het digitale klantportaal nog beperkt. De komende jaren gaan we verbeteringen doorvoeren waarmee we onze digitale dienstverlening verder kunnen professionaliseren.

We zien al wel een stijgende lijn in de digitale dienstverlening. Van de 345 huuropzeggingen hebben 203 huurders zelf de huur opgezegd via het klantportaal. Daarmee zien we een stijging van 6% in het opzeggen van de huurovereenkomst via het klantportaal ten opzichte van 2022.

Onze dienstverlening

Persoonlijk contact blijft een belangrijk onderdeel van onze dienstverlening en hier willen wij ook in blijven investeren. Om die reden is ons kantoor open en zijn we blij dat we 100 klanten méér mochten helpen op ons kantoor.

We zien dat onze huurders en woningzoekenden het steeds belangrijker vinden dat zij weten wat zij kunnen verwachten. Onze interne samenwerking is daarbij cruciaal. Door interne veranderingen (veranderingen in dienstverbanden, nieuwe collega's, nieuwe rollen en functies) kwam de dienstverlening soms onder druk te staan. Helaas hebben onze klanten dat ook gemerkt, want het lukte ons niet altijd om de huurder binnen drie werkdagen antwoord te geven op zijn vragen. Van de binnenkomende taken hebben we 40% buiten deze deadline afgehandeld. Dat is een gemiste kans en hier gaan we in het nieuwe jaar dan ook aan werken. Het is van belang dat we onze afspraken nakomen, zodat onze huurders weten waar ze aan toe zijn.

In 2023 zijn wij gestart met de voorbereidingen om het aantal klantcontactkanalen uit te breiden. Wij willen graag Webchat en Whatsapp aanbieden aan onze klanten. Dit zijn laagdrempelige kanalen en de implementatie ervan draagt bij aan de ambitie die wij in ons Koersplan hebben geformuleerd: klanten ervaren geen drempel om ons te benaderen en kiezen zelf hoe ze dat doen. Wij willen de klant zelf laten kiezen hoe hij contact met ons opneemt. In 2023 hebben we de risico's gewaarborgd, trainingen ingepland voor de KCP-medewerkers en communicatieafspraken op papier gezet. In het eerste kwartaal van 2024 gaan we van start. Natuurlijk blijven we continu monitoren hoe de klant deze kanalen ervaart en sturen we zo nodig bij.

Aedes-benchmark

De Aedes-benchmark geeft corporaties inzicht in de prestaties en maakt deze onderling vergelijkbaar. Corporaties leren van elkaar en werken meer samen. Wij streven de komende jaren naar een A-score op het onderdeel huurdersoordeel in de Aedes-benchmark. Op dit moment is dat gemiddeld een B-score.

Kwaliteit dienstverlening

Het Kwaliteitscentrum voor woningcorporaties (KWH) meet de kwaliteit van onze dienstverlening. Dankzij deze metingen zien we of onze klanten tevreden blijven over onze dienstverlening en kunnen we waar nodig bijsturen. De waardering is bij de meeste onderdelen dit jaar gestegen, onder andere als gevolg van verbeteracties. Alleen op het onderdeel Vertrokken huurders is de score licht gedaald. Het aantal door het KWH uitgezette enquêtes (schriftelijk, internet of telefonisch) is nagenoeg gelijk aan vorig jaar. De respons was dit jaar echter beduidend hoger. De reden hiervan is niet direct aanwijsbaar.

KWH - Cijfers

Waardering

	2023		2022	
	Triada	Sector	Triada	Sector
Nieuwe huurders	7,7	7,7	7,5	7,8
Vertrokken huurders	7,4	7,4	7,6	7,9
Reparaties	8,2	7,6	8,0	7,9
Onderhoud	7,9	7,5	7,6	7,5
Groot onderhoud	7,4	7,4	-	7,5
Algemene waardering	7,6	7,3	7,5	7,3

KWH - Cijfers vervolg

Respons enquêtes

	2023			2022		
	Benaderd	Respons	%	Benaderd	Respons	%
Nieuwe huurders	290	120	41,4%	337	117	34,7
Vertrokken huurders	259	89	34,4%	246	76	30,9
Reparaties	4503	1201	26,7%	2269	627	27,6
Onderhoud	118	54	45,8%	585	115	26,5
Groot Onderhoud	161	47	29,2%	-	-	-
Algemene waardering	1575	390	24,8%	1576	348	22,1
Aedes Benchmark	B			B		

Klachten

Hoe graag we dat ook willen, toch kunnen we niet iedereen tevredenstellen. Als er klachten zijn, proberen wij eerst samen met de klant tot een oplossing te komen. In de meeste gevallen is dit succesvol. Zo niet, dan kan de klant een klacht indienen. De klacht doorloopt dan onze interne klachtenprocedure. Een beroep is mogelijk bij de regionale Klachtenadviescommissie Noord-Veluwe. Voor zaken die gaan over de woonruimteverdeling, kunnen klanten een beroep instellen bij de gemeenten.

Klachten: de cijfers

	Aantal ingediend	Aantal afgehandeld
Onderhoud woning	3	2
Woningtoewijzing	-	-
Diversen	4	4
Totaal aantal klachten Triada	7	6
Klachten ingediend bij de klachtenadviescommissie	-	-

Er zijn in 2023 geen huurcommissiezaken geweest. Dat betekent dat wij alle klachten intern konden oplossen. De cijfers uit bovenstaand overzicht zijn de klachten die in samenwerking met onze interne klachtencoördinator zijn behandeld. Eén van de klachten staat eind 2023 nog open, maar ook met deze bewoner zijn we in gesprek en komen we naar verwachting snel tot een oplossing.

2.6 Professioneel, waardegedreven en ondernemend (samen)werken

Onze ambitie

Samen met onze netwerkpartners werken we als één loket en één team met één gezamenlijk budget aan dezelfde maatschappelijke opgave voor onze klanten. Klanten ervaren geen organisatieschotten meer en zij ervaren dat vragen vanzelf op de juiste plek terechtkomen.

De huidige en toekomstige maatschappelijke opgaves zijn te groot voor ons om alleen in te vullen. Ook individuele vragen van bewoners houden geen rekening met organisatiegrenzen. Daarom ontwikkelen we ons de komende jaren tot een netwerkorganisatie die nauw en soepel samenwerkt met haar netwerkpartners.

Overleg met onze huurders

Huurdersraad Triada

De huurdersraad vertegenwoordigt onze huurders en houdt zich onder meer bezig met het huurbeleid, het vastgoedstuuringsbeleid, het ondernemingsplan en de prestatieafspraken. De raad bestaat uit vijf leden. Iedere gemeente is vertegenwoordigd.

De overlegvergaderingen vinden plaats in het kantoor van Triada. We verstrekken de nodige informatie aan de huurdersraad, zowel mondeling als schriftelijk (vaak digitaal). Dit jaar heeft de raad vier keer onderling overlegd. Daarnaast hebben we verschillende overleggen gevoerd met de voorzitter en/of de secretaris, al dan niet met een afvaardiging van de huurdersraad.

Tijdens de overleggen heeft de huurdersraad onder meer de volgende zaken besproken:

- Koersplan
- Jaarlijkse huurverhoging woningen en garages
- Jaarlijkse aanpassing tarieven fondsen
- Uitgangspunten toekomstige jaarlijkse huurverhoging
- Jaarverslag 2022 Triada
- Begroting 2024 Triada
- Herstructureringsprojecten
- Verkoopbeleid
- Zonnepanelenproject.

De huurdersraad is betrokken bij de evaluatie van de meerjarige prestatieafspraken met Epe en Heerde. Daarnaast heeft de raad de voortzetting van de jaarlijkse prestatieafspraken met Hattem goedgekeurd.

De huurdersraad heeft een rol gespeeld bij de bijeenkomsten voor het nieuwe koersplan van Triada. Bij de start van ons koersplan-proces zijn ze als een van onze belangrijkste stakeholders gevraagd om input te leveren over onze opgaves. Daarnaast heeft de huurdersraad deelgenomen aan onze expedities. Daarmee hebben ze een bijdrage geleverd aan onze koers voor de komende jaren.

Leden van de huurdersraad waren betrokken bij de voorlichtingsbijeenkomsten voor huurders van meerdere herstructureringsprojecten in Heerde, Wapenveld en Vaassen. Tijdens de bijeenkomsten hebben ze vragen van onze huurders beantwoord en hen gewezen op hun rechten. We ervaren de huurdersraad als een partner die bij onze gesprekken over de herstructureringsplannen het verschil kan maken voor huurders.

De huurdersraad wil graag uitbreiden. In 2023 hadden ze twee nieuwe leden geworven. Helaas bleek het werk van de huurdersraad toch complexer en meer tijd te vragen dan deze nieuwe leden hadden verwacht en zijn ze weer gestopt. In 2024 gaat de huurdersraad weer nieuwe leden werven.

Bewonerscommissies

Onze bewonerscommissies vertegenwoordigen de huurders van een bepaald complex of buurt. Ze houden zich vooral bezig met praktische zaken die zich in de eigen woonomgeving afspelen. Wij hebben regelmatig contact met de bewonerscommissies.

Samenwerken in het sociaal domein

In de gemeenten nemen wij deel aan overleggen waarin vele disciplines uit het gemeentelijk sociaal domein vertegenwoordigd zijn. Daarnaast hebben we korte lijnen met personen in die organisaties, zodat we snel kunnen handelen als dat nodig is. Wederzijds vertrouwen en ieders deskundigheid is daarbij het uitgangspunt.

Zorgoverleg

Waar nodig bespreken we zwaardere zorg- en of overlastsituaties met onze samenwerkingspartners zoals hulpverlening en wijkagenten. Ook geven we signalen door als het gaat om ernstige verwaarlozing of zorgmijding waarbij moeilijk contact te leggen is met de betrokkene. Vooral bij multidisciplinaire problemen en kwetsbare bewoners is samenwerking belangrijk, omdat die situaties vaak alleen goed opgelost kunnen worden door de inzet van meerdere partijen. Het uitgangspunt is dat iedere organisatie een eigen verantwoordelijkheid en deskundigheid heeft. Wij zijn hierop aanspreekbaar en spreken de andere partijen hier ook op aan.

Samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties

De zorgorganisaties in onze regio hebben dit jaar een gemeenschappelijke visie op de toekomst van de zorg opgesteld: Een Samenredzame Gemeenschap. Samen met zorgorganisatie Viattence onderzoeken we hoe we deze visie - binnen ons werkgebied - gebiedsgericht kunnen invullen. Bijvoorbeeld door Wonen met een plus (van zorg-dienstverlening) te ontwikkelen in de gemeentelijke woonzorgzones van Epe en Heerde. Daarnaast hebben we regelmatig (bestuurlijk) overleg met welzijnsorganisatie KoppelSwoe.

Huisvesting voor mensen met een specifieke zorgvraag

Ook in ons werkgebied wonen mensen met een specifieke zorgvraag steeds vaker zelfstandig in wijken en buurten. Maar ook via instellingen bieden wij huisvesting aan specifieke zorgdoelgroepen, zoals mensen met een (verstandelijke) beperking of psychiatrische problemen.

Zorginstellingen waar wij mee samenwerken

	Doelgroep	Activiteiten
JP van den Bent stichting	Verstandelijk (of meervoudig) gehandicapten	De Wetstraat/Steinstraat Vaassen T. van Lohuizenstraat Vaassen
Stichting De Passerel	Verstandelijk gehandicapten	Sint Maartensweg Epe
Philadelphia Zorg Noordwest-Veluwe	Verstandelijk gehandicapten	De Vree Wapenveld en Kanaalstraat Heerde
Stichting Viattence	Ouderen en gehandicapten (verpleeg- en zorgcentrum)	Kortslag Heerde: verpleeghuiszorg in onderste woonlaag en welzijns- en zorgaanbod aan bewoners van appartementen
Stichting Driezorg	Ouderen	Hof van Blom Hattem: 41 aanleunwoningen verhuurd aan Driezorg
Stichting Riwis Zorg & Welzijn	Begeleid wonen	Julianalaan en Jonasweg in Vaassen
Interakt Contour	Bewoners met een niet-aangeboren hersenletsel	Willem Tellstraat Epe
Diverse zorgorganisaties	Verstandelijk gehandicapten, tienermoeders, ex-gedetineerden, enz.	Individuele huisvesting van cliënten met ambulante begeleiding.

Samenwerking binnen de regio

Triada is werkzaam in de woonregio's Noord-Veluwe en Stedendriehoek. In beide regio's is een woondeal afgesloten. Voor de volkshuisvestelijke opgave en de woon- en zorgopgave ligt onze focus in het werkgebied waarin we nu werken: de gemeenten Epe, Hattem en Heerde. Met deze gemeenten hebben we afgesproken dat we het aantal sociale huurwoningen bouwen dat voor ons werkgebied is vastgesteld.

Samenwerken met de gemeenten in ons werkgebied

De drie gemeenten zijn op bijna elk beleidsterrein een belangrijke partner. De samenwerking loopt goed. Regelmatig hebben we bestuurlijk en ambtelijk overleg over gedeelde thema's, de invulling en uitvoering van de taken en over onze ambities. We hebben de gemeenten zowel bestuurlijk als ambtelijk nadrukkelijk betrokken bij de invulling van ons koersplan.

Meerdere keren per jaar organiseren we overleg op bestuurlijk, tactisch en uitvoeringsniveau waarin we verschillende ontwikkelingen en onderwerpen bespreken. Daarnaast voeren we individueel en gezamenlijk overleg met de gemeenten. Dankzij de samenwerking kunnen we steeds efficiënter afstemmen over onderwerpen als woonruimteverdeling, prettige woonomgeving, wonen, welzijn & zorg, huisvesting van bijzondere doelgroepen, (vastgoed)projecten en de inzet van de verhuiscoach. Ook krijgen we meer begrip en inzicht in elkaars verantwoordelijkheden, dilemma's en vooral over hoe we onze gedeelde verantwoordelijkheden oppakken.

De drie gemeenten zijn gestart met het opstellen van het Volkshuisvestelijk programma; een woon-zorgprogramma. Iedere gemeente volgt een eigen traject waarin wij participeren. De intensiteit van onze deelname varieert per gemeente. We verwachten dat deze programma's in het eerste kwartaal van 2024 worden vastgesteld.

Lokale prestatieafspraken

Samen met de huurdersraad en de drie gemeenten evalueren we elk jaar onze prestatieafspraken. Met de gemeenten Epe en Heerde hebben we afspraken gemaakt tot en met 2024. Als het nodig is, kunnen we deze tussentijds aanpassen op de actualiteit. Met de gemeente Hattem hebben we eenjarige prestatieafspraken gemaakt. In 2024 gaan we ook daar meerjarige afspraken mee maken. De huurdersraad, de gemeenten en Triada maakten de afspraken in goed overleg en met respect voor elkaars standpunten en belangen. Uit de jaarlijkse evaluatie bleek dat alle partijen zich aan de lokale afspraken hebben gehouden.

Een samenvatting van de prestatieafspraken

Ons gezamenlijk doel is in de gemeenten in ons werkgebied voldoende betaalbare, duurzame huurwoningen aan te bieden en het prettig wonen te ondersteunen. Elke partij werkt hier op zijn eigen manier aan, binnen de eigen verantwoordelijkheid en mogelijkheden. Wederzijds vertrouwen, gezamenlijke inspanningen en elkaar kunnen aanspreken, vormen de basis van onze samenwerking.

De gemeenten sturen op de woningmarkt. Wij dragen daaraan bij en zoeken het evenwicht tussen hoeveel en waar wij investeren. De huurdersraad komt op voor de belangen van de huurders van Triada en is bij dit onderwerp dé overlegpartner van de gemeenten en Triada. Zo kan de huurdersraad invloed uitoefenen op beslissingen die huurders van Triada (en inwoners van de gemeente) raken. In de prestatieafspraken staan:

- afspraken over het aantal sociale huurwoningen dat we realiseren. Dit zijn vooral nieuwbouwappartementen voor ouderen. Deze bouwen we om de doorstroming uit eengezinswoningen te bevorderen zodat deze beschikbaar komen voor gezinnen.
- afspraken over de toewijzingen van passende huurwoningen aan de verschillende doelgroepen: ouderen, jongeren en specifieke doelgroepen zoals kandidaten voor de opstapregeling en statushouders.
- afspraken op het terrein van duurzaamheid, energiemaatregelen, leefbaarheid, een prettige woonomgeving, samenwerking en participatie.

In 2023 hebben we de lokale prestatieafspraken slechts beperkt aangevuld met de afspraken uit de NPA. Onze drie gemeenten gaan begin 2024 hun volkshuisvestelijk beleid vernieuwen. Deze opgave, in combinatie met onze eigen beleidskoers vertalen we daarna in een nieuwe set meerjarige, lokale prestatieafspraken.

Overleg binnen de woonregio's

Noord-Veluwe

Binnen de woonregio Noord-Veluwe werken we samen met vijf woningcorporaties. We voeren daar overleg op bestuurlijk en strategisch niveau. Op bestuurlijk niveau komen we ongeveer acht keer per jaar bij elkaar.

Onze huurdersraad werkt binnen de regio Noord-Veluwe samen met andere huurdersorganisaties. Het overleg stond in 2023 vooral in het teken van het invullen van de regiodeal.

Samen met de andere corporatiebestuurders sluiten we ons ook aan bij het bestuurlijk overleg met de Noord-Veluwse wethouders. Voor ons is dat de wethouder van de gemeente Hattem.

Stedendriehoek

In de Stedendriehoek werken we op bestuurlijk niveau samen met elf woningcorporaties. We komen ongeveer drie keer per jaar met de hele regio bij elkaar. In gesprekken met de provincie schuiven de corporatiebestuurders aan bij de wethouders. Voor ons zijn dat de wethouders van de gemeenten Epe en Heerde. Ook in het overleg met de regio Stedendriehoek is de invulling van de woondeals het belangrijkste onderwerp.

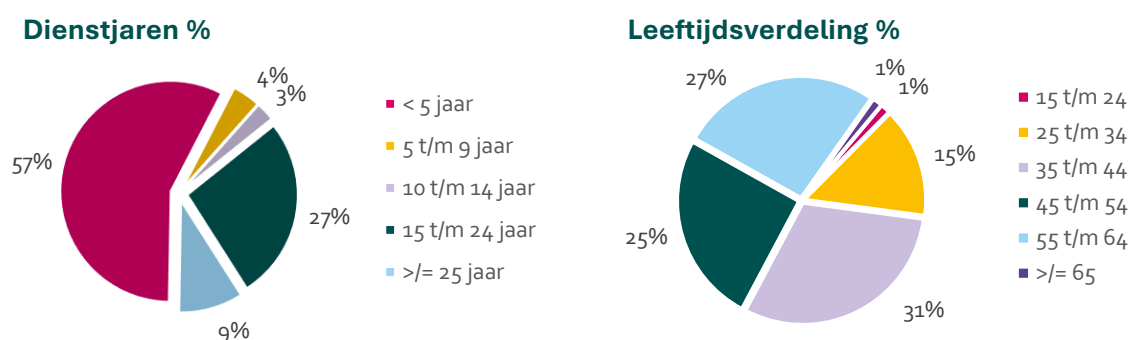
3. Onze organisatie

3.1 Personeelsaangelegenheden

Aantal medewerkers

Totaal verlieten twintig medewerkers onze organisatie. Dankzij werving en selectie hebben we 21 nieuwe medewerkers aangetrokken. Het totaal aantal fte's is vergeleken met 31 december 2022 met 2,2 gestegen.

De gemiddelde leeftijd is met één jaar gedaald. De gemiddelde duur van het dienstverband is met twee jaar gedaald. Dit heeft alles te maken met negen medewerkers die (vervroegd) met pensioen zijn gegaan en die we op feestelijke wijze hebben uitgezwaaid.



Aantrekkelijk werkgeverschap

Triada is een aantrekkelijke werkgever. We bieden een schitterend pakket aan secundaire arbeidsvoorwaarden. Mede daardoor kregen we op onze vacatures kwalitatief goede kandidaten binnen. Dit hielp om het verloop van medewerkers op te vangen. Maar ook om een goede invulling te geven aan posities die tijdelijk werden ingevuld door inhuurkrachten.

Inhuurkrachten

De tijdelijke inhuur van uitzendkrachten en zelfstandigen is in 2023 toegenomen. Verschillende professionals hebben ondersteuning geboden aan de organisatie, pieken opgevangen in werkdruk, advies gegeven over specifieke onderwerpen en afwezige vaste medewerkers vervangen.

Traineeprogramma Talent in Huis

We doen mee met een traineeprogramma voor woningcorporaties met als doel slimme, jonge mensen binnen te halen die zorgen voor innovatie en creativiteit. Het Talent in Huis-programma duurt anderhalf jaar. Tijdens deze periode werken trainees drie keer een half jaar bij steeds een andere corporatie. De eerste trainee is in november 2022 gestart bij de afdeling strategie en beleid. De tweede trainee heeft bij de afdeling vastgoed gewerkt en de derde trainee bij de afdeling wijk. Trainees werken als volwaardig medewerker mee in de dagelijkse praktijk. Iedere periode werken ze aan een strategisch vraagstuk.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimcijfer over het hele jaar is 8,2%. Hiervan is 6,9% langdurig verzuim. Het verzuimpercentage is tot en met september hoog geweest (ongeveer 9%). Maar dankzij interventies, zoals coaching en begeleiding, is een aantal medewerkers gedeeltelijk of geheel gere-integreerd. Deze positieve acties zijn genomen op initiatief van P&O, leidinggevenden én medewerkers zelf. We zien dat de medewerkers hierdoor effectief op weg zijn naar duurzaam herstel. Het verzuimcijfer is in de maand december gedaald naar 3,5%.

We volgen ons koersplan

We hebben bureau Hostmanship aangetrokken om ons te ondersteunen bij de uitvoering van ons koersplan. Zij nemen de organisatie mee bij onderdelen waarbij gastvrijheid en klanttevredenheid horen. De klantreis en het wow-effect staan in dit traject centraal en hier gaan we in 2024 met de teams aan werken. Daarnaast is dienend leiderschap een belangrijk middel om onze doelen te behalen. Het managementteam volgt een ontwikkelingsprogramma dat doorloopt in 2024.

Organisatie: de cijfers

Ontwikkelingen in het personeelsbestand		
	Stand 31 december 2023	Stand 31 december 2022
Aantal medewerkers	75	73
Gemiddelde leeftijd	46	47,1
Aantal fte's	67,6	65,5
Gemiddelde duur dienstverband	9 jaar en 2 maanden	11 jaar en 5 maanden
Aantal mannen	38	35
Aantal vrouwen	37	38
Fulltime	64%	59%
Parttime	36%	41%
Opengestelde vacatures	21	11
Ziekteverzuim		
	2023	2022
Ziekteverzuim in percentages		
Regulier ziekteverzuim	8,2%	8,0%
Zwangerschaps- en bevallingsverlof	0,3%	0,4%
Totaal	8,5%	8,4%
Duurklassen regulier ziekteverzuim		
Kort verzuim < 8 dagen	0,7%	0,9%
Middellang verzuim 8-42 dagen	0,9%	1,0%
Lang verzuim 43 > dagen	6,9%	6,5%
Opleidingen		
	2023	2022
Scholingskosten	€ 100.142	€ 92.323
Scholingskosten in percentage van de bruto loonsom	2,6%	2,3%
Gemiddelde scholingskosten per fte ²	€ 1.504	€ 1.477
Besteed uit loopbaanontwikkelingsbudget	€ 28.633	€ 9.325

² Exclusief kosten voor dagen dat scholing is gevolgd.

3.2 De ondernemingsraad

De ondernemingsraad (OR) vertegenwoordigt alle medewerkers van Triada. Het uitgangspunt van de OR is bijdragen aan een aantrekkelijke organisatie, nu en in de toekomst. De taken en verantwoordelijkheden zijn vastgelegd in het Reglement Ondernemingsraad en de activiteiten zijn opgenomen in een jaarplan.

Samenstelling

Eind 2023 bestond de OR uit de volgende medewerkers:

Jan van Lohuizen	voorzitter
Agma Koops	plaatsvervangend voorzitter/secretaris
Erik Rorije	OR-lid
Maarten Stevens	OR-lid
Robert Terlouw	OR-lid

Overleggen

De OR heeft maandelijks een eigen overleg. Daarnaast heeft de OR dit jaar zes keer officieel overlegd met de directeur-bestuurder en eenmaal met de rvc. De directeur-bestuurder informeerde de OR tijdens de overlegvergaderingen uitgebreid over in- en externe ontwikkelingen. Met de rvc zijn diverse actuele onderwerpen besproken.

Besproken onderwerpen

In 2023 heeft de OR onder meer de volgende onderwerpen besproken of zijn initiatiefvoorstellen, advies, instemming of zienswijzen afgegeven:

- Meldregeling voor vermoedens van misstanden en inbreuk op EU-recht
- Strategisch kader Triada
- Koersplan
- Portretrecht en publicatie foto's medewerkers Triada
- Beleid werving en selectie
- Arbo-checklist
- RGS (Resultaatgericht Samenwerken)
- Jaarrapportage BHV
- Jaarverslag 2022
- Begroting 2024
- Jaarverslag extern vertrouwenspersoon
- Vitaliteitsplan
- Diverse organisatieaanpassingen
- Organisatieontwikkelingen en cultuurtraject
- Plannen voor aanpassing kantoor Triada
- Samenwerkingsovereenkomst met Maandag
- Verslag ontruimingsoefening BHV
- Invoering Picasse-app voor BHV en alarmgroep.

Betrekken achterban

De OR informeert de achterban via een digitale nieuwsbrief. Hierin licht de OR actuele onderwerpen toe. Daarnaast kunnen medewerkers rechtstreeks vragen stellen aan de OR of aanschuiven bij een specifiek onderwerp in een OR-overleg.

OR-cursussen

De OR-leden en de directeur-bestuurder hebben samen een training gevolgd over actuele OR-zaken. De OR neemt ook deel aan het regionale OR-netwerk van Samenwerk@Corporatie.

4. Goed bestuur

Triada heeft een eenhoofdig bestuur in de persoon van de directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder zorgt ervoor dat wij onze strategie en ambities uitvoeren, zoals die in ons koersplan staan. Ook is zij verantwoordelijk voor de beheersing van de risico's en de naleving van wet- en regelgeving. De directeur-bestuurder richt zich bij de uitvoering van deze taak naar het belang van Triada. Dat doet ze vanuit onze volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling, waarbij ze rekening houdt met de belangen van betrokkenen bij Triada.

In de statuten en in het door de raad van commissarissen (rvc) goedgekeurde bestuursreglement, staat welke besluiten de directeur-bestuurder mag nemen met en zonder voorafgaande goedkeuring door de rvc. De directeur-bestuurder legt verantwoording af aan de rvc. Daarvoor geeft zij de nodige informatie aan de rvc en bespreekt zij onder andere de manier waarop Triada de interne controle en risicobeheersing heeft ingericht.

Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties

1. In artikel 5 van de statuten van Triada staat welke functies strijdig zijn met die van de directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder heeft geen nevenfuncties. De directeur-bestuurder heeft in 2023 geen transacties uitgevoerd waarbij sprake was van belangenverstremeling. Daarnaast is er geen sprake van (mede)bezit en/of (mede)verhuur en/of (mede)beheer van een vastgoedportefeuille door de directeur-bestuurder.

Beloning van de directeur-bestuurder

Triada past de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke- en semipublieke sector (WNT) toe. In 2023 zijn geen aandelen, leningen of garanties verstrekt aan de directeur-bestuurder. De bezoldiging van de directeur-bestuurder bestaat uit periodiek betaalde beloningen en beloningen betaalbaar op termijn.

Permanente educatie

In de Governancecode Woningcorporaties is vastgelegd dat bestuurders van woningcorporaties zich blijven ontwikkelen en hun kennis en vaardigheden actueel houden via permanente educatie (pe). Corporatiesbestuurders moeten binnen drie jaar 108 pe-punten halen. Jolanda van Loon is sinds november 2021 directeur-bestuurder van Triada. Tot einde 2023 heeft zij 114 pe-punten behaald, daarmee voldoet ze ruim aan de voor haar benodigde pe-punten.

Educatie directeur-bestuurder

	Totaal over drie jaren	Behaalde punten 2023	Behaalde punten 2022	Behaalde punten 2021
PE-punten directeur-bestuurder Ir. J.M. van Loon	114	43,5	30,5	40

4.1 Integriteit

Integriteitscode

Wij vinden het heel belangrijk dat onze medewerkers integer en betrouwbaar handelen. Als richtlijn hiervoor hanteren wij onze integriteitscode waarin duidelijk staat op welke gedragsregels wij aanspreekbaar zijn, zowel onderling als door derden. Voor vragen of klachten over ongewenste omgangsvormen en integriteitskwesaties kunnen medewerkers terecht bij de vertrouwenspersoon.

Meldregeling

Wij willen dat onze medewerkers melding kunnen maken van (vermoedens van) (ernstige) misstanden binnen Triada. Dit zonder bang te zijn voor strafmaatregelen of een oneerlijke behandeling. Hiervoor hebben we een meldregeling. In 2023 hebben we de meldregeling aangepast aan de gedeeltelijk in werking getreden nieuwe Wet bescherming klokkenluiders. De aangepaste meldregeling is door de rvc goedgekeurd.

Fraude

Wij accepteren geen fraude van onze werknemers, huurders en partners. Bij fraudesignalen ondernemen wij altijd actie. Als een medewerker een vermoeden van fraude heeft, kan hij dit melden bij een leidinggevende en/of de vertrouwenspersoon. Fraudemeldingen behandelen we altijd discreet en integer.

Protocollen en reglementen

De integriteitscode is bedoeld als leidraad en laat ruimte voor eigen verantwoordelijkheid. Sommige onderwerpen hebben wij verder uitgewerkt. Zo hanteren we een protocol middelengebruik en een protocol voor het gebruik van materialen en aanschaf hulpmiddelen. We hebben beleid over ongewenste omgangsvormen, agressie & geweld en afspraken over relatieaanbiedingen en relatiegeschenken.

Website

In het kader van good governance staan de volgende documenten op onze website (www.triada.nl):

- Algemene voorwaarden
- Integriteitscode
- Meldregeling
- Huisregels
- Privacyverklaring
- Governancecode Woningcorporaties
- Governancestructuur
- Statuten
- Bestuursreglement
- Reglementen van de rvc, de auditcommissie en de remuneratiecommissie
- Rooster van aftreden van de rvc.

4.2 Risico's en onzekerheden

Om de doelstellingen uit het koersplan te realiseren, voert Triada veel opgaven uit. Hierbij is het aangaan van risico's onvermijdelijk. De bestuurder is eindverantwoordelijk voor het bepalen van het maximaal acceptabele risiconiveau. Met behulp van risicomanagement maken we inzichtelijk welke risico's we lopen en welke maatregelen we treffen om deze risico's tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

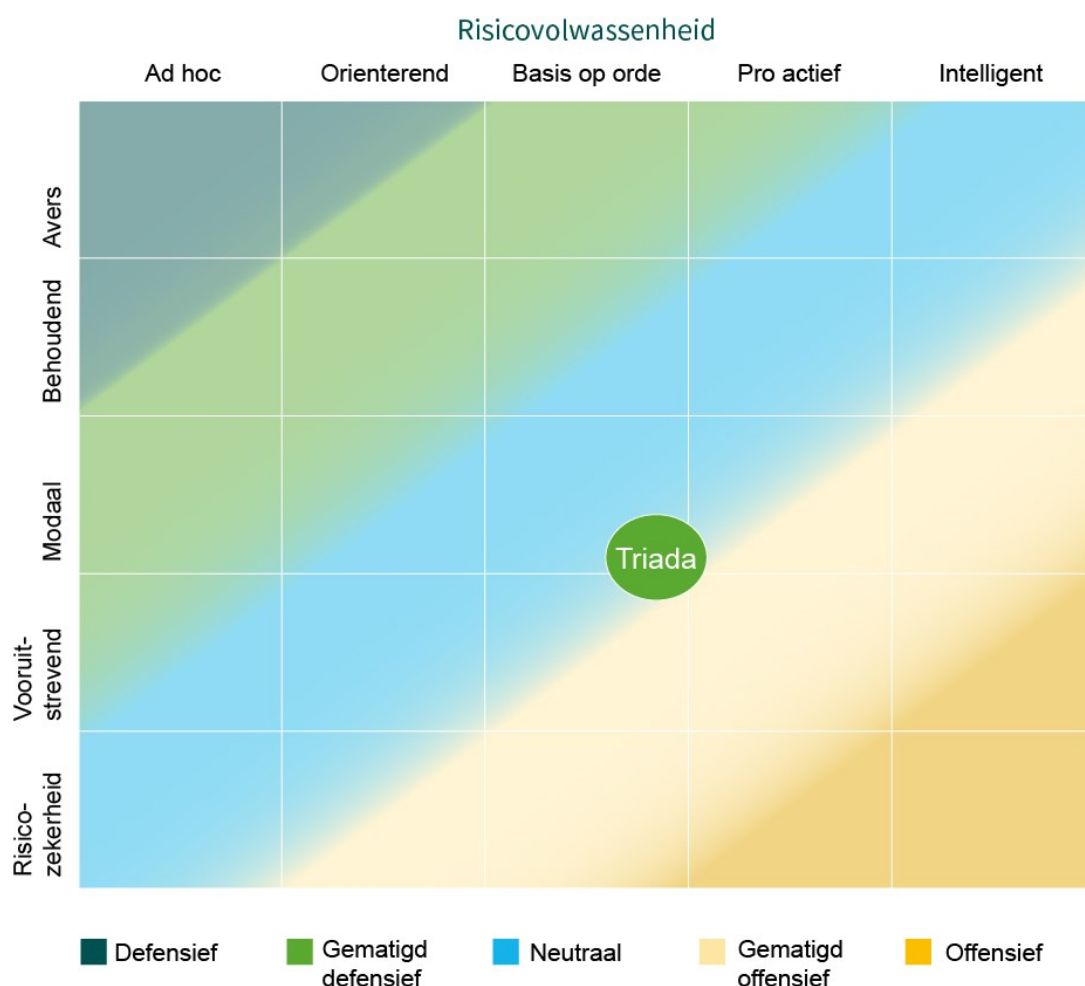
Risicomanagementbeleid

In het risicomanagementbeleid staat hoe wij ons risicomanagement(systeem) hebben ingericht, wat wij verstaan onder risicomanagement en wat de uitgangspunten en leidende principes zijn. Op deze manier laten we zien hoe we risico's identificeren, analyseren en beheersen. Verder staat erin wat de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de verschillende functies voor het risicomanagementproces zijn. Het risicomanagement maakt onderdeel uit van onze planning- en controlcyclus. In de periodeverslagen doen we verslag van de voortgang van onze doelen. Ook leggen we hierin verantwoording af over risico's en beheersmaatregelen. Zo beoordelen we periodiek de risico-inschatting en de werking van de beheersmaatregelen en waar nodig herijken we deze.

Risicobereidheid

De risicobereidheid geeft de mate aan waarin een organisatie bereid is risico's te accepteren bij het nastreven van haar doelstellingen. In 2022 hebben we samen met de bestuurder, het management en de rvc, de financiële risicobereidheid van Triada bepaald op basis van de risicofilosofie en de mate van risicovolwassenheid (zie figuur). Hieruit bleek dat Triada een neutraal financieel risicobereidheidsprofiel heeft. De risicofilosofie is neutraal, maar neigt naar gematigd offensief. Dit laat zien dat Triada weloverwogen risico's en kansen afweegt. De risicovolwassenheid laat zien dat Triada de basisprocessen en -systemen heeft ingericht en efficiënt uitvoert (de basis is op orde). Als we de financiële risicobereidheid vergelijken met de al eerder vastgestelde strategische risicobereidheid, concluderen we dat de financiële continuïteit in beide modellen gemiddeld scoort en dat we de financiële risicobereidheid als voorzichtig dan wel neutraal beoordelen.

Het financieel risicobereidheidsprofiel diende als input bij het opstellen van een eigen normenkader. Dit kader omvat grenswaarden van de ratio's, afgeleid van het beoordelingskader Aw/WSW. Daarbij zijn onze normen minder ruim dan de normen van Aw/WSW. In 2023 heeft een evaluatie van dit eigen normenkader plaatsgevonden. Deze evaluatie heeft niet geleid tot een aanpassing.



Strategische risico's

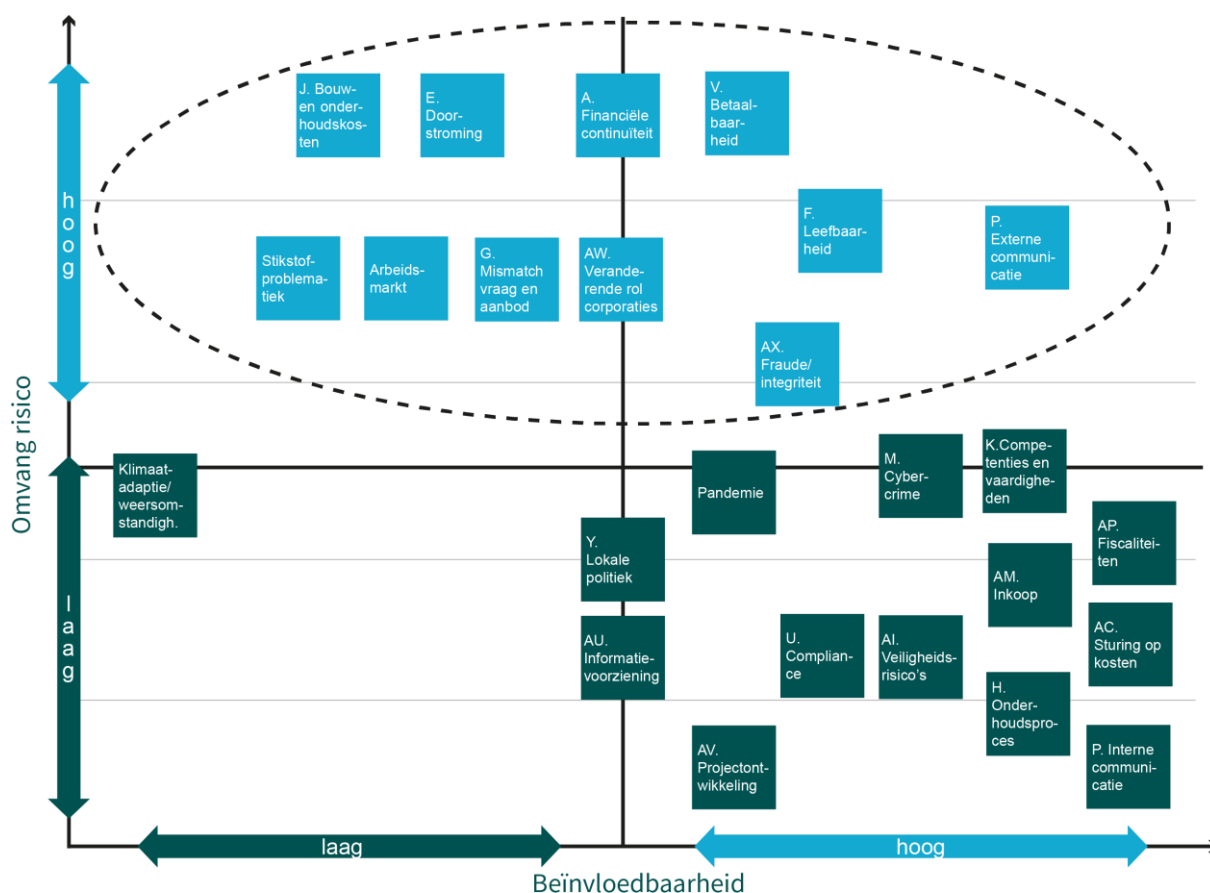
De belangrijkste strategische en externe risico's hebben we opgenomen in een risicokaart (zie figuur) waarbij we de risico's hebben ingedeeld naar omvang en beïnvloedbaarheid.

De blauwe risico's zijn de risico's met een hoge impact. Op deze risico's ligt in onze organisatie de focus. De risico-eigenaar bewaakt deze risico's.

In de huidige risicokaart zijn de volgende strategische en externe risico's opgenomen:

- (Stijgende) bouw- en onderhoudskosten
- Financiële continuïteit onder druk
- (Onvoldoende) doorstroming
- Betaalbaarheid in het geding
- Stikstofproblematiek
- Arbeidsmarkt
- Mismatch vraag en aanbod
- Veranderende rol woningcorporaties
- Wisselend beleid (lokale) politiek
- Leefbaarheid in gedrang
- (Onvoldoende) externe communicatie
- Fraude/integriteit.

De groene risico's kunnen we zien als te voorkomen risico's. Triada probeert alle te voorkomen risico's proactief te managen.



In 2023 hebben we een nieuw koersplan vastgesteld. In lijn hiermee gaan we de strategische en externe risico's - en daarmee de risicokaart - herijken.

Operationele risico's

De procesbeschrijvingen inclusief de risico's en beheersmaatregelen van de (werk)processen zijn in beeld. In 2023 hebben we een frauderisicoanalyse opgesteld die we hebben besproken met de rvc. De belangrijkste processen hebben we in het controleplan opgenomen, zodat we de uitvoeringskwaliteit van deze processen en bijbehorende maatregelen in de periodieke interne controles kunnen toetsen.

Risicobeheersing

Het op een beheerste manier werken aan onze opgaven door zichtbaar in control te zijn, stelt het bestuur, het management en de medewerkers in staat om:

- de opgaven en processen (tussentijds) te beoordelen
- te sturen op de gewenste resultaten
- te borgen dat Triada zich aan (veranderende) wettelijke vereisten houdt (compliance).

Daarnaast stelt het de organisatie in staat om hierover verantwoording af te leggen en stelt het de rvc in staat om hierop toe te zien.

Interne controle

Interne controle draagt bij aan de ontwikkeling van de interne beheersing en sturing en daarmee aan het in control zijn. Het is een belangrijke pijler in het kader van planning en control. Niet alleen voor het controleren en signaleren van tekortkomingen in de uitvoering, maar zeker ook voor het bijsturen en het afleggen van verantwoording. Met een intern controleplan geven we structuur aan de uitvoering van de werkzaamheden. De bestuurder stelt het intern controleplan vast en de rvc keurt deze goed. De voortgang en de uitkomsten van de werkzaamheden rapporteren we in de periodeverslagen aan de bestuurder en de rvc.

De werkzaamheden op het gebied van interne controle bestaan uit audits van processen (inclusief de risico's en beheersmaatregelen), controles van verslaggeving en overige werkzaamheden op het gebied van bijvoorbeeld governance, strategie & beleid en risicomangement. Daarnaast vinden er op de afdelingen (eerste en tweede lijn) controles plaats binnen verschillende processen. Zo controleren de medewerkers op de afdelingen elkaar (bijvoorbeeld bij woningtoewijzingen of boekingen van facturen). Daarnaast vinden bij sommige processen en/of activiteiten aanvullende controles plaats door managers of stafmedewerkers. De belangrijkste processen hebben we in het controleplan opgenomen, zodat we de uitvoeringskwaliteit van deze processen en bijbehorende maatregelen in de periodieke interne controles kunnen toetsen.

Scenarioanalyse

De huidige (economische) ontwikkelingen zijn onvoorspelbaar. Daarom stellen we scenario's en gevoeligheidsanalyses op waarin we mogelijke economische scenario's simuleren. In 2023 hebben we voor de meerjarenbegroting de volgende scenario's opgesteld:

- Een gematigd en een stevig scenario van een financiële recessie.
- Een gematigd en een stevig scenario waarin economisch herstel optreedt en de energiemarkten tot rust komen.

Hieruit is gebleken dat wij beide scenario's voor de begrotingsjaren 2023-2029 kunnen doorstaan zonder dat we de ambities in de begrotingsperiode moeten bijstellen. Op de lange termijn moeten we in het scenario financiële recessie de begroting en ambities bijstellen (stevig: vanaf 2028; gematigd: vanaf 2030). Voor het stevige scenario economisch herstel is dit vanaf 2032.

Daarnaast hebben we gevoeligheidsanalyses opgesteld voor een rentestijging, huurharmonisatie, huurmaatregelen, verkoopaantallen en de verkoopprijs. Hieruit bleek dat we bij een ongunstige renteontwikkeling op korte termijn onze ambities moeten bijstellen. Een beperking van de streefhuren raakt ons financieel ook hard. De huurverhoging en verkoopaantallen hebben we nodig om onze ambities op langere termijn (voorbij 2030) betaalbaar te houden. De ontwikkeling van de bouwkosten hebben we niet meegenomen in de gevoeligheidsanalyse, omdat we in de huidige markt geen aanleiding zien om een verdere stijging te verwachten. Onze meerjarenbegroting is door de omvang van het investeringsprogramma wel heel gevoelig voor de ontwikkeling van de bouwkosten.

4.3 Risicobeoordeling externe toezichthouders

Beoordeling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw

In 2023 heeft het WSW een actualisatie van de jaarlijkse risicobeoordeling uitgevoerd. Hierbij heeft het WSW zich gebaseerd op de dVi2022, de dPi2022, beleidsdocumenten en gesprekken met enkele medewerkers van Triada. Op basis hiervan is het risicoprofiel opnieuw beoordeeld als gemiddeld tot laag. De belangrijkste reden hiervoor is de huidige goede financiële positie. Daarnaast geeft het WSW aan dat vanuit financieel oogpunt de opgave zelfstandig haalbaar lijkt, waarbij er nog voldoende bijsturingmogelijkheden zijn.

Beoordeling rechtmatigheid en governance door de Aw

In november 2023 hebben we de definitieve uitkomsten van het onderdeel rechtmatigheid 2022 ontvangen. In de brief constateert de inspecteur van de Aw:

- Triada komt in aanmerking voor staatssteun.
- Triada heeft een goedkeurend oordeel van de accountant over de WNT-normen.
- Bij Triada is geen sprake van overcompensatie.
- Op de overige onderdelen zijn bij Triada geen onrechtmatigheden geconstateerd.

De Aw beoordeelt samen met het WSW de financiële continuïteit. In 2023 heeft Triada geen toezichtbrief ontvangen. In de toezichtbrief 2022 heeft de Aw aangegeven dat de risico-inschatting van Triada laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Daarom heeft de Aw geen interventies opgelegd en toezichtafspraken gemaakt.

4.4 Visitatie

In de Woningwet staat dat corporaties de strategische doelen en de afspraken met belanghebbenden elke vier jaar moeten laten onderzoeken door een onafhankelijke visitatiecommissie. Een visitatie is daarmee een belangrijk extern verantwoordingsinstrument voor corporaties. Maar het is ook een leerinstrument, want belanghebbenden zijn belangrijk voor ons. Op veel terreinen rechtvaardigen zij ons handelen. Wij maken periodiek afspraken met belanghebbenden, zoals de gemeenten en de huurdersraad.

In 2020 heeft Triada een visitatie laten uitvoeren over de jaren 2015-2019. De visitatiecommissie beoordeelde:

- de prestatieafspraken die we hebben gemaakt met de gemeenten
- hoe belanghebbenden zoals de huurdersraad, gemeenten en zorg- en welzijnsinstellingen onze prestaties waarderen
- of we ons geld inzetten in het belang van de volkshuisvesting
- of de organisatie goed wordt bestuurd en de controle daarop goed is.

Uit het verslag van de visitatiecommissie kwam naar voren dat zij ons zag als een organisatie die haar kernwaarden verantwoordelijk, loyaal, betrouwbaar en proactief goed in de praktijk bracht. De commissie vond dat wij de belangen van huurders en woningzoekenden centraal stelden.

De visitatiecommissie heeft ook adviezen gegeven waarmee we onze prestaties en de beoordeling door de belanghebbenden, verder konden verbeteren. Deze waren:

- Vind een goed evenwicht tussen degelijke analyses en slagvaardig handelen en neem belanghebbenden daarin mee.
- Ga structureel met de gemeenten en zorg- en welzijnsorganisaties in overleg over de opgaven voor een lange(re) periode. Regelmatig overleg kan meehelpen aan de samenwerking.
- Probeer meer inzicht te krijgen in de bijdrage van afzonderlijke projecten aan het totaal van de maatschappelijke opgaven.
- Zorg dat in de perioderapportages in één oogopslag duidelijk is wat de afwijkingen zijn op de ondernemingsdoelen, -resultaten of -activiteiten. Rapporteer in het jaarverslag duidelijk het onderling verband tussen de behaalde prestaties en de ondernemingsdoelen en prestatieafspraken.

- Zet de maatschappelijke rol of oriëntatie structureler op de agenda van de rvc. Leg dit daarna gedetailleerder vast, onder andere in een maatschappelijke visie.

De adviezen van de visitatiecommissie hebben we uitgewerkt in acties waarmee medewerkers, bestuur en rvc aan de slag zijn gegaan. Dit leidde tot verdere verbetering van onze prestaties. De voortgang van de verbeterpunten hebben we afgelopen jaren periodiek besproken met het MT en teruggekoppeld aan de rvc. De verbeterpunten zijn afgehandeld.

In ons koersplan staan onze ambities en doelen voor de periode van 2023-2027. Dit koersplan is in 2023 vastgesteld door de rvc. In 2023 zijn we ook gestart met het voorbereidingstraject voor de visitatie in 2024.

5. Financiën

5.1 Financieel beleid

In het reglement financieel beleid en beheer staan de wettelijke bepalingen van het financieel beleid en beheer zoals die zijn opgenomen in de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv). Wij moeten aan deze bepalingen voldoen. Ook hebben we het eigen normenkader in het reglement opgenomen. Met dit kader houden wij een buffer aan ten opzichte van de normen in het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW, dat vanaf 2019 van kracht is. Hoe wij ons financieel beheer en beleid invullen, staat in een aantal (interne) documenten. De belangrijkste documenten lichten we toe.

Treasurystatuut

In dit statuut staan de officiële kaders en richtlijnen voor onze treasuryactiviteiten; onze financierings- en beleggingsactiviteiten met het risicobeheer dat daarbij hoort. Ook staat erin hoe we onze financiële risico's nu en in de toekomst in kaart moeten brengen en controleren. Zo kunnen we voor- en achteraf objectief en transparant verantwoording afleggen.

Investeringsstatuut

In het investeringsstatuut staat hoe wij ervoor zorgen dat wij verantwoord investeren. We willen de (financiële) risico's van investeren zoveel mogelijk beheersen en beperken. Daarom hebben we een afwegings- en beoordelingskader opgesteld. Daaraan toetsen we elke vastgoedinvestering. In het investeringsstatuut staat hoe we verslag uitbrengen en welke verschillende fases (van initiatief tot aan realisatie) we doorlopen. Ook hebben we de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de verschillende functies binnen het investeringsproces erin vastgelegd. In 2023 hebben we het investeringsstatuut herzien en de toets op de maatschappelijke prestatie toegevoegd met gebruikmaking van de Sustainable Development Goals. Met deze beoordeling komen we tot een complete afweging binnen onze strategische doelen.

Fiscaal statuut

In dit statuut staan de kaders, randvoorwaarden en uitgangspunten van onze fiscale visie, ons fiscaal beleid, de fiscale processen en onze organisatie- en informatiestructuur. In het fiscaal statuut staat hoe we omgaan met fiscaliteit en binnen welke (risico)kaders wij beslissingen nemen. Zo is er vooraf duidelijkheid over onze toekomstige fiscale positie, zodat we op fiscaal-kritische momenten de juiste afwegingen kunnen maken.

5.2 Externe toezichthouders

Autoriteit woningcorporaties

Op grond van artikel 61 lid 3 van de Woningwet beoordeelt de Aw jaarlijks alle corporaties. De Aw maakt hierbij gebruik van de verantwoordingsinformatie (dVi), de prognose-informatie (dPi), het jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag), de jaarrekening, documentatie van de accountant en andere relevante informatie.

De Aw beoordeelt de financiële continuïteit van woningcorporaties op basis van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW. Hierbij richt de Aw zich primair op governance. Daarnaast houdt de Aw integraal toezicht. Dit betekent dat ze verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang onderzoeken.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De belangrijkste taak van het WSW is het borgen van leningen die financiers verstrekken aan deelnemende woningcorporaties. Het WSW zorgt ervoor dat deelnemende corporaties tegen zo optimaal mogelijke voorwaarden toegang hebben tot de kapitaalmarkt.

Borgingsplafond

Het borgingsplafond is een belangrijke risico-richtlijn van het WSW. Dit is de maximale grootte van de geborgde leningenportefeuille per kalenderjaar, rekening houdend met de risicocategorie waarin de corporatie is ingedeeld. Op basis van de uitkomsten over boekjaar 2022 heeft het WSW ons ingedeeld in risicocategorie Midden I. Daarmee vallen we, net als voorgaande jaren, in de op een na gunstigste premietariefgroep. In 2023 heeft het WSW de borgingsruimte weer voor drie jaar vrijgegeven.

Overzicht borgingsplafond	(x € 1.000)		
	2023	2024	2025
Geborgde leningenportefeuille WSW per 1 januari*	226.884	236.447	274.526
Financieringsbehoefte DAEB	43.829	78.407	62.971
Interne financieringsbronnen	-22.026	-39.793	-25.584
Correctie**	-12.240	-535	0
Borgingstegoed	-	-	-
Borgingsplafond ultimo jaar	236.447	274.526	311.913

* Variabele hoofdsomleningen zijn in dit bedrag opgenomen voor de volledige hoofdsom

** correctie op basis van kasstroomprognose juni 2023

Per 31 december 2023 bedraagt onze geborgde leningenportefeuille ongeveer 236,4 mln. euro. Daarmee voldoet deze aan het borgingsplafond.

Borgbaarheidsverklaring

In een borgbaarheidsverklaring staat of een corporatie voldoet aan het borgingsplafond. Op grond van deze verklaring kunnen wij binnen de ruimte van het borgingsplafond leningen aantrekken met WSW-borging. Dit op voorwaarde dat we voldoen aan de borgingsvoorwaarden. We hebben de borgbaarheidsverklaring op 17 juli 2023 ontvangen.

Financiële continuïteit

Een belangrijk beoordelingsonderwerp is de financiële continuïteit. Het is van belang dat een corporatie op basis van haar financiële positie in staat is om op korte en lange termijn haar bezit in stand te houden en haar maatschappelijke opgave uit te voeren. De beoordeling van financiële continuïteit is gericht op drie onderdelen:

- Liquiditeit
Creëert de corporatie op korte en middellange termijn voldoende kasstromen om aan haar liquiditeitsverplichtingen te voldoen?
- Vermogen
Is er nu, en in de toekomst, voldoende vermogen beschikbaar om de huidige verplichtingen en mogelijke toekomstige risico's op te vangen?
- Onderpand
Is de waarde van het onderpand voldoende om in een situatie van (dreigende) discontinuïteit aan de financiële verplichtingen te voldoen?

De basisbeoordeling van de financiële continuïteit gebeurt op een aantal financiële ratio's. Deze ratio's moeten conform de gestelde norm zijn. Deze ratio's zijn:

- Interest Coverage Ratio (liquiditeit)
De ICR laat zien of we op korte en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereren om aan onze renteverplichtingen te voldoen.
- Loan to Value (vermogen)
De LTV laat zien of onze vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde oplevert vergeleken met de nominale waarde van onze leningen. De onderliggende kasstromen houden rekening met ons maatschappelijk beleid.
- Solvabiliteit (vermogen)
Geeft inzicht in onze vermogenspositie, rekening houdend met ons maatschappelijk beleid.
- Dekkingsratio (onderpand)
Geeft aan of bij discontinuïteit de (markt)waarde van ons bezit voldoende is om de marktwaarde van onze leningen af te lossen.
- Onderpandratio (onderpand)
Geeft aan of bij discontinuïteit de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de marktwaarde van de door het WSW geborgde leningen af te lossen.

5.3 Financiële informatie 2023

Balans

In de balans presenteren wij de waarde van onze bezittingen en schulden per 31 december. Ook presenteren we de kengetallen voor solvabiliteit, rentabiliteit en liquiditeit. Hierna volgt een toelichting op de afzonderlijke posten en kengetallen en ook op de grote afwijkingen vergeleken met het vorige verslagjaar.

Balans en kengetallen		(x € 1.000)	
		Jaarrekening 2023	Jaarrekening 2022
Activa:	Vastgoedbeleggingen	1.105.647	1.102.502
	Materiële vaste Activa	10.383	10.567
	Financiële vaste activa	8.023	8.559
	Totaal vaste activa	1.124.053	1.121.628
	Vorraden	2.825	846
	Vorderingen	1.745	1.675
	Liquide middelen	5.018	4.377
	Totaal vlottende activa	9.588	6.898
	Totaal activa	1.133.641	1.128.526
Passiva:	Eigen vermogen	858.489	873.438
	Vorzieningen	17.539	3.861
	Langlopende schulden	247.859	243.285
	Kortlopende schulden	9.754	7.942
	Totaal passiva	1.133.641	1.128.526
	Solvabiliteit marktwaarde	75,7%	77,4%
	Rentabiliteit totaal vermogen	-0,6%	4,1%
	Liquideitsratio	0,98	0,87

Vastgoedbeleggingen

Onze vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen alle onroerende zaken in exploitatie of bestemd voor exploitatie. Vergeleken met 2022 is de waarde met 3 miljoen euro gestegen. Deze stijging komt door oplevering van nieuwbouw. We schrijven niet af op vastgoedbeleggingen.

Materiële vaste activa

Onder materiële vaste activa verstaan we de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie. De waarde van de materiële vaste activa is licht gedaald ten opzichte van 2022. In 2023 hebben we geïnvesteerd in ons bedrijfspand en in automatisering.

Financiële vaste activa

De financiële vaste activa bestaan uit belastinglatenties en het uitgestelde resultaat vanuit een doorzaktransactie in 2012. Door een lagere waardering van de belastinglatenties, zien we in 2023 een daling ten opzichte van 2022.

Voorraden

De voorraden bestaan uit vastgoed bestemd voor verkoop. Het gaat om een grondpositie, een woning die teruggekocht is uit verkoop onder voorwaarden en negen leegstaande woningen waarvan de verkoopactiviteiten per balansdatum al gestart waren. Eind 2022 ging het om dezelfde grondpositie en drie woningen voor verkoop.

Vorderingen

Vorderingen zijn tegoeden van debiteuren, belastingen, overige vorderingen en overlopende posten.

Liquide middelen

Liquide middelen zijn bank- en kaste goeden. Eind 2023 is het saldo € 0,6 miljoen hoger dan het saldo per einde 2022. Er is € 4 miljoen beschikbaar op onze roll-over lening.

Eigen vermogen

Aan het eigen vermogen voegen we jaarlijks het resultaat na belastingen toe. Aangezien dit resultaat negatief is, zien we een daling van het eigen vermogen ten opzichte van 2022.

Voorzieningen

Voorzieningen zijn onder andere gevormd voor onrendabele investeringen in nieuwbouw en woningverbetering. Per einde 2023 lopen er meer aangegane verplichtingen die leiden tot een onrendabele investering dan per einde 2022.

Langlopende schulden

Bij langlopende schulden gaat het om leningen met een looptijd langer dan één jaar die we hebben aangetrokken om onze investeringen te financieren. Hieronder vallen ook de verplichtingen uit onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, de reële waarde van een doorzaktransactie in 2012 en de reële waarde van de leningruil met Vestia in 2021. Vergeleken met 2022 zien we een stijging, doordat we meer leningen hebben aangetrokken dan afgelost.

Kortlopende schulden

Het deel van de leningen waarvan de looptijd korter is dan een jaar, presenteren we onder kortlopende schulden. Hieronder vallen ook de schulden aan leveranciers en de schulden aan belastingen en pensioenen. De kortlopende schulden zijn hoger vergeleken met 2022.

Solvabiliteit marktwaarde

De solvabiliteit beoordeelt de continuïteit en daarmee de liquiditeit op lange termijn. De solvabiliteit is in het verslagjaar gedaald vergeleken met 2022.

Rentabiliteit

Dit kengetal meet de winstgevendheid van het totale vermogen over een bepaalde periode. Winstgevendheid is belangrijk om te kunnen investeren en om de financiële continuïteit te waarborgen. Vergeleken met 2022 is de rentabiliteit gedaald als gevolg van een lagere waardestijging van het vastgoed.

Liquiditeitsratio

Dit ratio geeft aan in hoeverre een bedrijf kan voldoen aan de kortlopende schulden uit de vlottende activa. De liquiditeit wordt sterk beïnvloed door de hoogte van de voorraden, vorderingen, liquide middelen en de kortlopende schulden. De liquiditeit is in vergelijking met 2022 toegenomen.

Financiële resultaten

De functionele indeling van de winst-en-verliesrekening geeft onze financiële resultaten weer. Daarna lichten wij een aantal afzonderlijke posten toe en ook de grote afwijkingen hierop, vergeleken met het vorige verslagjaar.

Resultaten	(x € 1.000)	
	Jaarrekening 2023	Jaarrekening 2022
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	19.799	18.743
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.264	821
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-26.248	28.084
Netto resultaat overige activiteiten	74	8
Overige organisatiekosten	-852	-496
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.115	-530
Bedrijfsresultaat	-7.078	46.630
Financiële baten en lasten	-6.726	-6.773
Resultaat voor belastingen	-13.804	39.857
Belastingen	-1.145	-735
Resultaat na belastingen	-14.949	39.122

Nettoresultaat exploitatie van vastgoedportefeuille

Dit resultaat bestaat voor het grootste deel uit onze huuropbrengsten minus de onderhoudslasten. Ten opzichte van 2022 zien we een stijging van de onderhoudslasten. Deze stijging komt vooral door prijsverhogingen. De huuropbrengsten zijn slechts licht gestegen als gevolg van de jaarlijkse gedifferentieerde huurverhoging in juli 2023. Dankzij het wegvallen van de verhuurderheffing in 2023, zien we toch nog een lichte stijging van het resultaat.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengsten van de vastgoedbeleggingen min de toegerekende kosten en min de boekwaarde van dit vastgoed, vormen het verkoopresultaat. Omdat we in 2023 meer vastgoed hebben verkocht, zien we een lichte stijging van het verkoopresultaat vergeleken met 2022.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De verschillen tussen de waardering van de vastgoedbeleggingen in 2022 en 2023 vormen de waardeveranderingen. Deze waardeveranderingen realiseren we doorgaans niet, omdat wij ons tot doel stellen vastgoedbeleggingen aan te houden ten dienste van de volkshuisvesting. De daling vergeleken met 2022 komt vooral door een afname van de marktwaarde van ons bezit.

Nettoresultaat overige activiteiten

Het gaat hier over activiteiten die niet direct te maken hebben met het exploiteren, ontwikkelen of verkopen van vastgoed. Bij Triada bestaat het resultaat uit overige activiteiten voornamelijk uit het beheer voor derden.

Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten zijn algemene kosten die niet direct toe te rekenen zijn aan vastgoedbeleggingen. Dit zijn bijvoorbeeld kosten voor de rvc, strategie & beleid en jaarverslaggeving.

Kosten omtrent leefbaarheid

Dit zijn bijvoorbeeld kosten voor werkzaamheden aan openbaar terrein en loonkosten van onze medewerkers die zich bezighouden met leefbaarheid. Ten opzichte van vorig jaar zijn deze kosten gestegen.

Financiële baten en lasten

Het gaat hierbij vooral om de rentelasten op langlopende schulden. Deze zijn licht gedaald vergeleken met het voorgaand verslagjaar.

Belastingen

Onder belastingen vallen de af te dragen vennootschapsbelasting, een correctie op voorgaande boekjaren en de mutatie van de belastinglatenties.

Kasstromen

Onze kasstromen hebben we ingedeeld naar operationele kasstromen, investeringskasstromen en financieringskasstromen. Per kasstroom geven we een toelichting.

Kasstromen	(x € 1.000)	
	Jaarrekening 2023	Jaarrekening 2022
<i>Saldo begin boekjaar</i>	4.377	3.859
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	10.125	10.198
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-14.893	-3.131
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	5.409	-6.549
<i>Saldo einde boekjaar</i>	5.018	4.377

Operationele kasstromen

De kasstroom uit operationele activiteiten bestaat voor een groot deel uit huurontvangsten, onderhoudsuitgaven en rentelasten.

Investeringskasstromen

Onder de kasstroom voor investeringsactiviteiten vallen verkoopontvangsten, uitgaven voor nieuwbouw en aankoop- en verbeteruitgaven. Vergeleken met 2022 zien we een hogere uitgaande kasstroom, doordat we meer uitgaven hadden voor nieuwbouw en woningverbetering.

Financieringskasstromen

De kasstroom uit financieringsactiviteiten bestaat uit ontvangsten uit nieuwe leningen en uitgaven voor het aflossen van leningen. In tegenstelling tot 2022 is er dit jaar sprake van een ingaande kasstroom doordat we meer leningen hebben aangetrokken dan afgelost.

Financiële ratio's

Wij voldoen ruim aan de gestelde normen vanuit Aw en WSW, zowel enkelvoudig als voor DAEB en niet-DAEB afzonderlijk. Hierna volgt een toelichting op de afwijkingen ten opzichte van het voorgaande verslagjaar. Ook voldoen wij aan ons eigen normenkader zoals is opgenomen in het reglement financieel beleid en beheer.

Financiële ratio's

Enkelvoudig	Jaarrekening 2023	Jaarrekening 2022	Eigen normenkader	Norm Aw/WSW
ICR	2,5	2,5	≥ 1,7	≥ 1,4
LTV	38%	34%	≤ 77%	≤ 85%
Solvabiliteit	58%	64%	≥ 22%	≥ 15%
Dekkingratio	24%	21%	≤ 70%	≤ 70%
Onderpandratio	24%	22%	≤ 70%	≤ 70%

DAEB

ICR	2,5	2,5	≥ 1,7	≥ 1,4
LTV	38%	34%	≤ 77%	≤ 85%
Solvabiliteit	57%	63%	≥ 22%	≥ 15%
Dekkingratio	24%	21%	≤ 70%	≤ 70%

Niet-DAEB

ICR	2,8	3,1	≥ 1,8	≥ 1,8
LTV	28%	29%	≤ 75%	≤ 75%
Solvabiliteit	80%	78%	≥ 40%	≥ 40%
Dekkingratio*		-	≤ 70%	≤ 70%

* Bij niet-DAEB is er geen sprake van externe financiering in 2022 en 2023

Interest Coverage Ratio

Als gevolg van een redelijk gelijkblijvende operationele kasstroom, is deze ratio voor de enkelvoudige cijfers en DAEB niet gewijzigd ten opzichte van 2022. Voor de niet-DAEB zien we een lichte afname. Dit komt doordat we minder huuropbrengst genereren dan in 2022.

Loan to Value

De Loan to Value is verslechterd ten opzichte van 2022, doordat de waarde van onze leningen is toegenomen en de (beleids)waarde van het vastgoed is afgenomen.

Solvabiliteit

Ook de solvabiliteit is afgenomen ten opzichte van 2022. Het eigen vermogen is in 2023 meer gedaald dan de waarde van de activa.

Dekkingsratio

Deze ratio is licht verslechterd doordat de marktwaarde van het vastgoed in 2023 is afgenomen, terwijl de marktwaarde van de leningen juist is toegenomen.

Onderpandratio

Ook het onderpandratio is licht verslechterd ten opzichte van 2022, omdat de marktwaarde van het vastgoed is afgenomen en de marktwaarde van de bij WSW geborgde leningen is toegenomen.

5.4 Financiële doorkijk naar de toekomst

In onze vastgestelde begroting 2024 hebben we de financiële gevolgen van onze plannen en de toekomstige ontwikkelingen beoordeeld. We hanteren hierbij het eigen normenkader, waarin een buffer is opgenomen om onvoorziene tegenvallers op te vangen.

Continuïteitsveronderstelling

We mogen veronderstellen dat we onze activiteiten in de voorzienbare toekomst kunnen voortzetten. Dit blijkt uit de in onze begroting verwachte kasstromen en financiële ratio's.

Prognose Kasstromen	(x € 1.000)				
	2024	2025	2026	2027	2028
Saldo begin boekjaar*	5.410	5.138	5.167	5.073	5.098
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	8.913	11.072	12.961	14.456	15.076
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-50.518	-59.395	-70.446	-57.540	-43.782
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	41.333	48.352	57.391	43.109	32.767
Saldo einde boekjaar	5.138	5.167	5.073	5.098	9.159

* In 2024 is met 5.018 miljoen euro een lager beginsaldo gerealiseerd

Kasstroom uit operationele activiteiten

Huurontvangsten bepalen voor een groot deel de kasstroom uit operationele activiteiten. Hierop brengen we onderhoudsuitgaven, rente-uitgaven en uitgaven voor belastingen in mindering. We verwachten een stijging van deze kasstroom doordat onze huurontvangsten stijgen, onder andere door een toename van het aantal woningen.

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

De kasstroom uit investeringsactiviteiten hangt samen met de uitgaven voor nieuwbouw en woningverbetering. We verwachten de komende vijf jaren een totale uitgave van 272 miljoen euro voor nieuwbouw. Investeringsactiviteiten in woningverbetering (zoals energiemaatregelen) bedragen de komende vijf jaren naar verwachting 66 miljoen euro. Deze investeringen in bestaande woningen voegen niet direct financiële waarde toe en willen we zo veel mogelijk financieren met verkoopontvangsten. De verkoopontvangsten hebben we ook begroot op 67 miljoen euro.

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Ook de kasstroom uit financieringsactiviteiten hangt samen met de uitgaven voor nieuwbouw en woningverbetering. Hieruit kan financieringsbehoefte ontstaan, net als uit de geplande aflossing van lopende leningen. We verwachten dat wij in deze periode 256 miljoen euro aan nieuwe leningen aantrekken.

Meerjarenbegroting 2024-2028 in relatie tot het normenkader

	2024	2025	2026	2027	2028	Eigen normenkader	Norm Aw/WSW
Enkelvoudig							
ICR	2,2	2,4	2,4	2,3	2,3	≥ 1,7	≥ 1,4
LTV	40%	45%	51%	56%	59%	≤ 77%	≤ 85%
Solvabiliteit	56%	51%	46%	42%	38%	≥ 22%	≥ 15%
Terugverdientijd	20	19	20	22	26	≤ 35	≤ 35
DAEB							
ICR	2,2	2,4	2,4	2,3	2,3	≥ 1,7	> 1,4
LTV	41%	46%	52%	56%	60%	≤ 77%	≤ 85%
Solvabiliteit	56%	51%	46%	42%	38%	≥ 22%	≥ 15%
Niet-DAEB							
ICR	2,7	3,8	3,4	4,4	4,8	≥ 1,8	≥ 1,8
LTV	24%	22%	19%	17%	15%	≤ 75%	≤ 75%
Solvabiliteit	78%	80%	82%	83%	85%	≥ 40%	≥ 40%

De financiële ratio's en de terugverdientijd vallen binnen de normen van ons eigen normenkader en de norm van Aw/WSW.

5.5 Van marktwaarde naar beleidswaarde

Marktwaarde

Wij waarderen ons bezit op marktwaarde. Dit houdt in dat wij toekomstige ontvangsten en uitgaven van alle onroerende zaken in exploitatie berekenen alsof het beleggingen zijn. Het waarderen van het bezit op marktwaarde is verplicht volgens de Woningwet. Hiervoor gebruiken wij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (hierna Handboek), dat de netto-contante-waardemethode volgt. Zo maken wij de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant met een disconteringspercentage. Dit is inclusief de eindwaarde; de geschatte opbrengstwaarde van het vastgoed aan het einde van deze periode. Bij de waardering van het vastgoed onderscheiden we een doorexploiteer- en een uitpondscenario. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen.

Als we het bezit als een belegging zien, dan is het uitgangspunt:

- om de huren zoveel mogelijk te maximaliseren naar markthuurl
- dat we woningen verkopen als dat meer rendement oplevert dan verhuren
- dat de kosten van onderhoud en beheer minimaal zijn.

Beleidswaarde

De ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat beïnvloedt voor een deel de ontwikkeling van de beleidswaarde. Dit komt doordat de marktwaarde in verhuurde staat het startpunt is van de beleidswaarde. Voor beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer zoeken we vervolgens aansluiting bij ons eigen beleid in plaats van bij de uitgangspunten in de markt. Hiermee lichten we dat deel van het eigen vermogen toe dat we als gevolg van ons beleid niet, of pas op zeer lange termijn, kunnen realiseren.

Bij het opstellen van onze jaarrekening maken we keuzes en doen we schattingen. Dit is het gevolg van het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder geldt dit voor de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

We bepalen de waarde van het vastgoed met behulp van de marktwaarde en de beleidswaarde. Deze waardebepaling is geen exacte wetenschap. Dit is ook de grootste post waar we een inschatting over moeten maken voor de jaarrekening.

Per 31 december 2023 hebben we 562 miljoen euro aan ongerealiseerde herwaarderingen ingerekend (2022: 571 miljoen euro) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed hebben we in overeenstemming met het Handboek bepaald. Daarmee is het conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Het bedrag van deze ongerealiseerde herwaardering hangt sterk af van ons te voeren beleid.

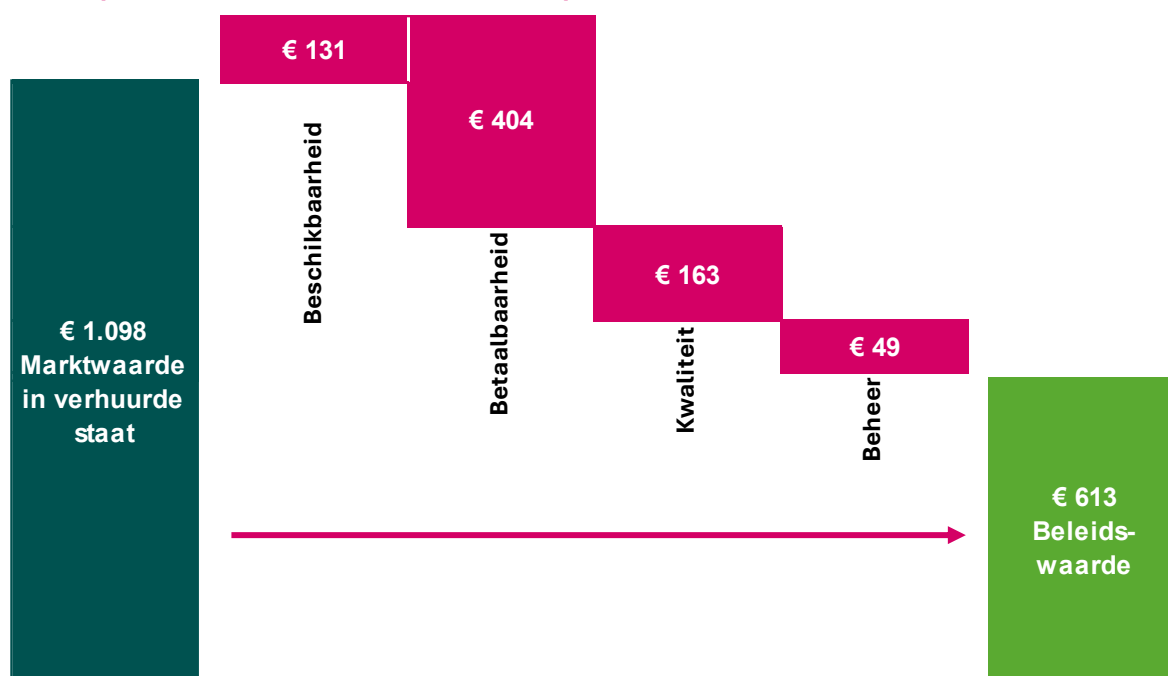
Wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en de ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen, beperken onze mogelijkheden om de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren door bijvoorbeeld (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen.

Ons doel is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien. Daarom vervreemden we maar een beperkt deel van het vastgoed in exploitatie. Daarnaast verhogen we bij mutatie van woningen alleen in uitzonderingssituaties de huur tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerkosten hoger dan ingerekend in de marktwaarde. Dit komt door onze beoogde kwaliteit- en beheersituatie. Dit betekent dat we maar een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst kunnen realiseren.

Verskil tussen marktwaarde en beleidswaarde

We hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet, of pas op zeer lange termijn, realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB- en het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit vastgoed. Het verschil is ongeveer 485 miljoen euro (2022: ongeveer 426 miljoen euro). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

Verloop marktwaarde naar beleidswaarde per 31 december 2023



(bedragen x € 1 miljoen)

Dit betekent dat ongeveer 56% (2022: 49%) van het totale eigen vermogen niet, of pas op erg lange termijn, realiseerbaar is. Gezien de bewegelijkheid van (vooral) de beleidswaarde, is dit percentage aan schommelingen onderhevig.

6. Overige informatie

6.1 Kengetallen

Ultimo boekjaar	2023	2022	2021	2020	2019
Aantal verhuureenheden					
Woningen DAEB	6.367	6.357	6.308	6.248	6.231
Woningen niet-DAEB	68	67	67	69	71
Intramuraal zorgvastgoed DAEB	39	39	39	39	39
Intramuraal zorgvastgoed DAEB-onzelfstandig	103	103	103	103	103
Extramuraal zorgvastgoed DAEB	41	41	41	41	41
Totaal woningen	6.618	6.607	6.558	6.500	6.485
Maatschappelijk vastgoed DAEB	1	1	1	1	1
Parkeergelegenheid niet-DAEB	144	144	146	146	146
Bedrijfsmatig vastgoed niet-DAEB	19	19	23	26	28
Totaal verhuureenheden	6.782	6.771	6.728	6.673	6.660
Eenheden in beheer	6	4	4	4	4
Gemiddelde waarde per verhuureenheid (x € 1.000)					
Verkrijgingsprijs per verhuureenheid	81	78	77	74	72
Woz-waarde per verhuureenheid	240	199	183	174	164
Marktwaaarde per verhuureenheid	162	161	157	136	127
Beleidswaarde per verhuureenheid	90	99	78	70	59
Mutaties in het woningbezit					
Aantal opgeleverd	24	60	75	3	43
Aantal aangekocht	1	-	-	36	-
Aantal verkocht	14	11	17	24	51
Aantal gesloopt	-	-	-	-	8
Aantal woningen naar huurprijsklasse					
Goedkoop	589	583	666	594	647
Betaalbaar	4.895	4.737	4.957	4.301	4.348
Duur tot huurtoeslaggrens	949	921	642	1.025	921
Duur boven huurtoeslaggrens	82	263	190	477	466
Totaal zelfstandige huurwoningen	6.515	6.504	6.455	6.397	6.382
Onzelfstandige huurwoningen	103	103	103	103	103
	6.618	6.607	6.558	6.500	6.485
Percentage maximaal redelijke huur	58,6	65,3	65,5	66,7	66,5
Kwaliteit					
Aantal reparatieverzoeken per woning	1,12	1,13	0,94	1,00	0,99
Kosten reparatie onderhoud per woning	306	299	266	240	266
Kosten mutatie onderhoud per woning	221	193	144	126	131
Kosten planmatig onderhoud per woning	1.849	1.585	1.066	1.162	1.717
Totaal kosten onderhoud per woning	2.376	2.077	1.476	1.528	2.114
Prijs/kwaliteitverhouding					
Gemiddelde huur per woning	593	594	581	583	565
Gemiddeld aantal punten per woning	168	166	167	167	166
Gemiddelde puntprijs per woning	3,53	3,58	3,48	3,49	3,40
Huur in % van de woz-waarde	2,92	3,49	3,73	3,89	4,05

Ultimo boekjaar	2023	2022	2021	2020	2019
Het verhuren van woningen					
Verhuringen bestaande voorraad	356	327	342	351	330
Verhuringen nieuwbouw	24	60	75	3	43
Mutatiegraad	5,5%	5,1%	5,4%	5,5%	5,2%
Huurachterstand zittende huurders	0,5%	0,4%	0,4%	0,5%	0,5%
Huurderving wegens leegstand	1,0%	0,7%	0,8%	1,0%	1,1%
Financiële continuïteit					
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde	75,7%	77,4%	76,1%	73,8%	70,5%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	57,6%	63,7%	53,8%	50,6%	39,9%
Liquiditeit	1,0	0,9	0,2	0,1	0,6
Rentabiliteit groepsvermogen	-1,6%	4,6%	16,5%	11,3%	10,4%
Rentabiliteit vreemd vermogen	2,4%	2,7%	2,8%	3,0%	3,1%
Rentabiliteit totaal vermogen	-0,6%	4,1%	13,2%	9,2%	8,3%
Renteresultaat in % van het groepsvermogen	0,8%	0,8%	0,9%	1,1%	1,3%
Interne financiering per woning	132.257	132.776	131.060	111.095	99.661
Gemiddelde schuld per woning	35.193	34.433	35.689	33.617	34.229
Balans winst-en-verliesrekening (per woning)					
Vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa in exploitatie	168.636	168.468	164.948	143.717	132.649
Langlopende schulden	36.379	35.692	33.888	32.622	32.987
Groepsvermogen	129.720	132.200	127.221	107.410	95.689
Huuropbrengsten	7.082	7.056	6.956	6.868	6.723
Personeelskosten	879	769	684	673	703
Afschrijvingslasten	79	74	95	94	103
Onderhoudslasten	2.376	2.077	1.476	1.529	2.114
Verhuurderheffing, obligoheffing en saneringssteun	52	624	647	931	585
Volkshuisvestelijke bijdrage	0	0	475	0	0
Overige bedrijfslasten	1.067	900	851	794	811
Renteresultaat	1.016	1.025	1.098	1.180	1.277
Groepsresultaat	-2.259	5.922	20.761	11.941	9.976
Personeelsbezetting (fte)					
Directie	1,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Directiesecretariaat en ondersteunende diensten	12,2	13,2	7,8	7,6	8,6
Afdeling bedrijfsdiensten	11,4	10,6	12,7	12,6	11,6
Afdeling wonen	0	20,7	21,7	20,9	14,4
Afdeling wijk	14,9	0	0	0	0
Afdeling klant	10,3	0	0	0	0
Afdeling vastgoed	11,4	12,2	9,6	6,6	13,0
Subtotaal	61,2	58,7	53,8	49,7	49,6
Eigen onderhoudsdienst	6,4	6,8	6,4	6,4	7,1
Totaal	67,6	65,5	60,2	56,1	56,7
Aantal woningen per fte	97,9	100,9	108,9	115,9	114,4

6.2 Algemene gegevens

WOONSTICHTING TRIADA

Bezoekadres: Eperweg 61, 8181 EV HEERDE
Postadres: Postbus 56, 8180 AB HEERDE

Telefoon: 0578 - 676666
E-mail: info@triada.nl
Website: www.triada.nl

Instellingen waar Triada geregistreerd staat:

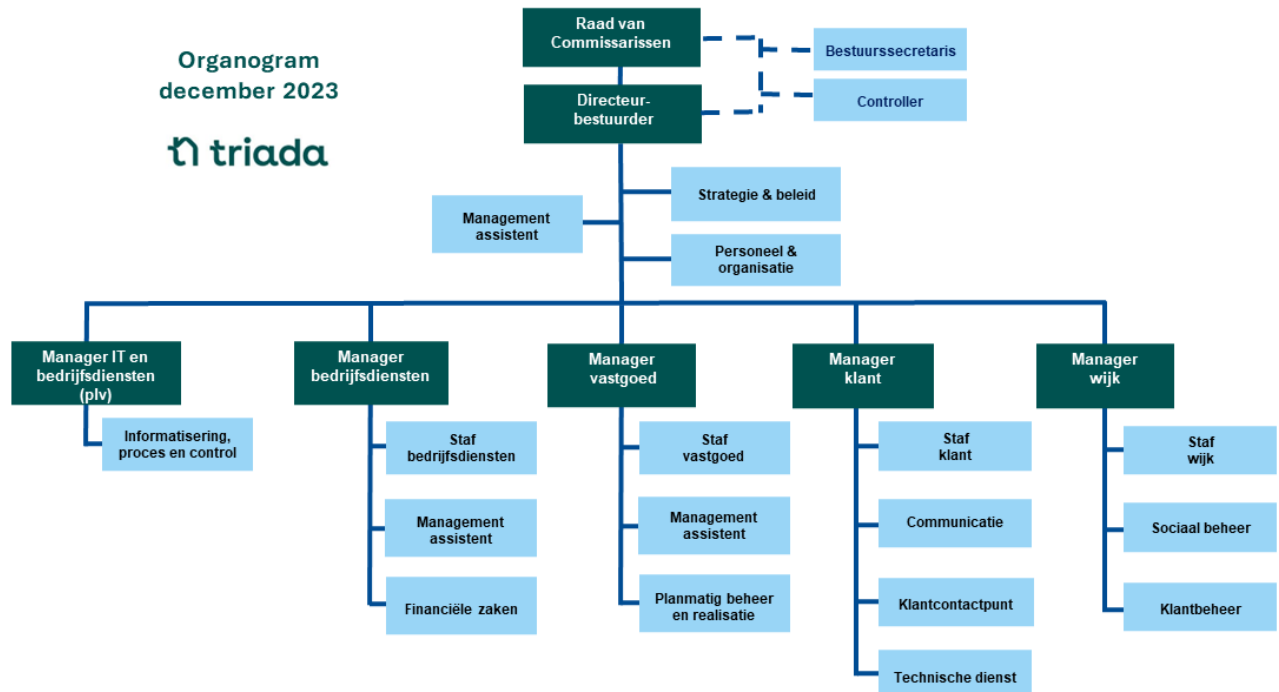
Register van de Kamer van Koophandel	Dossiernummer: S 08027485
Aedes, vereniging van woningcorporaties in Den Haag.	Lidmaatschapsnummer 10245
Autoriteit woningcorporaties (Aw) in Utrecht (de Aw is ondergebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT))	Nummer L0309
Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in Hilversum	Dossiernummer L0309
Autoriteit Persoonsgegevens in Den Haag	Nummer P 0003770
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat in Den Haag	Nummer L0309

Triada is in 2001 ontstaan uit een fusie tussen drie corporaties in de gemeenten Hattem, Heerde en Epe. Fusiedrager was Beter Wonen uit Hattem, opgericht op 30 mei 1913. De drie gemeenten vormen nu het aaneengesloten werkgebied van Triada, met de bossen van de Veluwe aan de westkant en de IJssel aan de oostkant van dit werkgebied. Wij ontwikkelen alleen activiteiten binnen het statutair vastgestelde werkgebied.

Woningmarktregio

Op grond van een verzoek volgens artikel 41b van de Woningwet is goedgekeurd dat Triada werkzaam mag zijn in de volgende gemeenten: Apeldoorn, Brummen, Dalfsen, Deventer, Dronten, Epe, Hardenberg, Hattem, Heerde, Kampen, Lochem, Noordoostpolder, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Urk, Voorst, Zutphen, Zwartewaterland en Zwolle.

6.3 Organogram



Verslag raad van commissarissen

7. Verslag raad van commissarissen

In 2022 zijn we gestart met het opstellen van een nieuwe strategische koers. In de eerste maanden van 2023 heeft dat een vervolg gekregen en zijn we, ook als raad van commissarissen, in gesprek gegaan met onze stakeholders over de opgaven voor Triada. We hebben uiteenlopende stakeholders gesproken; van gemeenteambtenaren en wethouders, tot ontwikkelaars en directeurs en medewerkers van zorg-, welzijn- en sociaal-maatschappelijke organisaties. De uitkomst van de bijeenkomst met onze stakeholders is verwerkt in het koersplan 'Natuurlijk (t)huis'.

In het koersplan hebben we zes kernopgaven geformuleerd, waarvan er drie een hogere prioriteit krijgen: Natuurinclusief, toekomstbestendig, comfortabel wonen; Prettig en zelfstandig oud worden in een geschikte woning en Professionele, waardegedreven, ondernemend (samen)werken. In 2023 hebben we de eerste stappen gezet om de ambities waar te maken.

Begin van het jaar is de heer Sprokkereef benoemd als voorzitter van de rvc. Mevrouw Aalbers is voor nog eens vier jaar herbenoemd als commissaris. Het hele jaar 2023 heeft mevrouw Sixma als stagiair meegelopen met de rvc vanuit de leergang De aankomende commissaris van de VTW. We willen als raad jonge mensen graag een kans bieden om mee te kijken en mee te doen als commissaris. In 2024 bieden we opnieuw een stagiair de kans om in de keuken te kijken. Vanzelfsprekend heeft een stagiair geen stemrecht.

In het voorjaar van 2023 heeft de gezamenlijke onderzoeksredactie van de NOS en Nieuwsuur onderzoek gedaan naar vastgoedbezit en verhuur door bestuurders en commissarissen van woningcorporaties. Naar aanleiding van de uitzending hierover, hebben we een uitvraag gedaan onder de commissarissen en de bestuurder. Hieruit kwam naar voren dat de heer Spithoven vastgoed bezit en verhuurd in een gemeente buiten het werkgebied van Triada, maar binnen de woningmarktregio. De overige commissarissen en de bestuurder hebben geen vastgoed in bezit, anders dan woningen voor eigen gebruik.

Omdat wij integriteit en transparantie belangrijke uitgangspunten vinden, hebben we deze situatie uitgebreid besproken. Bij deze gesprekken hebben we gebruik gemaakt van de 'Handreiking opnieuw beoordelen van vastgoed' van de VTW en Aedes. We hebben geconstateerd dat er op dit moment geen sprake is van (schijn van) belangenverstrengeling. Ook is er geen sprake van concurrentie met de activiteiten van Triada en twifelen we niet aan de integriteit van en het goed verhuurderschap door de heer Spithoven. Toch zijn we van mening dat de uitlegbaarheid naar de eigen organisatie en de maatschappij van doorslaggevend belang zijn. Daarmee sluiten we aan bij het uitgangspunt uit de handreiking dat vastgoedbezit binnen de eigen woningmarktregio niet is toegestaan voor commissarissen. Na goed onderling overleg hebben we unaniem besloten dat de heer Spithoven zijn functie als lid van de raad van Triada met ingang van 1 juli 2024 beëindigt.

Als raad kijken we terug op een enerverend jaar waarin mooie resultaten zijn behaald. We zijn verheugd dat we daar als rvc een bijdrage aan hebben kunnen leveren. We hebben weer op een prettige en respectvolle manier samengewerkt met het bestuur, de organisatie en de huurdersraad van Triada.

7.1 Over besturen en toezicht houden

De rvc is onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie. Samen met de directeur-bestuurder zijn wij verantwoordelijk voor de governance. Elk lid van de raad heeft de verantwoordelijkheid om onafhankelijk toezicht te houden op het bestuur. Onafhankelijkheid is essentieel om objectief en kritisch te kunnen handelen. De raad heeft samen met het bestuur een visie op toezicht en besturen opgesteld. De visie gaat in op de verantwoordelijkheid voor het behalen van doelstellingen, de strategie, het beleid, de financiering en de onderlinge wisselwerking in rollen. Ook maakt het document de scheiding tussen besturen en toezicht duidelijk.

In dit hoofdstuk legt de rvc publiekelijk verantwoording af over de manier waarop de rvc het afgelopen jaar de taken en bevoegdheden heeft ingevuld en uitgevoerd.

De rvc houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen Triada. Vanuit de optiek van de rvc is toezichthouden gebaseerd op vertrouwen en met respect voor ieders rollen. De rvc adviseert het bestuur gevraagd en ongevraagd. Ook is de rvc verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurder en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De rvc geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed. De rvc handelt op basis van de bevoegdheden zoals die onder meer staan in de statuten van Triada. De werkwijze van de rvc staat beschreven in het Reglement raad van commissarissen.

Het toezichtkader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie. Daarnaast omvat het de spelregels die de rvc bij het uitoefenen van zijn taken moet volgen. De rvc heeft een deel van dit kader zelf bepaald. Het overige deel is bepaald door de overheid, brancheorganisaties Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De Governancecode woningcorporaties van Aedes/VTW geeft richtlijnen voor verantwoord, goed en transparant bestuur en toezicht. De documenten voor het intern toezichtkader staan op de website (www.triada.nl).

Het intern toezichtkader bestaat uit:

- statuten
- bestuursreglement
- reglement raad van commissarissen
- treasurystatuut
- fiscaal statuut
- integriteitscode
- meldregeling
- investeringsstatuut
- reglement financieel beleid en beheer
- reglement remuneratiecommissie
- reglement auditcommissie.

Het extern toezichtkader bestaat uit:

- Woningwet
- Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv)
- Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv)
- Autoriteit woningcorporaties
- Waarborgfonds Sociale Woningbouw
- Governancecode Woningcorporaties
- overige wettelijke regelingen.

Het toetsingskader is kaderstellend voor het bestuur om te besturen en richtinggevend voor de rvc om toezicht te houden. Het toetsingskader is ingedeeld in besturings- en beheersingskaders.

Het besturingskader bestaat uit:

- koersplan
- jaarplan
- prestatieafspraken met huurdersraad en gemeenten
- meerjarenbegroting
- fiscaal jaarplan
- treasury jaarplan
- beleid vastgoedsturing

Het beheersingskader bestaat uit:

- fiscaal jaarverslag
- jaarverslag
- managementletter en accountantsverslag
- perioderapportages
- treasury jaarverslag
- eigen normenkader
- risicomanagement (verslaggeving)
- visitatierapport.

Om de toezichttaak goed uit te voeren, krijgt de rvc informatie door (en van):

- permanente educatie
- bestuur en organisatie
- overleg met belanghebbenden
- overleg met de huurdersvertegenwoordiging
- Aw en WSW
- VTW en Aedes
- landelijke en lokale kranten, landelijke en lokale politieke en maatschappelijke discussies.

7.2 Verslag vanuit de toezichhoudende rol

Toezicht op strategie

In april 2023 heeft Triada de strategie vastgelegd in het koersplan Natuurlijk (t)huis 2023-2027. In 2024 wordt de portefeuillestrategie geactualiseerd op basis van onder andere het koersplan. De rvc is betrokken geweest bij het opstellen van het koersplan. We hebben met elkaar en met de stakeholders over de ambities en de opgaven gesproken. De organisatie heeft de acties die nodig zijn om de gestelde doelen te realiseren in het jaarplan vastgelegd. Om de voortgang van de gestelde doelen te kunnen monitoren, wordt een KPI-tree ingericht. De rvc toetst de voortgang van de strategische doelen aan de hand van perioderapportages en het jaarverslag.

Toezicht op financiële en operationele activiteiten

De auditcommissie heeft het jaarverslag 2022 en het accountantsverslag 2022 besproken met de accountant BDO, in aanwezigheid van de directeur-bestuurder, de manager bedrijfsdiensten en de controller. Daarna heeft de volledige rvc het jaarverslag over 2022, inclusief de jaarrekening, op 20 juni 2023 vastgesteld met kennisgeving van de bevindingen uit het accountantsverslag en na advies van de auditcommissie. Ook het fiscaal jaarverslag 2022 is vastgesteld. BDO heeft voor de jaarrekening 2022 een goedkeurende verklaring afgegeven.

De rvc heeft de controle-aanpak en de rapportage over de interimcontrole voor 2023 besproken met de accountant, de directeur-bestuurder, de manager bedrijfsdiensten en de controller.

De auditcommissie heeft de begroting 2024, het investeringsstatuut en de jaarrekening eerst besproken. Daarna heeft de voltallige rvc deze stukken goedgekeurd. Triada verstrekt ook de notulen van de treasurycommissie en fiscale commissie ter informatie aan de rvc.

De controller heeft interne controles uitgevoerd en de resultaten volgens de afspraken teruggekoppeld aan de directeur-bestuurder. Dit is gerapporteerd in de perioderapportages. In 2023 heeft de rvc de perioderapportages met het bestuur besproken. De controller heeft ook (investerings)voorstellen beoordeeld en de rvc hierover geadviseerd.

Toezicht op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De rvc heeft het bod dat Triada heeft uitgebracht aan de verschillende gemeenten en de zienswijzen van de gemeenten hierop, besproken. De zienswijzen van de gemeenten waren positief en vormden geen aanleiding het bod te herzien.

In de perioderapportages legt het bestuur aan de rvc verantwoording af over de klachten over Triada. Het aantal klachten bleek ook in 2023 minimaal. De enkele klacht die via de interne procedure is binnengekomen, is afgehandeld. De rvc heeft geoordeeld dat de klachten goed zijn afgehandeld. De organisatie heeft de voortgang van de verbeterpunten uit de in 2020 gehouden visitatie met de rvc besproken en opgepakt.

De rvc heeft regelmatig contact met de huurders(vertegenwoordiging); de belangrijkste belanghebbende van Triada. In 2023 hebben we diverse malen contact gehad met de voorzitter en secretaris van de huurdersraad en een delegatie van de rvc. Ook tijdens de verschillende bijeenkomsten rondom het koersplan hadden we veelvuldig contact met leden van de huurdersraad. Daarnaast is er in november een officieel overleg geweest tussen de voltallige huurdersraad en de rvc.

Triada heeft zeer regelmatig contact met de drie gemeenten en met andere partners in de verschillende gemeenten. Enkele malen per jaar voeren we een bestuurlijk overleg met de drie gemeenten samen. Op verzoek vindt er ook regelmatig een-op-een-overleg plaats. Het gaat dan veelal over de voortgang van projecten of knelpunten in de prestatieafspraken. Daarnaast hebben we ook regelmatig contact op ambtelijk niveau. De rvc ziet erop toe dat Triada op lokaal, regionaal en landelijk niveau goed samenwerkt met belanghebbenden. De gesprekken die vertegenwoordigers van Triada met klanten en verschillende belanghebbende partijen voeren, leveren waardevolle inzichten op. Deze gebruikt Triada bij beleidsontwikkeling en beleidsbesluiten.

Tijdens de overleggen met het bestuur staat de rvc stil bij allerlei maatschappelijke en landelijke ontwikkelingen. Ook hebben we gesproken over de stakeholders en de manier waarop rvc, bestuur en organisatie hiermee omgaan. Tijdens de zelfevaluatie van de rvc is dit onderwerp ook aan de orde geweest. Daarin is afgesproken om de analyse naar belanghebbenden te actualiseren en een plan te maken voor de contacten die de raad met interne en externe belanghebbenden wil onderhouden. De opgaven waar we voor staan zijn namelijk omvangrijk, die kunnen niet alleen door Triada worden opgepakt. Dit vraagt om het verder verdiepen en professionaliseren van de samenwerking met stakeholders. Hierin kan de rvc ook een nadrukkelijke rol spelen, rekening houdend met de verschillende rollen die bestuur en rvc hebben.

Toezicht op risicobeheersing

Om haar doelstellingen te kunnen realiseren, wil Triada inzicht hebben in de risico's die ze loopt en wil ze deze risico's beheersen. Het bestuur is verantwoordelijk voor een goede risicobeheersing en de rvc ziet erop toe dat Triada hier – vooral op strategisch en tactisch niveau – voldoende aandacht aan besteed.

Bij het beheersen van de risico's speelt de risicobereidheid van Triada een belangrijke rol. Eerder is door rvc en bestuur vastgesteld dat voor Triada een neutraal financieel risicobereidheidsprofiel passend is. Op basis van dit profiel en verschillende scenario's is een eigen normenkader bepaald dat is afgeleid van de normen van het WSW. Hiermee is een (extra) financiële risicobuffer gecreëerd die past bij een neutraal financieel risicobereidheidsprofiel. In 2023 hebben we het eigen normenkader herbeoordeeld, waarbij de conclusie was dat de bestaande eigen normen nog passend zijn.

Het afgelopen jaar is de rvc door middel van voortgangsrapportages geïnformeerd over de stand van zaken rondom het risicomangement. Triada heeft een frauderisicoanalyse opgesteld die is besproken met de rvc. De rvc heeft de controlerend accountant gevraagd om bij de interimcontrole expliciet aandacht te besteden aan de interne frauderisicoanalyse. Daarnaast wordt er in rapportages en bij belangrijke besluiten en goedkeuringsverzoeken, expliciet aandacht besteed aan risico's.

In november 2023 heeft de rvc met de controlerend accountant gesproken over de belangrijkste observaties van de interne beheersing. De accountant heeft aangegeven dat de interne organisatie en administratieve processen, die relevant zijn in het kader van de jaarrekeningcontrole, van goed niveau zijn. Er zijn geen significante tekortkomingen in de interne beheersing geconstateerd. Het integrale risicomangement kent een hoge mate van volwassenheid. Daarnaast heeft Triada een goede interne IT-beheersing. De beheersing van, en de rapportage over, frauderisico's is onder de aandacht. Op basis van de frauderisico's voor de jaarrekeningcontrole, ziet de accountant dat er sprake is van een volledige risicoanalyse. De enkele aandachtspunten die zijn geformuleerd, gaat Triada in 2024 invullen.

In 2023 heeft de rvc cybersecurity besproken met de bestuurder. Tijdens de interimcontrole is hier ook aandacht aan besteed door de controlerend accountant. De accountant heeft een aantal adviezen aan Triada gegeven. Triada heeft partijen benaderd om hen in 2024 te ondersteunen bij de verdere doorontwikkeling van onder meer cybersecurity.

Het komende jaar vindt op basis van het nieuwe koersplan een actualisering van de risicokaart plaats. Het is mogelijk dat naar aanleiding daarvan de strategische risico's en de risicobereidheid wijzigen. Met de bestuurder is afgesproken dat de rvc op basis van haar toezicht- en klankbordrol in dit proces betrokken wordt.

Oprichtingsgeverschap externe accountant

Vanaf boekjaar 2019 is BDO de controlerend accountant van Triada. Conform de Governancecode (principe 5.11) heeft de rvc in de junivergadering het functioneren van de accountant besproken. De rvc heeft geconcludeerd tevreden te zijn over de kwaliteit en samenwerking en dat er geen aanleiding is om van accountant te veranderen.

Op 20 juni 2023 heeft de rvc aan BDO opdracht gegeven voor het verslagjaar 2023. De opdracht bestaat uit de interimcontrole 2023 en de jaarrekeningcontrole 2023, inclusief de verantwoordingsinformatie. Tijdens de novembervergadering heeft de rvc de resultaten van de interimcontrole 2023 met de daarbij behorende managementletter met BDO besproken.

7.3 Verslag vanuit de werkgeversrol

Beoordelingskader en beoordeling

De rvc besluit over benoeming, beoordeling, beloning, schorsing en ontslag van de directeur-bestuurder. Periodiek beoordeelt de rvc het functioneren van de directeur-bestuurder. In november 2023 heeft de remuneratiecommissie gesprekken gevoerd met vier collega's over het functioneren van de bestuurder. Begin 2024 heeft het beoordelingsgesprek met de bestuurder plaatsgevonden en zijn prestatieafspraken gemaakt. De uitkomst van het beoordelingsgesprek is vastgelegd in een beoordelingsbrief.

Triada past de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) toe. In 2023 zijn geen aandelen, leningen of garanties verstrekt aan de directeur-bestuurder.

Organisatie, cultuur en integriteit

Het is belangrijk dat het contact en de samenwerking tussen de rvc en de organisatie goed en prettig verlopen. De rvc-leden zijn betrokken geweest bij organisatiebrede activiteiten, waaronder bijeenkomsten in het kader van het nieuwe koersplan, de oplevering van een proefopstelling flexwoningen en de eindejaarsbijeenkomst met medewerkers en oud-medewerkers.

Begin 2023 is de Wet bescherming klokkenluiders in werking getreden. De wet vervangt de Wet huis voor klokkenluiders. Met de nieuwe wet worden melders van misstanden beter beschermd. Naar aanleiding van de wetwijziging is de meldregeling voor vermoedens van misstanden en inbreuken op EU-recht aangepast. De aangepaste meldregeling is binnen de organisatie gecommuniceerd en staat op de website van Triada (www.triada.nl).

Triada heeft ook een integriteitscode. Deze code beschrijft waarden en normen die de rvc, het bestuur en de medewerkers in acht moeten nemen en staat ook op de website. In 2023 zijn er op dit gebied geen bijzonderheden geweest. Niemand uit de organisatie heeft een beroep gedaan op de integriteitscode en/of meldregeling.

De rvc plant de vaste vergaderingen voor het hele jaar. De agendacommissie, bestaande uit de voorzitter, de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris, bereidt de agenda van de vergadering voor. De overige rvc-leden dragen vooraf agendapunten aan, waardoor dit overleg de juiste vorm en inhoud krijgt. Het resultaat is een gedragen agenda. De organisatie deelt haar informatie tijdig met de raad.

7.4 Verslag vanuit de klankbordrol

De rvc vervult de rol van werkgever, klankbord, adviseur en toezichthouder tegenover de bestuurder en de organisatie. Samen met de voltallige rvc, ziet de voorzitter erop toe dat de rvc regelmatig klankbordgesprekken met de bestuurder houdt. Afgelopen jaar hebben verschillende leden van de rvc meermalen met de bestuurder gesproken. De klankbordrol komt ook aan bod tijdens reguliere vergaderingen en themabijeenkomsten. Gespreksonderwerpen waren onder meer de strategische opgaven en het koersplan, de realiseerbaarheid van de verschillende projecten en de samenwerking met de huurdersraad.

Overleg met huurders(vertegenwoordiging)

Het overleg met de huurdersraad is vastgelegd in een convenant. In 2023 heeft de rvc twee keer formeel overlegd met de huurdersraad, waarvan een keer met de voltallige rvc. Dit waren prettige en constructieve overleggen.

De gespreksonderwerpen waren onder meer de samenwerking met de rvc, de bezetting van de huurdersraad en de jaarlijkse huurverhoging. Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met de huurdersraad over de bezetting en ondersteuning van de huurdersraad, de impact van de prestatieafspraken en de beheersbaarheid van de woonlasten voor de huurders van Triada.

Overleg met ondernemingsraad

De rvc heeft één keer overlegd met de ondernemingsraad van Triada. In dat overleg is gesproken over de doorontwikkeling van de organisatie en de effecten hiervan op de formatie. Daarnaast is ook gesproken over de opgaven en ambities van Triada en de verbouwing van het kantoor.

7.5 Over de raad van commissarissen

Samenstelling en profielschets

De rvc bestond gedurende het jaar uit vijf leden. De heren Sprokkereef en Rösler zijn commissaris op voordracht van de huurdersraad. In de rvc-vergadering van 13 februari is de heer Sprokkereef benoemd als nieuw lid en voorzitter van de rvc. In de rvc-vergadering van 11 april is mevrouw Aalbers herbenoemd.

Op de website van Triada staan de profielschetsen van de rvc-leden. Deze zijn mede gebaseerd op de criteria voor goed intern toezicht van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). De rvc vindt de profielschetsen goed uitgebalanceerd. Bij de werving- en selectieprocedure voor een nieuwe commissaris stemt de rvc de profielschetsen opnieuw af met de huurdersraad, de bestuurder en andere betrokken medewerkers van Triada.

Overzicht leden van de raad van commissarissen 2023

Leden raad van commissarissen	Functie	Datum aftreden	Herkiesbaar
De heer J.D.M. Sprokkereef	Voorzitter	31-12-2026	Ja
Mevrouw mr. K.J.P.C. van der Velden	Vicevoorzitter	31-12-2025	Nee
Mevrouw mr. N.A. Aalbers	Lid	31-12-2026	Nee
De heer R. Rösler RA	Lid	30-9-2025	Ja
De heer drs. ing. A.E. Spithoven MRE MRICS	Lid	1-7-2024	Nee

In 2023 heeft mevrouw Sixma het hele jaar als stagiaire meegelopen bij de rvc. Zij werd daarbij begeleid door mevrouw Aalbers. Binnen de raad is dit zo goed bevallen, dat we in 2024 weer een stagiair de mogelijkheid bieden om ervaring op te doen.

Achtergronden leden raad van commissarissen

De heer J.D.M. Sprokkereef (1968) voorzitter	
Hoofdfunctie	Bestuurder Siza in Arnhem.
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Voorzitter Coöperatie Hersenz in Nunspeet ▪ Bestuurslid Vereniging NAH+ in Deurne ▪ Bestuurslid Vereniging Kennisnet MS in Zandvoort ▪ Voorzitter Coöperatie Centrum Activerend Werk in Arnhem ▪ Bestuurslid Coöperatie Dit Vind Ik Ervan in Arnhem.
Jaar eerste benoeming	2023
Eventuele herbenoeming	2027
Benoemingstermijn	Vier jaar
Professionele achtergrond/expertise	Specifieke kennis van zorg, onderwijs en samenwerking in het sociale domein. Brede toezichthoudende ervaring in diverse domeinen, bestuurlijke ervaring in kleinere en grotere organisaties.

Mevrouw mr. K.J.P.C. van der Velden (1968) vicevoorzitter

Hoofdfunctie	Zelfstandig ondernemer Van der Velden Overheidsadvies / interim-manager ruimtelijk-economisch domein in Gendt.
Nevenfuncties	Lid raad van commissarissen Woningstichting Van Hier Wonen in Voerendaal.
Jaar eerste benoeming	2018
Ingangsjaar 2 ^e periode	2022
Eventuele herbenoeming	Nee
Benoemingstermijn	Vier jaar
Professionele achtergrond/ expertise	<ul style="list-style-type: none">▪ Ruimtelijke ontwikkeling: beleidsontwikkeling, gebieds- en projectontwikkelingen, vastgoedontwikkeling inclusief contractvorming en (planologisch-)juridische kennis.▪ Economische ontwikkeling, inclusief duurzaam ondernemen, duurzame economie en arbeidsmarktontwikkeling.▪ Afdelingsmanagement ruimtelijk-economisch domein non-profitsector.

Mevrouw mr. N.A. Aalbers (1967) lid

Hoofdfunctie	Advocaat en managing partner bij Bosselaar Strengers Legal Partners in Utrecht.
Nevenfuncties	Lid van de adviesraad Stichting Papageno in Laren
Jaar eerste benoeming	2019
Ingangsjaar 2 ^e periode	2023
Benoemingstermijn	Vier jaar
Eventuele herbenoeming	Nee
Professionele achtergrond/ expertise	Advocaat en trusted advisor op het gebied van het ondernemingsrecht vooral voor semipublieke organisaties. Met speciale aandacht voor de governance van die organisaties.

De heer R. Rösler RA (1965) lid

Hoofdfunctie	Zelfstandig ondernemer Rösler Interim en Adviesbureau in Apeldoorn
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none">▪ Vicevoorzitter Vereniging Sportraad Apeldoorn▪ Bestuurslid Stichting Waarborgfonds Sport in Arnhem▪ Lid raad van toezicht Stichting Openbaar Primair Onderwijs in Apeldoorn, Leerplein 055 in Apeldoorn▪ Lid raad van commissarissen Stichting Domesta in Emmen.
Jaar eerste benoeming	2021
Eventuele herbenoeming	2025
Benoemingstermijn	Vier jaar
Professionele achtergrond/ expertise	Financiële managementfuncties in het private en publieke domein, waaronder in de vastgoedsector. Ruime kennis en ervaring op het gebied van jaarverslaglegging, financiële sturing, risicomanagement en governance.

De heer drs. ing. A.E. Spithoven MRE MRICS (1974) lid

Hoofdfunctie	DGA AS-Holding B.V. met werkmaatschappij AS-Vastgoed B.V. en VOF We Care Consultants in Deventer en Zutphen.
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none">▪ Docent Helix te Gouda▪ Docent VTW Academie (via Avicenna) in Deventer▪ Docent NVTZ Academie (via Avicenna) in Deventer▪ Lid raad van toezicht Woonzorgcentrum Humanitas in Deventer▪ Lid raad van toezicht zorginstelling Azora in Terborg.
Jaar eerste benoeming	2022
Eventuele herbenoeming	Nee
Benoemingstermijn	Tot 1 juli 2024
Professionele achtergrond/ expertise	Assetmanagement en ontwikkelingsmanagement voor wonen en zorg.

De commissies

De raad van commissarissen werkt met twee commissies die de besluitvorming voor de raad voorbereiden en zich verdiepen in specifieke aspecten van het toezicht: de auditcommissie en de remuneratiecommissie. Beide commissies hebben een adviserende rol naar de rvc.

Auditcommissie

De auditcommissie richt zich op de ondersteuning van het toezicht van de rvc, adviseert de raad op het gebied van financiën en interne beheersing en bereidt de besluitvorming hierover voor. Verder fungeert de auditcommissie als klankbord voor de bestuurder als het gaat om financiële vraagstukken. De auditcommissie bestaat uit twee leden; de heren Rösler (voorzitter) en Spithoven.

De auditcommissie heeft in 2023 drie keer vergaderd, in maart, juni en oktober. Bij deze vergaderingen waren ook de bestuurder, de manager bedrijfsdiensten, de controller en de bestuurssecretaris aanwezig.

Tijdens de juni-vergadering is ook gesproken met de accountant. De auditcommissie heeft in 2023 gesproken over de managementletter 2022, het accountantsverslag en de jaarrekening 2022, de rendementseisen 2024, de begroting 2024 en het fiscaal- en treasuryjaarplan 2024. Daarnaast is de herziening van het reglement financieel beleid en beheer, het fiscaal statuut en het treasurystatuut besproken in de auditcommissie, evenals andere belangrijke financiële onderwerpen. De formele besluitvorming vond altijd plaats in de rvc.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie adviseert de rvc over onderwerpen die binnen het taakgebied vallen en bereidt de besluitvorming hierop voor. Het gaat dan onder andere over eventuele actualisatie van de profielschetsen, werving en selectie en bezoldiging. De remuneratiecommissie bestond begin 2023 uit twee leden, met mevrouw Aalbers als voorzitter en mevrouw Van der Velden als lid. Halverwege 2023 is de heer Sprokereef toegevoegd als lid van de remuneratiecommissie.

De remuneratiecommissie heeft in november met vier medewerkers gesprekken gevoerd over het functioneren van de directeur-bestuurder. Het gesprek met de directeur-bestuurder of haar functioneren, de voortgang op de prestatiecriteria en de honorering vond begin 2024 plaats.

Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

In 2023 was er geen sprake van transacties met potentieel tegenstrijdige belangen aangaande de leden van de rvc. De samenstelling van de rvc is zo dat de leden ten opzichte van elkaar, de directie en welk deelbelang dan ook, onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en de taken naar behoren kunnen uitvoeren.

De leden van de rvc hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Triada. Met andere woorden, er is een waarborg dat de leden van de rvc op onafhankelijke wijze tot een oordeel kunnen komen. Commissarissen melden nieuwe (neven)functies en bespreken die in de rvc. De rvc concludeert dat alle leden in het verslagjaar aan deze criteria hebben voldaan en hun taken onafhankelijk hebben uitgeoefend.

Het onderzoek van de NOS en Nieuwsuur over vastgoedbezit en verhuur onder commissarissen en bestuurders van woningcorporaties, heeft ons weer extra op scherp gezet als het gaat om integriteit en transparantie. Voor ons als raad zijn dit belangrijke uitgangspunten in ons functioneren. Ondanks het feit dat we tijdens de gesprekken hierover geen aanleiding zagen om te twifelen aan de integriteit van de heer Spithoven, hebben we toch unaniem besloten dat de heer Spithoven met ingang van 1 juli 2024 zijn functie als lid van de rvc van Triada beëindigt. De uitlegbaarheid naar de organisatie en de maatschappij was daarbij van doorslaggevend belang.

Aanspreekbaarheid

De rvc hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Iedereen is uitgenodigd zich tot de rvc te wenden als daartoe aanleiding is. De rvc heeft direct contact met de huurdersraad en spreekt

minimaal eenmaal per jaar met de leden van de OR. Daarnaast betreft de organisatie de rvc bij de oplevering van diverse bouwprojecten, zodat zij ter plaatse ook in contact komen met de huurders van Triada. In 2023 zijn rvc-leden ook betrokken geweest bij organisatiebrede activiteiten, zoals bijeenkomsten met stakeholders over het koersplan. De contactgegevens van de voorzitter en vicevoorzitter van de rvc staan op de website (www.triada.nl).

Informatievoorziening

Naast de informatie van het bestuur heeft de rvc, of een afvaardiging daarvan, zich laten informeren door:

- de externe accountant BDO (accountantsverslag 2022, jaarrekening 2022 en de managementletter 2023)
- de ondernemingsraad
- de huurdersraad
- diverse belanghebbenden, onder andere in het kader van het koersplan.

Zelfevaluatie

De rvc is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren en evalueert dit jaarlijks. In 2023 is het evaluatiegesprek begeleid door een externe deskundige. De aanleiding om de zelfevaluatie door een externe te laten begeleid, vloeit mede voort uit de relatief nieuwe samenstelling van de raad. Daarnaast hadden we de wens om te onderzoeken op welke manier we het toezicht op een ander abstractieniveau kunnen vormgeven, inclusief aandacht voor de samenwerking met de bestuurder. Als voorbereiding op de zelfevaluatie hebben online interviews plaatsgevonden met alle leden van de raad en met de bestuurder. De uitkomst van deze interviews vormden de basis voor de zelfevaluatie. De uitkomsten van de zelfevaluatie zijn verwoord in een verslag en een matrix met acties en afspraken. Deze acties en afspraken komen in 2024 periodiek terug op de agenda van de rvc.

Naast de jaarlijkse zelfevaluatie heeft de rvc bij elke vergadering stilgestaan bij haar eigen functioneren en het verloop van de reguliere vergaderingen, inclusief de evaluatie van elke vergadering.

Lidmaatschap

De leden van de rvc zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Ze ontvangen diverse vaktijdschriften en brochures en bezoeken met zekere regelmaat VTW-bijeenkomsten.

Permanente educatie

Raad van commissarissen: aantal PE-punten

	Punten start 2023	Behaalde punten 2023	Punten start 2024
De heer J.D. Sprokkereef	n.v.t.	7	2
Mevrouw mr. K.J.P.C. van der Velden	5	2	2
Mevrouw mr. N.A. Aalbers	1	7	3
De heer R. Rösler RA	5	13	5
De heer A.E. Spithoven MRE MRICS	5	14	5

Alle leden van de rvc hebben in 2023 de minimaal vereiste PE-punten behaald. Het overschot per 31 december 2023 mag worden meegenomen naar 2024, tot een maximum van vijf punten.

Masterclasses/cursussen leden rvc 2023

Naam	Masterclass of cursus
De heer J.D.M. Sprokkereef	<ul style="list-style-type: none">▪ Betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid voor commissarissen van woningcorporaties, VTW, 5 PE-punten▪ Kennissessie over digitalisering en cybersecurity, Arnoud Klerkx Zfier HTZ, 2 PE-punten.
Mevrouw mr. K.J.P.C. van der Velden	<ul style="list-style-type: none">▪ Kennissessie over digitalisering en cybersecurity, Arnoud Klerkx Zfier HTZ, 2 PE-punten.
Mevrouw mr. N.A. Aalbers	<ul style="list-style-type: none">▪ Dynamische oordeelsvorming, VTW, 5 PE-punten▪ Kennissessie over digitalisering en cybersecurity, Arnoud Klerkx Zfier HTZ, 2 PE-punten.
De heer R. Rösler RA	<ul style="list-style-type: none">▪ Lunchwebinar flexwonen en conceptueel bouwen, VTW, 1 PE-punt▪ Cybersecurity, privacy en ethiek, VTW, 5 PE-punten▪ Digitalisering en informatisering, VTW, 5 PE-punten▪ Kennissessie over digitalisering en cybersecurity, Arnoud Klerkx Zfier HTZ, 2 PE-punten.
De heer A.E. Spithoven MRE MRICS	<ul style="list-style-type: none">▪ Contact en verbinding, Phoenix, 12 PE-punten▪ Kennissessie over digitalisering en cybersecurity, Arnoud Klerkx Zfier HTZ, 2 PE-punten.

Bezoldiging

De rvc stelt de bezoldiging van de leden van de rvc vast. Deze is niet afhankelijk van de resultaten van de corporatie. De beloning van de commissarissen past binnen de Beroepsregel honorering commissarissen van de VTW en voldoet aan het bezoldigingsmaximum van de Wet normering topinkomens (WNT). De bezoldiging van de commissarissen bedroeg in 2023 voor een lid 14.000 euro en voor de voorzitter 19.000 euro.

Triada heeft geen leningen, voorschotten of garanties aan commissarissen verstrekt.

Vergader- en besluitschema

De rvc (of een vertegenwoordiging daarvan) is in het verslagjaar als volgt bijeengekomen (fysiek en online):

- Vijf keer in een reguliere vergadering in aanwezigheid van het bestuur
- Een keer in een extra vergadering in aanwezigheid van het bestuur
- Een keer in een extra bijeenkomst in aanwezigheid van het bestuur (zelfevaluatie)
- Drie keer buiten aanwezigheid van het bestuur
- Een keer met een vertegenwoordiging van de huurdersraad en het bestuur
- Drie keer met de auditcommissie en het bestuur
- Twee keer met de accountant en het bestuur
- Een keer met de OR en het bestuur
- Twee keer met de remuneratiecommissie.

De belangrijkste besluiten die de rvc in 2023 heeft vastgesteld/goedgekeurd zijn:

Besluiten rvc

	Datum vaststelling/ goedkeuring
Benoeming nieuwe voorzitter rvc, dhr. J.D.M. Sprokkereef	13-2-2023
Treasury jaarplan 2023	13-2-2023
Fiscaal jaarplan 2023	13-2-2023
Addendum verkoopbeleid	13-2-2023
Fasedocument ontwerp Klimopstraat/Drossenkampplein Epe	13-2-2023
Herbenoeming mev. N.A. Aalbers als lid van de rvc	11-4-2023
Vorbereidingsfasedocument nieuwbouw Suikerbrink Vaassen	11-4-2023
Uitvoering controleplan verantwoording 2022 en planning 2023	11-4-2023
Koersplan 2023-2027, Natuurlijk (t)huis	11-4-2023
Organisatieaanpassing: vervallen functie adjunct-directeur	11-4-2023
Bod op het volkshuisvestelijk beleid gemeenten Epe, Heerde en Hattem	20-6-2023
Voortzetting samenwerking BDO	20-6-2023
Fiscaal jaarverslag 2022	20-6-2023
Controleplan 2023	20-6-2023
Vorbereidingsfasedocument flexwoningen Heerde	20-6-2023
Benoeming dhr. J.D.M. Sprokkereef als lid van de remuneratiecommissie	20-6-2023
Opdrachtbevestiging controleopdracht BDO	3-10-2023
Controleplan 2023 BDO	3-10-2023
Vorbereidingsfasedocument 17 sociale huurwoningen Klapperdijk Wapenveld	3-10-2023
Lening van 10,4 miljoen euro met afwijking van looptijd	3-10-2023
Keuzes betreffende aanpassing van de statuten zijn afgestemd	3-10-2023
Voorstel visitatie 2024	3-10-2023
Vergaderdata rvc 2024	3-10-2023
Vertrek de heer A. Spithoven (lid rvc) per 1 juli 2024	27-11-2023
Werving nieuwe huurderscommissaris	27-11-2023
Nieuwe stagiair per 1-1-2024, de heer A. Genc	27-11-2023
Initiatief-/definitief fasedocument nieuwbouw 15 woningen Wildekampseweg Wapenveld	27-11-2023
Nieuwbouw 22 appartementen Van Meurspark Heerde	27-11-2023
Begroting 2023	27-11-2023
Addendum op het treasurystatuut	27-11-2023
Meldregeling voor vermoedens van misstanden en inbreuk op EU-recht, versie 5.0	27-11-2023
Checklist naleving Governancecode 2023	27-11-2023
Verkooplijst 2023	27-11-2023
Voorgenomen besluit bestuur aanpassing statuten (onder voorbehoud goedkeuring Aw)	27-11-2023
Aanpassing reglement bestuur	27-11-2023
Reglement raad van commissarissen	27-11-2023
Intrekking volmacht de heer W. Klein Langenhorst	27-11-2023

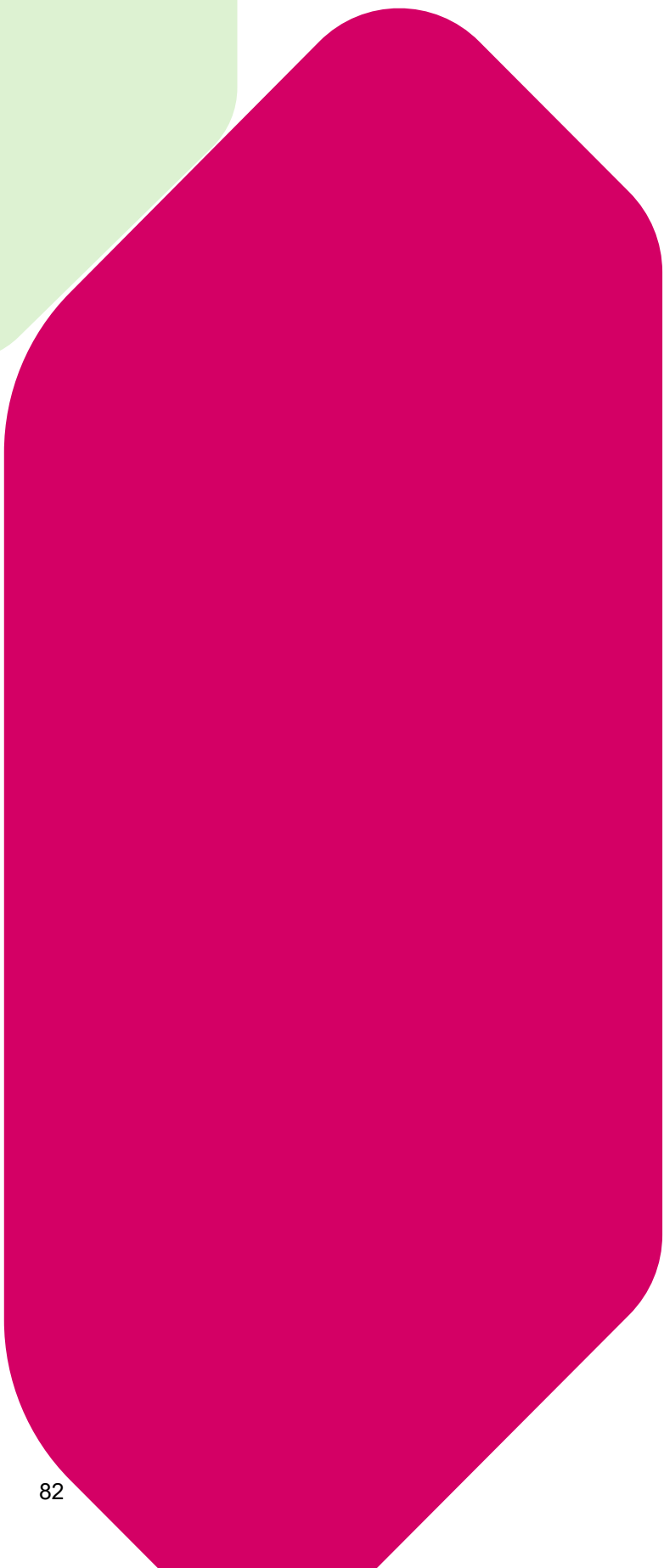
7.6 Korte vooruitblik 2024

In het koersplan 'Natuurlijk (t)huis' hebben we mooie, maar uitdagende ambities geformuleerd en 2024 is het eerste volle jaar dat in het teken staat van de realisatie van deze ambities. Dit vraagt van ons als raad niet alleen een toezichhoudende rol, maar ook een adviserende rol. In 2024 gaan we onze visie op toezichhouden en besturen actualiseren. We willen meebewegen met de verandering.

In de afgelopen jaren zijn er nationale, regionale en lokale afspraken gemaakt over nieuwbouwproductie en verduurzaming. Door de val van het kabinet en de uitkomst van de verkiezingen in november van dit jaar, is het niet duidelijk wat dit betekent voor deze afspraken. We hopen dat de huidige volkshuisvestelijke wind blijft waaien. De opgaven zijn namelijk groot en vragen commitment op elke niveau.

Het is ook weer tijd voor een maatschappelijke visitatie. De raad van commissarissen heeft hierbij een nadrukkelijke rol. We kijken met elkaar en met onze stakeholders terug en vooruit. De uitkomsten gebruiken we vooral om te leren voor de toekomst. We kijken uit naar het visitatieproces en de resultaten.

Helaas nemen we in 2024 afscheid van de heer A. Spithoven. Dit betekent dat we begin 2024 starten met de werving en selectie van een nieuwe commissaris.



Jaarrekening

8. Jaarrekening 2023

8.1 Balans per 31 december 2023

(voor resultaatbestemming)

	31 december 2023	31 december 2022
		(x € 1.000)
Activa		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.079.597	1.073.728
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	17.913	19.176
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.433	7.684
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	704	1.914
Totaal van vastgoedbeleggingen	<u>1.105.647</u>	<u>1.102.502</u>
Materiële vaste activa		
5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>10.383</u>	<u>10.567</u>
Financiële vaste activa		
6. Latente belastingvorderingen	2.188	2.319
7. Overige vorderingen	5.835	6.240
Totaal van financiële vaste activa	<u>8.023</u>	<u>8.559</u>
Totaal van vaste activa	<u>1.124.053</u>	<u>1.121.628</u>
Vlottende activa		
Voorraden		
8. Vastgoed bestemd voor de verkoop	<u>2.825</u>	<u>846</u>
Vorderingen		
9. Huurdebiteuren	153	176
10. Overheid	-	7
11. Belastingen en premies van sociale verzekering	1.426	1.368
12. Overige vorderingen	141	123
13. Overlopende activa	25	1
Totaal van vorderingen	<u>1.745</u>	<u>1.675</u>
14. Liquide middelen	<u>5.018</u>	<u>4.377</u>
Totaal van vlottende activa	<u>9.588</u>	<u>6.898</u>
Totaal van activa	<u>1.133.641</u>	<u>1.128.526</u>

	(x € 1.000)	
	31 december 2023	31 december 2022
Passiva		
15. Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserves	561.524	571.243
Overige reserves	311.914	263.073
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-14.949	39.122
Totaal van eigen vermogen	<u>858.489</u>	<u>873.438</u>
Voorzieningen		
16. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	17.265	3.560
17. Overige voorzieningen	274	301
Totaal voorzieningen	<u>17.539</u>	<u>3.861</u>
Langlopende schulden		
18. Schulden aan banken	240.754	235.817
19. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.103	7.466
20. Overige schulden	2	2
Totaal van langlopende schulden	<u>247.859</u>	<u>243.285</u>
Kortlopende schulden		
21. Schulden aan banken	1.463	1.421
22. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.294	1.269
23. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.478	897
24. Overige schulden	3.253	2.930
25. Overlopende passiva	1.266	1.425
Totaal van kortlopende schulden	<u>9.754</u>	<u>7.942</u>
Totaal van passiva	1.133.641	1.128.526

8.2 Winst-en-verliesrekening over 2023

	(x € 1.000)	
	2023	2022
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
26. Huuropbrengsten	46.871	46.620
27. Opbrengsten servicecontracten	1.284	1.147
28. Lasten servicecontracten	-1.244	-1.171
29. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.397	-3.868
30. Lasten onderhoudsactiviteiten	-19.810	-17.176
31. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.905	-6.809
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	<u>19.799</u>	<u>18.743</u>
32. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.138	6.292
Toegerekende organisatiekosten	-172	-156
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.702	-5.315
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>1.264</u>	<u>821</u>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
33. Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-29.880	-7.916
34. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.030	35.126
35. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	111	489
36. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	491	385
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>-26.248</u>	<u>28.084</u>
Netto resultaat overige activiteiten		
37. Opbrengst overige activiteiten	74	8
38. Kosten overige activiteiten	-	-
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	<u>74</u>	<u>8</u>
39. Overige organisatiekosten	-852	-496
40. Kosten omtrent leefbaarheid	-1.115	-530
Bedrijfsresultaat	-7.078	46.630
Financiële baten en lasten		
41. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
42. Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.726	-6.773
Totaal van financiële baten en lasten	<u>-6.726</u>	<u>-6.773</u>
Totaal van resultaat voor belastingen	-13.804	39.857
43. Belastingen	-1.145	-735
Totaal van resultaat na belastingen	<u>-14.949</u>	<u>39.122</u>

8.3 Kasstroomoverzicht 2023

	(x € 1.000)	
	2023	2022
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten:</i>		
Huurontvangsten	46.872	46.690
Vergoedingen	1.405	1.296
Overige bedrijfsontvangsten	157	64
Ontvangen interest	-	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>48.434</u>	<u>48.050</u>
<i>Uitgaven:</i>		
Betalingen aan werknemers	5.805	5.050
Onderhoudsuitgaven	16.368	12.892
Overige bedrijfsuitgaven	8.002	7.210
Betaalde interest	6.573	6.937
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	349	147
Verhuurderheffing	-	3.975
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	141	28
Vennootschapsbelasting	1.071	1.613
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>38.309</u>	<u>37.852</u>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	<u>10.125</u>	<u>10.198</u>
(Des)investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.795	6.294
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV)	260	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	65	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	<u>4.120</u>	<u>6.294</u>
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur	6.478	2.137
Verbeteruitgaven	11.640	6.716
Aankoop	207	-
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	337	-
Sloopuitgaven	-	-
Investerings overig	351	572
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	<u>19.013</u>	<u>9.425</u>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>-14.893</u>	<u>-3.131</u>
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	14.400	25.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Aflossing geborgde leningen	8.879	31.442
Aflossing ongeborgde leningen	112	107
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>5.409</u>	<u>-6.549</u>
Toename (afname) van geldmiddelen	641	518
Geldmiddelen aan het begin van de periode	4.377	3.859
Geldmiddelen aan het einde van de periode	<u>5.018</u>	<u>4.377</u>

8.4 Algemene toelichting

Activiteiten

Triada is een stichting met de status ‘toegelaten instelling volkshuisvesting’. Onze activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Triada is werkzaam binnen de juridische wetgeving beschreven in de Woningwet.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Triada is statutair gevestigd aan de Eperweg 61, 8181 EV in Heerde en is ingeschreven in het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer S 08027485.

Algemeen

Baten en lasten zijn toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten hebben we alleen opgenomen voor zover zij op de balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, nemen we in acht als zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2017. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW 2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Verder zijn van toepassing: artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2017, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2018) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). We hebben de jaarrekening op 19 juni 2024 opgemaakt.

Oordelen en schattingen

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

Toegepaste modellen

In artikel 35 lid 6 van de wet staat dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven voor de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV 2015 staat dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht moet bevatten die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling: dVi (de Verantwoordingsinformatie) verslagjaar 2023.

Continuïteitsveronderstelling

Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand. De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid. Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast. De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers. We achten daarom de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening passend.

Gescheiden verantwoording DAEB /niet-DAEB

In deze jaarrekening hebben wij de gescheiden verantwoording DAEB /niet-DAEB opgenomen. In hoofdstuk 10.12 staan de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten. De basis hiervoor ligt in splitsing van vastgoedbeleggingen in exploitatie volgens het op 2 oktober 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel. Aanvullend hebben wij de volgende uitgangspunten en grondslagen gehanteerd:

- Alle financiële mutaties gerelateerd aan een vastgoedobject, -project of -complex hebben we volledig als DAEB of niet-DAEB verwerkt.
- Als classificatie op basis van bovengenoemde niet mogelijk is, rekenen we deze toe op basis van de verdeling DAEB 98% en niet-DAEB 2%. Deze verdeling is op basis van het gewogen aantal vastgoedobjecten. Weging vindt plaats op basis van voorgeschreven wegingscriteria.
- Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie, bijbehorende afschrijvingen en financiële mutaties in het kader van leefbaarheid hebben we volledig toegerekend aan de DAEB-tak.
- Financiële mutaties uit hoofde van financiering zijn volledig toegerekend aan de DAEB-tak, met uitzondering van de interne lening en een tijdelijke lening van de niet-DAEB-tak aan de DAEB-tak.
- In onze DAEB-tak is de post resultaat uit deelnemingen opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak). Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen in de jaarrekening.

8.5 Grondslagen voor waardering activa en passiva

8.5.1 Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Classificatie

Onder DAEB-vastgoed in exploitatie vallen de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overig sociaal vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is onroerend goed dat we verhuren aan maatschappelijke organisaties waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners. Onder niet-DAEB-vastgoed vallen woningen en overige onroerende zaken die niet voldoen aan het criterium van DAEB-vastgoed. Classificatie heeft plaatsgevonden volgens ons op 2 oktober 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel.

Kwalificatie

We richten ons op het realiseren van onze volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat we beleidskeuzes over het vastgoed primair maken met inachtneming van onze taak als sociale volkshuisvester. Daarnaast nemen we investeringsbeslissingen ook op basis van een analyse van het financiële rendement.

Waarderingsgrondslag

Wij waarderen ons vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Deze wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie, brengen we deze in mindering op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde. Dit is de marktwaarde in verhuurde staat op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet. De waardering tegen de marktwaarde in verhuurde staat, vindt plaats volgens de methode die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023).

Basisversie en full-versie

Wij passen voor ons bezit een combinatie toe van de basis- en full-versie van het Handboek. De basisversie biedt de mogelijkheid om op portefeuilleniveau tot een aannemelijke marktwaarde te komen. De full-versie stelt ons in staat om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur, de aannemelijke waarde te bepalen. De nauwkeurigheid van de waardering, bij zowel waardering volgens de basis- als de full-versie, wordt geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

Voor woongelegenheden (exclusief extramuraal zorgvastgoed) en parkeergelegenheden hanteren we de basisversie van het Handboek. Om de basisversie toe te kunnen passen, hebben we een analyse gemaakt van dit bezit. Hierbij hebben we vastgesteld dat het type en de samenstelling ervan past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft.

Het toepassen van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen. Ook past dit binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening volgens het verslaggevingsstelsel moet geven. Voor bedrijfsmatig & maatschappelijk onroerend goed en extramuraal- & intramuraal zorgvastgoed hanteren we de full-versie van het Handboek.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden als het gaat om type vastgoed, bouwperiode en locatie.

Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Al onze verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Verwerking van uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie verwerken we conform artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven verwerken we in het resultaat. Uitgaven die kwalificeren als verbetering, verwerken we als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed. Als er gereede twijfel bestaat of we de al bestede kosten terug kunnen verdienen, waarderen we het vastgoed tegen de lagere marktwaarde. Dan verantwoorden we het nadelig verschil in het resultaat onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Als er per balansdatum sprake is van feitelijke of juridische investeringsverplichtingen, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, brengen we het verschil eerst in mindering op de al bestede kosten en vormen we voor het resterende bedrag een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil verantwoorden we in het resultaat onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Tot de genoemde investeringsverplichtingen rekenen we verplichtingen gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. We spreken van interne formalisatie als plannen voor woningverbetering in ons besluitvormingsproces de voorbereidingsfase hebben doorlopen. We spreken van externe communicatie als uitingen namens Triada zijn gedaan naar huurders, gemeenten of overige belanghouders over verplichtingen inzake toekomstige woningverbetering. Hierbij is de verwachting gewekt dat het project doorgang vindt.

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie hebben we gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde, methode. De basiskenmerken van de methode zijn:

- De aannames van de geprognosticeerde kasstromen hebben we gebaseerd op de contractuele verplichtingen die rusten op ons vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten hebben we gebaseerd op gegevens van de markt waarop wij actief zijn.
- Feiten en omstandigheden die we kunnen kwalificeren als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen, hebben we niet opgenomen in de waardering van het vastgoed. Zij maken onderdeel uit van de niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen. Voorbeelden van deze feiten en omstandigheden zijn: afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijscategorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash-Flow (DCF) genoemd. Dit betekent dat we voor een periode van vijftien jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar schatten en dat we deze aan de hand van een disconteringsvoet 'contant' maken naar het heden. Daarnaast bepalen we een eindwaarde na afloop van de DCF-periode van vijftien jaar (de zogenaamde exit yield).
- Toepassing van de basisversie betekent dat we een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau bepalen. Daarbij leidt de waardering op portefeuilleniveau (totaal van alle complexen) tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen, die past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat van de jaarrekening.
- We hebben geen taxateur betrokken bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit waarop we de basisversie hebben toegepast. Dit is in overeenstemming met het Handboek. Wel heeft een taxateur het bezit getaxeerd dat we hebben gewaardeerd op basis van de full-versie.
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat we voor het bezit waarop we de basisversie hebben toegepast, de parameters zoals die in het Handboek staan integraal gevolgd hebben.

Scenario's

Het inschatten van kosten en opbrengsten doen we aan de hand van twee scenario's: doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren gaan we ervan uit dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur gebeurt bij mutatie. Bij uitponden is de aanname dat we bij mutatie tot verkoop van individuele woningen overgaan. Bij beide scenario's gaan we ervan uit dat we het object/complex in zijn geheel aan een derde verkopen en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. Per complex stellen we uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk aan het begrip 'marktwaarde verhuurde staat'. Dit is de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaatsvindt.

Mutatiekans bij exploitatieverplichting

Woningen die blijvend gereguleerd zijn (tot en met 135 WWS-punten), moeten we verplicht minstens zeven jaar doorexploiteren. Deze woningen mogen we gedurende die periode niet uitponden. In het uitpondscenario houden we daar rekenkundig rekening mee. Uitponden begint in dat geval vanaf het achtste jaar van de waardering en volgt vanaf dat jaar dezelfde methode qua mutatiekans als voor een woning waarvan vanaf het eerste jaar sprake is van uitponden.

Full-versie taxatie

Bij het vastgoed waarvoor we de full-versie hanteren, maken we voor de taxatie gebruik van een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT - www.nrvt.nl). In de taxatierapporten en de taxatiedossiers zijn de waarderingen en de gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant onderbouwd en vastgelegd. De rapporten zijn op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties. De taxaties per 31 december 2023 zijn tot stand gekomen via een markttechnische update.

Toepassing vrijheidsgraden

Voor de verschillende vrijheidsgraden hebben we in de basis aangesloten bij de voorgeschreven basisvariant van het handboek. Bij een paar vrijheidsgraden heeft de taxateur een aanpassing uitgevoerd. Deze aanpassingen zijn als volgt:

Toepassing vrijheidsgraad

Vrijheids- graad	Basis variant	Aanpassing taxateur	Bandbreedte	Bandbreedte	Bandbreedte
			BOG	MOG	ZOG
Markthuur	Prijsinflatie	Markthuren op basis van markthuur-referenties	€ 62,50/m ² /maand - € 100,00/m ² /maand	€ 44,00/m ² / maand	€ 107,06/m ² / maand - € 326,92/m ² / maand
Exit Yield	Modelmatig bepaald	De exit yield is bepaald door de taxateur op basis van referentietransacties	9,35% - 10,85%	9,30%	5,10% - 8,00%
Disconterings- voet	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoet is afgeleid van daadwerkelijke beleggingsmarkt-referenties	7,25% - 10,15%	7,00%	4,90% - 6,50%

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks bepalen we op balansdatum de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. Winsten of verliezen ontstaan door een verandering in deze marktwaarde en verantwoorden we in de winst-en-verliesrekening onder niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs op waarderingscomplexniveau, vormen we een herwaarderingsreserve. Dit zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. Het expliciet in de balans opnemen van een

herwaarderingsreserve als onderdeel van het eigen vermogen, benadrukt dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet is gerealiseerd.

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee we een marktwaarde op portefeuille-niveau nastreven, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op waarderingscomplexniveau. Deze onnauwkeurigheid is een gevolg van de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen. Het ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en omgekeerd).

Afschrijvingen

Op vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde schrijven we niet af.

Achterstallig Onderhoud

De kosten voor toekomstig te verrichten achterstallig onderhoud hebben we bij de waardering in mindering gebracht. Dit overeenkomstig de voorschriften in het Handboek. We hebben hierbij rekening gehouden met de verwachte kosten voor het verwijderen van asbest bij renovatieprojecten waarbij de verplichting is aangegaan in het boekjaar.

Buitengebruikstelling door sloop

Als op het waarderingscomplex (of een deel daarvan) op balansdatum een onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, houden we hier rekening mee bij de waardering. De sloopkosten brengen we in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op ons beleid en geeft inzicht in de verdien capaciteit van ons vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde verstaan we de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen, uitgaande van ons beleid.

Om tot de beleidswaarde te komen, gaan we uit van de marktwaarde en hanteren we de volgende vier onderdelen om af te wijken:

- De beleidswaarde gaat alleen uit van het doorexploiteerscenario. Daarom houden we geen rekening met een uitpondscenario en met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Ook hebben we de overdrachtskosten op € 0 gezet. We rekenen met de disconteringsvoet die hoort bij het doorexploiteerscenario.
- We rekenen met de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur is de huur die we volgens ons beleid bij mutatie in rekening brengen, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Triada hanteert in haar beleid een streefhuurpercentage dat varieert tussen de 48% en 100%. Gemiddeld is dit 70% van de maximaal redelijke huur.
- Toekomstige onderhoudslasten rekenen we in op basis van ons eigen beleid in plaats van de onderhoudsnormen in de markt. Het normbedrag is bepaald op basis van de technische meerjarenbegroting en indirect toerekenbare kosten, zoals ook opgenomen in de begroting onder de rubriek 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de winst-en-verliesrekening.
- Toekomstige verhuur- en beheerlasten rekenen we in op basis van ons eigen beleid in plaats van marktconform. Hieronder verstaan we de directe en indirecte kosten die we rechtstreeks relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Het normbedrag is bepaald op basis van de begroting, zoals ook opgenomen onder de rubrieken 'lasten verhuur- en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de winst-en-verliesrekening.

In de beleidswaarde hebben wij de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Uitgangspunten beleidswaarde

	Ultimo 2023	Ultimo 2022
Gemiddelde disconteringsvoet	5,86%	5,57%
Gemiddelde streefhuur	€ 701	€ 676
Onderhoudsnorm	€ 2.647	€ 2.525
Beheerlasten	€ 1.074	€ 1.086

De beleidswaarde van Parkeergelegenheden/BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij veronderstellen we dus dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In 2007, 2008 en 2009 hebben we woningen verkocht onder voorwaarden. Voor onroerende zaken in exploitatie die we in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VoV) hebben overgedragen aan derden, waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigde de exploitatie. Dit vastgoed hebben we gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden hebben we gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of waardevermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie, hebben we verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VoV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde schatten we jaarlijks opnieuw aan de hand van de WOZ-waarde. De regeling kwalificeert zich als een financieringstransactie als we niet alle belangrijke economische voor- en nadelen hebben overgedragen. Dit is in het kader van een VoV-regeling meestal het geval als er sprake is van een terugkoopplicht of een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde hebben we een terugkoopverplichting die we jaarlijks waarderen op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting. Hierbij houden we rekening met de contractvoorwaarden bij terugkoop, waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting nemen we als verplichting op in de balans, zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld. Dit omdat inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst gaat plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Als de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen een jaar plaatsvindt, verantwoorden we de verplichting onder de kortlopende schulden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit zijn lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw). De waardering bij eerste verwerking is tegen kostprijs. De kostprijs is de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Wij activeren geen rente.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de lagere marktwaarde. De marktwaarde bepalen we met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Als er gerede twijfel bestaat of we de al bestede kosten terug kunnen verdienen, waarderen we het vastgoed tegen de lagere marktwaarde. Dan verantwoorden we het nadelig verschil in het resultaat onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Als er per balansdatum sprake is van feitelijke of juridische investeringsverplichtingen, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, brengen we het verschil eerst in mindering op de al bestede kosten en vormen we voor het resterend bedrag een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil verantwoorden we in het resultaat onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Tot de genoemde investeringsverplichtingen rekenen we verplichtingen gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. We spreken van interne formalisatie als plannen voor nieuwbouwprojecten en herstructureringen in ons besluitvormingsproces de ontwerpfasen hebben doorlopen. Voor turn key projecten geldt hierbij de voorbereidingsfase. We spreken van externe communicatie als uitingen namens Triada zijn gedaan naar huurders, gemeenten of overige stakeholders over verplichtingen rond toekomstige nieuwbouwprojecten en herstructureringen. Hierbij is de verwachting gewekt dat het project doorgang vindt.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie vindt overboeking plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking gaan we voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uit van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) schaffen we aan met het oog op (her)ontwikkeling van huurprojecten. De grondposities waarderen we bij eerste verwerking tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking, waarderen we de grondposities tegen de kostprijs of lagere marktwaarde die de huidige marktverhoudingen van de verwachte woningbouw-waarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde verantwoorden we in het resultaat onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie waarderen we tegen de kostprijs (verkrijgings- of vervaardigingsprijs), min eventuele investeringssubsidies, verminderd met lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en, indien van toepassing, bijzondere waardeverminderingen. We hebben geen rentekosten opgenomen in de tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde materiële vaste activa.

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie hebben we bepaald volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur, rekening houdend met de restwaarde:

- Terreinen schrijven we niet af.
- Bedrijfsgebouwen en componenten schrijven we over vijftien tot vijftig jaar af.
- Overige roerende zaken ten dienste van de exploitatie schrijven we over vijf tot tien jaar af.

Als de verwachting over de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigt, verantwoorden we deze wijzigingen als een schattingswijziging.

In de kostprijs nemen we kosten van groot onderhoud op zodra deze kosten zich voordoen en voldoen aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten behandelen we als afzonderlijk component. Als er sprake is van vervanging van onderdelen van een onroerende of roerende zaak, desinvesteren we de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen.

Als de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activaregistratie is te herleiden, benaderen we deze op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering. Alle overige onderhoudskosten verwerken we direct in de winst-en-verliesrekening.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie, waarderen we tegen de kostprijs of de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie nemen we na vervreemding niet langer in de balans op of waarderen we op nihil als we geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding verwachten. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering verwerken we in de winst-en-verliesrekening.

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

We nemen latente belastingvorderingen op voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften. We nemen deze ook op voor de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen. Dit met dien verstande dat we latente belastingvorderingen alleen opnemen als het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst is waarmee we de tijdelijke verschillen kunnen verrekenen.

De berekening van de latente belastingvordering gebeurt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al wettelijk zijn vastgesteld. Latente belastingvorderingen waarderen we tegen contante waarde.

Overige vorderingen

Vorderingen waarderen we bij eerste verwerking tegen de reële waarde van de tegenprestatie (gewoonlijk de nominale waarde) en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Het is mogelijk dat de ontvangst van de vordering later plaatsvindt door een overeengekomen verlengde betalingstermijn. In dat geval bepalen we de reële waarde aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten. Op basis van de effectieve rente brengen we dan rente-inkomsten ten gunste van de winst-en-verliesrekening. Voorzieningen wegens oninbaarheid brengen we in mindering op de boekwaarde van de vordering.

De overige vorderingen betreft het cumulatieve hedge-resultaat uit een doorzaktransactie in 2012. Hierbij hebben we twee renteswapcontracten met twee variabel rentende leningen, die samen onder hedge-accounting waren ondergebracht, omgezet in twee basisrenteleningen met een hogere couponrente. Gedurende de looptijd van de leningen amortiseren we het bedrag (effectieve rentemethode).

8.5.2 Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Dit bestaat uit vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor we gestart zijn met verkoopactiviteiten. De verkrijgingsprijs bepalen we op basis van de marktwaarde op het moment dat we het vastgoed uit exploitatie nemen.

Hieronder verstaan we ook teruggekochte woningen vanuit een koopgarantconstructie die we per balansdatum nog niet hebben verkocht. De teruggekochte woningen met een terugkoopplicht waarderen we tegen de marktwaarde op het moment van verkrijging, na aftrek van de contractuele korting. Deze marktwaarde min de korting is ook de verkrijgingsprijs voor de waardering van de voorraad. Na eerste verwerking houden we rekening met de lagere opbrengstwaarde.

Verder zijn onder deze post grondposities zonder concrete bouwbestemming opgenomen waarvan we hebben besloten om ze af te stoten. De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

De vorderingen hebben een looptijd korter dan een jaar en waarderen wij bij eerste verwerking tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Daarna vindt waardering plaats tegen de geamortiseerde kostprijs. Dit is meestal gelijk aan de nominale waarde. Bij een lagere actuele waarde passen we de waardering hierop aan.

Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum, brengen we in mindering op de boekwaarde van de vorderingen.

Liquide middelen

Liquide middelen zijn tegoeden op bankrekeningen. Deposito's nemen we onder liquide middelen op als ze direct opeisbaar zijn met een looptijd korter dan twaalf maanden. Liquide middelen waarderen we tegen nominale waarde.

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserves

Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs op waarderingscomplexniveau, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, vormen we een herwaarderingsreserve. De herwaarderingsreserve vormen we ten laste van de overige reserves.

Overige reserves

In de overige reserves hebben we het deel van het eigen vermogen opgenomen dat we beschouwen als gerealiseerd.

Resultaat na belastingen van het boekjaar

Het resultaat na belastingen van het boekjaar maken we inzichtelijk onder het eigen vermogen.

Voorzieningen

We vormen voorzieningen voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan we de hoogte redelijkerwijs kunnen schatten. De voorzieningen waarderen we tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

Als de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt en als het waarschijnlijk is dat we deze vergoeding ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan nemen we deze vergoeding als een actief op in de balans.

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Als er per balansdatum sprake is van feitelijke of juridische investeringsverplichtingen voor vastgoed in exploitatie of vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek, dan brengen we het verschil eerst in mindering op de al bestede kosten. Voor het overgebleven bedrag vormen we een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening verantwoorden we in het resultaat onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen waarderen we tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen. Dit omdat we het effect van de tijdswaarde als niet materieel beoordelen.

Jubilea

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel hebben we gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van cao-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening hebben we rekening gehouden met een geschatte blijfkans en leeftijd.

Loopbaanontwikkeling

De voorziening voor loopbaanontwikkeling hebben we gevormd voor de dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening gaan we uit van het personeelsbestand ultimo boekjaar.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden nemen we deze op tegen reële waarde, verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden waarderen we na eerste waardering tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies nemen we in de winst-en-verliesrekening op zodra we de verplichtingen niet langer op de balans opnemen, ook via het amortisatieproces.

De aflossingsverplichting van de langlopende schulden voor het komende jaar hebben we opgenomen onder kortlopende schulden.

De waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen op grond van onroerende zaken in exploitatie die Triada in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VoV) heeft overgedragen aan derden, hebben we tegen marktwaarde gecorrigeerd met de verplichtingen die in het VoV-contract staan.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Triada heeft in het verleden gebruik gemaakt van rentederivaten en heeft embedded derivaten die zijn afgescheiden van het basiscontract.

Bij eerste opname in de balans nemen we derivaten op tegen de reële waarde. De vervolwaardering van de derivaten is tegen geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde. De verwerking van waardeveranderingen van afgeleide financiële instrumenten hangt af van de vraag of hedge-accounting is toegepast met het afgeleide financiële instrument. Als er geen hedge-accounting is toegepast, nemen we een schuld op voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat. Mutaties in de negatieve waarde verwerken we direct in de winst-en-verliesrekening.

Waar mogelijk past Triada kostprijs hedge-accounting toe. Op het moment dat we een hedge-relatie aangaan, documenteren we dit. Periodiek stellen we via een test de effectiviteit van de hedge-relatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge-instrument met die van de afgedekte positie of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie, als de kritische kenmerken van het hedge instrument en die van de afgedekte positie niet gelijk zijn aan elkaar.

Bij het toepassen van kostprijs hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat wij derivaten tegen kostprijs waarderen omdat we de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans verwerken. Het ineffektieve deel van de hedge-relatie verwerken we direct in de winst-en-verliesrekening als het hedge-instrument een negatieve reële waarde heeft.

Doorzaktransactie

In 2012 heeft een doorzaktransactie plaatsgevonden. Daarbij zijn twee payers swaps en twee leningsovereenkomsten (met een variabele rente), die samen onder hedge-accounting waren ondergebracht, omgezet in twee basisrenteleningen met een hogere couponrente.

Conform RJ290 heeft Triada op de doorzakdatum het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument als overlopende post in de balans verantwoord, met een jaarlijkse amortisatie in de verlies-en-winstrekening over de initieel overeengekomen hedge-periode. De reële waarde van de basisrenteleningen hebben we op doorzakdatum verantwoord als een langlopende verplichting. Door de hogere couponrente ontstaat er agio op de leningen dat middels jaarlijkse amortisatie vrijvalt over de resterende looptijd van de leningen.

Vestia lening

Triada is bereid geweest deel te nemen aan de leningruil met Vestia in 2021. Omdat hier sprake is van een niet-marktconforme transactie, is deze lening gewaardeerd tegen reële waarde, conform RJ 254.201. Ten opzichte van de ontvangen nominale hoofdsom, treedt daarbij een verlies op in de vorm van een agio. Dit verlies bedraagt de reële waarde van de jaarlijkse bijdragen gedurende de looptijd. Het verschil tussen de nominale waarde en de marktwaarde is als volkshuisvestelijke bijdrage in de jaarrekening 2021 verwerkt. Na de eerste verwerking waarderen we deze lening tegen de geamortiseerde kostprijs, conform RJ 254.202. Hiermee valt jaarlijks een deel van het ontstane agio vrij over de resterende looptijd van de lening.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden nemen we deze op tegen reële waarde, verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan een jaar.

De kortlopende schulden vanuit derivaten en de Vestia-lening waarderen we na de eerste waardering tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies zijn in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans zijn opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

8.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

We bepalen het resultaat als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties verantwoorden we in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd, verliezen verwerken we zodra deze voorzienbaar zijn. Het resultaat bepalen we ook met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

Functionele indeling

Naast verhuuractiviteiten, verrichten we ook activiteiten op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkopen we delen van de vastgoedportefeuille. Daarom presenteren we de winst-en-verliesrekening op basis van de functionele indeling. Deze indeling geeft de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn al onze opbrengsten direct toe te rekenen aan onze activiteiten. Bij de kosten is er een onderscheid tussen direct toerekenbare kosten en indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten hebben we bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten hebben we verantwoord naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten. Lasten hebben we verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij hebben we onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten.

Lastenverantwoording

Lasten verantwoorden we in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij maken we onderscheid tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. We hanteren de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van de directe en indirecte kosten:

Verdeelsleutels

	2023	2022
Exploitatie vastgoedportefeuille: verhuur- en beheeractiviteiten	39%	43%
Exploitatie vastgoedportefeuille: onderhoudsactiviteiten	50%	49%
Verkopen vastgoedportefeuille	1%	2%
Leefbaarheid	10%	6%

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten hebben we op grond van arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening, voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

Pensioenlasten

We hebben alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie hebben we als last verantwoord in het resultaat.

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het door ons gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderiving, huurgewinning en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen ontvangen bedragen van huurders ter dekking van te maken lasten servicecontracten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hieronder vallen de lasten die rechtstreeks in verband staan met de verhuur en het beheer van ons vastgoed, zoals de afschrijving van ons kantoorgebouw en de loonkosten van onze verhuurmedewerkers.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post zijn alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord, voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. Al aangevane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum, hebben we verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

In het reparatie- en mutatieonderhoud onderscheiden we de kosten van derden en de kosten van de eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven, omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

Personeelskosten, en overige personeelskosten van directe en indirecte personeelsleden betrokken bij onderhoudsactiviteiten, rekenen we toe aan de lasten onderhoudsactiviteiten. Een deel van de indirecte kosten hebben we toegerekend aan de lasten onderhoudsactiviteiten.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Het vastgoed in exploitatie brengt ook kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de activiteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn kosten die samenhangen met het bezit van vastgoed. Hieronder hebben we de kosten verantwoord van onroerendezaakbelasting, waterschapslasten, rioolheffing, verhuurderheffing en verzekeringen.

Overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting verwerken we op het moment dat we aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing hebben voldaan.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toegerekende directe en indirecte personeelskosten, een deel van de indirecte kosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengsten uit verkoop van vastgoed zijn verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille, brengen we hierop in mindering.

Hieronder verantwoorden we ook de verkoopopbrengst van onder VoV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen, onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit zijn waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan uit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden, hebben we onder deze categorie verantwoord.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waarde-mutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden

Dit is de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Het gaat zowel om de waardeverandering van de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, als de post verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

Netto resultaat overige activiteiten

Dit zijn opbrengsten en kosten van niet primaire activiteiten, zoals kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

Overige organisatiekosten

De kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten) hebben we opgenomen onder overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn de kosten van de raad van commissarissen, salariskosten directeur-bestuurder en de kosten van jaarverslaggeving.

Volkshuisvestelijke bijdrage

Toegelaten instellingen kunnen elkaar steunen in de vorm van een bijdrage. Een dergelijke bijdrage kan op verschillende manieren plaatsvinden. De toegelaten instelling moet op basis van de economische realiteit beoordelen of er sprake is van een volkshuisvestelijke bijdrage. De vorm van een bijdrage aan een andere toegelaten instelling is niet bepalend voor de presentatie in de winst-en-verliesrekening. Als er sprake is van een volkshuisvestelijke bijdrage, dan verantwoorden we deze in de winst-en-verliesrekening onder de overige organisatiekosten.

Kosten omtrent leefbaarheid

Hieronder vallen de kosten voor zowel fysieke ingrepen, niet zijnde investeringen, als uitgaven voor activiteiten in de woonomgeving van onze woongelegenheden die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede komen. Ook verantwoorden we hier de directe en indirecte loonkosten en overige organisatiekosten die zijn toe te rekenen aan de in het boekjaar verantwoorde leefbaarheidsuitgaven.

Financiële baten en lasten

Rentebaten

Rentebaten hebben we tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, als het bedrag bepaalbaar is en de ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten

Rentelasten zijn toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies hebben we als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend. Dit zodanig dat, samen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding, de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening is verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd zijn.

Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 zijn corporaties integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Dit is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). Hierin zijn specifieke bepalingen opgenomen over de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming. Per 1 januari 2023 is de VSO door de Belastingdienst opgezegd. We verwachten dat de impact hiervan voor Triada beperkt is.

De belasting over het resultaat hebben we berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Ook hebben we rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden op grond van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

8.7 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht hebben we opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in dit overzicht bestaat uit liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht hebben we onderscheid gemaakt tussen operationele-, investerings- en financieringsactiviteiten.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van rente hebben we opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen in- of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen, als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

8.8 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Gedurende het verslagjaar heeft de treasurycommissie drie keer overlegd. Naast alle reguliere activiteiten in het kader van treasury, hebben we aandacht besteed aan het treasuryjaarplan, het treasurystatuut en het confirmeren aan de financieringsstrategie.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

Onze primaire financiële instrumenten, anders dan derivaten, dienen ter financiering van de operationele activiteiten of vloeien direct voort uit deze activiteiten. Een belangrijke doelstelling van onze financieringsstrategie is het voorkomen of spreiden van ongewenste financiële risico's, zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

In dit kader maken we ook gebruik van afgeleide financiële instrumenten. Deze instrumenten gebruiken we alleen als er een onderliggende lening aanwezig is en de toepassing tot een positie van de totale leningenportefeuille leidt die vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Hierbij passen we kostprijshedge-accounting toe. Ons beleid is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

De belangrijkste risico's op grond van onze financiële instrumenten zijn het tegenpartij-, liquiditeits-, valuta-, rente- en beschikbaarheidsrisico. Ons beleid is om deze risico's te beperken en maatregelen te nemen die de risico's verlagen. We hebben de bovengrens van ons bedrijfseconomisch renterisico vastgesteld op een maximaal percentage van 15% per jaar van de totale verwachte financiering aan het einde van het jaar waarop dit risico betrekking heeft.

Tegenpartijrisico

Dit is het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Triada kunnen voldoen. We maken gebruik van meerdere banken om dit risico te beperken. Verder handelen we alleen met kredietwaardige partijen. We hebben procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken.

Liquiditeitsrisico

Dit is het risico dat we over onvoldoende middelen beschikken om aan onze directe verplichtingen te kunnen voldoen. Aan de hand van maandelijkse kasstroomprognoses bepalen we of we al dan niet leningen moeten aantrekken. Daarnaast hebben we een rekening-courant kredietfaciliteit beschikbaar voor een bedrag van € 4.000.000.

Investeringsverplichtingen gaan we uitsluitend aan als we zeker hebben gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Voor spreiding van het liquiditeitsrisico maken we gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. De vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille monitoren we constant.

Valutarisico

We lopen geen valutarisico. Omdat we alleen in Nederland werkzaam zijn, zijn al onze inkomende en uitgaande kasstromen in euro's.

Renterisico

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken lopen we risico voor toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Per financieringsbesluit maken we een keuze over het aantrekken van een lening; tegen vaste rente of tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet.

Beschikbaarheidsrisico

In de meerjarenbegroting voldoen we aan de financiële kengetallen die toezichthouders en andere financiële stakeholders hanteren. Daardoor hebben we de mogelijkheid om niet-DAEB-investeringen en aflossingen van niet-DAEB-leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de verkopen van bestaand bezit. In 2023 hebben we geen niet-DAEB-financiering aangetrokken en voor onze DAEB-financiering is volstaan met het aantrekken van door WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering zijn we afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn en onafhankelijk van elkaar zijn, een actief kunnen verhandelen of een passief kunnen afwickelen. Als een betrouwbare reële waarde niet direct aan te wijzen is, benaderen we de reële waarde door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingssystemen en waarderingstechnieken. Hierbij maken we gebruik van recente gelijksoortige 'at arms length'-transacties en van netto contante waardemethoden waarbij we rekening houden met specifieke omstandigheden.

8.9 Toelichting op de balans per 31 december 2023

Vastgoedbeleggingen

	(x € 1.000)	
	31 december 2023	31 december 2022
1. Daeb vastgoed in exploitatie	1.079.597	1.073.728
2. Niet-daeb vastgoed in exploitatie	17.913	19.176
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.433	7.433
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	704	1.914
	<u>1.105.647</u>	<u>1.102.251</u>

1. DAEB vastgoed in exploitatie en
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Mutaties vastgoedbeleggingen

	(x € 1.000)			
	1. DAEB vastgoed in exploitatie		2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2023	2022	2023	2022
Stand 1 januari				
Boekwaarde	1.073.728	1.032.528	19.176	23.409
Mutaties:				
Overboekingen van vastgoed in ontwikkeling	3.632	10.063	-	-
Initiële verkrijgingen	211	-	-	-
Herclassificatie	-252	-	252	-
Uitgaven na eerste verwerking	13.352	6.701	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-1.724	-809	-	-3.692
Overboeking naar voorraad	-1.284	-414	-846	-
Onttrekking voorziening	-2.095	-3.308	-	-
Subsidies	-	-	-	-
Overige waardeveranderingen	-9.670	-6.701	-	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	3.699	35.668	-669	-541
Totaal van de mutaties	<u>5.869</u>	<u>41.200</u>	<u>-1.263</u>	<u>-4.233</u>
Stand per 31 december				
Boekwaarde	1.079.597	1.073.728	17.913	19.176
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	562.615	556.562	3.882	5.144

Overboeking naar voorraad

Bij de overboeking naar voorraad is sprake van herclassificatie van vastgoed. Het gaat om negen woningen die per balansdatum niet meer in exploitatie zijn en waarvoor we de verkoopactiviteiten hebben opgestart. Van deze voorraadwoningen is de marktwaarde op basis van taxatie vastgesteld op € 2.129.000. Het verschil met de boekwaarde van € 492.000 presenteren we onder niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop.

Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de marktwaarde, is de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Parameters	Gehanteerd in marktwaarde 31-12-2023	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde x € 1.000	Effect op marktwaarde %
Disconteringsvoet	6,38%	+ 0,5%	-62.545	-5,70
		- 0,5%	111.315	10,14
Gemiddelde markthuur	€ 999	+ 10%	49.694	4,53
		- 10%	-18.290	-1,67
Mutatiegraad	5,78%	+ 1%	35.642	3,25
		- 1%	-17.472	-1,59
Leegwaarde	€ 240.632	+ 10%	62.332	5,68
		- 10%	-45.118	-4,11

Ontwikkelingen beleidswaarde

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde bestaat uit de volgende onderdelen:

	(x € 1.000)	
	31 december 2023	31 december 2022
Marktwaarde	1.097.510	1.092.904
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	131.490	176.389
Betaalbaarheid (huren)	-404.442	-368.627
Kwaliteit (onderhoud)	-163.139	-169.876
Beheer	-48.898	-63.747
Subtotaal	-484.989	-425.861
Beleidswaarde	612.521	667.043

Per 31 december 2023 hebben we in totaal € 562 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2022: € 571 miljoen). Dit is het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs, voor die complexen waarbij de marktwaarde hoger is dan de kostprijs.

De waardering van dit vastgoed hebben we in overeenstemming met het Handboek bepaald. Daarmee is het conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde hebben we een bedrag van € 485 miljoen (2022: € 426 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat we op basis van ons beleid niet kunnen realiseren. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid.

Onze mogelijkheden om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen.

Ons doel is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien. Daarom vervreemden we slechts een beperkt deel van het vastgoed in exploitatie. Daarnaast verhogen we bij mutatie van woningen slechts in uitzonderingssituaties de huur tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerkosten hoger dan ingerekend in de marktwaarde. Dit vloeit voort uit onze beoogde kwaliteit- en beheersituatie.

Het onderdeel beschikbaarheid is een opslag in de beleidswaarde. Dit wordt veroorzaakt door:

- In de beleidswaarde is er altijd sprake van een doorexploiteerscenario. Dit heeft een negatief effect op de beleidswaarde;
- In deze stap vallen de overdrachtskosten weg wat een positief effect heeft op de beleidswaarde

Het onderdeel betaalbaarheid laat een grotere afslag zien ten opzichte van 2022. Dit komt doordat de gemiddelde markthuur ten opzichte van 2022 fors is gestegen, terwijl de beleidshuur gelijk is gebleven. In de beleidshuur zijn de nationale prestatieafspraken over huurverhoging/-verlaging nog niet ingerekend.

Bij de onderdelen kwaliteit en beheer zien we een toegenomen afslag ten opzichte van 2022. Dit als gevolg van de nationale prestatieafspraken. Hierbinnen is ook aandacht voor verduurzaming en leefbaarheid, wat leidt tot extra hoge kosten voor kwaliteit en beheer ten opzichte van de markt.

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

In onderstaande tabel is te zien welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde.

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (x € 1.000)
Disconteringsvoet	+ 0,50%	-60.516
Streefhuur per maand	+ € 25	22.808
Lasten onderhoud per jaar	+ € 100	-21.910
Beheerlasten per jaar	+ € 100	-21.910

Marktwaarde

Triada heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek staat dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

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

Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderingsultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid, uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt dat jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. In Corop regio Veluwe bedraagt het validatie-effect conform de Fakton effectenrapportage van 4 april 2024 ongeveer 5,70% te hoog.

Dit validatie-effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt en bedraagt ongeveer € 62 miljoen. In de finale versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 d.d. van 29 maart 2024 is de disconteringsvoet verhoogd, teneinde marktconformiteit van de marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij geen aanpassing heeft plaatsgevonden van eventuele relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde). De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde die tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds.

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

Beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde hebben we, overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek, de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarderen gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio waarin Triada actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek van 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 0,36%-punt (Corop regio Veluwe). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met + 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van ongeveer € 61 miljoen (daling).

Hierbij moeten we opmerken dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend wijzigt. Deze beleidswaarde moet al ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi2024) worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,60% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 5,81% voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 7,30% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing gaat ondergaan, waarbij volledigheidshalve de aanpassing van de disconteringsvoet niet de enige aanpassing is. De Aw heeft door middel van een bericht van 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023, dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten wordt de normering van de ratio's naar verwachting bijgesteld.

Zekerheden en beperkingen

Zonder toestemming van WSW, is het de corporatie niet toegestaan om woningen die gefinancierd zijn met door WSW geborgde leningen te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Hierdoor zijn de woningen die we met geborgde leningen hebben gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft WSW recht van eerste hypotheek op die woningen van de corporatie die gefinancierd zijn met een door WSW geborgde financiering. Vanaf 22 september 2021 hebben wij alleen ons DAEB-bezit in onderpand gegeven aan WSW. Voor alle corporaties is dit met een aangepaste volmacht geregeld.

Het WSW versterkt het risicokapitaal door een obligoheffing op te leggen als het risicovermogen van het WSW daar aanleiding toe geeft. Deze heffing moeten de deelnemende woningcorporaties betalen en bedraagt maximaal 0,33% van het geborgde schuldrestant. Daarnaast hebben we in 2021 een obligolening ten gunste van WSW aangetrokken; voor 2,6% van het geborgde schuldrestant. Deze obligolening is verplicht voor de deelnemende corporaties.

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	(x € 1.000)	
Mutaties onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
	2023	2022
Stand 1 januari		
Boekwaarde	7.684	6.299
Mutaties:		
Desinvesteringen	-545	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	294	1.385
Totaal van de mutaties	-251	1.385
Stand per 31 december		
Boekwaarde 31 december	7.433	7.684
Verloop VoV-woningen (aantallen)		
	2023	2022
Stand per 1 januari	38	38
Afkoop terugkoopverplichting	-	-
Terugkoop	-3	-
Stand per 31 december	35	38
Conditie VoV-woningen		
	31 december 2023	31 december 2022
Aantal terugkoopplicht / terugkooprecht	35 / -	38 / -
Aantal bestaand bezit / nieuwbouw	32 / 3	35 / 3
Aantal teruggekochte VoV-woningen	3	-
Aantal afkoop terugkoopverplichting	-	-
Soort verkoop onder voorwaarden:		
Koopgarant	6	6
Kopen met korting	29	32
Resultaatdeling bij terugkoop (Triada - koper):		
50% - 50%	32	35
37,5% - 62,5%	3	3

Triada heeft alleen in 2007, 2008 en 2009 woningen verkocht onder voorwaarden.

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Mutaties vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		(x € 1.000)
	2023	2022
Stand 1 januari		
Boekwaarde	1.914	9.011
Mutaties:		
Opleveringen	-3.632	-10.063
Investerings	6.639	2.178
Dotatie voorziening	-560	
Ottrekking voorziening	-3.728	-248
Terugname voorziening	71	1.036
Totaal van de mutaties	-1.210	-7.097
Stand per 31 december		
Boekwaarde 31 december	704	1.914
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	4.229	1.468

Onder de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn ook grondposities opgenomen. Dit zijn voornamelijk vastgoedbeleggingen, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Zodra we de grondposities daadwerkelijk in ontwikkeling nemen, vindt herrubricering plaats naar de betreffende actiefposten. Tijdens de bouw activeren we geen bouwrente.

Materiële vaste activa

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Mutaties onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie		(x € 1.000)
	2023	2022
<i>Stand 1 januari:</i>		
Aanschafwaarde	16.562	19.047
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-5.995	-8.563
Boekwaarde	10.567	11.016
<i>Mutaties:</i>		
Investerings	419	621
Desinvesteringen	-208	-3.106
Afschrijvingen	-539	-519
Correctie cumulatieve afschrijvingen in verband met desinvesteringen	144	3.087
Totaal van de mutaties	-184	-532
<i>Stand 31 december:</i>		
Aanschafwaarde	16.773	16.562
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-6.390	-5.995
Boekwaarde	10.383	10.567

Waardering onroerende zaken ten dienste van de exploitatie

De boekwaarde van de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie is ultimo 2023 9,6 mln. euro.

Financiële vaste activa

6. Latente belastingvorderingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen moeten we conform RJ272 een latente belastingvordering of verplichting opnemen. Als dit van toepassing is, zijn de actieve en passieve belastinglatenties gesaldeerd gepresenteerd in de jaarrekening. De latenties hebben we gewaardeerd tegen contante waarde (RJ272.404) en hebben een gemiddelde resterende looptijd van 20 jaar. De disconteringsvoet is gebaseerd op basis van de gemiddelde netto rentevoet van de langlopende leningenportefeuille onder aftrek van het toepasselijke (wettelijke) belastingtarief van 25,8%. De disconteringsvoet bedraagt voor 2023: 2,23% (2022: 2,17%). Het is mogelijk dat door het langlopende karakter van een aantal tijdelijke verschillen, de contante waarde van de belastinglatentie nihil is. Hieronder staat verder uitgewerkt waar de waarderingsverschillen betrekking op hebben.

- **Waardering afschrijvingspotentieel**
Doordat de marktwaarde van de activa in exploitatie lager is dan de fiscale boekwaarde en de fiscale boekwaarde hoger is dan de bodemwaarde (WOZ), is er fiscaal een afschrijvingspotentieel aanwezig. Daarbij is sprake van een verrekenbaar tijdelijk verschil. Voor dit verrekenbare tijdelijke verschil hebben we ultimo 2019 een actieve latentie gevormd. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de afschrijvingsduur.
- **Waardering Leningen**
De commerciële waardering per 1 januari 2008 (VSO I en II) van de opgenomen leningen was hoger dan de fiscale waardering van deze leningen op 1 januari 2008. Naar gelang we de leningen aflossen, neemt deze latentie ook af. Over 2023 hebben zich geen wijzigingen voorgedaan in de leningsvoorwaarden.
- **Waarderingsverschil Derivaten**
In de jaarrekening hebben we een latentie gevormd voor het verschil tussen de fiscale grondslagen en de waardering als toegepast in de jaarrekening. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de rollover-leningen. Deze rollover-leningen zijn destijds gekoppeld aan derivaten.
- **Waarderingsverschil Boekenonderzoek**
In de jaarrekening hebben we een latentie gevormd voor het verschil tussen de fiscale grondslagen en de waardering als toegepast in de jaarrekening. Dit voor een correctie uit het boekenonderzoek van de Belastingdienst in 2014-2015 over de boekjaren 2010 tot en met 2012. De correctie, en daarmee het tijdelijke waarderingsverschil, heeft betrekking op een geëxtrapoleerde fout in de steekproef, waarbij Triada investeringen bij een renovatiewoning had moeten activeren. Deze correctie over 2012 is ook doorgetrokken naar 2011 en 2010.
- **Waardering voorziening groot onderhoud**
De voorziening groot onderhoud wordt alleen fiscaal gevormd. Hierdoor ontstaat een verschil met de waardering als toegepast in de jaarrekening. Daarbij is sprake van een verrekenbaar tijdelijk verschil. Voor dit verrekenbare tijdelijke verschil hebben we ultimo 2023 een actieve latentie gevormd.

Latenties 2023				(x € 1.000)	
	Saldo	Mutatie	Saldo	Waarde	Kortlopend
	31-12-2022	2023	31-12-2023	nominaal	deel
Actieve latentie					
Waardering					
afschrijvingspotentieel	2.123	-1.462	661	810	82
Waardering voorziening					
groot onderhoud	-	1.372	1.372	1.402	1.372
Waardering leningen	182	-28	154	269	14
Waardering derivaten	-25	-9	-34	-128	11
Waardering					
boekenonderzoek	39	-4	35	39	4
Totaal actieve latentie	2.319	-131	2.188	2.392	1.483

Niet tot waardering gebrachte commercieel-fiscale verschillen:

■ *Waarderingsverschil vastgoed in exploitatie*

In de jaarrekening hebben we geen latentie gevormd voor het verschil tussen de fiscale grondslagen en de waardering zoals toegepast in de jaarrekening. In de jaarrekening bedraagt het vastgoed in exploitatie ultimo 2023 € 1.098 miljoen. Fiscaal hebben we het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen € 974 miljoen. Hiervoor hebben we geen latentie gevormd, aangezien deze tegen contante waarde naar nihil tendeert.

■ *Waarderingsverschil loopbaanontwikkeling*

In de jaarrekening hebben we geen latentie gevormd voor het verschil tussen de fiscale grondslagen en de waardering zoals toegepast in de jaarrekening. In de jaarrekening bedraagt de voorziening loopbaanontwikkeling ultimo 2023 € 194.000. Fiscaal waarden we deze voorziening tegen nihil. Hiervoor hebben we geen latentie gevormd, aangezien dit naar nihil tendeert.

	(x € 1.000)	
	2023	2022
7. Overige vorderingen		
Stand per 1 januari	6.240	6.645
Dotatie	-	-
Onttrekking	-405	-405
Stand per 31 december	<u>5.835</u>	<u>6.240</u>

Van deze langlopende vordering heeft € 405.000 een looptijd van korter dan 1 jaar en € 3.810.000 heeft een looptijd langer dan 5 jaar.

De overige vorderingen betreft het cumulatieve hedgeresultaat vanuit een doorzaktransactie in 2012. Hierbij zijn twee renteswapcontracten met twee variabele rentende leningen, die conform de regels van hedge-accounting zijn verantwoord, omgezet zijn in twee basisrenteleningen met een hogere couponrente. Deze hogere couponrente wordt als agio op de waardering van de leningen verwerkt op de doorzakdatum, met een jaarlijkse amortisatie van dit agio over de looptijd van de leningen.

Vorraden

(x € 1.000)

	31 december 2023	31 december 2022
8. Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Grondpositie bestemd voor de verkoop	45	46
Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.780	800
Totaal voorraden	<u>2.825</u>	<u>846</u>

Onder *Grondpositie bestemd voor verkoop* is opgenomen de waarde van een grondpositie die is gelabeld om af te stoten.

Verloopoverzicht vastgoed bestemd voor de verkoop:

Stand 1 januari		800
Mutaties:		
Verkoop	-800	
Terugkoop VoV	159	
Vanuit exploitatie	2.129	
Herwaardering voorraad	<u>492</u>	
		1.980
Stand 31 december		<u>2.780</u>

Onder het vastgoed bestemd voor de verkoop zijn 9 (2022: 3) woningen opgenomen waarvoor al verkoopactiviteiten zijn gestart. Deze 9 woningen worden naar verwachting binnen een jaar verkocht met een verwachte verkoopprijs van € 2.780.175. De verwachte boekwaarde bij verkoop is gelijk aan de marktwaarde per 31 december en bedraagt € 2.128.565.

Vorderingen

	(x € 1.000)	
	31 december 2023	31 december 2022
9. Huurdebiteuren	153	176
10. Overheid	-	7
11. Belastingen en premies van sociale verzekering	1.426	1.368
12. Overige vorderingen	141	123
13. Overlopende activa	25	1
Totaal	<u>1.745</u>	<u>1.675</u>

	(x € 1.000)	
	2023	2022
9. Huurdebiteuren		
Achterstand	223	190
Huurdebiteuren overige	6	48
Overige regelingen	34	34
	<u>263</u>	<u>272</u>
Voorziening voor dubieuze debiteuren	-110	-96
Balans 31 december	<u>153</u>	<u>176</u>

De achterstand, uitgedrukt in percentage van de moethuur, bedraagt per ultimo 2023: 0,50% (2022: 0,43%).

Mutatieoverzicht voorziening dubieuze debiteuren:

Balans 1 januari	96	93
Mutatie	48	35
Onttrekking	-34	-32
Totaal voorziening voor dubieuze debiteuren	<u>110</u>	<u>96</u>

10. Overheid

Vorderingen op gemeenten	-	7
Balans 31 december	<u>-</u>	<u>7</u>

11. Belastingen en premies van sociale verzekering

Vennootschapsbelasting	1.426	1.368
Balans 31 december	<u>1.426</u>	<u>1.368</u>

12. Overige vorderingen

Vertrokken huurders	141	122
Overige vorderingen	-	1
Balans 31 december	<u>141</u>	<u>123</u>

13. Overlopende activa

Overige overlopende activa	25	1
Balans 31 december	<u>25</u>	<u>1</u>

Liquide middelen

	(x € 1.000)	
	2023	2022
14. Liquide middelen		
Direct opvraagbaar:		
Kas	-	-
Bank, rekening courant en huurrekening	4.721	4.079
Bank, spaarrekeningen	297	298
Balans 31 december	<u>5.018</u>	<u>4.377</u>

Triada beschikt over een kredietfaciliteit in rekening courant bij de ABN AMRO Bank tot een maximum van € 4.000.000. Hiervoor zijn geen zekerheden afgegeven.

Eigen vermogen

	(x € 1.000)	
	2023	2022
15. Eigen Vermogen		
Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:		
Stand per 1 januari	873.438	834.316
Resultaat boekjaar	-14.949	39.122
Stand per 31 december	<u>858.489</u>	<u>873.438</u>

	(x € 1.000)	
	2023	2022
Eigen vermogen		
Het eigen vermogen is als volgt samengesteld		
Herwaarderingsreserves	561.524	571.243
Overige reserves	311.914	263.073
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-14.949	39.122
Balans 31 december	<u>858.489</u>	<u>873.438</u>

	(x € 1.000)	
	2023	2022

Herwaarderingsreserves

Het verloop van de herwaarderingsreserves is als volgt:

Stand per 1 januari	571.243	551.178
Mutatie marktwaarde	21.712	41.530
Onttrekking herwaarderingsreserves	-30.199	-20.892
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.232	-573
Stand 31 december	<u>561.524</u>	<u>571.243</u>

	(x € 1.000)	
	2023	2022

Overige Reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

Stand per 1 januari	263.073	146.985
Mutatie herwaarderingsreserves	-21.712	-41.530
Overboeking van herwaarderingsreserves	30.199	20.892
Realisatie uit hoofde van verkoop	1.232	573
Bestemming resultaat voorgaand boekjaar	39.122	136.153
Stand 31 december	<u>311.914</u>	<u>263.073</u>

In overeenstemming met de statuten van Triada moeten we het gehele eigen vermogen binnen de kaders van de Woningwet besteden.

Resultaat boekjaar

	(x € 1.000)	
	2023	2022
Netto-resultaat na belastingen	<u>-14.949</u>	<u>39.122</u>

Definitieve bestemming van het resultaat 2022

Het positieve resultaat over 2022 hebben we onder goedkeuring van de raad van commissarissen toegevoegd aan de overige reserves.

Voorlopige bestemming van het resultaat 2023

Het bestuur stelt aan de rvc voor om het negatieve resultaat over 2023 in mindering te brengen op de overige reserves.

De resultaatbestemming hebben we nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Voorzieningen

	(x € 1.000)	
	31 december 2023	31 december 2022
16. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	17.265	3.560
17. Overige voorzieningen	274	301
	<u>17.539</u>	<u>3.861</u>

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

16. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

	(x € 1.000)					
	Activa in exploitatie		Activa in ontwikkeling		Totaal	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Stand 1 januari	2.095	3.308	1.465	1.713	3.560	5.021
Dotaties	7.633	2.095	11.895	-	19.528	2.095
Onttrekkingen	-2.095	-3.308	-3.728	-248	-5.823	-3.556
Stand per 31 december	<u>7.633</u>	<u>2.095</u>	<u>9.632</u>	<u>1.465</u>	17.265	3.560

Deze voorziening heeft een verwachte looptijd korter dan 1 jaar.

	(x € 1.000)	
	2023	2022
17. Overige voorzieningen		
<i>Loopbaanontwikkeling</i>		
Stand per 1 januari	207	207
Vrijval	-32	-28
Dotatie	48	37
Onttrekking	-29	-9
Stand per 31 december	<u>194</u>	<u>207</u>
<i>Jubileumuitkeringen</i>		
Stand per 1 januari	94	110
Vrijval	-23	-12
Dotatie	13	17
Onttrekking	-4	-21
Stand per 31 december	<u>80</u>	<u>94</u>

De overige voorzieningen zijn langlopend met een verwachte looptijd langer dan 5 jaar.

Langlopende schulden

	(x € 1.000)	
	31 december 2023	31 december 2022
18. Schulden aan banken	240.754	235.817
19. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.103	7.466
20. Overige schulden	<u>2</u>	<u>2</u>
	<u>247.859</u>	<u>243.285</u>

Schulden aan banken

	(x € 1.000)	
	2023	2022
18. Schulden aan banken		
Saldo per 1 januari	237.238	244.217
Opmaken	10.400	25.000
Aflossingen	-1.421	-31.979
Opname rollover	4.000	-
Terugstorting rollover	-8.000	-
Saldo per 31 december	242.217	237.238
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.463	-1.421
Totaal	<u>240.754</u>	<u>235.817</u>

Agio

In het saldo schulden aan banken is naast onze lening portefeuille ook opgenomen het agio vanuit een doorzaktransactie in 2012 en het agio vanuit de leningruil met Vestia in 2021.

	(x € 1.000)	
	2023	2022
Schulden aan banken - splitsing agio langlopend		
Agio doorzaktransactie 2012	5.973	6.332
Agio leningruil Vestia 2021	<u>2.904</u>	<u>2.975</u>
Totaal agio	8.877	9.307
Totaal nominale waarde	<u>231.877</u>	<u>226.510</u>
Balans 31 december	<u>240.754</u>	<u>235.817</u>

Aflossingsverplichting

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden.

Marktwaarde

De marktwaarde van de hele leningenportefeuille op basis van de 6-maands-Euribor-renteswapcurve en exclusief opgelopen rente bedroeg per 31 december 2023 € 260,9 miljoen (ultimo 2022: € 234 miljoen).

Voor de rollover-lening is bij het bepalen van de marktwaarde uitgegaan van de nominale waarde van het opgenomen gedeelte.

Borging

Van de leningen bij banken is € 232,4 miljoen geborgd door het WSW, dit is inclusief het niet opgenomen deel van de roll-over-leningen. Verder is € 0,5 miljoen geborgd door de gemeente Heerde.

	31 december 2023		31 december 2022	
	Leningbedrag (x €1.000)	Niet opgenomen roll-over (x €1.000)	Leningbedrag (x €1.000)	Niet opgenomen roll-over (x €1.000)
Geborgd door:				
WSW	232.406	-	226.883	-
Gemeente Heerde	504	-	617	-
Totaal	232.910	-	227.500	-

Renteafspraken en looptijden

In onderstaand overzicht hebben we de leningenportefeuille ultimo boekjaar ingedeeld in groepen overeenkomstig de contractueel overeengekomen renteaftspraken en looptijden. De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2022: 18,1 jaar (2022: 18,2 jaar). Het gemiddelde rentepercentage over de uitstaande leningen bedraagt ultimo 2023: 3,01% (in 2022: 2,92%).

Rentepercentage en restant looptijd

Rentepercentage	<1%	1%<2%	2%<3%	3%<4%	4%<5%	≥5%	Totaal
Restant looptijd	Lening bedrag (x €1.000) per 31 december 2023						
< 1 jaar	-	-	-	-	-	-	-
< 5 jaar	-	5.000	434	7.500	16.282	-	29.216
< 10 jaar	20.300		584	2.500	7.988	9.200	40.572
< 15 jaar	25.000	12.500		2.968	17.249	-	57.717
< 20 jaar	6.500		-	8.000	12.500	-	27.000
< 25 jaar	-		-	12.000	7.500	-	19.500
≥ 25 jaar	6.500	7.500	7.500	10.400	27.005	-	58.905
Totaal	58.300	25.000	8.518	43.368	88.524	9.200	232.910

Mutaties

In 2023 hebben de volgende mutaties plaatsgevonden in de leningenportefeuille:

Mutaties leningen

Opnamen		
Geldgever	Opname (x € 1.000)	Soort lening
BNG	10.400	Fixe
BNG	-4.000	Roll over lening mutatie
Totaal	6.400	

Aflossingen		
Geldgever	Aflossing (x € 1.000)	Soort aflossing
BNG	526	Annuïtaire aflossing
BNG	-	Eindaflossing
NWB	465	Annuïtaire aflossing
NWB	-	Eindaflossing
NWB	430	Lineaire aflossing Agio
Totaal	1.421	

Aflossing en rente

De leningen lossen we af op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe systeem. Daarnaast hebben de leningen een vaste of een variabele rente.

Aflossing en rente

	31-12-2023		31-12-2022	
	Aantal	€ (x 1.000)	Aantal	€ (x 1.000)
Aflossing				
Lineair	-	-	-	0
Annuïtair	7	11.156	10	12.147
Fixe	34	195.754	35	185.353
Rollover	-	-	0	0
Variabele hoofdsom	2	6.000	1	10.000
Basisrente	2	20.000	2	20.000
Totaal	45	232.910	48	227.500
Rente				
Vast	43	226.910	47	217.500
Variabel	2	6.000	1	10.000
Totaal	45	232.910	48	227.500

Basisrenteleningen

Een basisrentelening is een lening met een periodiek te herziene opslag die voldoet aan de eisen voor het verstrekken van borging zoals opgenomen in de standaardlening-overeenkomst van WSW.

Basisrenteleningen

Begindatum	Einddatum	Hoofdsom (x € 1.000)	Te betalen %	Marktwaarde 31-12-2023 (x € 1.000)	Marktwaarde 31-12-2022 (x € 1.000)
1-11-2012	1-11-2060	-10.000	4,865	-16.121	-15.834
3-12-2012	3-12-2055	-10.000	4,880	-15.263	-14.928
Totaal		-20.000		-31.384	-30.762

De negatieve marktwaarde van de twee basisrenteleningen bedraagt eind 2023: € 31,4 mln. (eind 2022: € 30,8 mln.). De marktwaarde van de basisrenteleningen is inbegrepen in de eerdergenoemde marktwaarde van de leningen.

Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	(x € 1.000)	
	2023	2022
19. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Waarde per 1 januari	7.466	6.569
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	190	897
Terugkoop / afkoop terugkoopverplichting	-553	-
Waarde per 31 december	<u>7.103</u>	<u>7.466</u>

De terugkoopverplichting op grond van woningen verkocht onder voorwaarden heeft betrekking op 35 woningen (2022: 38), waarvan 32 huurwoningen uit bestaand bezit (2022: 35) en 3 nieuwbouwwoningwoningen (2022: 3).

	(x € 1.000)			
Restant looptijd	< 1 jaar	1-5 jaar	> 5 jaar	Totaal
	406	1.623	5.074	7.103

Overige schulden

	(x € 1.000)	
	2023	2022
20. Overige schulden		
<i>Waarborgsommen</i>		
Stand per 1 januari	2	3
Dotatie	-	-
Onttrekking	-	-1
Stand per 31 december	<u>2</u>	<u>2</u>

Kortlopende schulden

	(x € 1.000)	
	31 december 2023	31 december 2022
21. Schulden aan banken	1.463	1.421
22. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.294	1.269
23. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.478	897
24. Overige schulden	3.253	2.930
25. Overlopende passiva	1.266	1.425
	<u>9.754</u>	<u>7.942</u>

	(x € 1.000)	
	2023	2022

21. Schulden aan banken

Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen bij banken

	1.463	1.421
Balans 31 december	<u>1.463</u>	<u>1.421</u>

Agio

In het saldo schulden aan banken is naast onze lening portefeuille ook opgenomen het agio vanuit een doorzaktransactie in 2012 en het agio vanuit de leningruil met Vestia in 2021.

	(x € 1.000)	
	2023	2022

Schulden aan banken - splitsing agio kortlopend

Agio doorzaktransactie 2012	360	360
Agio leningruil Vestia 2021	71	70
Totaal agio	431	430
Totaal nominale waarde	1.032	991
Balans 31 december	<u>1.463</u>	<u>1.421</u>

	(x € 1.000)	
	2023	2022
22. Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	2.294	1.269
Balans 31 december	<u>2.294</u>	<u>1.269</u>
23. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Omzetbelasting	1.171	699
Loonheffing	234	198
Pensioenen	73	-
Balans 31 december	<u>1.478</u>	<u>897</u>
24. Overige schulden		
Transitorische rente	2.650	2.475
Vakantiedagenverplichting	185	188
Overige kortlopende schulden	418	267
Balans 31 december	<u>3.253</u>	<u>2.930</u>
25. Overlopende passiva		
Vooruit ontvangen huren	239	266
Nog te ontvangen facturen	122	463
Overige transitorische posten	905	696
Balans 31 december	<u>1.266</u>	<u>1.425</u>

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

WSW-obligoheffing en obligolening

Het WSW versterkt het risicokapitaal door een obligoheffing op te leggen als het risicovermogen van het WSW daar aanleiding toe geeft. Deze heffing moeten de deelnemende woningcorporaties betalen. De heffing is maximaal 0,34% van het geborgde schuldrestant en moet voor de vijf komende jaren worden begroot. Dit komt op totaal € 2.758.000 wat we niet als verplichting in de balans hebben opgenomen.

Daarnaast hebben we in 2021 een obligolening aangetrokken ten gunste van het WSW. Het gaat om een roll-over-lening met variabele hoofdsom voor 2,6% van het geborgde schuldrestant. Deze obligolening is verplicht voor de deelnemende corporaties. In 2023 bedraagt het niet opgenomen deel van onze obligolening € 5.899.000. Het WSW krijgt het recht om geld op te vragen uit deze lening als zij dat nodig vindt. We betaalden in 2023 geen rente over deze lening, wel een bereidstellingsprovisie. Deze lening is niet als langlopende schuld in de balans opgenomen.

Borgstellingen/bankgaranties

Per 31 december 2023 zijn er geen bankgaranties verstrekt.

Wet Ketenaansprakelijkheid

Aangezien de wetgever ons als eigenbouwer kan aanmerken, passen wij de Wet Ketenaansprakelijkheid toe bij investeringen en onderhoudswerkzaamheden. Dit houdt in dat een deel van de loonsom in het factuurbedrag op een geblokkeerde rekening wordt gestort. Tevens passen wij in genoemde gevallen de btw-verleggingsrekening toe.

Aangegane verplichtingen

De aangegane verplichtingen voor projecten en onderhoud bedroegen ultimo 2023 € 8.375.000 (2022: € 2.963.000). Voor ICT-projecten bedraagt de verplichting voor de komende vier jaren € 3.668.000.

Aangetrokken, nog niet opgenomen leningen

Triada heeft in 2023 geen leningen aangetrokken met een stortingsdatum na balansdatum voor investeringen en herfinancieringen.

Juridische procedures

Triada is niet verwickeld in procedures die samen potentieel kunnen leiden tot financiële schade ter grootte van 2% of meer van het eigen vermogen.

Prestatieafspraken

Triada heeft met de gemeente Epe, Hattem en Heerde prestatieafspraken gemaakt.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er is geen sprake van gebeurtenissen na balansdatum.

8.10 Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2023

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

	(x € 1.000)	
	Jaarrekening 2023	Jaarrekening 2022
26. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen daeb	45.607	45.158
Woningen en woongebouwen niet-daeb	766	735
Onzelfstandige woongelegenheden daeb	765	752
Onroerende zaken niet zijnde woningen daeb	22	21
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-daeb	233	333
<i>Subtotaal</i>	47.393	47.000
Derving wegens leegstand	-464	-333
Gewenningsbijdrage	-11	-11
Afboeking oninbare debiteuren	-47	-36
Totaal huuropbrengsten	46.871	46.620

De ontwikkeling van de huuropbrengsten in 2023 is als volgt te verklaren (alle bedragen x € 1.000):

- Verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging: € 806
- Effect wettelijk huurverlaging 2023: € 448 (negatief)
- Verhoging bij woningverbeteringen en aanpassing tot streefhuur bij mutatie: € 143
- Effect verkoop AHOED in 2022 € 111 (negatief)
- In exploitatie nemen van nieuw bezit: € 60
- Verkoop van woningen: € 57 (negatief)
- Sloop van woningen: € 0

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2023 bedroeg 2,3%, in 2022 was dit 1,20%.

Geografische onderverdeling huuropbrengsten

Gemeente Epe	25.398	25.096
Gemeente Heerde	12.492	12.529
Gemeente Hattem	9.503	9.374
	47.393	47.000

27. Opbrengsten servicecontracten

Overige vergoedingen, levering en diensten	1.293	1.155
Derving wegens leegstand	-9	-8
Totaal opbrengsten servicecontracten	1.284	1.147

28. Lasten servicecontracten

Energiekosten	-556	-492
Schoonmaakkosten	-299	-280
Riool- en dakgotenfonds	-159	-148
Servicefondsen	-136	-136
Glasfondsen	-74	-95
Tuinonderhoud	-20	-20
Totaal lasten servicecontracten	-1.244	-1.171

(x € 1.000)

	Jaarrekening 2023	Jaarrekening 2022
29. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Toegerekende loonkosten	-2.210	-2.191
Toegerekende organisatiekosten	-1.703	-1.219
Afschrijvingen op activa ten dienste van de exploitatie	-539	-519
Boekresultaat op activa ten dienste van de exploitatie	18	29
Inschrijfgeld en administratiekosten	37	32
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	<u><u>-4.397</u></u>	<u><u>-3.868</u></u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, die onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij is in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, verkoop en leefbaarheid.

30. Lasten onderhoudsactiviteiten

Reparatieonderhoud	-1.894	-1.847
Mutatieonderhoud	-1.327	-1.151
Inkoop klein materiaal	-266	-252
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	-3.487	-3.250
Planmatig onderhoud (cyclisch)	-12.237	-10.474
	<u>-15.724</u>	<u>-13.724</u>
Toegerekende loonkosten	-2.819	-2.490
Toegerekende organisatiekosten	-1.700	-1.329
	<u>-20.243</u>	<u>-17.543</u>
Doorbelasting eigen dienst	433	367
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u><u>-19.810</u></u>	<u><u>-17.176</u></u>

31. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Onroerendezaakbelasting	-1.559	-1.479
Rioolheffing	-794	-750
Waterschapslasten	-281	-247
Verzekeringen	-271	-358
Verhuurderheffing	-	-3.975
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u><u>-2.905</u></u>	<u><u>-6.809</u></u>

32. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

(x € 1.000)

	Jaarrekening 2023	Jaarrekening 2022
Verkoop daeb-vastgoed in exploitatie en niet-daeb-vastgoed in exploitatie		
Bruto verkoopopbrengst	3.878	5.078
Directe verkoopkosten	-81	-46
Toegerekende loonkosten	-52	-81
Toegerekende overige kosten	-28	-30
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.524	-4.494
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>1.193</u>	<u>427</u>

De verkoopopbrengst betreft 14 verkochte woningen (2022: 11).

Verkoop teruggekochte woningen VoV en overige verkopen (voorraden)

Verkoop teruggekochte VoV-woning	260	1.291
Afkoop erfpacht	-	-
Directe verkoopkosten	-7	-31
Toegerekende loonkosten	-4	-21
Toegerekende overige kosten	-	-24
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-178	-821
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>71</u>	<u>394</u>

In 2023 zijn 3 VoV-woningen teruggekocht (2022: 0) Hiervan is 1 woning terug genomen in exploitatie, 1 woning opgenomen in de voorraad en 1 woning weer verkocht. In 2022 zijn er 5 VoV-woningen verkocht uit voorraad.

Totaal overzicht netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Bruto verkoopopbrengst	3.878	5.078
Verkoop teruggekochte VoV-woning en afkoop erfpacht	260	1.291
Directe verkoopkosten	-87	-77
<i>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</i>	<u>4.051</u>	<u>6.292</u>
Toegerekende loonkosten	-56	-102
Toegerekende overige kosten	-28	-54
<i>Toegerekende organisatiekosten</i>	<u>-85</u>	<u>-156</u>
<i>Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</i>	<u>-2.702</u>	<u>-5.315</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>1.264</u>	<u>821</u>

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	(x € 1.000)	
	Jaarrekening 2023	Jaarrekening 2022
33. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Mutatie voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	-7.633	-2.095
Waardeveranderingen door investeringen in DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-9.670	-6.701
Waardeveranderingen door activa in ontwikkeling	-12.444	1.037
Acquisitie onderzoekskosten nieuwbouw	-133	-157
	<u>-29.880</u>	<u>-7.916</u>
34. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	3.699	35.668
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-669	-542
	<u>3.030</u>	<u>35.126</u>
35. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	<u>111</u>	<u>489</u>
36. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		
Marktwaardemutatie voorraad woningen	492	385
Waardeveranderingen grondposities	-1	-
	<u>491</u>	<u>385</u>
Totaal	<u><u>-26.248</u></u>	<u><u>28.084</u></u>

Netto resultaat overige activiteiten

	(x € 1.000)	
	Jaarrekening 2023	Jaarrekening 2022
37. Opbrengsten overige activiteiten		
Beheerovereenkomsten	31	8
Huurdersbijdrage zonnepanelen	43	-
Totaal	<u><u>74</u></u>	<u><u>8</u></u>
38. Kosten overige activiteiten		
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	-	-
Totaal	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

39. Overige organisatiekosten

	(x € 1.000)	
	Jaarrekening 2023	Jaarrekening 2022
Obligoheffing	-314	-112
Loonkosten directeur-bestuurder*	-176	-
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	-133	-117
Kosten raad van commissarissen	-90	-101
Strategie en beleid	-63	-93
Kosten treasury advies	-41	-39
Autoriteit woningcorporaties	-36	-34
Totaal	<u>-852</u>	<u>-496</u>

* Loonkosten directeur-bestuurder vallen vanaf 2023 onder de overige organisatiekosten. De vergelijkende cijfers t.o.v. 2022 zijn hierop niet aangepast.

40. Leefbaarheid

	(x € 1.000)	
	Jaarrekening 2023	Jaarrekening 2022
Toegerekende loonkosten	-553	-299
Toegerekende organisatiekosten	-397	-159
Mens gerelateerde leefbaarheid	-165	-72
Totaal	<u>-1.115</u>	<u>-530</u>

Financiële baten en lasten

	(x € 1.000)	
	Jaarrekening 2023	Jaarrekening 2022
41. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rentebaten	-	-
Totaal	<u>-</u>	<u>-</u>
42. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente langlopende schulden	-6.601	-6.628
Borgstellingsvergoeding, provisie en advies	-125	-145
Totaal	<u>-6.726</u>	<u>-6.773</u>

43. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	(x € 1.000)	
	Jaarrekening 2023	Jaarrekening 2022
Acute belastingen boekjaar	2.321	2.252
Belastingen voorgaande boekjaren	-1.307	-681
Mutatie latente belastingen	131	-836
Totaal	<u>1.145</u>	<u>735</u>

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening hebben we bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de Belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomsten I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en is voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere: het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de fiscale onderhoudsvoorziening en de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling. We hebben onze standpunten en beste inzichten verwerkt in de belastingpositie 2023.

Effectieve belastingdruk

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8% (2022: 25,8%). De lagere effectieve belastingdruk van -17% (2022: 2%) komt door het benutten van fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer: verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest.

Renteaftrekbeperking

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 20% van de fiscale EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization ofwel bedrijfsresultaat zonder afschrijvingen en waardeverminderingen) met een ondergrens van € 1 mln. (ATAD-norm). Het saldo van niet in aftrek genomen rente in 2019 tot en met 2023 bedraagt € 21 mln. Als in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm, is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Op basis van onze meerjarenbegroting verwachten wij de komende tien jaar niet dat de rente alsnog aftrekbaar wordt. Daarom hebben we hiervoor ultimo 2023 geen actieve latentie gevormd.

Fiscale positie 2023

(x € 1.000)

Resultaat voor belastingen volgens de winst-en-verliesrekening		-13.804
<i>Bij:</i>		
Waardeveranderingen materiële vaste activa	26.113	
Fiscaal hoger resultaat verkopen	370	
Toerekening algemene kosten projectontwikkeling	230	
Fiscale correctie afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	167	
Correctie mutatie afloop derivaten voorzieningen	45	
Financieringskosten projectontwikkeling	57	
Totaal bij		26.982
<i>Af:</i>		
Correctie onderhoudskosten	6.025	
Fiscale afschrijvingen activa in exploitatie	476	
Vrijval (dis)agio leningenportefeuille	81	
Correctie boekenonderzoek	17	
Mutatie loopbaanvoorziening	12	
Boekverlies verkoop activa ten dienste van de exploitatie	8	
Totaal af		6.619
<i>Extracomptabele correcties:</i>		
Fiscaal niet aftrekbare rente	4.323	
Gemengde kosten	16	
Dotatie HIR	-1.714	
Vrijval geactiveerd verlies vov	-65	
Energie investeringsaftrek	-68	
Totaal extracomptabele correcties		
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening		2.492
Verliesverrekening		
Belastbaar bedrag		9.051
		9.051

Het verschil tussen het resultaat voor belastingen en het belastbaar bedrag wordt voornamelijk veroorzaakt door waardeveranderingen materiële vaste activa waarvoor we geen latentie hebben gevormd. Zie ook de toelichting op de latente belastingvorderingen.

Belastingen winst-en-verliesrekening

De in de winst-en-verliesrekening verantwoorde belastinglast betreft de berekende vennootschapsbelasting over 2023, een correctie op de vennootschapsbelasting over voorgaand jaar en de mutatie van de verantwoorde belastinglatenties.

Berekening verschuldigde vennootschapsbelasting boekjaar:

Belastbaar bedrag € 0 tot en met € 200.000 (tarief 19%)	38	
Belastbaar bedrag € 200.000 en hoger (tarief 25,8%)	<u>2.283</u>	
Totaal te betalen vennootschapsbelasting boekjaar		2.321
Correctie vennootschapsbelasting voorgaande boekjaren		-1.307
Belastinglatenties 2023	2.188	
Belastinglatenties 2022	<u>2.319</u>	
Mutatie belastinglatenties		131
Verwerkte belastingen in resultaat boekjaar		<u><u>1.145</u></u>

8.11 Toelichting overig

Lonen en Salarissen

	(x € 1.000)	
	Jaarrekening 2023	Jaarrekening 2022
Lonen en salarissen	-4.535	-3.943
Sociale lasten	-697	-610
Pensioenen	-583	-528
Overige personeelskosten incl. inhuur	-1.402	-842
Totaal	<u>-7.217</u>	<u>-5.923</u>

Pensioenen

Onze pensioenregeling hebben we ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, past het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aan overeenkomstig de afgeleide consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening plaats gaat vinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling (en haar groepsmaatschappijen).
- De toegelaten instelling (en haar groepsmaatschappijen) is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste van 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2023 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2024 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2023 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 3,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2022 tot en met juli 2023) en is een toeslag verleend van 2,42%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,4% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2022 tot en met 31 juli 2023) en is een toeslag verleend van 1,76%.

Gemiddeld aantal werknemers

Bij Triada waren in 2023 gemiddeld 77 werknemers in dienst (2022: 71). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2023 gemiddeld 69 (2022: 63). Deze werknemers waren in 2023 allemaal in Nederland werkzaam.

Gemiddeld aantal fte's

	2023	2022
Directie	1	2
Ondersteunende diensten	13	12
Afdeling bedrijfsdiensten	10	11
Afdeling wonen		27
Afdeling wijk	15	
Afdeling klant	17	
Afdeling vastgoed	13	11
Totaal	<u>69</u>	<u>63</u>

Honoraria onafhankelijke accountant

De volgende accountantshonoraria (inclusief omzetbelasting) zijn ten laste gebracht van het resultaat.

Honoraria onafhankelijke accountant

	2023	(x € 1.000) 2022
Honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening	117	110
Honoraria voor andere controleopdrachten	13	12
Honoraria voor adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
Honoraria voor andere niet-controlediensten	-	-
Totaal	<u>130</u>	<u>122</u>

Bovenstaande honoraria zijn voor werkzaamheden die accountantsorganisaties en externe accountants bij Triada hebben uitgevoerd, zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2023 respectievelijk 2022, ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het betreffende boekjaar zijn verricht.

Verantwoording 2023 Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector

De WNT is van toepassing op Triada. Het voor Triada toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 187.000 euro: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse F. Het individuele WNT-maximum voor de leden van de raad van commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% (28.050 euro). Voor de overige leden bedraagt dit 10% (18.700 euro) van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband.

Bezoldiging topfunctionarissen

Gegevens 2023		(bedragen x € 1)
		J.M. van Loon
Functiegegevens		
	Directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 – 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	
Dienstbetrekking?	ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	149.376	
Beloningen betaalbaar op termijn	21.089	
Subtotaal	170.465	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	187.000	
Minus Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	
Bezoldiging	170.465	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	

Gegevens 2022		(bedragen x € 1)
		J.M. van Loon
Functiegegevens		
	Directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 – 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	
Dienstbetrekking?	Ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	138.336	
Beloningen betaalbaar op termijn	18.784	
Subtotaal	157.120	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	181.000	
Bezoldiging	157.120	

Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen

Raad van commissarissen	(bedragen x € 1)	
	De heer J.D. Sprokkereef	Mevrouw mr. N.A. Aalbers
Gegevens 2023		
Functiegegevens	Voorzitter	lid
Aanvang en einde functievervulling 2023	13/2 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging 2023		
Bezoldiging	19.000	14.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.745	18.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.
	De heer J.D. Sprokkereef	Mevrouw mr. N.A. Aalbers
Gegevens 2022		
Functiegegevens	n.v.t.	Vice-voorzitter
Aanvang en einde functievervulling 2022	n.v.t.	1/1 - 31/12
Bezoldiging 2022		
Bezoldiging		12.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		18.100

Raad van commissarissen

(bedragen x € 1)

	Mevrouw mr. K.J.P.C. van der Velden-Hendriks	De heer R. Rösler RA	De heer drs. Ing. A.E. Spithoven MRE MRICS
Gegevens 2023			
Functiegegevens	Vice-voorzitter	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging 2023			
Bezoldiging	14.000	14.000	14.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.700	18.700	18.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
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.

	Mevrouw mr. K.J.P.C. van der Velden-Hendriks	De heer R. Rösler RA	De heer drs. Ing. A.E. Spithoven MRE MRICS
Gegevens 2022			
Functiegegevens	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	8/2 - 31/12
Bezoldiging 2022			
Bezoldiging	12.500	12.500	12.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.100	18.100	16.216

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen, heeft Triada geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

VTW-adviesregel 2023

In de algemene ledenvergadering van 22 november 2022 is de bezoldigingsregeling voor VTW-leden per 1 januari 2023 vastgesteld. De leden hebben besloten per 1 januari 2023 de beroepsregel bezoldiging als een adviesregeling te hanteren.

De geadviseerde bezoldiging 2023 voor een rvc-lid bedraagt 14.960 euro (8% van het toepasselijke bezoldigingsmaximum voor topfunctionarissen) en voor een rvc-voorzitter 22.440 euro (12% van het toepasselijke bezoldigingsmaximum voor topfunctionarissen). Daarnaast geldt het advies om de totale bezoldiging van een rvc niet meer te laten zijn dan 97.240 euro. De bezoldiging van onze rvc voldoet aan deze adviesregel.

8.12 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Enkelvoudige gescheiden balans per 31 december 2023

	31-12-2023				31-12-2022			
	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal
(x€ 1.000)								
Activa								
Vaste activa								
Vastgoedbeleggingen								
DAEB vastgoed in exploitatie	1.079.597	-	-	1.079.597	1.073.728	-	-	1.073.728
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	17.913	-	17.913	-	19.176	-	19.176
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.556	877	-	7.433	6.848	836	-	7.684
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	477	227	-	704	1.641	273	-	1.914
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.086.630	19.017	-	1.105.647	1.082.217	20.285	-	1.102.502
Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.383	-	-	10.383	10.567	-	-	10.567
Financiële vaste activa								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	22.634	-	-22.634	-	22.656	-	-22.656	-
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	4.556	-	-4.556	-	4.906	-	-4.906	-
Leningen u/g	-	7.500	-7.500	-	-	7.500	-7.500	-
Latente belastingvorderingen	2.159	29	-	2.188	2.266	53	-	2.319
Overige vorderingen	5.835	-	-	5.835	6.240	-	-	6.240
Totaal van financiële vaste activa	35.184	7.529	-34.690	8.023	36.068	7.553	-35.062	8.559
Totaal van vaste activa	1.132.197	26.546	-34.690	1.124.053	1.128.852	27.838	-35.062	1.121.628
Viottende activa								
Voorraden								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.758	1.067	-	2.825	800	46	-	846
Vorderingen								
Huurdebiteuren	147	6	-	153	174	2	-	176
Overheid	-	-	-	-	7	-	-	7
Belastingen en premies van sociale verzekering	1.280	146	-	1.426	1.499	-	-131	1.368
Overige vorderingen	137	4	-	141	121	2	-	123
Overlopende activa	25	-	-	25	1	-	-	1
Totaal van vorderingen	1.589	156	-	1.745	1.802	4	-131	1.675
Liquide middelen	4.728	290	-	5.018	3.772	605	-	4.377
Totaal van viottende activa	8.075	1.513	-	9.588	6.374	655	-131	6.898
Totaal van activa	1.140.272	28.059	-34.690	1.133.641	1.135.226	28.493	-35.193	1.128.526

(x€ 1.000)

	31-12-2023				31-12-2022			
	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal
Passiva								
Eigen vermogen								
Herwaarderingsreserves	561.524	5.786	-5.786	561.524	571.243	6.919	-6.919	571.243
Overige reserves	311.914	16.870	-16.870	311.914	263.073	16.505	-16.505	263.073
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-14.949	-22	22	-14.949	39.122	-768	768	39.122
Totaal van eigen vermogen	858.489	22.634	-22.634	858.489	873.438	22.656	-22.656	873.438
Voorzieningen								
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	17.265	-	-	17.265	3.560	-	-	3.560
Overige voorzieningen	274	-	-	274	301	-	-	301
Totaal van voorzieningen	17.539	-	-	17.539	3.861	-	-	3.861
Langlopende schulden								
Schulden aan banken	240.754	-	-	240.754	235.817	-	-	235.817
Schulden aan groepsmaatschappijen	7.500	4.556	-12.056	-	7.500	4.906	-12.406	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.326	777	-	7.103	6.709	757	-	7.466
Overige schulden	-	2	-	2	-	2	-	2
Totaal van langlopende schulden	254.580	5.335	-12.056	247.859	250.026	5.665	-12.406	243.285
Kortlopende schulden								
Schulden aan banken	1.463	-	-	1.463	1.421	-	-	1.421
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.294	-	-	2.294	1.269	-	-	1.269
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.432	46	-	1.478	897	131	-131	897
Overige schulden	3.218	35	-	3.253	2.895	35	-	2.930
Overlopende passiva	1.257	9	-	1.266	1.419	6	-	1.425
Totaal van kortlopende schulden	9.664	90	-	9.754	7.901	172	-131	7.942
Totaal van passiva	1.140.272	28.059	-34.690	1.133.641	1.135.226	28.493	-35.193	1.128.526

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening over 2023

Winst- en-verliesrekening over 2023 (functioneel)

x € 1.000

	2023				2022			
	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	45.897	974	-	46.871	45.558	1.062	-	46.620
Opbrengsten servicecontracten	1.180	104	-	1.284	1.051	96	-	1.147
Lasten servicecontracten	-1.121	-123	-	-1.244	-1.068	-103	-	-1.171
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.304	-93	-	-4.397	-3.790	-78	-	-3.868
Lasten onderhoudsactiviteiten	-19.403	-407	-	-19.810	-16.814	-362	-	-17.176
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.853	-52	-	-2.905	-6.756	-53	-	-6.809
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	19.396	403	-	19.799	18.181	562	-	18.743
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.390	-	-252	4.138	3.036	3.263	-7	6.292
Toegerekende organisatiekosten	-168	-4	-	-172	-153	-3	-	-156
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.954	-	252	-2.702	-1.630	-3.692	7	-5.315
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.268	-4	-	1.264	1.253	-432	-	821
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-29.834	-46	-	-29.880	-7.905	-11	-	-7.916
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.699	-669	-	3.030	35.668	-542	-	35.126
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	91	20	-	111	409	80	-	489
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	315	176	-	491	385	-	-	385
Totaal van waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-25.729	-519	-	-26.248	28.557	-473	-	28.084
Opbrengsten overige activiteiten	74	-	-	74	8	-	-	8
Kosten overige activiteiten	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	74	-	-	74	8	-	-	8
Overige organisatiekosten	-842	-10	-	-852	-489	-7	-	-496
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.115	-	-	-1.115	-530	-	-	-530
Bedrijfsresultaat	-6.948	-130	-	-7.078	46.980	-350	-	46.630
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	147	225	-372	-	157	-	-157	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.951	-147	372	-6.726	-6.773	-157	157	-6.773
Totaal van financiële baten en lasten	-6.804	78	-	-6.726	-6.616	-157	-	-6.773
Totaal van resultaat voor belastingen	-13.752	-52	-	-13.804	40.364	-507	-	39.857
Belastingen	-1.175	30	-	-1.145	-474	-261	-	-735
Resultaat uit deelnemingen	-22	-	22	-	-768	-	768	-
Totaal van resultaat na belastingen	-14.949	-22	22	-14.949	39.122	-768	768	39.122

Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht over 2023

(x € 1.000)

	31-12-2023				31-12-2022			
	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Operationele activiteiten								
<i>Ontvangsten:</i>								
Huurontvangsten	45.964	908	-	46.872	45.660	1.030	-	46.690
Vergoedingen	1.321	84	-	1.405	1.206	90	-	1.296
Overige bedrijfsontvangsten	156	1	-	157	62	2	-	64
Ontvangen interest	147	225	-372	-	157	-	-157	-
Saldo ingaande kasstromen	47.588	1.218	-372	48.434	47.085	1.122	-157	48.050
<i>Uitgaven:</i>								
Betalingen aan werknemers	5.689	116	-	5.805	4.949	101	-	5.050
Onderhoudsuitgaven	16.033	335	-	16.368	12.618	274	-	12.892
Overige bedrijfsuitgaven	7.756	246	-	8.002	6.986	224	-	7.210
Betaalde interest	6.798	147	-372	6.573	6.937	157	-157	6.937
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	349	-	-	349	147	-	-	147
Verhuurderheffing	-	-	-	-	3.975	-	-	3.975
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	141	-	-	141	28	-	-	28
Vennootschapsbelasting	987	84	-	1.071	1.581	32	-	1.613
Saldo uitgaande kasstromen	37.753	928	-372	38.309	37.221	788	-157	37.852
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	9.835	290	-	10.125	9.864	334	-	10.198
(Des)investeringsactiviteiten								
<i>MVA ingaande kasstroom</i>								
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.048	-1	-252	3.795	3.038	3.263	-7	6.294
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VoV)	260	-	-	260	-	-	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-	-	-	-	-	-	-
(Des)investeringsontvangsten overig	65	-	-	65	-	-	-	-
Totaal ontvangsten uit hoofde van vervreemding materiële vaste activa	4.373	-1	-252	4.120	3.038	3.263	-7	6.294
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>								
Nieuwbouw huur	6.478	-	-	6.478	2.129	8	-	2.137
Verbeteruitgaven	11.639	1	-	11.640	6.716	-	-	6.716
Aankoop	207	252	-252	207	7	-	-7	-
Aankoop woonegelegenheden (VoV) voor dooverkoop	337	-	-	337	-	-	-	-
Sloopuitgaven	-	-	-	-	-	-	-	-
Investerings overig	351	-	-	351	572	-	-	572
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	19.012	253	-252	19.013	9.424	8	-7	9.425
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-14.639	-254	-	-14.893	-6.386	3.255	-	-3.131
<i>FVA</i>								
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ontvangsten overig	350	-	-350	-	350	-	-350	-
Uitgaven overig	-	-	-	-	-	7.500	-7.500	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	350	-	-350	-	350	-7.500	7.150	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-14.289	-254	-350	-14.893	-6.036	-4.245	7.150	-3.131
Financieringsactiviteiten								
Nieuwe te borgen leningen	14.400	-	-	14.400	25.000	-	-	25.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-	-	7.500	-	-7.500	-
Aflossing geborgde leningen	-8.879	-	-	-8.879	-31.442	-	-	-31.442
Aflossing ongeborgde leningen	-112	-350	350	-112	-107	-350	350	-107
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	5.409	-350	350	5.409	951	-350	-7.150	-6.549
Toename (afname) van geldmiddelen	955	-314	-	641	4.779	-4.261	-	518
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.773	604	-	4.377	-1.006	4.865	-	3.859
Geldmiddelen aan het einde van de periode	4.728	290	-	5.018	3.773	604	-	4.377

8.13 Vaststelling en ondertekening jaarrekening

Heerde, 19 juni 2024

Ondertekening bestuurder - opstellen van de jaarrekening

Ir. J.M. van Loon
directeur-bestuurder

Ondertekening raad van commissarissen - vaststellen van de jaarrekening

De heer J.D. Sprokkereef
voorzitter

Mevrouw mr. K.J.P.C. van der Velden
vicevoorzitter

Mevrouw mr. N.A. Aalbers
lid

De heer R. Rösler RA
lid

De heer drs. ing. A.E. Spithoven MRE MRICS
lid

9. Overige gegevens

9.1 Statutaire resultaatbestemming

De statutaire bepaling inzake resultaatbestemming is als volgt:

De Stichting beoogt niet het maken van winst. Een eventueel batig exploitatiesaldo blijft uitsluitend bestemd voor het behartigen van het belang van de volkshuisvesting en kan voorts uitsluitend worden aangewend ten bate van een instelling die voldoet aan zowel de vereisten zoals omschreven in artikel 5b, lid 1, Algemene wet inzake rijksbelastingen juncto artikel 1a, lid 1, sub h, Uitvoeringsregeling Algemene wet inzake rijksbelastingen 1994, of (een) daarvoor in de plaats gekomen wettelijke bepaling(en), zulks met inachtneming van het bepaalde artikel 285, lid 3 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woonstichting Triada.

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Woonstichting Triada te Heerde gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2023; 2. de winst-en-verliesrekening over 2023; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting Triada op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT)

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie

Statutair gevestigd te Eindhoven en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17171186.
BDO Audit & Assurance B.V. is lid van BDO International Ltd, een rechtspersoon naar Engels recht met beperkte aansprakelijkheid, en maakt deel uit van het wereldwijde netwerk van juridisch zelfstandige organisaties die onder de naam "BDO" optreden.
BDO is de merknaam die wordt gebruikt ter aanduiding van het BDO netwerk en van elk van de BDO Member Firms.

ter onderbouwing van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 19.000.000. 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 € 900.000 hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

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

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 950.000 rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 45.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Woonstichting Triada heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het Bestuur op basis van de jaarrekening 2023 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in hoofdstuk 5 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 Woonstichting Triada 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 van het bestuursverslag, waarin het bestuur de aanpak van haar frauderisicoanalyse heeft opgenomen en hoofdstuk 7 van het bestuursverslag waar de raad van commissarissen op deze frauderisicoanalyse reflecteert

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook 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
<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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. <p>Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf “Kernpunten in onze controle”.</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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. <p>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.</p>

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
<p>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.</p> <p>Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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. <p>Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.</p>

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 Woonstichting Triada bestaan de opbrengsten uit:

- ▶ Huuropbrengsten en opbrengst servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers. Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd, waardoor de bandbreedte waarin huurprijzen worden overeengekomen beperkt is. Afwijkingen en/of fouten op individuele basis leiden niet tot een materiële afwijking in de opbrengstverantwoording en derhalve zien wij terzake geen frauderisico van materieel belang.

- ▶ **Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie:** De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

Naleving overige wet- en regelgeving

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

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

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De kernpunten van onze controle

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

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

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd op de basisversie	Onze controleaanpak en observaties
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 1.097.510.000 wat neerkomt op 97% van het balanstotaal van Woonstichting Triada.</p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Woonstichting Triada past hierbij voornamelijk de basisversie van het ‘Handboek modelmatig waarden marktwaarde’ toe als toegelicht op pagina 90 van de jaarrekening.</p> <p>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.</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p>Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het ‘Handboek modelmatig waarden marktwaarde’, peildatum 31 december 2023. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering (‘input in het rekenmodel’) gecontroleerd.</p> <p>Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de ‘throughput’). Wij hebben vastgesteld dat Woonstichting Triada aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.</p> <p>Controle output De uitkomsten van de waardering hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is.</p> <p>Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.</p>

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie	Onze controleaanpak en observaties
<p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 105 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Woonstichting Triada gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.</p> <p>De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.</p> <p>Zoals toegelicht op pagina 107 van de jaarrekening zal de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend wijzigen. Deze nieuwe bepalingwijze zal reeds ten behoeve van de in het najaar 2024 aan te leveren prognose informatie (dPi2024) moeten worden gevolgd.</p> <p>De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijstuuringsmaatregelen leidt. Zij</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario; ▶ Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; ▶ De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid; ▶ De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p> <p>Observaties</p> <p>Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de regelgeving de disconteringsvoet uit het 'Handboek modelmatig waarderen gehanteerd'. Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde zoals vermeld op pagina 107 van deze jaarrekening. Daarin is onder andere vermeld dat voor de bepaling van de beleidswaarde de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarderen 2023 is gehanteerd en dat de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd. Tevens is daarbij verwezen naar de op pagina 106 in de jaarrekening opgenomen sensitiviteitsanalyse, teneinde</p>

houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024.	het potentiële effect van deze disconteringsvoet op de beleidswaarde ultimo 2023 te duiden.
--	---

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ Bestuursverslag, inclusief 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 en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

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

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op benoemd als accountant van Woonstichting Triada vanaf de controle van het boekjaar 2019 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

E. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.



Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Zwolle, 20 juni 2024

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. J.J. Herst RA
