

triada
Jaarverslag
2025



Natuurlijk thuis!

Jaarverslag

Triada

2025

Inhoudsopgave

Samen maken we écht het verschil.....	6
Bestuursverslag	8
1. Inleiding.....	9
2. Realisatie van onze ambities	11
2.1 Natuurinclusief, toekomstbestendig en comfortabel wonen	11
2.2 Prettig en zelfstandig oud worden in een geschikte woning	19
2.3 Persoonlijke, eigentijdse en flexibele dienstverlening.....	21
2.4 Een tijdig, passend en betaalbaar (t)huis.....	24
2.5 Samen werken aan fijne, zorgzame en veerkrachtige buurten.....	37
2.6 Professioneel, waardegedreven en ondernemend (samen)werken	42
3. Onze organisatie	44
3.1 Personeelsaangelegenheden	44
3.2 De ondernemingsraad	47
4. Goed bestuur	48
4.1 Integriteit	49
4.2 Risico's en onzekerheden	50
4.3 Risicobeoordeling externe toezichthouders.....	54
5. Financiën	56
5.1 Financieel beleid	56
5.2 Financiële informatie	57
5.3 Financiële doorkijk naar de toekomst	60
5.4 Van marktwaarde naar beleidswaarde	61
6. Overige informatie	63
6.1 Kengetallen	63
6.2 Algemene gegevens	65
6.3 Organogram	66
Verslag Raad van Commissarissen	67
7. Verslag Raad van Commissarissen	68
7.1 Toezicht houden en besturen	68
7.2 Verslag vanuit de toezichthoudende rol	69
7.3 Verslag vanuit de werkgeversrol	72
7.4 Verslag vanuit de klankbordrol	72
7.5 Over de Raad van Commissarissen	73
7.6 Korte vooruitblik 2026	79
Jaarrekening	82
8. Jaarrekening 2025	83

8.1	Balans per 31 december 2025	83
8.2	Winst-en-verliesrekening over 2025	85
8.3	Kasstroomoverzicht 2025.....	86
8.4	Algemene toelichting	87
8.5	Grondslagen voor waardering activa en passiva	88
8.6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	97
8.7	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	100
8.8	Financiële instrumenten en risicobeheersing	101
8.9	Toelichting op de balans per 31 december 2025.....	102
8.10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2025	122
8.11	Toelichting overig.....	129
8.12	Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	134
8.13	Vaststelling en ondertekening jaarrekening	138
9.	Overige gegevens	139
9.1	Statutaire resultaatbestemming	139
9.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	140

Samen maken we écht het verschil

2025 was een jaar vol energie en verbinding. Samen met onze huurders, gemeenten en partners werkten we aan buurten die veilig en toekomstgericht zijn. Want sterke buurten ontstaan waar mensen elkaar kennen.

We zagen hoe kleine initiatieven veel kunnen betekenen. Een koffiemoment dat uitgroeit tot een vaste ontmoetingsplek. Een burendag die nieuwe contacten oplevert. Een gezamenlijke tuinaanpak die niet alleen het groen verbetert, maar ook de sfeer in de buurt. Steeds vaker nemen bewoners zelf het initiatief en dat is mooi om te zien. Onze collega's en vrijwilligers ondersteunen deze manier van werken actief. Zo groeien buurten uit tot gemeenschappen met minder eenzaamheid en meer betrokkenheid.

Ook in betaalbaar en toekomstbestendig wonen hebben we stappen gezet. We investeerden in doorstroming, onderhoud en verduurzaming. Met gericht huurbeleid blijft wonen betaalbaar voor mensen met een laag inkomen. Tegelijk werken we aan een natuurinclusieve en comfortabele woningvoorraad, met plannen voor nieuwbouw, woningverbetering en investeringen in leefbaarheid.

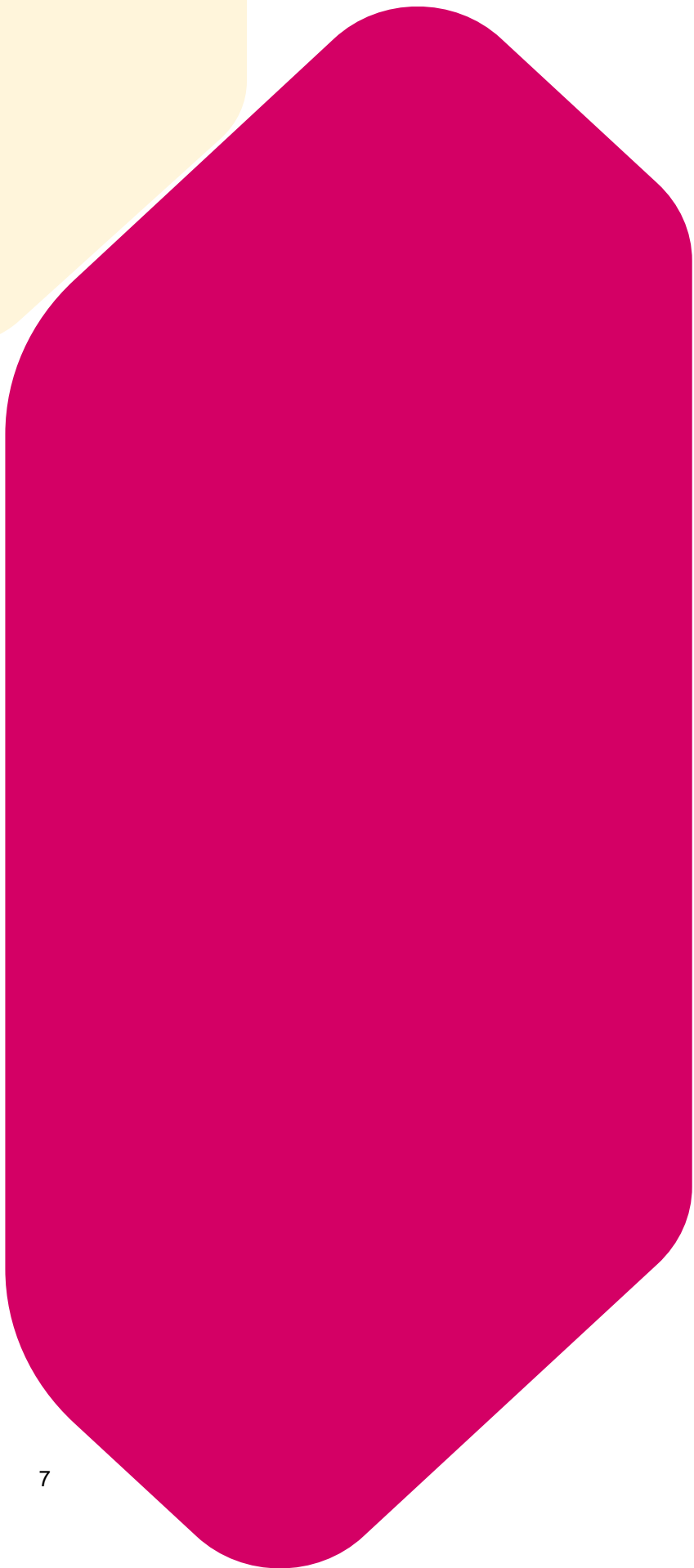
We zijn trots op onze samenwerkingen, zowel intern als extern. De Huurdersraad denkt mee over beleid en projecten in de wijk. De Raad van Commissarissen houdt toezicht en denkt op een positief kritische manier mee over de koers. Samen met gemeenten en zorg- en welzijnsorganisaties pakken we vraagstukken rond zorg, welzijn en leefbaarheid aan. Door die samenwerking kunnen we slagvaardig en dichtbij werken. Bewoners merken dat: hun vragen worden gehoord en opgepakt.

Met vertrouwen kijken we naar 2026. De basis is sterk en onze ambities blijven groot. We blijven investeren in sociale samenhang, zetten in op gebiedsgerichte samenwerking met onze partners in de gemeenten en bouwen samen aan samenredzame buurten. Buurten waar mensen zich thuis voelen. Met aandacht voor elkaar!

Namens alle medewerkers van Triada,

Jolanda van Loon
directeur-bestuurder





Bestuursverslag

1. Inleiding

Over Triada

Wij zorgen voor betaalbare huurwoningen van goede kwaliteit in een omgeving waar je je natuurlijk thuis voelt. Wij zijn actief in de woningmarktregio's Noord-Veluwe en Stedendriehoek en de grootste aanbieder van sociale huurwoningen in Epe, Hattem en Heerde. Daarmee voelen wij ons verantwoordelijk voor het woongenot van ruim 16.000 inwoners.

Betaalbaar en passend huren

Iedereen heeft recht op een (t)huis. Wij zetten ons in om mensen een betaalbare en passende sociale huurwoning te bieden. Daarnaast bieden we huisvesting aan bewoners met een zorgvraag. Zo werken we aan woonplekken waar iedereen zich natuurlijk thuis kan voelen.

Ons werkgebied

Wij werken al meer dan 100 jaar in de gemeenten Hattem, Heerde en Epe. In dit gebied verhuren we woningen aan ruim een kwart van de inwoners. Zij wonen in één van onze meer dan 6.500 woningen.

Missie, visie en strategie

Onze missie is helder: *'bij Triada kom je natuurlijk thuis in een woning die bij je past'*. Samen met bewoners en partners werken we hier iedere dag aan. Zo kan iedereen zich prettig voelen in zijn of haar woning en woonomgeving.

Onze visie beschrijft wat we willen bereiken vanuit drie perspectieven. Voor onze huurders betekent dit dat zij wonen in een passende woning, in een fijne en groene buurt waar mensen naar elkaar omzien. Daarnaast moeten zij met al hun vragen bij ons terecht kunnen op een manier die bij hen past. Voor onze samenwerkingspartners willen we werken vanuit gedeelde doelen voor dezelfde inwoners. We vinden het belangrijk dat helder is wat wij kunnen bijdragen – en wat partners kunnen bijdragen – en dat we daadwerkelijk samenwerken als één team. Voor onze medewerkers betekent onze visie dat bij ons werken plezier geeft: dat zij zich verbonden voelen met onze opgave én de ruimte en stimulans krijgen om het beste uit zichzelf te halen.

Onze strategie is gebaseerd op vier kernwaarden die voor ons vanzelfsprekend zijn:

1. professioneel (dichtbij, betrokken en deskundig);
2. betekenisvol (van waarde voor de huurder en de samenleving);
3. ondernemend (met durf, daadkracht en oog voor hoe het ook kan);
4. samen (met bewoners, met partners en met elkaar).

Deze waarden zijn niet alleen leidend voor hoe wij werken, maar vormen ook de basis voor de keuzes die wij maken in een wereld die snel verandert.

Koersplan Natuurlijk thuis

'Natuurlijk thuis' is meer dan een slogan – het is de kern van alles wat wij doen. Het gaat niet alleen over een woning, maar ook over groen, samenleven, meedoen, gezondheid, veiligheid en geborgenheid. Dit koersplan, vastgesteld in april 2023, beschrijft onze richting voor de komende jaren aan de hand van zes kernopgaven. Op alle zes willen we presteren; op drie willen we excelleren.

De zes kernopgaven zijn:

1. Natuurinclusief, toekomstbestendig en comfortabel wonen;
2. Prettig en zelfstandig oud worden in een geschikte woning;
3. Een tijdig, passend en betaalbaar thuis;
4. Samen werken aan fijne, zorgzame en veerkrachtige buurten;
5. Persoonlijke, eigentijdse en flexibele dienstverlening;
6. Professioneel, waardegedreven en ondernemend samenwerken.

Ook in 2025 realiseren we projecten en activiteiten die bijdragen aan de ambities uit ons koersplan. In hoofdstuk 2 lichten we onze inzet in 2025 toe aan de hand van de zes thema's. We hebben inmiddels al verschillende doelen uit het koersplan gerealiseerd, maar er liggen ook nog opgaven voor ons.

Om tot een gedeeld beeld van onze aanpak te komen, gingen we in de tweede helft van 2025 opnieuw op expeditie met collega's, samenwerkingspartners, leden van de RvC en de Huurdersraad. De inzichten uit deze sessies gebruiken we om begin 2026 onze koers aan te scherpen en te herijken.

Nationale prestatieafspraken 2025 - 2035

De Nationale Prestatieafspraken (NPA) 2025–2035 vormen het overkoepelende kader waarbinnen woningcorporaties, het Rijk en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten gezamenlijk invulling geven aan de volkshuisvestelijke opgave. Ze zijn sinds december 2024 bestuurlijk van kracht en richten zich op vijf centrale thema's: betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid, duurzaamheid en zorg en ouderenhuisvesting. Voor Triada vormen de NPA een minimale ambitie: wij beschouwen de afspraken als een bodem en streven waar mogelijk naar meer.

De juridische verankering van onderdelen uit de NPA in de Woningwet bevindt zich eind 2025 in de fase tussen afronding van de internetconsultatie en indiening bij de Tweede Kamer (wet versterking regie volkshuisvesting). De afspraken zijn daardoor nog niet wettelijk afdwingbaar. De verwachting is dat het wetsvoorstel in 2026 bij de Tweede Kamer wordt ingediend. De verwachte inwerkingtreding is op zijn vroegst in 2027. Dit is afhankelijk van de verdere parlementaire behandeling.

Regiodeals 2025 - 2034

De regionale woondeals vormen het belangrijkste uitvoeringsinstrument om de NPA te vertalen naar concrete lokale opgaven. In de woondeals 2025 zijn de aandachtsgroepen explicieter en uniformer benoemd: starters, ouderen, aandachtsgroepen uit zorg en opvang, arbeidsmigranten en statushouders. De woondeals maken duidelijk wie waarvoor verantwoordelijk is en op welke schaal partijen samenwerken aan de woonopgave.

Voor onze regio's Stedendriehoek en Noord-Veluwe zijn de concrete aantallen van de te huisvesten personen per gemeente nog niet volledig uitgewerkt. Binnen de opgave ouderenhuisvesting hebben de gemeenten al wel aantallen opgenomen in hun volkshuisvestelijk beleid; deze nemen wij mee in onze realisatie. De uitvoering van de afspraken, met name de nieuwbouwopgave, staat onder druk door structurele belemmeringen. Hierbij kun je denken aan de stikstofproblematiek, netcongestie en langdurige plan- en bezwaarprocedures die het tempo mede bepalen.

Prestatieafspraken met de gemeenten Epe, Hattem en Heerde

De prestatieafspraken zijn de concrete vertaling van de nationale en regionale ambities naar ons eigen werkgebied. In 2025 hebben wij samen met de drie gemeenten Epe, Hattem en Heerde en de Huurdersraad meerjarenafspraken gemaakt voor de periode 2025–2028. Deze sluiten aan bij de Nationale Prestatieafspraken en de regionale woondeals, en worden jaarlijks vertaald naar concrete jaarschijven. Dit is inclusief afspraken over woningbouw, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. De prestatieafspraken zijn door ons uitgebreid met het thema woonruimteverdeling. Door het hanteren van passendheidscriteria voor ons woningaanbod dragen wij eraan bij dat meer huishoudens passend kunnen wonen. Hierbij gaat het niet alleen om de hoogte van de huur, maar ook om woonlasten, woninggrootte en de individuele situatie van de woningzoekende. In de afspraken is ook expliciet aandacht voor de samenwerking met zorg- en welzijnspartners, het tegengaan van woonoverlast en de leefbaarheid in buurten en kernen.

Gebiedsgerichte samenwerking

In het koersplan hebben 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 en individuele vragen van bewoners. In 2025 hebben we een volgende stap gezet in het gebiedsgericht samenwerken. Met zorg- en welzijnspartijen werken we aan samenredzame gemeenschappen in de buurt Molenkamp in Heerde en de wijk Klaarbeek in Epe. Daarnaast werken verschillende collega's uit verschillende afdelingen samen in gebiedsteams en gebiedskamers. De verschillende klantvragen en processen worden zo integraal benaderd en met aandacht voor de huurders aangepakt.

Ook hebben we veel samenwerkingspartners opgezocht en zijn we in gesprek gegaan over hoe wij samen kunnen komen tot een gedeelde visie op de gebieden. We hebben in 2025 een start gemaakt met het opstellen van gebiedsvisies. De volgende stap is dat we deze interne visie met onze samenwerkingspartners en met bewoners in de gebieden vertalen naar een integrale gebiedsvisie. Deze stap gaan we in 2026 zetten.

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. Dit gaat dus over meer dan wat we als corporatie zonder hulp van anderen kunnen doen en waarmaken. Tegelijkertijd is 'natuurlijk thuis' wat ons drijft. Dit hebben we verwoord in zes thema's.

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 om te vragen wanneer ze aan de beurt zijn nu de energierekening zo hoog is. Ook in het overheidsbeleid en de NPA is verduurzaming een groot thema. We zijn hier goed op weg. In 2025 hebben we de routekaart "een Natuurinclusief Triada" definitief een plek gegeven in het dagelijkse werk. We weten wat we te doen hebben en gaan voor een natuurinclusief Triada.

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

Wij varen een natuurinclusieve koers. In 2024 is een routekaart natuurinclusiviteit vastgesteld. De routekaart geeft richting en duidt de definitie. De koers bestaat uit vier onderdelen die we hieronder kort toelichten samen met de prestaties uit 2025.

CO₂ en energie

Ons doel is om in 2050 volledig CO₂-neutraal te zijn in zowel bestaande woningen als nieuwbouw. Hiervoor is jaarlijks 3,6% uitstootreductie nodig (circa 650 ton CO₂). Met een gemiddelde reductie van 6% in de afgelopen drie jaar – en 5,1% in 2025 – liggen we voor op schema. Dit bereiken we door woningen toekomstbestendig te isoleren, zonnepanelen te plaatsen en (hybride) warmtepompen te installeren.

Netcongestie blijft een belangrijk aandachtspunt. Liander geeft aan dat het stroomnet vol raakt, wat nu al leidt tot knelpunten bij nieuwbouw. Om stagnatie te voorkomen investeren we in kennis, zoeken we samenwerking en vormen we coalities rond onderstations. De komende jaren richten we ons op oplossingen voor een toekomstbestendig, netneutraal energiesysteem, dat bovendien betaalbare energielasten voor huurders ondersteunt. We werken hierbij samen met Liander, energiecoöperaties, gemeenten, corporaties en uitvoeringspartners.

Klimaatadaptatie

Klimaatverandering vraagt om gerichte aanpassingen aan onze woningen en woonomgeving. Wij werken daarom actief aan klimaatadaptatie, met aandacht voor de effecten van toenemende hitte en extreme neerslag. Zo beschermen wij het wooncomfort en de veiligheid van onze huurders en houden wij ons woningbezit toekomstbestendig.

Circulariteit

De bouwsector verbruikt veel grondstoffen en energie, wat leidt tot schaarste en CO₂-uitstoot. Circulariteit betekent voor ons dat materialen worden hergebruikt en dat de productie van bouwmaterialen plaatsvindt met hernieuwbare energie en zonder afval. In samenwerking met Lagemaat werken we aan hoogwaardig hergebruik van materialen in onze vastgoedprojecten. Dit voorkomt de behoefte aan nieuw te produceren (bouw)materialen en vermijdt zo (CO₂-) emissies. Ook is er een deal 'biobased bouwen' ondertekend. Deze deal bevat doelstellingen die we met partners uit de regio gaan vertalen naar de praktijk. Biobased materialen zijn hernieuwbaar. In plaats van traditionele materialen die CO₂ uitstoten ligt er in deze producten CO₂ vast, omdat dit een bouwsteen is voor de groei van de plant. In 2025 is er een afstudeerder van het Windesheim bij ons gestart. Zij doet onderzoek naar een samenwerkingsvorm die op termijn moet leiden tot circulaire installaties. Ook wordt de bouw van het Circulair Centrum Nederland tegenover ons kantoor concreet. We verkennen samenwerkingsmogelijkheden en organiseren in 2026 samen een congres over circulaire woningbouw.

Biodiversiteit

Ons werkgebied ligt tussen twee Natura 2000-gebieden. Wij beschouwen groen en biodiversiteit als randvoorwaarden voor goed en toekomstbestendig wonen. Daarom versterken wij biodiversiteit structureel in ons hele werkgebied. Per project brengen wij de mogelijkheden voor biodiversiteitswinst in beeld en sluiten wij aan bij de gemeentelijke soortenmanagementplannen (SMP). De faunatoren bij ons kantoor is een zichtbaar voorbeeld van deze aanpak.

Nationale prestatieafspraken – duurzaamheid

Een belangrijk deel van de NPA gaat over duurzaamheid. We hebben deze afspraken vertaald in het aandeel van Triada. Hieronder staat een toelichting op de afspraak en de stand van zaken eind 2025. Eind 2024 zijn deze Nationale prestatieafspraken herijkt. De impact van deze herijking is in dit jaarverslag opgenomen.

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

In onze begroting hebben we verduurzamingsmaatregelen opgenomen om deze doelstelling te halen. Eind 2025 hadden we nog 208 woningen met een energielabel E, F of G ten opzichte van 292 een jaar eerder. Met de realisatie van 84 woningen hebben we daarmee het jaardoel van 62 woningen ruimschoots behaald. We liggen op koers om de doelstelling voor 2028 te halen.

In 2034 is de gemiddelde warmtevraag van woning afgenomen tot 87 kWh/m²

Voorheen werd gestuurd op het aantal woningen dat voldoet aan de isolatiestandaard. In 2025 zijn door nieuwbouw en verduurzaming 114 woningen met isolatiestandaard toegevoegd aan de woningvoorraad. Eind 2025 voldeden 1.132 woningen aan deze grenswaarde.

Met de herijking van de NPA is het sturen op aantallen echter losgelaten. In de plaats daarvan zijn er doelen opgenomen om de gemiddelde warmtevraag te laten afnemen: van gemiddeld 108 kWh/m² naar 87 kWh/m² in 2034. Dit is een andere benadering van het doel, maar leidt wel tot verhoging van het isolatietempo. Bij ons is de gemiddelde warmtevraag in 2025 afgenomen van 107,3 kWh/m² eind 2024, naar 100,5 kWh/m² eind 2025. Hiermee liggen we op koers om het NPA-doel te halen.

In 2034 zijn 450.000 bestaande corporatiewoningen aardgasvrij

Voor de herijking was dit doel gesteld in 2030 in plaats van 2034. Het gaat om ongeveer 20% van alle corporatiewoningen. Voor ons zijn dit ongeveer 1.300 woningen. We hebben in 2025 veertien bestaande woningen aardgasvrij gemaakt. Daarnaast zijn er 54 aardgasvrije nieuwbouwwoningen opgeleverd. In totaal zijn er 68 aardgasvrije woningen bijgekomen. Het jaardoel was 122 woningen. Door vertraging van enkele nieuwbouwprojecten is er sprake van een verschuiving naar 2026. Eind 2025 waren 496 van onze woningen aardgasvrij. Het behalen van het gestelde doel in 2034 wordt steeds onzekerder door de toenemende problematiek van netcongestie.

Woningverbetering en verduurzaming

Ons doel voor 2050 is een CO₂-neutrale en aardgasvrije woningvoorraad. Op weg daarnaartoe hebben we in 2025 duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd in diverse complexen, bij ongeveer 200 woningen. De maatregelen bestonden meestal uit het isoleren van de vloeren, gevels en daken. De duurzaamheidsmaatregelen hebben we uitgevoerd in combinatie met planmatig onderhoud.

Woningverbeteringsprojecten

In 2025 hebben we verspreid over ons werkgebied tien woningverbeteringsprojecten uitgevoerd. De uitgevoerde werkzaamheden varieerden van isolatiemaatregelen tot het aanbrengen van warmte-terugwin (WTW) ventilatiesystemen en (hybride) warmtepompen, of een combinatie van diverse werkzaamheden. Een mooi voorbeeld is het woningverbeteringsproject bij 36 eengezinswoningen aan de Marijkeweg te Vaassen. De woningen voldoen nu aan de isolatiestandaard. Er zijn hier hergebruikte en biobased materialen toegepast. Daarnaast zijn we in 2025 gestart met de renovatie van eengezinswoningen in de wijk Molenkamp te Heerde. Dit betreft een herstructureringsproject waarbij we in de komende jaren zowel woningen hoogwaardig renoveren, als woningen slopen en nieuwe woningen toevoegen in het gebied. De uitgaven voor woningverbetering en verduurzaming waren in 2025 in lijn met de begroting.

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. Hiervan is minder gebruik gemaakt dan verwacht. De totale uitgaven voor het Woonwensenpakket tijdens woningverbeteringsprojecten zijn ruim binnen het budget gebleven.

Zonnepanelen op daken eengezinswoningen

In 2025 hebben we 302 eengezinswoningen voorzien van zonnepanelen. Dit is fors minder dan het doel van 600 woningen. De oorzaak hiervoor is de aankondiging van het afschaffen van de salderingsregeling. In 2026 herijken we ons beleid ten aanzien van zonnepanelen met als doel deze toch financieel aantrekkelijk te houden voor onze huurders.

Betaalbaar energieverbruik

Een steeds groter deel van de woonlasten bestaat uit energiekosten. Dit deel groeit al jaren, en de oorlog in Oekraïne heeft voor een extra versnelling gezorgd. Door de afschaffing van de salderingsregeling in 2027 en stijgende netbeheerkosten voor investeringen in netverzwaring zal deze trend versnellen. Naast de nodige financiële problemen, heeft de prijsstijging ook flink bijgedragen aan ons nationale en individuele energiebewustzijn. Energiebesparing leidt tot lagere woonlasten voor onze huurders. In 2025 hebben we diverse activiteiten uitgevoerd die tot energiebesparing leiden en daarmee tot lagere woonlasten. Deze zijn soms gecoördineerd in een integraal project, soms vraag gestuurd via het Woonwensenpakket of door derden aangevraagd.

Het gaat om de volgende activiteiten:

- Uitvoeren van woningverbeteringsprojecten, waarbij we minstens isoleren tot de isolatiestandaard (aardgasvrij-gereed). 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 het aardgas af.
- Op verzoek van onze huurders en bij de mutatie van een woning vervangen we de kookgasaansluiting voor een elektrische aansluiting voor koken op inductie. We voeren dit voor de huurder kosteloos uit.
- We schrijven projectmatig huurders aan met de vraag of zij graag zonnepanelen willen. In 2025 is de vraag sterk afgenomen. We hebben de terugval geanalyseerd en herijken in 2026 ons beleid op dit gebied.
- Met de drie gemeenten werken we samen in het project [jouwbespaarhulp.nl](https://www.jouwbespaarhulp.nl). Naast de tips van de energiecoaches voeren wij kleine energiebesparende maatregelen uit. We zoeken samen met de gemeenten naar een vorm om dit project een structureel karakter te geven. Nu wordt het project gefinancierd door het Rijk, maar de financiering stopt in 2026.
- We informeren onze huurders op verschillende manieren over energiebewustzijn. Dit doen we via onze website, op onze social mediakanalen en ons huurdersmagazine. Verder werken we samen met de energiecoaches van de gemeenten, zowel bij individuele vragen van huurders als tijdens bijeenkomsten die we organiseren. Dit doen wij voordat we starten met

woningverbeteringsprojecten en verduurzamingsmaatregelen. 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 2025 zijn er stappen gezet in het verbeteren van onze dienstverlening, en daaraan gekoppeld het transparant en uniform samenwerken.

- We sloten met de drie vaste aannemers raamovereenkomsten af, waarin afspraken zijn gemaakt over uurlonen, de indexatie en het serviceniveau (SLA). Een jaarlijkse evaluatie waarin de cijfers en samenwerking worden besproken is onderdeel van onze werkwijze.
- In het facturatieproces voerden we enkele verbeteringen door. Facturen worden beoordeeld/gefatieerd door Triada medewerkers die betrokken zijn bij het proces. Bij twijfel of vragen worden facturen van (onder)aannemers en installateurs gecontroleerd door:
 - Een extra controle bij de opzichter DO om te bepalen of de arbeidsuren en prijzen uitlegbaar/marktconform zijn;
 - Vaker facturen van onderaannemers op te vragen voor het controleren/specificeren van werkzaamheden;
 - Offertes van (onder)aannemers en installateurs met elkaar te vergelijken.

De uitgevoerde controles en de uitkomsten maken onderdeel uit van de evaluatiegespreken met samenwerkingspartners.

In 2025 zijn de eerste stappen gezet voor een standaard prijzenboek: Vestwal. Daarmee zijn marktconforme eenheidsprijzen voor materialen en uurlonen beter geborgd en werken we toe naar een meer uniforme en transparante samenwerking. De eerste gesprekken met de aannemers en installateurs zijn gevoerd, en het prijzenboek is ingericht. In 2026 verfijnen we de inrichting en implementeren we het prijzenboek gefaseerd in het dagelijks onderhoud.

Reparatieonderhoud

De daadwerkelijke uitgaven zijn hoger dan begroot door stijgende uurtarieven en materiaalkosten, maar het afgelopen jaar zeker ook door een veranderende onderhoudsvraag en bewuste beleidskeuzes.

In 2025 is binnen het reparatieonderhoud bewuster gestuurd op kwaliteit en duurzaamheid, in lijn met ons koersplan *Natuurlijk thuis*. We zien over het jaar 2025 minder reparatieverzoeken en minder meldingen per woning, terwijl de totale kosten in verhouding minder sterk zijn gedaald. De verklaring ligt in de verschuiving van veel kleine reparaties naar minder, maar complexere en structurele ingrepen. Deze ontwikkeling is onder meer zichtbaar in:

- Structurele oplossingen in plaats van herstel: schoorstenen worden waar mogelijk verwijderd in plaats van gerepareerd; vochtproblemen in kelders worden aangepakt door impregneren. Dit past bij de toenemende grondwateroverlast, maar heeft hogere kosten tot gevolg.
- Bewuste inzet van de eigen dienst: bij intercomstoringen en automatische toegangsdeuren wordt dit eerst intern opgelost en alleen uitbesteed als dat noodzakelijk is. Dit vermindert herhaalstoringen en bevordert gerichte opdrachtverstrekking.
- Technische veroudering en verduurzaming: verouderde cv-ketels en de groei van het aantal warmtepompen in onze woningen vragen om meer en complexer onderhoud per melding. We hebben meerdere casussen gehad met storingen aan warmtepompen waarbij, door gebrek aan kundig personeel, de doorlooptijden (en daarmee samenhangende kosten) van reparaties langer zijn dan gewenst.
- Verbeterd kosteninzicht: via maandelijkse analyses van kosten per opdracht (KPO) zijn registratie, uitbesteding en boekingen aangescherpt.

Eerder is al gebleken dat de begroting voor reparatieonderhoud onvoldoende meebeweegt met deze ontwikkeling, doordat deze historisch vooral is gebaseerd op het aantal meldingen.

De ingezette sturing op structurele kwaliteit en duurzaamheid leidt tot hogere gemiddelde kosten per reparatie, maar draagt bij aan een toekomstbestendige woningvoorraad en minder herhaalonderhoud. Dit vraagt om een begroting die beter aansluit bij de inhoudelijke onderhoudsopgave. De begroting

2026 is hier inmiddels op aangepast. Er is bijvoorbeeld een aparte post opgenomen voor schademeldingen.

In 2026 zetten we de lijn van 2025 door, met de focus op duurzaam en structureel onderhoud en slimme kostenbeheersing. Storingen lossen we waar mogelijk met onze eigen dienst op en we besteden pas uit als het nodig is. We kiezen voor oplossingen die de kwaliteit en levensduur van onze woningen vergroten. Verbeterde registratie en scherpere actiecodes geven beter inzicht in de kosten per opdracht, terwijl de begroting dichter aansluit bij de werkelijke onderhoudsvraag. Zo blijven we sturen op minder meldingen, hogere kwaliteit en toekomstbestendig onderhoud.

Mutatieonderhoud

In 2025 waren er 85 mutaties meer dan in 2024. Ondanks dit hogere volume zijn de totale mutatiekosten uitgekomen op € 1,488 miljoen, wat € 231.000 lager is dan in 2024 (-13%). Daarmee is ook de budgetafwijking sterk verbeterd: van +38% in 2024 naar +4% in 2025. Dit laat zien dat de mutatiekosten in 2025 aanzienlijk beter beheerst zijn.

De lagere kosten ten opzichte van 2024 komen vooral door een stabielere uitvoering, beter op elkaar aansluitende processen en het uitblijven van grote correcties of herstelwerk zoals in 2024. Tegelijkertijd werken enkele ontwikkelingen juist kosten opdrijvend, zoals meer werkzaamheden per woning, meer langdurig bewoonde woningen door de inzet op doorstroming en een stijging van het aantal kostbare opdrachten (o.a. stucwerk, plafonds, binnenschilderwerk en deuren).

Voor 2026 betekent dit dat we blijven sturen op de noodzakelijkheid en omvang van werkzaamheden per mutatie, en het beperken van kostbare ingrepen waar mogelijk, zonder concessies aan de basiskwaliteit.

Inkoop klein materiaal

Dit betreft het materiaal dat onze onderhoudsdienst gebruikt bij reparatie- en mutatieonderhoud. We zien in 2025 een daling in de kosten ten opzichte van 2024. Er is weliswaar een lichte overschrijding van de begroting, maar de kosten zijn veel beter in balans gebleven dan in 2024. De voornaamste reden hiervoor ligt in het feit dat de onderhoudsdienst minder opdrachten uitvoerde dan in 2024. Dit beeld past bij het algehele beeld dat we in 2025 minder reparatieverzoeken ontvingen dan het jaar daarvoor.

Planmatig onderhoud

Ontwikkelingen

Wij sturen op het goed en op tijd doorlopen van werkprocessen. De doorontwikkeling van professioneel opdrachtgeverschap en de (RGS) samenwerking met opdrachtnemers begint meer vorm te krijgen en werpt zijn eerste vruchten af. Dit blijkt onder andere uit een hogere realisatiegraad van onze woningverbeterings- en planmatige onderhoudsprojecten in 2025.

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 2,9% lager dan begroot.

Contractonderhoud

Voor contractonderhoud hebben we in 2025 2,7% minder uitgegeven dan begroot. Dit komt met name doordat de kosten voor de nieuwe RGS-overeenkomst voor dakonderhoud lager uitvielen dan voorzien.

Renovatie bij mutatie

Woningen die bij mutatie in aanmerking komen voor een renovatie, brengen we voor de nieuwe verhuuring eerst naar het basiskwaliteitsniveau. Dit doen we door onder andere keuken-, badkamer- en toiletrenovaties uit te voeren. Er waren in 2025 fors meer renovaties nodig dan verwacht. De uitgaven lagen 26% hoger dan begroot.

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 6,9% minder uitgegeven dan begroot.

2.1.3 De cijfers

Investerings: de cijfers

(x € 1.000)

	2025			2024		
	Begroot	Realisatie	Afwijking	Begroot	Realisatie	Afwijking
Woningverbetering en verduurzaming	12.615	12.477	-1%	11.148	11.095	0%
Woonwensenpakket bij energetische verbeteringen	186	57	-69%	364	151	-59%
Totaal	12.801	12.534	-2%	11.512	11.246	-2%

Energie en betaalbaarheid: de cijfers

Energielabels

	31-12-2024		31-12-2025		Prognose 2026	
	Aantallen	Percentage	Aantallen	Percentage	Aantallen	Percentage
A++++	23	0%	57	1%	57	1%
A+++	334	5%	377	6%	516	8%
A++	123	2%	127	2%	198	3%
A+	579	9%	692	10%	857	13%
A	2.974	45%	3.039	46%	2.976	44%
B	1.004	15%	937	14%	941	14%
C	938	14%	908	14%	830	12%
D	404	6%	324	5%	223	3%
E	159	2%	117	2%	78	1%
F	92	1%	65	1%	51	1%
G	41	1%	26	0%	22	0%
Totaal	6.671	100%	6.669	100%	6.749	100%

Gemiddelde EP2 en energielabels

Ontwikkeling EP2 per gemeente

	EP2 31-12-2024	EP2 31-12-2025	Prognose EP2 2026
Epe	156,9	149,2	146,6
Hatterm	152,9	143,0	140,9
Heerde	169,0	161,9	144,5
Totaal	159,3	151,3	144,9

Energielabels per gemeente

	label 31-12-2024	label 31-12-2025	Prognose label 2026
Epe	A	A	A
Hatterm	A	A	A
Heerde	B	B	A
Totaal	A	A	A

Dagelijks onderhoud: de cijfers

(x € 1.000)

	2025			2024		
	Begroot	Realisatie	Afwijking	Begroot	Realisatie	Afwijking
Reparatieonderhoud	1.962	2.119	7%	1.871	2.596	17%
Mutatieonderhoud	1.436	1.482	3%	1.249	1.719	38%
Schade	-	226	100%	-	350	100%
Materiaal (eigen dienst)	264	274	4%	258	299	16%

Reparatie-onderhoud: de cijfers

	2025			2024		
	Begroot	Realisatie	Afwijking	Begroot	Realisatie	Afwijking
Aantal verzoeken	7.250	6.686	-8%	7.250	7.609	5%
Gem. kosten per verzoek (€)	271	317	30%	258	341	32%
Gem. aantal reparatieverzoeken per woning		1,01			1,14	

Mutatie-onderhoud: de cijfers

(x € 1.000)

	2025			2024		
	Begroot	Realisatie	Afwijking	Begroot	Realisatie	Afwijking
Aantal mutatiewoningen	350	448	28%	330	351	6%
Gem. kosten per woning (€)	3.662	3.308	12%	3.785	4.965	31%

Planmatig onderhoud: de cijfers

(x € 1.000)

	2025			2024		
	Begroot	Realisatie	Afwijking	Begroot	Realisatie	Afwijking
Projectmatig onderhoud	9.449	9.176	-3%	7.291	7.972	9%
Contractonderhoud	1.975	1.922	-3%	1.745	1.658	-5%
Renovatie bij mutatie	1.983	2.500	26%	1.775	1.577	-11%
Woonwensenpakket individueel	1.850	1.723	-7%	1.711	1.628	-5%
Totaal	15.257	15.321	0%	12.522	12.835	3%

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 vergrijst, wat in onze wijken en kernen zichtbaar wordt. Veel ouderen wonen nog in ruime eengezinswoningen die niet langer aansluiten bij hun veranderende levensfase. Mobiliteitsproblemen, het onderhoud van huis en tuin en de afhankelijkheid van voorzieningen maken zelfstandig wonen steeds complexer. Ook de bereikbaarheid van zorg, winkels en openbaar vervoer speelt hierbij een belangrijke rol.

In het gebied groeit de behoefte aan passende woonvormen voor ouderen. Levensloopbestendige woningen, gelijkvloerse oplossingen en nabijheid van zorg- en ontmoetingsvoorzieningen zijn cruciaal om zelfstandig wonen mogelijk te houden en eenzaamheid te voorkomen. Tegelijkertijd ligt er een sterke basis in onze regio: de sociale samenhang in de kernen is groot. Buren, vrijwilligers en lokale initiatieven vormen een stevig netwerk. Door deze kracht te verbinden met slimme woon- en zorgoplossingen, kunnen we per gebied blijven bouwen aan een veilige, vertrouwde en toekomstbestendige woonomgeving voor ouderen.

Onze 75+ -huurders wonen in een voor deze doelgroep geschikte woning

Een groot deel van onze huurders woont niet meer in een woning die past bij hun levensfase. Zij kunnen hiervoor terecht bij de wooncoach voor een persoonlijk gesprek.

Bij nieuwbouwprojecten met nultredenwoningen benaderen wij actief zittende huurders om doorstroming te stimuleren. De voorkeur gaat uit naar huurders die een ruime eengezinswoning achterlaten, zodat deze beschikbaar komt voor gezinnen.

Binnen de gebiedsteams bespreken we doorstroomcasussen en bemiddelen we bij verhuizing naar een beter passende woning.

Met de introductie van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem sturen wij actiever op doorstroming. Huurders van Triada krijgen voorrang boven starters. In maart zijn we gestart met het geven van voorrang aan onze huurders die ouder zijn dan 55 jaar. Dit heeft ertoe geleid dat wij 57,4% nultredenwoningen toegewezen hebben aan 55-plussers. De KPI is 80%. Deze was ambitieus voor afgelopen jaar. We verwachten dat het komende jaar meer 55-plussers zullen doorverhuizen naar nultredenwoningen.

Samen met het beheerteam van het woonruimteverdeelsysteem brengen wij momenteel in kaart waar onze woningvoorraad voor ouderen zich bevindt. Deze informatie gaan we publiceren op onze website, zodat wooncoaches beter ondersteund worden en woningzoekenden meer inzicht krijgen in het beschikbare aanbod.

Senioren wonen naar tevredenheid met welzijn en zorg op bereikbare afstand

In 2025 hebben wij deelgenomen aan het landelijke sectoronderzoek Fijn Thuis, waarin huurders hun mening geven over hun woning, buurt en de rol van de corporatie. Hier hebben 204 van onze huurders aan meegedaan (respons 16%). De resultaten geven ons waardevolle inzichten in hoe wij kunnen bijdragen aan een fijn thuis. Deze zijn hieronder verder uitgewerkt.

Thuisgevoel en tevredenheid

Zes op de tien huurders voelt zich thuis en geeft een acht of hoger. Het gemiddelde rapportcijfer voor thuisgevoel is 7,6, iets hoger dan het landelijke gemiddelde. Huurders zijn iets meer tevreden dan gemiddeld over hun woning, buurt en de inzet van Triada.

Buurt en sociale cohesie

Van onze huurders is 46% tevreden over de buurt, vooral over veiligheid en sociale contacten. Dit is iets hoger dan het landelijk gemiddelde. Verbeterpunten liggen bij overlast (32% ontevreden) en netheid. Slechts 18% van de huurders zet zich actief in voor een fijne buurt, bijvoorbeeld door een praatje te maken of activiteiten te organiseren.

Woning en betaalbaarheid

Van onze huurders is 52% tevreden over hun woning. Het onderhoud scoort beter dan landelijk, maar 21% is nog ontevreden. Betaalbaarheid blijft een aandachtspunt: 35% van de huurders is ontevreden en geeft hiervoor gemiddeld een 6,1. Voor 20% van de huurders past de woning niet bij hun levensfase. We zijn bezig met het implementeren van het tweehurenbeleid en het actief inzetten van de wooncoach. Dit draagt bij aan onze doelstelling om huurders een passend thuis aan te bieden.

Rol van Triada

Van onze huurders vindt 37% dat Triada genoeg doet om huurders zich thuis te laten voelen, en ruim 4 op 10 huurders is tevreden over Triada in het algemeen. Kritische punten zijn het serieus nemen van huurders, betrokkenheid en inspraak. We zijn in 2025 gestart met het effectiever inzetten van de huurdersvertegenwoordiging. Hierdoor willen wij de lijntjes naar onze huurders korter maken, zodat zij nog meer gebruik kunnen maken van hun inspraak. In 2026 gebruiken wij deze uitkomsten om onze dienstverlening aan te scherpen en waar nodig te verbeteren.

Specifiek voor ouderen voeren wij een verdiepend kwalitatief onderzoek uit. Het plan van aanpak bespreken we in tertiaal drie. De uitvoering van het onderzoek staat gepland voor de eerste helft van 2026.

Toewijzing toegankelijke 3- en 4-sterrenwoningen

Wij hebben 575 toegankelijke 3- en 4-sterren woningen. Daarvan zijn er 371 woningen die rolstoeltoegankelijk en rollatordoorgankelijk zijn (3-sterren) en 204 woningen die rolstoeltoegankelijk en -doorgankelijk zijn (4-sterren). Met de gemeenten hebben wij afspraken gemaakt over het adverteren van deze woningen.

Op onze website NatuurlijkHuren worden woningen gepubliceerd met voorrang voor WMO urgenten. De woningen zijn te herkennen aan de tekst die in advertentie staat. In 2025 hebben we 32 3- en 4-sterrenwoningen verhuurd. In Epe zijn zes woningen verhuurd, in Hattem drie en in Heerde 23 woningen.

Prettig en zelfstandig oud worden in een geschikte woning

Langer zelfstandig thuis wonen vraagt om toegankelijke woningen en een woonomgeving met passende zorg- en welzijnsvoorzieningen. Door de toenemende vraag blijven we ons hier samen met gemeenten en samenwerkingspartners actief op inzetten.

Dat doen we door ons woningbezit aan te passen en nieuwe, toegankelijke woningen toe te voegen. Daarnaast stimuleren en informeren we oudere huurders, samen met (zorg)organisaties, over de mogelijkheden om zelf maatregelen te nemen om langer thuis te kunnen blijven wonen.

Doorstromen ouderen met behulp van de wooncoach

In onze woningvoorraad wonen veel ouderen in ruime eengezinswoningen. Voor deze doelgroep zien wij een verhuizing naar een passende, gelijkvloerse woning als een toekomstbestendige oplossing. Dit draagt niet alleen bij aan het woongemak van de oudere huurder, maar zorgt er ook voor dat eengezinswoningen beschikbaar komen voor gezinnen.

In 2025 hebben wij actief ingezet op het stimuleren van doorstroming. Onze wooncoach speelt hierin een centrale rol. De wooncoach bezoekt huurders thuis om de verhuisbehoefte te peilen en hen te ondersteunen bij het nadenken over een toekomstige verhuizing. Ook adviseert de wooncoach over alles wat bij een verhuizing komt kijken, zoals praktische stappen, financiële mogelijkheden en emotionele aspecten.

In totaal zijn er in 2025 72 gesprekken gevoerd bij huurders thuis. Hiervan zijn acht gesprekken afgerond, twee gesprekken staan nog gepland, en bij 62 huurders is behoefte aan verdere begeleiding. De wooncoach wordt daarnaast actief ingezet bij nieuwbouwprojecten. Huurders die in de buurt van nieuwbouw wonen, worden benaderd om doorstroming naar een levensloopbestendige woning te stimuleren.

In 2026 willen we het aantal gesprekken verder uitbreiden en de toolkit voor de wooncoach doorontwikkelen. Ook onderzoeken we aanvullende maatregelen om doorstroming te bevorderen, zoals verhuiscafés, financiële regelingen en het wegnemen van emotionele belemmeringen.

2.3 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.

Onze huurders willen gezien en gehoord worden. Daaronder verstaan we bijvoorbeeld: een goed (en het liefst snel) antwoord op een vraag. Daarbij hoort ook het geven van duidelijkheid en de verwachting dat we onze afspraken nakomen. En laten we eerlijk zijn: dat verwachten we zelf ook als we met een organisatie te maken hebben.

Luisterpanel

In 2025 organiseerden we opnieuw een luisterpanel in samenwerking met het KWH en Het Luisterpunt. Deze keer stond het thema *vastgoed* centraal. We gingen in gesprek met huurders die recent een renovatie of planmatig onderhoud hebben meegemaakt.

De reacties waren positief: we doen veel goed. Tegelijkertijd kregen we waardevolle inzichten in wat beter kan. Hieruit kwamen de volgende verbeterpunten naar voren, waar we de komende tijd mee aan de slag gaan:

- Triada meer zichtbaar in de wijk.
- Duidelijkere uitleg over installaties.
- Uniforme afspraken met onze aannemers.

Klantvisie

In 2024 hebben we onze klantvisie afgerond. In 2025 is dit de leidraad geweest bij het (her)inrichten van onze processen, het formuleren van ons beleid en het nemen van besluiten. Het beschrijft de verwachte houding, het gedrag van onze medewerkers, wat hun talenten moeten zijn en hoe wij communiceren met onze omgeving. Ons doel: een klantgedreven organisatie zijn. Om dit te bereiken, hebben we vijf acties opgesteld waar we ons de komende jaren op gaan richten:

- *Empathische medewerkers*
Bij Triada werken mensen die echt naar klanten luisteren, zowel intern als extern. Ze begrijpen onze kernwaarden en kijken door de ogen van de ander.
- *Netwerk gebruiken*
Onze medewerkers zetten hun netwerk in om klanten op de beste manier te helpen.
- *Huurders betrekken*
Huurders doen mee aan projecten van Triada. Medewerkers zoeken actief naar manieren om hun mening, hulp of advies te vragen.
- *Dienstverlening verbeteren*
We blijven onze dienstverlening aanpassen aan wat onze klanten nodig hebben.
- *Goed gebruik van systemen*
Alle medewerkers met klantcontact weten hoe ze het klantvolgsysteem moeten gebruiken. Ze houden zich aan de afspraken en worden (extra) opgeleid als dat nodig is.

Kanaalstrategie

In 2025 hebben we een kanaalstrategie ontwikkeld. Deze strategie is het verlengstuk van onze klantvisie en zorgt ervoor dat klanten zélf kunnen kiezen hoe ze contact met ons opnemen. Wij bepalen per kanaal de beschikbaarheid en de voorwaarden. Of het nu digitaal, telefonisch of persoonlijk is: elk kanaal is toegankelijk, passend en klantgedreven ingericht. We hebben onze website en informatievoorziening persoonlijker en eigentijds gemaakt. Onze klanten kunnen nu veel makkelijker zelf zaken digitaal regelen, maar waar nodig zijn wij er voor persoonlijk contact.

KlantContactPunt (KCP)

De medewerkers van het KCP zijn belangrijk voor onze organisatie. Zij zijn vaak het eerste contact voor onze huurders, woningzoekenden en andere relaties. Daarmee zijn ze het visitekaartje van Triada. Iedere dag doen ze hun best om iedereen snel, vriendelijk en goed te helpen. Onze klanten kunnen op verschillende manieren contact met ons opnemen. Sinds oktober 2025 zijn wij gestopt met Webchat. Onze huurders kunnen nog altijd wel met ons WhatsAppen.

We zien sinds de opkomst van ons Chat-kanaal dat de telefoongesprekken zijn gedaald, maar toch wordt de telefoon nog het meest gebruikt, zo blijkt uit de cijfers:

- 30.457 telefoongesprekken in 2025, waarvan 89,05% direct afgehandeld. In 2024 waren dit er 35.369, waarvan 88,3% direct is afgehandeld.
- 3.616 chatgesprekken (624 via Webchat en 2.992 via WhatsApp).
- 3.837 geregistreeerde e-mails.
- 282 mensen (huurders en woningzoekenden) bezochten onze balie.

In 2025 hebben we een nieuwe kanaalstrategie ontwikkeld waarbij we steeds meer inzetten op onze digitale kanalen. In het vierde kwartaal van 2025 hebben we onze digitale formulieren (SSS'en) vernieuwd. Daardoor hebben we geen betrouwbare cijfers over heel 2025.

In 2024 ontvingen we 18.770 verzoeken via het portaal. Eind 2026 kunnen we de balans opmaken en beoordelen of onze kanaalstrategie het gewenste effect heeft. We zien nu al een positieve ontwikkeling: het aantal telefoongesprekken is in één jaar tijd met ruim 13% gedaald ten opzichte van 2024.

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. We zijn daarmee nog niet waar we graag zouden willen staan.

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 waar we nog kunnen verbeteren. De waardering is bij de meeste onderdelen dit jaar gestegen. De KWH-cijfers worden vaker gedeeld met medewerkers om het zo meer onder de aandacht te brengen. Huurders zijn met een gemiddelde van 8,4 vooral tevreden over onze afhandeling van reparaties. Vertrokken huurders geven gemiddeld een 7,7. Daar is, zoals ook bij nieuwe huurders (7,4) ruimte voor verbetering. Een werkgroep binnen Triada heeft de onderzoeksvragen geanalyseerd en deze gekoppeld aan ons Koersplan en aan keuzes binnen het nieuwe WBS-systeem. Een vervolgstap is om in 2026 tot concrete verbeterplannen te komen naar aanleiding van de resultaten.

Klachten

We kunnen niet iedereen tevredenstellen, hoe graag we dat ook willen. 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 officiële klacht indienen. De klacht wordt dan volgens onze interne klachtenprocedure behandeld.

Klachten die gaan over onze processen worden zoveel mogelijk afgehandeld door de afdeling waar de klacht is ontstaan. Klachten die gaan over een medewerker komen terecht bij de leidinggevende van de medewerker. Monitoring van de afhandeling van klachten is belegd bij één van de adviseurs binnen Triada.

Als een klant het niet eens is met de interne klachtafhandeling dan kan de klant een klacht indienen bij de regionale Klachtenadviescommissie Noord-Veluwe. Voor zaken die gaan over de woonruimteverdeling, kunnen klanten een beroep instellen bij de gemeenten.

In 2025 zijn er geen nieuwe zaken ingediend bij de Huurcommissie. Wel zijn er drie uitspraken gedaan in zaken die in 2024 zijn gestart. In twee van deze zaken is Triada in het ongelijk gesteld; in één zaak zijn wij in het gelijk gesteld. De zaken hadden betrekking op onderhoud aan de woning.

De Huurcommissie is een onafhankelijke instantie voor huurders en verhuurders die het niet eens zijn over onder andere de huurprijs, servicekosten of het onderhoudsniveau van een woning. Na beoordeling op basis van wet- en regelgeving doet de Huurcommissie een bindende uitspraak waar beide partijen zich aan moeten houden.

2.3.1 Persoonlijke, eigentijdse en flexibele dienstverlening – de cijfers

KWH - Cijfers

Waardering

	2025		2024	
	Triada	Sector	Triada	Sector
Nieuwe huurders	7,4	7,8	7,8	7,8
Vertrokken huurders	7,7	7,9	7,9	7,9
Reparaties	8,4	8,2	8,5	8,3
Onderhoud	8,0	7,5	7,3	7,4
Groot onderhoud	7,8	7,6	7,4	7,4
Algemene waardering	7,4	7,1	7,4	7,1

KWH - Cijfers vervolg

Respons enquêtes

	2025			2024		
	Benaderd	Respons	%	Benaderd	Respons	%
Nieuwe huurders	385	119	30,9%	279	83	29,8%
Vertrokken huurders	323	81	25,1%	221	83	37,6%
Reparaties	3.285	933	28,4%	3.591	966	26,9%
Onderhoud	154	51	33,1%	255	73	28,6%
Groot Onderhoud	374	80	21,4%	50	16	32,0%
Algemene waardering	2.556	490	19,2%	1.574	279	17,7%
Aedes Benchmark						

Klachten: de cijfers

	Aantal ingediend	Aantal afgehandeld
Onderhoud woning	2	2
Woningtoewijzing	0	0
Diversen	1	1
Totaal aantal klachten Triada		
Klachten ingediend bij de klachtenadviescommissie	3	3
Klachten ingediend bij de huurcommissie	0	0

2.4 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 die 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.

2.4.1 Een tijdig (t)huis

Wij bouwen al jaren verschillende typen woningen die geschikt zijn voor onze belangrijkste doelgroepen. Als uitvloeisel van de NPA hebben we intensief contact 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 momenteel en in de komende jaren gaan uitvoeren. 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 productiecapaciteit staat onder druk, waardoor de bouwkosten, naast de kosten voor strengere eisen van wet- en regelgeving, extra zijn gestegen. De steeds strengere eisen, zoals die voor stikstof, vertragen de start van projecten. Daarnaast zien we een toenemend risico vanwege netcongestie in onze regio. Wij volgen al deze ontwikkelingen op de voet.

Nieuwbouwprojecten

In 2025 was de oplevering van 108 nieuwbouwwoningen gepland. Door diverse oorzaken, zoals bezwaar- en beroepsprocedures, is dit helaas niet gelukt. We hebben in 2025 drie projecten met totaal 54 woningen opgeleverd. Naast de opgeleverde projecten is in 2025 de bouw van maar liefst 136 woningen gestart. Deze worden in 2026 opgeleverd. Daarnaast hebben we op dit moment vier nieuwbouwprojecten met in totaal 147 woningen in voorbereiding. Hier hebben we ook extern over gecommuniceerd. Daarnaast hebben we ook nog diverse projecten in voorbereiding waarover nog niet extern is gecommuniceerd.

Opgeleverde projecten

Van Meurshof Heerde

Op de plek van de oude gemeentewerf in Heerde zijn door Van Wijnen 22 levensloopgeschikte appartementen gerealiseerd. De appartementen zijn in juli 2025 opgeleverd.



Wildekampseweg Wapenveld

Aan de Wildekampseweg in Wapenveld stonden voorheen tien verouderde eengezinswoningen. Deze zijn gesloopt en er zijn vijftien nieuwe woningen voor in de plaats teruggebouwd. Deze zijn verdeeld in drie verschillende typen: drie eengezinswoningen, zes seniorenwoningen en zes jongerenwoningen. De woningen zijn in december 2025 opgeleverd.

Oosterhof Zuid Vaassen

In dit uitbreidingsplan heeft ontwikkelaar BNC een groot aantal woningen gerealiseerd waarvan wij zeventien eengezinswoningen hebben gekocht/afgenomen. Deze zijn bestemd voor een brede doelgroep. Onze woningen zijn in mei 2025 opgeleverd.

Projecten in uitvoering

Hof van Bonenburg (Meidoornlaan) Heerde

Aan de Meidoornlaan in het centrum van Heerde worden twaalf appartementen voor Triada gerealiseerd. Dit is onderdeel van een ontwikkeling met Van Vemde Projectontwikkeling B.V. van 30 appartementen tussen de Bonenburgerlaan en Meidoornlaan, genaamd Hof van Bonenburg. De appartementen zijn geschikt voor een- en tweepersoonshuishoudens. We verwachten de appartementen in februari 2026 op te leveren.

Klimopstraat Epe

Op de plek aan de Klimopstraat en het Drossenkampje in Epe, waar eerder negen eengezinswoningen stonden, bouwen we 24 appartementen terug. Alle appartementen zijn nultredenwoningen en bestemd voor ouderen die doorstromen vanuit een eengezinswoning van Triada. We verwachten de woningen in april 2026 op te leveren.

Griseeweg Epe

Aan de Griseeweg in Epe komen vijftien nieuwe huurwoningen van Triada. De woningen zijn onderdeel van een ontwikkeling van 45 woningen door bouwbedrijf Roosdom Tijhuis uit Rijssen. De woningen van Triada bestaan uit elf eengezinswoningen en vier beneden-bovenwoningen. We verwachten de woningen in april/mei op te leveren.

Krugerstraat Vaassen

Aan de Krugerstraat, Smutsstraat en Bothastraat in Vaassen zijn tien oude eengezinswoningen gesloopt. We bouwen hier een woongebouw met 27 appartementen voor terug. Het zijn nultreden woningen die bestemd voor ouderen die doorstromen vanuit een eengezinswoning van Triada. De oplevering van de appartementen is naar verwachting in juli 2026.

Wilhelminalaan Heerde

Aan de Wilhelminalaan in Heerde, op de locatie van de voormalige Wilhelminaschool, bouwen we 26 appartementen. De nultreden woningen zijn bestemd voor ouderen die doorstromen vanuit een eengezinswoning van Triada. Naar verwachting kunnen we de sleutels van de nieuwe appartementen in het najaar van 2026 uitreiken.

Hoofdstraat 212 Epe

We realiseren op de hoek bij De Klarbeek in Epe een eigentijds woongebouw van 32 appartementen. Dit zijn nultreden woningen. We leveren de appartementen eind 2026 op.



Projecten in voorbereiding

We hebben diverse projecten in de voorbereiding, zoals de herstructurering van de wijk Molenkamp Noord in Heerde. Hier realiseren we in de komende jaren 74 woningen voor verschillende doelgroepen. In de wijk Berkenoord 1 in Vaassen is het splitsen van grote eengezinswoningen in appartementen voorbereid. We verwachten dit voor een aantal woningen in 2026 te realiseren. Daarnaast is in 2025 de potentie van het beter benutten van de gehele bestaande woningvoorraad in kaart gebracht.



Aan- en verkoop

Verkoop woningen bestaand bezit

Door woningen te verkopen, zorgen we voor een toekomstbestendige vastgoedportefeuille en een positieve kasstroom. Met de verkoop van woningen creëren we doorstromingsmogelijkheden voor huurders met een middeninkomen. De woningen die hiervoor zijn bestemd, bieden we in eerste instantie aan onze eigen huurders. De inkomsten uit verkoop gebruiken we voor herstructurering, renovatie, nieuwbouw en ingrepen voor duurzaamheid en toegankelijkheid.

In 2025 hebben we 36 woningen verkocht. De verkoopopgave voor dit jaar bedroeg 38 woningen. Ten opzichte van 2024 is het aantal verkopen gestegen. Nu de doorstroming in de huursector beter op gang komt, zien we dat het aantal verkopen meebeweegt. Voor 2026 verwachten we de verkoopopgave van 30 woningen te behalen.

Terugkoop VoV-woningen

In het verleden hebben wij woningen verkocht via de regelingen Kopen met Korting en Koopgarant (samen aangeduid als VoV: *Verkoop onder Voorwaarden*). Deze regelingen verplichten ons om woningen terug te kopen zodra de eigenaar ze aanbiedt.

In 2025 hebben we één VoV-woning teruggekocht. Deze woning is in hetzelfde jaar opnieuw verkocht op de vrije markt. Ook een VoV-woning die in 2024 was teruggekocht, is in 2025 weer op de vrije markt verkocht.

Afkoop van de regeling VoV

Op 1 januari 2025 hadden wij nog 32 woningen met een VoV-regeling. In 2025 is er één woning teruggekocht. Dit betekent dat wij op 31 december 2025 nog 31 woningen in de VoV-regeling hebben.

Garages en bedrijfsmatig vastgoed

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

2.4.2 Passend wonen

Woonruimteverdeling

Met alleen het bouwen van kwalitatief goede woningen die aansluiten bij de vraag, zijn wij er niet. We moeten er ook voor zorgen dat vrijkomende woningen aan de juiste doelgroepen worden toegewezen. In 2025 hebben we vorm en inhoud gegeven aan ons nieuwe doelgroepenbeleid en woonruimteverdeelbeleid. De basis is gelegd en zal in 2026 verder worden uitgewerkt. Dit beleid helpt ons om doorstroming te stimuleren en woningen optimaal in te zetten voor de doelgroepen die ze het meest nodig hebben.

Woonruimteverdeelsysteem

Woningzoekenden kunnen zich inschrijven via het woningzoekendenportaal op onze website NatuurlijkHuren. De inschrijfkosten bedragen € 15. Na inschrijving ontvangen woningzoekenden hun inloggegevens en kunnen zij online reageren op het beschikbare woningaanbod. Waar nodig zetten wij in op directe bemiddeling om maatwerkoplossingen te bieden, bijvoorbeeld bij urgente situaties of doorstromingscasussen.

Woningzoekenden

Met de komst van ons nieuwe woonruimteverdeelsysteem hebben wij alle woningzoekenden uitgenodigd om hun account in het nieuwe portaal te activeren. Daarnaast hebben we het bestand opgeschoond door dubbele inschrijvingen te verwijderen. Op dit moment telt ons woningzoekendenbestand 22.922 inschrijvingen. We realiseren ons dat hier ook woningzoekenden tussen zitten die niet actief op zoek zijn naar een woning. In 2026 moeten alle woningzoekenden hun inschrijving verlengen. Dit kan ertoe leiden dat het aantal inschrijvingen afneemt, doordat niet-actieve woningzoekenden hun registratie niet verlengen. Deze opschoning draagt bij aan een transparanter en actueler woningzoekendenbestand.

Ons woningaanbod

In 2025 hebben wij via NatuurlijkHuren 296 woningen gepubliceerd en via ons oude ERP-systeem drie woningen. In 2024 bedroeg dit 459 publicaties. Er zijn 52 woningen geaccepteerd door kandidaten met een vorm van urgentie (sociaal/medisch vanuit het Woningnet, herstructurering of doorstroming). De uitsplitsing per urgentievorm is terug te vinden in de tabel onder hoofdstuk 2.4.4.

Reacties en publicaties

In 2025 ontvingen we gemiddeld 70 reacties per woningadvertentie, een duidelijke daling ten opzichte van 104 reacties in 2024. Het gemiddeld aantal weigeringen per advertentie steeg juist licht: van 0,48 in 2024 naar 1,1 in 2025. In totaal registreerden we 554 weigeringen op woningaanbiedingen. De grootste groep bestond uit woningzoekenden die niet reageerden op de aanbieding (201 keer), waaronder 64 automatische weigeringen doordat het reactieproces niet werd afgerond. Daarnaast speelde in 86 gevallen mee dat kandidaten door persoonlijke omstandigheden hebben afgezien van de woning. Ook inhoudelijke redenen kwamen regelmatig voor: 51 keer werd een woning als te klein beoordeeld, 48 keer lag de woning niet in de gewenste buurt, en 36 keer gaf de staat van onderhoud de doorslag. Verder hadden sommige woningzoekenden al een andere woning gevonden (twaalf keer) of voldeden zij niet aan de inkomens- of huishoudvoorwaarden (negen respectievelijk vier keer). De gemiddelde inschrijftijd van kandidaten steeg van 6,2 jaar in 2024 naar 6,8 jaar in 2025, wat laat zien dat de druk op de woningmarkt verder toeneemt.

Nieuwe verhuringen

Bij nieuwe verhuringen maken we onderscheid tussen reguliere woningtoewijzingen en de verhuur van overig bezit, zoals garages. Daarnaast kijken we naar de samenstelling van het huishouden en de toegang tot de woningmarkt. We onderscheiden onder andere starters en doorstromers die een huurwoning achterlaten. In 2025 zijn er 457 eenheden verhuurd, ten opzichte van 413 in 2024. Daarvan waren 433 zelfstandige woningen.

Staatssteunregeling

Wij moeten minimaal 92,5% van de woningen met een kale huurprijs tot de liberalisatiegrens verhuren aan huishoudens met een toetsingsinkomen tot en met € 49.699 (eenpersoonshuishouden) of € 54.847 (meerpersoonshuishouden). Dit betekent dat wij maximaal 7,5% van de woningen met een huur tot de liberalisatiegrens mogen verhuren aan huishoudens met een inkomen boven de hiervoor genoemde inkomens.

In 2025 hebben we 3,4% toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen. Daarmee voldoen we ruim aan de norm van de staatssteunregeling. Het betreft vaak huurders met herstructurering die doorstromen vanuit een sloop-renovatie project.

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, met een inkomen tot de passendheidsgrenzen, een woning moeten toewijzen met een kale huurprijs tot en met de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. Hiermee voorkomen we dat huishoudens met de laagste inkomens in een te dure woning terechtkomen.

In 2025 hebben we 97,6% passend toegewezen. Het aandeel niet-passend toegewezen woningen bedroeg 2,4%. Een deel hiervan is toegewezen op basis van vermogen of een herstructureringsurgentie.

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

Om de doorstroming te stimuleren, zijn we in 2025 gestart met het introduceren van het tweehurenbeleid bij nieuwbouw. De huurprijs van de woningen wordt aangepast aan het inkomen van de woningzoekende. Hierdoor willen wij doorstroming stimuleren.

In 2025 hebben wij bij jongeren een flexibele huurprijs toegepast om jongeren de mogelijkheid te geven om ook een woning bij ons te huren. Het gaat hierbij om jongeren van 22 jaar en jonger met een inkomen tot en met de passendheidsgrens. 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 passende woning. Vanaf 1 januari 2026 is de wetgeving veranderd en is dit niet meer van toepassing.

In 2025 hebben we 32 contracten via het tweehurenbeleid verhuurd en zijn er zes huurprijzen aangepast voor jongeren van 22 jaar en jonger.

Bijzondere toewijzingen

Een deel van onze woningen verhuren wij via directe bemiddeling. Dit zijn woningen die wij toewijzen aan woningzoekenden die in het reguliere proces weinig tot geen kans maken. Dit kan bijvoorbeeld als er sprake is van een urgente situatie waarin passende huisvesting noodzakelijk is. Het gaat hierbij onder andere om:

- Vergunninghouders (statushouders met verblijfsvergunning);
- Personen die uitstromen uit een zorginstelling voor beschermd wonen of maatschappelijke opvang;
- Senioren die met directe bemiddeling doorverhuizen naar een passende woning.

Daarnaast zien we een toenemende inzet van directe bemiddeling voor herstructureringskandidaten. Met name in de gemeente Heerde is een duidelijke piek zichtbaar (twintig ten opzichte van elf vorig jaar), omdat we daar werken aan de herstructurering van de Molenkamp. Door deze aanpak zorgen we ervoor dat bewoners tijdig kunnen verhuizen naar een geschikte woning en dat de herstructurering soepel verloopt.

Vergunninghouders

De overheid legt gemeenten een taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders op. Deze taakstelling is afhankelijk van het aantal inwoners per gemeente. Wij ondersteunen gemeenten bij het realiseren van deze doelstelling door woningen beschikbaar te stellen. Hierover zijn duidelijke afspraken gemaakt.

Het vinden van passende woningen voor vergunninghouders blijft een uitdaging. Dit heeft te maken met:

- Gezinsgrootte (grote gezinnen versus alleenstaanden);
- Huurprijs (moet passen binnen de financiële mogelijkheden).

Door deze beperkingen verblijven vergunninghouders soms langer in opvangcentra. In ons werkgebied zien we dat ruim driekwart van de toewijzingen aan statushouders bestaat uit alleenstaanden. Omdat er relatief veel eengezinswoningen vrijkomen, lukt het ons goed om gezinnen te huisvesten, maar minder goed om eenpersoonshuishoudens een passende woning te bieden. In overleg met gemeenten zoeken we naar alternatieven, zoals woningdelen.

Daarnaast kijken we zorgvuldig naar waar statushouders worden gehuisvest. In 2025 hebben we gemerkt dat er in sommige wijken maatschappelijke onrust ontstond. Om statushouders een goede start te geven, kiezen we soms bewust voor een andere woning.

In 2024 hebben we met de drie gemeenten afspraken gemaakt over het aantal woningen dat wij jaarlijks beschikbaar stellen voor statushouders. Deze afspraken zijn in 2025 gehandhaafd:

- Gemeente Hattem: twaalf woningen per jaar; acht behaald.
- Gemeente Heerde: twaalf woningen per jaar; acht behaald.
- Gemeente Epe: 24 woningen per jaar; tien behaald en twaalf beheerwoningen.

De doelstelling is in 2025 helaas niet volledig gehaald. Dit kwam door:

- Gebrek aan geschikte woningen;
- Capaciteitsproblemen van de gemeente Heerde bij de begeleiding van statushouders.

Wel hebben we in de gemeente Epe een inhaalslag gemaakt. Soms zien we dat woningen langere tijd leegstaan voordat ze aan een statushouder worden toegewezen. Om dit te voorkomen, hebben we in 2025 aanvullende afspraken gemaakt met de gemeente Epe. In 2026 hanteren we een nieuwe werkwijze om leegstand verder terug te dringen. Daarnaast onderzoeken we of we via NatuurlijkHuren gebruik kunnen maken van een besloten platform waarop we woningen voor directe bemiddeling kunnen publiceren. Op dit platform kunnen gemeenten vervolgens hun koppelingen maken, zodat toewijzingen sneller en efficiënter verlopen.

Daarnaast heeft de gemeente Epe panden beschikbaar gesteld voor kamerbewoning door alleenstaanden en units geplaatst voor gezinnen. Wij vervullen voor deze panden de rol van beheerder en dragen zorg voor onderhoud en contact. Het doel is dat deze personen na gezinshereniging doorstromen naar een reguliere woning.

De taakstelling voor statushouders blijft een belangrijk agendapunt in het bestuurlijk overleg met de drie gemeenten.

Opstapregeling

Zorg- en welzijnsinstellingen zijn verantwoordelijk voor de geestelijke gezondheidszorg en het begeleiden van mensen in meervoudige probleemsituaties. Onze rol is om passende huisvesting te bieden. Hiervoor hebben wij samen met de drie gemeenten en verschillende instellingen een samenwerkingsovereenkomst getekend: de opstapregeling.

Het doel van deze regeling is om mensen die in een zorg- of hulpverleningsinstelling wonen te ondersteunen bij hun terugkeer in de samenleving. Dit doen wij door hen met voorrang een woning toe te wijzen, in combinatie met afspraken over begeleiding en zorg. Deze aanpak biedt mensen betere ontwikkelkansen, waardoor zij makkelijker kunnen re-integreren.

In eerste instantie sluiten we een tijdelijke huurovereenkomst van twee jaar af. Bij goed functioneren zetten we deze om in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. In 2025 hebben we dit in negen situaties toegepast.

Urgentie

Soms verkeren woningzoekenden in een noodsituatie en hebben zij snel een woning nodig, bijvoorbeeld door sociale, medische of financiële problemen. Vanaf 2024 voert Woningnet (voorheen het Vierde Huis) de taken van de Urgentiecommissie uit. Dit zorgt voor een uniforme en transparante beoordeling van urgentieaanvragen. We hebben voor 2025 nog geen actuele cijfers over het aantal aanvragen.

2.4.3 Betaalbaar wonen

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

Jaarlijkse huurverhoging en -verlaging

De huurverhoging voor zowel DAEB-woningen (Diensten van Algemeen Economisch Belang) als niet-DAEB-woningen is gebaseerd op een combinatie van de kwaliteit van de woning en het energielabel. Door de energielabels als grondslag te gebruiken, krijgen de minst energiezuinige woningen in verhouding de laagste huurverhoging of zelfs geen huurverhoging. Daarnaast is er een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. Gemiddeld kwam de huurverhoging in 2025 uit op 3,9%.

Huurbezwaarschriften

In 2025 zijn 76 officiële bezwaren binnengekomen tegen de jaarlijkse huurverhoging. Dit is een stijging van 26 ten opzichte van 2024. Het merendeel van deze bezwaren had betrekking op de inkomensafhankelijke huurverhoging. De huurcommissie heeft veertien zaken in behandeling genomen. Van deze zaken zijn er twaalf ongegrond verklaard. Eén zaak is door de huurcommissie ongegrond verklaard na uitspraak en één zaak staat nog gepland voor een hoorzitting.

Verzoeken om tijdelijke huurverlaging wegens ernstige gebreken

In 2025 hebben wij één uitspraak ontvangen voor een verzoek tot huurverlaging vanwege een onderhoudsgebrek.

Huurachterstand en ontruiming

In de eerste maand waarin een 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 30 dagen of meer vóór de 25e 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 korte lijnen met vrijwilligersorganisaties, hulpverleningsorganisaties en bewindvoerders om te zorgen dat huurders de juiste hulp krijgen. Wij willen de huurder graag 'warm' doorverbinden en blijven zelf op de hoogte van het traject. Dit doen wij uiteraard in overeenstemming met de privacyregels en we vragen altijd vooraf toestemming van de huurder.

De achterstand bij vertrokken huurders bleef gelijk ten opzichte van 2024, met een percentage van 0,40%. De totale gemiddelde betalingsachterstand steeg van 0,83% in 2024 naar 0,97% in 2025.

Een mogelijke verklaring is dat er in 2024 relatief veel meer is afgeboekt dan in 2025. Ook landelijk zien we deze trend: volgens de benchmark huurincasso 2025 kampen veel corporaties met een stijging van achterstanden in het derde kwartaal.

De norm bij totale betalingsachterstand van 0,77% is de laatste jaren niet aangepast en lijkt nu ook zeker niet meer passend. Dit zal opnieuw onderzocht moeten worden.

Een andere verklaring voor de stijging is het toegenomen aantal betalingsregelingen. Deze zijn bijna verdubbeld: 85 regelingen in 2025 tegenover 44 in 2024. Dit bevestigt signalen uit het werkveld dat mensen steeds moeilijker rondkomen. Ook ketenpartners zoals gemeenten en schuldhulpverlening zien deze ontwikkeling.

Het aantal vorderingen dat uit handen is gegeven, steeg licht van 39 naar 40 dossiers. Na vroeg signalering onderneemt ook de gemeente actie om schulden inzichtelijk te krijgen en tot een oplossing te komen. In enkele gevallen was dit zonder succes, waardoor wij het dossier alsnog aan de deurwaarder hebben overgedragen. Het totaalbedrag dat in 2025 in een schuldregeling is opgenomen bedraagt € 157.439.

In totaal waren er acht geplande ontruiming. Met alle acht huurders hebben wij afspraken gemaakt, waardoor ontruiming kon worden voorkomen. Ten opzichte van twee ontruiming in 2024 is dit een positieve ontwikkeling. De deurwaarder probeert de huurachterstanden alsnog betaald te krijgen.

Leegstand

Technische leegstand ontstaat als een woning muteert en wij mutatieonderhoud en renovatiewerkzaamheden (woningverbetering) uitvoeren. Frictieleegstand betekent dat we de woning niet aansluitend hebben verhuurd, bijvoorbeeld doordat er (tijdelijk) geen passende kandidaat beschikbaar is of doordat de advertentie-/matchingsstroom stagneert.

In 2025 bedraagt de totale huurderiving door leegstand € 608.084 tegenover € 547.468 in 2024. Dat is een stijging van € 60.615 (+ 11%). Ook het aantal leegstandsdagen is toegenomen van 32.534 dagen (2024) naar 36.715 dagen (2025): + 4.181 dagen (+13%).

De stijging in 2025 komt vooral door leegstand wegens woningverbetering/renovatie. Deze post stijgt van € 346.312 in 2024 naar € 464.427 in 2025 (+ € 118.115). Tegelijk neemt het aantal dagen in deze categorie toe van 14.667 naar 21.301 dagen (+ 6.634 dagen). Dit wijst erop dat woningen die in renovatie/mutatie-werk zitten langer leeg staan dan vorig jaar, onder andere door wachttijden en planning bij aannemers.

Daartegenover staat dat de frictieleegstand juist daalt: van € 200.878 (2024) naar € 143.643 (2025) (- € 57.235). Ook in dagen daalt frictieleegstand van 17.855 naar 15.414 dagen (-2.441 dagen). Dit betekent dat het "niet-aansluitend verhuren" in 2025 minder bijdraagt aan de leegstand dan in 2024.

Samenvattend: de totale leegstand stijgt in 2025 vooral doordat woningen vaker en/of langer in renovatie- en verbetertrajecten zitten (meer dagen én meer deriving), terwijl frictieleegstand juist afneemt. Waar mogelijk wordt de deriving beperkt door inzet van tijdelijke verhuur/leegstandbeheer.

2.4.4 Een tijdig, passend en betaalbaar (t)huis – de cijfers

Nieuwbouw: de gegevens

	Aantal	Type	(Verwachte) oplevering
Opgeleverd			
Van Meurshof Heerde	22	Appartement	2025
Oosterhof Zuid Vaassen	17	Eengezinswoning	2025
Wildekampseweg Wapenveld	15	Eengezinswoning	2025
Totaal opgeleverd	54		
In uitvoering			
Meidoornlaan Heerde	12	Appartement	2026
Klimopstraat/Drossenkampplein Epe	24	Appartement	2026
Griseeweg Epe	15	Divers	2026
Krugerstraat Vaassen	27	Appartement	2026
Wilhelminalaan Heerde	26	Appartement	2026
Hoofdstraat Epe	32	Appartement	2026
Totaal in uitvoering	136		
In voorbereiding			
Parkweg 5-7 Epe	25	Appartement	2027
Bonenburgerlaan Heerde	19	Appartement	2027
Molenkamp Noord Heerde	74	Divers	2028
Sprengheparc Vaassen	29	Appartement	2032
Totaal in voorbereiding	147		

Aan- en verkoop: de cijfers

	2025	2024
Verkopen bestaand bezit		
Woningen verkocht aan huurder	4	10
Woningen verkocht aan overige natuurlijke personen	32	10
Verkoop garages en BOG	-	-
Totaal	36	20
Aankopen		
Woningen met terugkoopverplichting op 1 januari	32	35
Verplicht teruggekochte woningen (VoV)	1	3
Afkoop van de regeling VoV	-	-
Woningen met terugkoopverplichting op 31 december	31	32
Verkochte ex-VoV woningen	2	3

Ontwikkelingen van ons woningbezit in cijfers

Door aan- en verkoop, nieuwbouw en sloop heeft ons woningbezit zich als volgt ontwikkeld.

Ontwikkelingen woningbezit

Zelfstandige huurwoningen

	1-1-2025	Nieuw- bouw	Aankoop	Verkoop	Sloop	31-12-2025
Hatterm	1.298	-	-	6	-	1.292
Wapenveld	634	15	-	8	10	631
Veessen	35	-	-	-	-	35
Heerde	1.044	22	-	9	-	1.057
Epe	1.710	-	-	3	-	1.707
Emst	121	-	-	1	-	120
Oene	63	-	-	-	-	63
Vaassen	1.663	17	-	9	10	1.661
Subtotaal	6.568	54	0	36	20	6.566

Onzelfstandige huurwoningen

	1-1-2025	Nieuw- bouw	Aankoop	Verkoop	Sloop	31-12-2025
Heerde	36	-	-	-	-	36
Epe	32	-	-	-	-	32
Vaassen	35	-	-	-	-	35
Subtotaal	103	-	-	-	-	103

Totaal	6.671	54	0	36	20	6.669
---------------	--------------	-----------	----------	-----------	-----------	--------------

Ontwikkelingen woningbezit naar huurprijsklasse Wet Huurtoeslag

	Goedkoop	Betaalbaar	Duur tot huur- toeslag- grens	Duur boven huur- toeslag- grens	Onzelf- standige huur- woningen	Totaal
Huurprijsklasse (in €)	≤ 477,20	> 477,20 ≤ 731,93	900,07	> 900,07		
Aantal op 1 januari 2025	416	4.602	1.467	83	103	6.671
Nieuwbouw bestemd voor verhuur	-	15	39	-	-	54
Aankoop	-	-	-	-	-	0
Verkoop aan huurders	-	-	4	-	-	4
Verkoop aan overige natuurlijke personen	5	24	2	1	-	32
Verkoop andere instellingen	-	-	-	-	-	0
Sloop	-	7	13	-	-	20
Saldo overige mutaties	29	34	-149	86	-	0
Aantal op 31 december 2025	440	4.620	1.338	168	103	6.669

Beschikbaarheid			
Aantal woningen per gemeente			
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Epe	3.609	9	3.618
Hattem	1.278	14	1.292
Heerde	1.718	41	1.759
Totaal	6.605	64	6.669
Aantal nultreden-woningen per gemeente			
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Epe	1.261	-	1.261
Hattem	426	-	426
Heerde	565	26	591
Totaal	2.252	26	2.278
Gerealiseerd aantal nieuwbouwwoningen			
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Epe	17	-	17
Hattem	-	-	-
Heerde	37	-	37
Totaal	54	-	54
Aandeel woningtype eengezinswoningen			
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Epe	2.181	9	2.190
Hattem	858	13	871
Heerde	1.244	18	1.262
Totaal	4.283	40	4.323
Aandeel woningtype gestapelde bouw			
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Epe	1.428	-	1.428
Hattem	420	1	421
Heerde	474	23	497
Totaal	2.322	24	2.346
Verkopen in jaar			
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Epe	12	1	13
Hattem	6	-	6
Heerde	17	-	17
Totaal	35	1	36

Nieuwe verhuringen: de cijfers

	Totaal
Totaal aantal nieuwe verhuringen	
Woningen	
Epe	217
Hattem	50
Heerde	166
Totaal zelfstandige woningen	433

Passend wonen: de cijfers

Woningzoekenden

	2025	2024
Totaal aantal ingeschreven woningzoekenden einde verslagjaar	22.020	21.330

Aantal reacties per verhuurde woning bestaand bezit per gemeente

	Epe	Hattem	Heerde	Totaal	Totaal
Aantal advertenties*	158	42	96	296	459
Gemiddeld aantal reacties per verhuurde woning	72	72	60	68	104
Totaal aantal reacties					22.584

Staatssteunregeling Triada

Eenpersoonshuishouden met een inkomen t/m € 47.699 én					
Meerpersoonshuishouden met een inkomen t/m € 52.671 (minimaal 90%)				97,60%	95,88%
Eenpersoonshuishouden met een inkomen boven € 47.699 én					
Meerpersoonshuishouden met een inkomen boven € 52.671 (maximaal 10%)				2,40%	4,12%
Totaal				100,0%	100,0%

Passend toewijzen

Passend toegewezen (minimaal 95%)				97,24%	96,94%
-----------------------------------	--	--	--	--------	--------

Flexprijzen

	Epe	Hattem	Heerde	Totaal 2025	Totaal 2024
Aantal woningen waarvan huurprijs is verlaagd	17	8	6	31	51

Passend wonen: de cijfers

Urgentieverzoeken

	2025	2024
Totaal aantal aangevraagde urgentieverzoeken uit gemeenten Epe, Hattem en Heerde	71	64
Toegewezen urgentieverzoeken uit gemeenten Epe, Hattem en Heerde	30	22
Door Triada toegewezen woningen met urgentieverklaring	53	55

* Cijfers zijn gebaseerd op NatuurlijkHuren

Bijzondere toewijzingen 2025				
	Epe	Hattem	Heerde	Totaal
Totaal aantal verhuringen (woningen)				
De verhuringen bestaan o.a. uit:				
▪ Sociale redenen	2	1	8	11
▪ Opstapregeling	-	-	-	-
▪ Herstructurering	1	2	20	23
▪ Vergunninghouders	25	8	9	42
▪ Woningruil	-	-	-	-
▪ Sociaal medisch urgenten	11	1	7	19
Totaal	39	12	44	95
Percentage t.o.v. totaal aantal verhuringen	17%	24%	73%	22%
Percentage vorig jaar (2024)	27%	20%	31%	27%

Taakstelling vergunninghouders 2025 (in aantal personen)				
	Epe	Hattem	Heerde	Totaal
Aantal beschikbaar gestelde woningen	46	13	32	91

Betaalbaar wonen: de cijfers

	2025
Wettelijke maximale huursomstijging	5%
Gemiddelde huurverhoging gereguleerde voorraad	3,9%
Huurverhoging geliberaliseerde woningen	4,5%

Bezwaarschriften tegen de Huurverhoging in 2025

	Aantal
Bezwaarschriften ontvangen in verslagjaar	76
Ongegrond verklaard door Triada	44
Geground verklaard door Triada	18
Ongegrond verklaarde bezwaarschriften door huurcommissie	12

Verzoeken tot huurverlaging

Verzoeken huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken	1
Ongegrond verklaard door huurcommissie	0
Geground verklaard door huurcommissie	1

Huurachterstand

	2025	2024
Vorderingen naar deurwaarder	40	46
Uitgevoerde ontruiming	0	2
Huurachterstand zittende huurders ultimo, uitgedrukt als % van de totale huursom	0,56	0,40
Totale huurachterstand, uitgedrukt als % van de totale huursom	0,98	0,83

2.5 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.

2.5.1 Veerkracht

Voor 2025 hadden we drie centrale doelen:

1. Passend wonen stimuleren: door meer kennis over passend wonen en via NatuurlijkHuren.nl, zodat huurders op de goede plek terecht komen en overlast wordt voorkomen.
2. Ontmoeting en sociale samenhang versterken: door vaste ontmoetingsmomenten, bewonersinitiatieven en het realiseren van nieuwe ontmoetingsplekken.
3. Huurders met een hulpvraag beter ondersteunen: door gebiedsgericht te werken, nauwer samen te werken met partners en gezamenlijk op casusniveau passende oplossingen te vinden.

Wat is hiervan gerealiseerd?

We zien duidelijke resultaten: er zijn veel mooie doorstromingen gerealiseerd, zowel door NatuurlijkHuren.nl als door actief mee te denken over verhuismogelijkheden voor bewoners met een hulpvraag. In meerdere gevallen loste een verhuizing complexe problemen daadwerkelijk op. Ook op het gebied van ontmoeting behaalden we onze doelen, met als hoogtepunt de nieuwe ontmoetingsruimte in de Kuipersheem.

Veranderende buurten

Door passend wonen en voorrang voor doorstromers is er meer beweging in onze buurten. Voor oudere huurders kan dit soms onzekerheid geven: vertrouwde burens verhuizen en nieuwe bewoners hebben soms een andere leefstijl. We gaan hierover in gesprek, luisteren naar zorgen en zoeken samen naar nieuwe verbinding.

Onze aanpak

Wij versterken de veerkracht van buurten door:

- Actieve gesprekken met huurders over samenhang en leefbaarheid;
- Ondersteuning van bewonersinitiatieven;
- Gebiedsgericht werken, samen met gemeenten, zorg, welzijn en vrijwilligersorganisaties;
- Passende toewijzing om woonproblemen en overlast te voorkomen;
- Gerichte interventies wanneer er tóch sprake is van overlast, vervuiling of problemen.

Een schone, nette woonomgeving blijft hierbij belangrijk. Buurtbeheerders spreken bewoners aan op verloedering en bieden hulp waar dat nodig is, vaak in samenwerking met partners zoals Stichting Present.

Samen doen

We willen vooral **samen** bezig zijn in onze gebieden. In 2025 hebben we diverse acties georganiseerd die de sociale samenhang binnen onze buurten versterkten.

Koffiemomenten in de buurt

Wekelijks drinken we ergens in onze buurten koffie met onze huurders. Deze momenten worden gewaardeerd: burens ontmoeten elkaar, er ontstaan nieuwe initiatieven en signalen uit de buurt worden sneller opgepakt. Sociaal werkers van Stip en Koppel-Swoe sluiten hierbij aan.

Regelmatige buurtbezoeken

We zijn zichtbaar aanwezig in de buurten en spreken bewoners aan op thema's als netheid, veiligheid, sociale cohesie en leefbaarheid. Zo ontdekken we zorgen én ideeën die bijdragen aan verbinding in de buurt.

Samenwerkingen met partners

We werkten nauw samen met onder andere Vluchtelingenwerk, gemeenten, welzijnsorganisaties, zorgpartijen, politie, Stichting Present, Sociaal Tuinieren en Buurtbemiddeling. Hieronder lichten we enkele samenwerkingen uit.

Stichting Present

Stichting Present voerde in 2025 zeventien klussen uit bij onze huurders. Ze helpen bij het op orde brengen van tuinen en het opruimen of opknappen van woningen. De klussen worden uitgevoerd door vrijwilligers uit de eigen buurt, wat regelmatig leidt tot duurzame nieuwe contacten.

Sociaal Tuinieren

In 2025 zijn 80 tuinen aangemeld voor onderhoud. Aanmeldingen komen binnen via onze organisatie en via sociale partners.

Buurtbemiddeling

Wij nemen in alle drie de gemeenten deel aan Buurtbemiddeling. Bij burenrudies verwijzen we bewoners eerst door. In 2025 behandelde buurtbemiddeling 26 casussen waarbij onze huurders betrokken waren. Bij psychische problemen of verslaving kan buurtbemiddeling niet worden ingezet.

Statushouders

Elke drie maanden is er een overleg met de gemeente, Vluchtelingenwerk en andere partners. Eén van de resultaten: vanaf januari vinden de lessen voor statushouders plaats in ons kantoor.

Belangrijkste mijlpalen per gebied

Hattern

- In samenwerking met Straatboer en huurders zijn meerdere tuinen vergroend (“stenen eruit, groen erin”).
- In Keppelskamp en Vierakker deden elf bewoners mee aan de actie om tuinen op te knappen en een versteend plein te vergroenen. Dit leidde tot een grote containeractie en tuin-opruimdag met zo'n dertig bewoners.
- Sociaal beheer maakt deel uit van het kernteam en ambassadeursteam van *Goed ouder worden in Hattern*.
- Er is een voorzorgcirkel opgezet waarbij buurtbewoners naar elkaar omkijken.
- In 2026 draaien we een pilot met HOPLR in het gebied Geldersedijk.

Heerde (Heerde, Wapenveld, Veessen)

- Bij het Roetnest in Heerde zijn bewoners betrokken bij de aanpak van brandveiligheid. De onderlinge samenhang is hierdoor gegroeid.
- In Van Meurshof is met bewoners gebrainstormd over de inrichting van de binnentuin; realisatie staat gepland voor volgend jaar.
- In de Molenkamp werkten we aan een Samenredzame Gemeenschap. Tijdens Burendag ontmoetten we vijftig bewoners en verzamelden we thema's zoals jeugd, veiligheid en activiteiten.
- In Wapenveld organiseerden nieuwe bewoners van de Klapperdijk zelf een burendag. Hierdoor zijn goede onderlinge contacten ontstaan.

Epe (Epe, Oene, Vaassen, Ernst)

Ontmoeting en bewonersinitiatieven

- In Vaassen organiseerden wij met een actieve bewoonster een koffieochtend om meer verbinding te stimuleren in de Suikerbrink (seniorenwoningen).
- In de Leijenstein is fors geïnvesteerd in de community en de gemeenschappelijke ruimtes worden volop gebruikt.
- In de Kuipersheem is een ontmoetingsruimte ingericht met nieuwe inventaris.
- Bij nieuwbouw de Tippe zijn twee bankjes, een tuin en een schaduwdoek gerealiseerd na een bewonersinitiatief.
- In de Klaarbeek is een gebiedsteam gestart en twee keer “Groet en ontmoet” georganiseerd.
- Aan de Weemehof zijn nieuwe lamellen geplaatst en diverse bewonerspunten opgepakt.
- Drie leefbaarheidsprojecten zijn voorbereid en worden in 2026 uitgevoerd:
 - Binnenterrein Jasmijnflats
 - Speelroute Industriebuurt
 - Speeltuin Vogelbuurt

2.5.2 Leefbaarheid aanpak

Voorkomen en aanpakken van woonproblemen

We krijgen steeds vaker te maken met bewoners die ondersteuning nodig hebben bij zelfstandig wonen, bijvoorbeeld bij psychische problemen, verslaving of dementie. Waar nodig spelen wij in op complexe situaties zoals overlast of betalingsachterstanden. Dit doen we altijd in samenwerking met netwerkpartners, en deze samenwerking intensiveren we de komende jaren.

Door gericht passend toe te wijzen, vooral bij huurders met een ondersteuningsbehoefte, voorkomen we steeds vaker dat er overlastsituaties ontstaan. Dit blijft een belangrijk onderdeel van onze leefbaarheidsaanpak.

Wanneer er toch problemen ontstaan

We werken stap voor stap en altijd samen met partners:

1. Buurtbemiddeling bij beginnende burencollicten.
2. Vroeg signalering bij betalingsproblemen.
3. Casus overleggen met gemeenten bij psychische problemen, verslaving of dementie.
4. Indien nodig: herhuisvesting wanneer passend wonen problemen kan oplossen. Dit is in 2025 meerdere keren succesvol toegepast.
5. Escalatie alleen als het echt moet: in 2025 leidde dit tot één ontruiming vanwege overlast en één vanwege een hennepkwekerij.

Aanpak bij vervuiling - voorbeeldcasus

Een bewoner liet onze buurtbeheerder met veel schaamte binnen in een ernstig vervuilde woning. Door financiële problemen kon zij dit niet zelf aanpakken. Via de Wmo zijn een opruimcoach en ambulante begeleiding ingezet. Samen met Stichting Present is de woning volledig opgeruimd en is er een gesponsorde nieuwe vloer gelegd. De bewoner heeft weer perspectief en rust. Dit illustreert hoe onze buurtbeheerders het verschil maken voor zowel de bewoner als de buurt.

Bijzondere projecten per gebied - selectie

Hattern

- Het sedumdak bij één van de Uilennest-panden is vervangen. Daarnaast is de tuin ingericht met plantenbakken, banken en tafels. Deze worden intensief gebruikt.
- De overlast aan de Kraaijenbergstraat is volledig teruggedrongen.

Heerde (Heerde, Wapenveld, Veessen)

- Er is een samenwerking gestart met Speeltuinvereniging Pinkeltje. Er is een gesprek over het herstel van het dak en een mogelijke verhuurconstructie.
- Er is een nieuwe brandveilige wachtbank geplaatst aan de Van de Pollstraat in Wapenveld.

Epe (Epe, Oene, Vaassen, Emst)

- Het sportveldje bij Laar-Enk/Midachten is voorzien van een hoger hek.
- Er is een afvalfestival in Epe Noord georganiseerd.
- Het achterpad bij de Haaksweide is rechtgetrokken. Bewoners voelen zich hierdoor weer veilig.
- Er is een ijsjesactie aan de Kapelstraat georganiseerd met netwerkpartners.
- Er is camerabewaking geplaatst bij drie flats aan de Suikerbrink.
- Er zijn brandveilige wachtbanken geplaatst bij twee complexen in Vaassen.
- Er zijn nieuwe mededelingenborden besteld voor alle complexen.

Preventief werk

Dankzij de uitbreiding in 2024 met een buurtbeheerder en sociaal beheerder zagen we in 2025 een daling van het aantal meldingen: van 65 naar 50. In datzelfde jaar stonden 54 langdurige casussen open, waarmee het totaal stabiliseert.

Brandveiligheid

In 2025 is gebiedsbreed ingezet op preventie. Twee wooncomplexen zijn volledig op orde; op basis van de ervaringen wordt nu een actieplan opgesteld voor verdere opschaling in 2026.

Bijzondere tijdelijke huurovereenkomsten

In 2025 waren er:

- Vijf lopende overeenkomsten uit voorgaande jaren.
- Zestien nieuwe overeenkomsten.

De resultaten:

- Acht overeenkomsten zijn positief afgerond.
- Eén overeenkomst is niet verlengd vanwege overlast.

Overlast en ontruiming

Veel overlastsituaties worden opgelost via overleg of Buurtbemiddeling. In 2025 was er:

- Eén ontruiming vanwege overlast.
- Eén ontruiming in Vaassen vanwege een hennepwekerij.

2.5.3 Samen werken aan fijne, zorgzame en veerkrachtige buurten – de cijfers

Voorkomen en aanpakken woonproblemen: de cijfers

	2025	2024
Bijzondere overeenkomsten		
Lopende vaststellingsovereenkomsten begin jaar	8	14
Nieuwe afgesloten vaststellingsovereenkomsten	8	11
Vaststellingsovereenkomsten met positief resultaat afgesloten	2	8
Lopende vaststellingsovereenkomsten per 31-12	16	17
Overlast		
▪ Geluidsoverlast	8	5
▪ Problematische zorgsituaties	10	11
▪ Woning- en tuinverwaarlozing	23	11
▪ Alcohol en drugsgebruik of drugshandel	9	6
▪ Leefbaarheid	14	2
▪ Woonfraude	9	5
▪ Overig	19	10
Totaal aantal nieuwe meldingen	92	50
Stichting Present		
Aantal adressen waarvoor een financiële bijdrage is verstrekt	17	10

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.

Samenwerken in het sociaal domein

In de gemeenten nemen wij deel aan overleggen waarin veel 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. Wij hebben in 2025 ons sociaal netwerk in beeld gebracht en besproken wie welke belangen heeft en waar we elkaar (kunnen) vinden. Deze gesprekken zijn door onze partners als heel positief ervaren. We leren elkaar steeds beter kennen. Daarbij merken we ook dat er nog stappen te zetten zijn in onze samenwerking en in het spreken van elkaars taal. Het zijn eerste stappen in de richting van verdere (gebiedsgerichte) samenwerking.

Zorgoverleg

Waar nodig bespreken wij complexere zorg- en overlastsituaties met samenwerkingspartners, zoals hulpverleners en wijkagenten. Ook geven wij signalen door bij ernstige verwaarlozing of zorgmijding. Vooral bij kwetsbare bewoners en multidisciplinaire problematiek is samenwerking essentieel. Daarbij heeft iedere organisatie een eigen verantwoordelijkheid en deskundigheid. Wij nemen die verantwoordelijkheid en spreken partners hier ook op aan.

Samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties

De zorgorganisaties in onze regio hebben in 2025 een gezamenlijke toekomstvisie opgesteld: *Een samenredzame gemeenschap*. Samen met onder andere zorgorganisatie Viattence verkennen wij hoe deze visie gebiedsgericht kan worden toegepast binnen ons werkgebied. Een voorbeeld hiervan is de ontwikkeling van *Wonen met een plus* in de woonzorgzones van Epe en Heerde. Daarnaast voeren wij regelmatig (bestuurlijk) overleg met welzijnsorganisaties in Epe, Heerde en Hattem.

Overleg met onze huurders

Huurdersraad Triada

De Huurdersraad vertegenwoordigt onze huurders en speelt een belangrijke rol. Afhankelijk van de onderwerpen heeft de Huurdersraad instemmingsrecht of adviesrecht. Daarnaast heeft de Huurdersraad recht op informatie over ons beleid en de plannen. De overlegvergaderingen vinden plaats in ons kantoor. We verstrekken de nodige informatie aan de Huurdersraad, zowel mondeling als schriftelijk. Dit jaar is er vier keer formeel overleg geweest tussen ons en de Huurdersraad. 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:

- Prestatieafspraken
- Handleiding huurverhoging duurzame installaties
- Uitgangspunten jaarlijkse huurverhoging woningen en garages
- Jaarlijkse aanpassing tarieven fondsen
- Spelregels woonruimteverdeling
- Jaarverslag 2024 Triada
- Wonen met een plus
- Stand van zaken verbeterpunten visitatie
- Herstructureringsprojecten

- Verkoopbeleid
- Convenant Huurdersraad – RvC

De Huurdersraad heeft actief bijgedragen aan het opstellen van meerjarige prestatieafspraken met de gemeenten Epe, Heerde en Hattem.

In 2025 is een geactualiseerd convenant tussen de Huurdersraad en de RvC ondertekend. Hierin zijn de afspraken over betrokkenheid van de Huurdersraad bij de werving en selectie van commissarissen geactualiseerd. De Huurdersraad is eind 2024/begin 2025 betrokken geweest bij de werving en selectie van twee nieuwe commissarissen voor de RvC, waarvan een kandidaat op voordracht van de Huurdersraad.

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 binnen de regio en gemeenten

Wij zijn werkzaam in de woonregio's Noord-Veluwe en Stedendriehoek. Voor de volkshuisvestelijke opgave en de woon- en zorgopgave ligt onze focus bij de gemeenten Epe, Hattem en Heerde. Deze gemeenten vormen ons werkgebied.

Samenwerken met de gemeenten in ons werkgebied

De gemeenten Hattem, Heerde en Epe zijn belangrijke samenwerkingspartners. Meerdere keren per jaar voeren we overleg op bestuurlijk, tactisch en uitvoeringsniveau over uiteenlopende ontwikkelingen en thema's. De bestuurlijke overleggen vinden plaats op het niveau van ons werkgebied, waardoor we eenduidige afspraken maken met alle drie de gemeenten.

Dankzij deze samenwerking stemmen we steeds efficiënter af over onderwerpen als (vastgoed)projecten, netcongestie, gebiedsgerichte samenwerking en wonen & zorg. Dit zorgt voor meer inzicht in elkaars verantwoordelijkheden, gedeelde opgaven en kansen. Daarnaast helpt het ons om onze gezamenlijke verantwoordelijkheid effectief vorm te geven.

Lokale prestatieafspraken

Samen met de Huurdersraad en de drie gemeenten hebben we in 2025 een nieuwe set aan meerjarige prestatieafspraken opgesteld en ondertekend. Nieuw is dat we nu ook afspraken hebben gemaakt over de woonruimteverdeling. In 2026 vindt de eerste evaluatie van deze set meerjarige afspraken plaats.

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. In 2025 zijn er verschillende gesprekken gevoerd om de samenwerking te verstevigen. Vanuit een van de corporaties wordt het bestuurlijk overleg ondersteund.

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.

Onze Huurdersraad werkt binnen de regio Noord-Veluwe samen met andere huurdersorganisaties.

Stedendriehoek

In de Stedendriehoek werken we op bestuurlijk niveau samen met elf woningcorporaties. We komen ongeveer drie keer per jaar bij elkaar. In 2025 is de intentie uitgesproken om de samenwerking te intensiveren. Er is een netwerksecretaris aangesteld om hierin te faciliteren.

De regio heeft periodiek gesprekken met de provincie Gelderland. In gesprekken schuiven de corporatiebestuurders aan bij de wethouders. Voor ons zijn dat de wethouders van de gemeenten Epe en Heerde.

3. Onze organisatie

3.1 Personeelsaangelegenheden

Visie op mens en organisatie

Je natuurlijk thuis voelen bij Triada is wat telt. Voor onze 87 collega's doen we er alles aan om werkgeluk te faciliteren. Dit doen we zodat iedereen zich geïnspireerd en gewaardeerd voelt en het werk uitdagend en betekenisvol is. We hebben begin van het jaar een nieuwe gesprekkencyclus geïmplementeerd. Hiermee kunnen leidinggevenden en medewerkers zelf invulling geven aan hoe vaak zij met elkaar in gesprek willen en op welke manier de gesprekken worden gevoerd. Het beloningsbeleid wijzigt minimaal, maar is vrijer in te vullen.

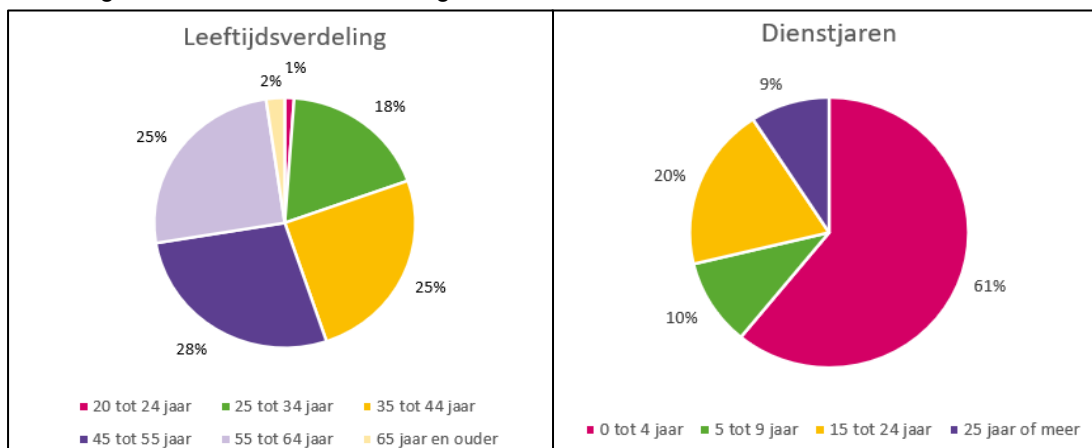
Ook hebben we gewerkt aan een generiek functiehuis voor een wendbare organisatie en om talentgericht werken te stimuleren. Samen met een adviesbureau hebben we functies samengevoegd tot één profiel. Daarin zijn ook solofuncties generiek beschreven. De resultaten zijn besproken met de klankbordgroep. Het streven is om medio volgend jaar tot implementatie over te gaan.

Verder hebben we grote stappen gemaakt met talentgericht werken. Onder leiding van een training- en adviesbureau hebben alle collega's inzicht gekregen in hun TOP 5 talenten. Zij hebben hiervoor een online assessment gedaan en een 1-op-1 gesprek gevoerd met een talentcoach. Begin volgend jaar staan de teamsessies gepland waarmee we inzicht krijgen in elkaars talenten en hoe we die op teamniveau effectief kunnen inzetten.

Aantal medewerkers

In 2025 hebben we acht vacatures gehad en konden we zeven nieuwe collega's bij ons verwelkomen. Er is één collega intern doorgeschoven. Hoewel het in de huidige arbeidsmarkt lastig is om aan de juiste mensen te komen hebben we daar niet zoveel van gemerkt. We kregen volop reacties op onze vacatures. Verder maken we bijna voor alle vacatures een leuke wervingsvideo en dat spreekt kandidaten aan. Natuurlijk helpt het ook mee dat we een aantrekkelijk arbeidsvoorwaardenpakket bieden, waaronder een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.

Verder zijn er twee collega's die met (vroeg)pensioen zijn gegaan en twee collega's die de overstap hebben gemaakt naar een andere organisatie.



Inhuurkrachten

Het blijft noodzakelijk om gespecialiseerde inhuurkrachten in te zetten ter ondersteuning van projecten en voor het leveren van inhoudelijk advies. Vooral voor de implementatie van het nieuwe ERP-systeem is gebruik gemaakt van externe expertise om het project zorgvuldig en tijdig te realiseren. Daarnaast is tijdelijke capaciteit ingezet om piekbelasting op te vangen. Die ontstond door ziekteverzuim en zwangerschapsverlof. Door deze combinatie van projectmatige inzet en het opvangen van tijdelijke formatie-uitval zijn de totale kosten voor externe inhuur dit jaar uitgekomen op € 685.295. Dit bedrag ligt hoger dan de voor 2025 opgenomen begroting van € 415.000. De belangrijkste oorzaak hiervoor is de intensieve begeleiding rondom de ERP-implementatie.

Jong talent

Via een traineeship speciaal gericht op woningcorporaties hebben we wederom een jong talent in huis gehaald als organisatiedeskundige gericht op ICT. Na een succesvol traineeship is zij in april vast in dienst gekomen als regisseur I&A. In oktober hebben wij een nieuwe veelbelovende trainee mogen verwelkomen die zich bezig gaat houden met data-analyse.

Daarnaast weten hogescholen ons steeds beter te vinden. Zo zijn er twee stagiairs bij afdeling vastgoed gestart en hebben we één stagiair met een juridische opleiding mogen begeleiden. We investeren hiermee graag in de volgende generatie van professionals. Zij brengen nieuwe kennis in huis met een frisse, en ook kritische blik.

Ziekteverzuim

In 2025 is het verzuimpercentage (4,3%) hoger dan in 2024 (3,1%). Het accent lag vooral op verzuim tussen de 43 tot 365 dagen. Opvallend is hierbij het verzuim vanwege psychische klachten. Hiervoor zijn interventies ingezet. Dit is aanleiding om op zoek te gaan naar mogelijkheden om meer te doen aan preventie.

Verder is blijvend aandacht besteed aan vitaliteit, waarbij vooral de massage op kantoor enorm wordt gewaardeerd. Daarnaast wordt volop gebruik gemaakt van onze fitnessruimte sinds wij de mogelijkheid bieden om een uur te sporten binnen werktijd.

Automatisering

Begin dit jaar zijn we gestart met een nieuw personeelsinformatiesysteem. Hiermee zijn diverse processen geautomatiseerd en geoptimaliseerd. We leren het systeem steeds beter kennen en ook komend jaar gaan we verder met de inrichting en verdere benutting van de mogelijkheden.

Daarnaast hebben we dit jaar de implementatie van een nieuw ERP-systeem gerealiseerd. Met de invoering is een belangrijke stap gezet in de verdere modernisering van het IT-landschap en de automatisering van onze organisatie. De nieuwe omgeving draagt bij aan een efficiëntere samenwerking, een hogere betrouwbaarheid van informatie en een toekomstbestendige digitale infrastructuur.

3.1.1 Personeelsaangelegenheden – de cijfers

Organisatie: de cijfers

Ontwikkelingen in het personeelsbestand		
	Stand 31 december 2025	Stand 31 december 2024
Aantal medewerkers	87	84
Gemiddelde leeftijd	46	46
Aantal fte's	78,4	75,6
Gemiddelde duur dienstverband	7 jaar en 11 maanden	9 jaar en 6 maanden
Aantal mannen	42	41
Aantal vrouwen	45	43
Fulltime	55%	55%
Parttime	45%	45%
Opengestelde vacatures	8	7
Ziekteverzuim		
	2025	2024
Ziekteverzuim in percentages		
Regulier ziekteverzuim	4,27%	3,1%
Zwangerschaps- en bevallingsverlof	1,33%	0,0%
Totaal	5,6%	3,1%
Duurklassen regulier ziekteverzuim		
0 - 8 dagen	0,8%	0,8%
8 - 42 dagen	0,7%	0,5%
43 – 365 dagen	2,6%	1,8%
365 dagen of meer	0,4%	0,0%
Opleidingen		
	2025	2024
Scholingskosten	€ 141.506	€ 123.506
Scholingskosten in percentage van de bruto loonsom	2,6%	2,7%
Gemiddelde scholingskosten per fte ¹	€ 1.806	€ 1.668
Besteed uit loopbaanontwikkelingsbudget	€ 6.418	€ 9.870

3.2 De ondernemingsraad

Het uitgangspunt (missie) van onze ondernemingsraad (OR) is bijdragen aan een aantrekkelijke organisatie, voor nu en in de toekomst.

Samenstelling

In de eerste maanden van 2025 hebben we de verkiezingsprocedure voor leden van de ondernemingsraad doorlopen. Twee leden waren herkiesbaar, één lid heeft zich niet herkiesbaar gesteld voor een tweede termijn. Omdat er slechts één kandidaat was voor de vrijkomende positie, zijn er geen verkiezingen gehouden.

Eind 2025 bestond de OR uit de volgende medewerkers:

Jan van Lohuizen	voorzitter
Leonie de Koning	secretaris
Robert Terlouw	OR-lid (plv voorzitter)
Chantal Koevoet	OR-lid (plv secretaris)
Martijn van de Put	lid

Overleg en samenwerking

In 2025 is er zes keer overleg met de directeur-bestuurder gevoerd. De overleggen verlopen in een positieve en kritische sfeer. Daarnaast was er éénmaal overleg met de Raad van Commissarissen.

De OR heeft ingestemd met de volgende instemmingsaanvragen

- Wijziging fitness binnen werktijd
- Protocol cameratoezicht

In 2025 zijn er geen adviesaanvragen van de directeur-bestuurder ontvangen door de OR.

Besproken onderwerpen

In 2025 zijn onder andere de volgende onderwerpen met de directeur-bestuurder besproken:

- Organisatieaanpassingen gebiedsgericht samenwerken
- Cultuurtraject / dienend leiderschap
- Aanpassing gesprekscyclus
- Generieke functieprofielen
- Talentenscan
- Rapportage integriteit
- Communicatie met de achterban

Raad van Commissarissen

De OR heeft de Raad van Commissarissen positief geadviseerd over de herbenoeming van de directeur bestuurder. De OR heeft éénmaal overleg gevoerd met de Raad van Commissarissen. Hierin is gesproken over rollen en verantwoordelijkheden binnen gebiedsgericht samenwerken, borging van werkzaamheden en werkdruk.

Betrekken achterban

In 2025 heeft de OR een enquête gehouden onder het personeel om de tevredenheid over het functioneren van de OR en de communicatie naar de achterban door de OR. Op basis daarvan zal de OR vaker via het intranet publiceren over de onderwerpen die we met de bestuurder hebben besproken. Daarnaast bevragen we via enquêtes de medewerkers over hoe zij over onderwerpen denken die binnen de OR spelen.

4. Goed bestuur

Triada is een stichting met aan het hoofd een directeur-bestuurder, Jolanda van Loon. De taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van het bestuur zijn vastgelegd in de statuten en nader uitgewerkt in het bestuursreglement. De directeur-bestuurder draagt de verantwoordelijkheid voor het ontwikkelen en uitvoeren van de koers, strategie, doelstellingen en het beleid van Triada. Zij zorgt ervoor dat medewerkers deze koers kunnen volgen en realiseren. Daarnaast ziet de directeur-bestuurder toe op een goede beheersing van risico's en op naleving van wet- en regelgeving. Bij het uitvoeren van haar taken handelt zij in ons belang, vanuit de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opdracht, en met oog voor de belangen van alle betrokkenen en de algehele continuïteit van de organisatie.

De directeur-bestuurder legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen (RvC) en aan externe toezichthouders, zoals de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Zij zorgt ervoor dat de RvC en deze instanties over alle benodigde informatie beschikken. Triada onderschrijft en handelt in lijn met de principes van de governancecode woningcorporaties.

Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties

In onze statuten is vastgelegd welke functies onverenigbaar zijn met die van de directeur-bestuurder. Deze bepalingen zijn verder uitgewerkt in het bestuursreglement. De directeur-bestuurder vervult geen nevenfuncties. In 2025 heeft de directeur-bestuurder geen transacties verricht waarbij sprake was van belangenverstremgeling. Ook is er geen sprake van (mede)bezit, (mede)verhuur of (mede)beheer van een vastgoedportefeuille door de directeur-bestuurder.

Beloning van de directeur-bestuurder

Wij passen de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) volledig toe. De bezoldiging van de directeur-bestuurder bestaat uit periodiek betaalde beloningen en beloningen die op termijn betaalbaar worden. Het bezoldigingsmaximum is vastgesteld op klasse F en is in 2025 niet overschreden. Daarnaast zijn in 2025 geen aandelen, leningen of garanties verstrekt aan de directeur-bestuurder.

Permanente educatie

In de governancecode woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders zich blijvend ontwikkelen en hun kennis en vaardigheden actueel houden via permanente educatie (PE). Binnen drie jaar moeten bestuurders hiervoor 108 PE-punten behalen. Jolanda van Loon heeft in de afgelopen drie jaar 119 punten behaald en voldoet daarmee ruimschoots aan de vereiste norm.

Educatie directeur-bestuurder

	Totaal over drie jaren	Behaalde punten 2025	Behaalde punten 2024	Behaalde punten 2023
PE-punten directeur-bestuurder Ir. J.M. van Loon	119	30	59	43,5

4.1 Integriteit

Integriteitscode en meldregeling

Wij vinden het heel belangrijk dat onze medewerkers integer en betrouwbaar handelen. We hebben ons integriteitsbeleid in lijn gebracht met onze missie en kernwaarden en aangepast aan de handreiking van Aedes en de VTW over het beoordelen van vastgoedbezit onder medewerkers. In het integriteitsbeleid staat duidelijk 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.

In 2025 zijn geen signalen geweest van privé vastgoedbezit of andere soorten integriteitskwesaties door medewerkers.

We willen dat onze medewerkers melding kunnen maken van (vermoedens van) (ernstige) misstanden binnen Triada. Hiervoor hebben we een meldregeling.

Wat hebben we in 2025 gedaan:

- Kennismakingsbijeenkomsten met de vertrouwenspersoon. Daarin is uitgebreid stilgestaan bij integriteit.
- Poll op Triadanet.
- MTO met extra vragen over integriteit.
- In de zeepkistsessie hebben we aandacht besteed aan de uitkomsten van het MTO.
- Communicatie met de achterban.

Protocollen en reglementen

Het integriteitsbeleid 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.

Op ons intranet hebben we een aparte pagina waar medewerkers alle informatie over het onderwerp integriteit kunnen vinden, inclusief protocollen en reglementen.

Fraude

Wij tolereren geen enkele vorm van fraude door medewerkers, huurders of samenwerkingspartners. Wanneer zich signalen van fraude voordoen, ondernemen wij altijd passende actie. Medewerkers die een vermoeden van fraude hebben, kunnen dit melden bij hun leidinggevende en/of bij de vertrouwenspersoon. Fraudemeldingen worden door ons altijd zorgvuldig, discreet en integer behandeld.

Website

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

- Algemene voorwaarden
- Integriteitsbeleid
- Meldregeling
- Huisregels
- Privacyverklaring
- Governancecode Woningcorporaties
- Governancestructuur
- Statuten
- Bestuursreglement
- Reglementen van de RvC, de auditcommissie en de remuneratiecommissie
- Profielschets RvC en rooster van aftreden.

4.2 Risico's en onzekerheden

In het koersplan zijn vanuit de visie en missie kernopgaven geformuleerd. We willen ons maximaal inzetten om de ambities bij deze kernopgaven te realiseren, waarbij het noodzakelijk kan zijn om de financiële grenzen op te zoeken. Om echter op de lange termijn de financiële continuïteit en financierbaarheid te kunnen garanderen, is het van belang dit op een verantwoorde manier te doen. Door tijdig te onderkennen welke ontwikkelingen en gebeurtenissen (een negatieve) invloed kunnen hebben op het realiseren van de ambities en de financiële continuïteit, kan een plan worden gemaakt waarmee de impact van deze risico's kan worden gemitigeerd. Dit vergroot onze mogelijkheden om op een verantwoorde manier de financiële grenzen op te zoeken zodat we ons maximaal kunnen inzetten voor onze maatschappelijke opgaven, waarbij de financiële continuïteit en financierbaarheid worden gewaarborgd. Hierbij maken we onderscheid in strategische en operationele risico's.

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.

Risicobereidheid

De risicobereidheid geeft de mate aan waarin een organisatie bereid is risico's te accepteren bij het nastreven van haar doelstellingen. Samen met de directeur-bestuurder, het management en de RvC is op basis van de risicofilosofie en de mate van risicovolwassenheid onze financiële risicobereidheid bepaald.

We beschouwen onszelf als een organisatie die weloverwogen risico's en kansen afweegt. We hebben de basisprocessen en -systemen ingericht en voeren processen efficiënt uit. De basis is op orde. Op basis van onze risicofilosofie en risicovolwassenheid hebben we ons financieel risicobereidheidsprofiel aangemerkt als neutraal met een neiging naar gematigd offensief.

Dit financieel risicobereidheidsprofiel is de input geweest bij het opstellen van ons eigen financieel normenkader. Dit kader omvat de grenswaarden van onze ratio's, afgeleid van het beoordelingskader van Aw/WSW, waarbij de interne normen van Triada grotendeels aansluiten op de externe normen. Aanvullend hanteert Triada een signaleringswaarde voor de ICR van 1,5 en een normtermijn van tien jaar (ten opzichte van vijf jaar bij Aw/WSW).

In 2025 is met de RvC gesproken over de balans tussen de maatschappelijke opgaven, de financiële kaders en de bijbehorende risicobereidheid van Triada, waarbij ook aandacht is besteed aan bijsturingmogelijkheden. In 2026 wordt dit gesprek voortgezet, met nadruk op de inzet en fasering van interventies, in het licht van de ambitie om de beschikbare middelen zo effectief mogelijk in te zetten voor de maatschappelijke opgave.

Strategische risico's

Vanuit de doelstellingen bij de kernopgaven zijn de volgende strategische risico's benoemd:

Maatschappij & politiek

- 1 Politieke onvoorspelbaarheid
- 2 Afhankelijkheid samenwerkingsrelaties
- 3 Stapeling maatschappelijke opgaven
- 4 Maatschappelijke onrust

Macro- en bedrijfseconomisch

- 5 Majeure veranderingen in rente of inflatie
- 6 Betaalbaarheid huurder onder druk
- 7 Duurzaam verdienmodel

Demografie en doelgroep

- 8 Niet realiseren van de nieuwbouwopgave
- 9 Mismatch vraag & aanbod
- 10 Toename kwetsbare huurders

Ecologie en klimaat

- 11 Onvoldoende klimaatadaptatie

Technologie

- 12 Onvoldoende innovatief (ICT) vermogen
- 13 Informatiebeveiligingsrisico

Interne organisatie

- 14 Afhankelijkheid data, systemen en ICT-leverancier
- 15 Organisatiecultuur
- 16 Toekomstbestendig personeelsbestand

Voor deze strategische risico's is een inschatting van het risico gemaakt door een beoordeling van kans, impact en beïnvloedbaarheid. Hierbij is rekening gehouden met bestaande of nog in te richten beheersmaatregelen. Op basis van de netto risicoscores (restrisico's) is de strategische risicokaart opgesteld, een visuele weergave van de risico's op basis van omvang (kans * impact) en beïnvloedbaarheid. Hieruit blijkt dat de volgende vier risico's als onze grootste risico's worden beoordeeld.

Politieke onvoorspelbaarheid

We opereren in een sterk politiek beïnvloede context. Veranderingen in wet- en regelgeving, beleidskoersen en publieke beeldvorming kunnen leiden tot onzekerheid over investeringsruimte, huurbeleid en samenwerking met gemeenten. Dit risico raakt alle kernopgaven, omdat het de stabiliteit van langetermijnbeleid ondermijnt. De beheersmaatregelen die we inzetten op dit risico te verminderen bestaan onder andere uit actief stakeholdermanagement, het volgen van politieke ontwikkelingen en het uitvoeren van scenario-analyses.

Niet realiseren van de nieuwbouwopgave

Door externe factoren zoals netcongestie, stikstofproblematiek, bezwaarprocedures en beperkte capaciteit bij partners, staat de realisatie van nieuwbouw onder druk. Dit raakt direct de doelstelling "een tijdig, passend en betaalbaar (t)huis" en heeft gevolgen voor doorstroming, leefbaarheid en betaalbaarheid. Onze risicobeheersing bestaat uit vroegtijdige afstemming met gemeenten, nutsbedrijven en aannemers en door een realistische inschatting van het investeringsprogramma in de begroting. Vanzelfsprekend doen we wat mogelijk is om de gevolgen van de externe factoren zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door omwonenden in een vroeg stadium bij onze (nieuwbouw)-plannen te betrekken, door zo vroeg mogelijk afspraken te maken met aannemers en leveranciers en door trajecten voor vergunningen en nutsvoorzieningen op tijd te starten.

Mismatch vraag en aanbod

De woningportefeuille moet aansluiten bij veranderende woonbehoeften. Als dit niet lukt, ontstaat leegstand of juist tekorten in bepaalde segmenten. Dit raakt meerdere doelstellingen, waaronder die op het gebied van comfortabel wonen en zelfstandig oud worden. We monitoren dit risico onder andere via de portefeuillestrategie, ons woningzoekendenbestand, onze verhuur- en leegstandcijfers, demografische trends en lokale woonvisies.

Afhankelijkheid data, systemen en ICT-leverancier

In ons werk zijn we afhankelijk van digitale systemen en externe leveranciers. Als deze falen of niet meebewegen, kan dit leiden tot verstoring van processen en verminderde sturingskracht. Dit raakt vooral de doelstellingen op het gebied van persoonlijke, eigentijdse en flexibele dienstverlening. We beheersen dit risico onder andere door in te zetten op contractmanagement, het versterken van interne ICT-kennis en het periodiek toetsen van de effectiviteit van systemen.

Operationele risico's

Naast de strategische risico's is er sprake van operationele risico's. Operationele risico's zijn risico's die voortkomen uit onze dagelijkse processen, systemen en werkzaamheden en hebben direct te maken met de uitvoering van het primaire proces: verhuur, onderhoud, klantcontact, administratie en ICT. Daarnaast is een frauderisicoanalyse opgesteld waarin de frauderisico's en beheersmaatregelen zijn opgenomen. Voor de risico's die voortvloeien uit onze primaire processen hebben we een inschatting gemaakt van de omvang van het risico op basis van kans * impact. In een zogeheten risicomatrix hebben we beheersmaatregelen opgenomen en schatten we het restrisico in. Periodiek toetsen we de werking van de beheersmaatregelen. Deze toetsing is opgenomen in het controleplan. Hiermee borgen we de kwaliteit van de uitvoering van de processen en de periodieke toetsing van de werking van de beheersmaatregelen.

Risicobeheersing

Met een gedegen aanpak van risicobeheersing zijn we aantoonbaar in control. Dit 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)
- hierover verantwoording af te leggen.

Op basis van deze verantwoording kan de RvC toezien op de werking van de risicobeheersing.

Interne controle

Ons interne controlesysteem is gericht op het tijdig signaleren van afwijkingen, het borgen van een betrouwbare informatievoorziening en het ondersteunen van een integere en efficiënte bedrijfsvoering. Het interne controleplan vormt hierbij de basis. Dit plan wordt jaarlijks geactualiseerd en richt zich op de belangrijkste risico's binnen de primaire en ondersteunende processen, zoals verhuur, onderhoud, financiële administratie, informatiebeveiliging en privacy. We hebben in 2025 verdere stappen gezet in het versterken van de interne controle. Gedurende het jaar zijn procesgerichte controles uitgevoerd, waaronder steekproeven, data-analyses en toetsingen van beheersmaatregelen. Het interne controleplan wordt vastgesteld door de bestuurder en goedgekeurd door de RvC. De voortgang en uitkomsten van de werkzaamheden rapporteren we in periodieke verslagen aan de bestuurder en de RvC. De uitkomsten worden besproken in het managementteam en leiden waar nodig tot verbeteracties.

Scenarioanalyse

Scenario's

Naast het feit dat factoren van invloed kunnen zijn op het realiseren van onze (maatschappelijke) doelstellingen, kunnen deze ook van invloed zijn op de financiële continuïteit. Uit onze beoordeling van de strategische risico's blijkt dat de volgende externe factoren, die een gevolg zijn van de risico's politieke onvoorspelbaarheid, stapeling maatschappelijke opgaven, betaalbaarheid huurder onder druk en majeure veranderingen in rente of inflatie, een grote financiële impact kunnen hebben.

Minder huuropbrengsten

Het is mogelijk dat door regelgeving of (landelijke) onderhandelingen toekomstige huurverhogingen worden beperkt. Als de huurverhoging lager wordt of wanneer er sprake is van een huurbefriazing, leidt dit tot minder huuropbrengsten en daarmee tot een verslechtering van onze financiële positie.

Minder verkoopopbrengsten

De druk op de sociale huurmarkt kan leiden tot een andere keuze of een opgelegde maatregel waardoor we onze verkoopambitie moeten terugschroeven. Als we minder verkoopopbrengsten kunnen realiseren dan begroot, leidt dit eveneens tot een verslechtering van onze financiële positie.

Hogere rente

Een hogere rentestijging dan begroot heeft consequenties, omdat we voor de komende jaren forse investeringen in nieuwbouw en woningverbetering hebben begroot. Hierdoor neemt de leningenportefeuille en daarmee de rentelasten toe.

Bouwkostenstijging

Naast een rentestijging zijn we door de omvang van het investeringsprogramma ook gevoelig voor een bouwkostenstijging. Mogelijk stijgen de bouwkosten door gebrek aan capaciteit en grondstoffen of door inflatie harder dan we nu voorzien. Ook hierdoor verslechtert onze financiële positie. Om de financiële impact van deze gebeurtenissen inzichtelijk te maken, zijn scenario's doorgerekend. Hieruit blijkt dat wanneer deze scenario's zich voordoen, de financiële continuïteit onder druk komt te staan en er bijsturingsmaatregelen nodig zijn. Voor sommige strategische risico's geldt dat de kans en de (financiële) impact op dit moment nog minder goed zijn in te schatten, bijvoorbeeld voor het risico van onvoldoende klimaatadaptatie. Ook deze risico's monitoren we voortdurend, zodat we zo snel mogelijk de kans en (financiële) impact in beeld hebben en we zo nodig maatregelen kunnen treffen of indien nodig kunnen bijsturen.

Beleidsvarianten

Naast de scenario's hebben we in 2025 bij de meerjarenbegroting beleidsvarianten doorgerekend. In de eerste variant zijn we ervan uitgegaan dat de factoren die van invloed zijn op het niet kunnen realiseren van de nieuwbouwpoging (zoals netcongestie en stikstof) niet meer spelen. Dit betekent dat we niet worden beperkt in het realiseren van onze ambitieuze nieuwbouwplanning. Uit de doorrekening is gebleken dat ons ambitieprogramma financieel niet haalbaar is. Ook het uitbreiden van het verkoopprogramma levert onvoldoende financiële ruimte op. Daarnaast hebben we een variant doorgerekend die is gebaseerd op het duurzaam prestatie-model. Dit model heeft als uitgangspunt dat we ons bezit na de tien-jaren begrotingsperiode kwalitatief en kwantitatief in stand kunnen houden. Uit de doorrekening van deze variant blijkt dat dit financieel niet haalbaar is. Een variant waarbij we de bezitsverversing realiseren door een combinatie van verkoop en nieuwbouw is financieel wel haalbaar.

Monitoring en bijsturing

Met behulp van verschillende (strategische) dashboards vindt gedurende het jaar monitoring van de strategische risico's en de impact hiervan op de doelstellingen en de financiële continuïteit plaats met behulp van verschillende (strategische) dashboards. De voortgang en ontwikkelingen worden besproken in de organisatie en met de RvC. Wanneer blijkt dat de realisatie achterblijft of de financiële continuïteit onder druk komt te staan, vindt een nadere analyse plaats en wordt een plan voor bijsturing gemaakt en ingezet.

4.3 Risicobeoordeling externe toezichthouders

Autoriteit woningcorporaties

Op grond van artikel 61 van de Woningwet beoordeelt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) jaarlijks alle woningcorporaties. Daarbij maakt de Aw gebruik van onder meer de verantwoordingsinformatie (dVi), de prognose-informatie (dPi), het jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag), de jaarrekening en de bevindingen van de accountant, aangevuld met overige relevante informatie.

Beoordeling rechtmatigheid en governance door de Aw

Eind november 2025 hebben we de definitieve uitkomsten van het onderdeel rechtmatigheid over verslagjaar 2024 ontvangen. In de brief constateert de inspecteur van de Aw dat:

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

Op 30 juli vond een relatiegesprek plaats tussen de Aw, de directeur-bestuurder en bestuurssecretaris van Triada. In een open sfeer zijn de lokale opgaven en interne organisatieontwikkelingen besproken. De agenda omvatte onder meer recente ontwikkelingen, organisatieontwikkeling, nieuwbouw en ICR, samenwerking (prestatieafspraken en RGS), onderhoudskosten in het jaarverslag en de managementletter. Na afloop is er nog een bezoek gebracht aan de flexwoningen in de gemeente Heerde.

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 2025 heeft het WSW ons ingedeeld in risicocategorie midden tot laag. In 2025 heeft het WSW de borgingsruimte weer voor drie jaar vrijgegeven.

Overzicht borgingsplafond	(x € 1.000)		
	2025	2026	2027
Geborgde leningenportefeuille WSW per 1 januari*	263.990		
Financieringsbehoefte DAEB	54.489	34.490	52.237
Interne financieringsbronnen	-18.519	-23.679	-25.647
Correctie**	-6.536	0	0
Borgingstegoed	-8.225		
Borgingsplafond ultimo jaar	298.271	309.082	335.672

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

** correctie 2025 in verband met de hogere mate van onzekerheid met betrekking tot de uitvoering van de opgenomen nieuwbouwprojecten.

Per 31 december 2025 bedraagt onze geborgde leningenportefeuille ongeveer 275,5 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 12 augustus 2025 ontvangen.

Beoordeling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw

In 2024 heeft het WSW een actualisatie van de jaarlijkse risicobeoordeling uitgevoerd. Hierbij heeft het WSW zich gebaseerd op de dVi2023, de dPi2023, beleidsdocumenten en gesprekken met enkele medewerkers van Triada. Op basis hiervan is het risicoprofiel opnieuw beoordeeld als laag tot gemiddeld. 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.

Financiële continuïteit

Een belangrijk beoordelingsonderwerp van het WSW 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**
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. 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. Hoe wij ons financieel beheer en beleid invullen, staat in een aantal (interne) documenten. De belangrijkste documenten lichten we toe.

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 2025 hebben we het investeringsstatuut geactualiseerd in verband met de nieuwe portefeuillestrategie, doorontwikkeling van beleid en werkwijze, de nieuwe berekeningswijze van de beleidswaarde en het vervallen van de marktwaarde met ingang van 2026. Ook de Sustainable Development Goals zijn op basis van de vastgestelde natuurinclusieve koers bijgesteld.

Financieel normenkader

In april 2025 hebben we ons eigen normenkader omgezet naar een financieel normenkader. Dit normenkader sluit grotendeels aan bij de normen van Aw/WSW. In het normenkader hanteren we nog enkele extra richtlijnen om een vinger aan de pols te houden en vroegtijdig met elkaar in gesprek te kunnen gaan.

1. Voor de ICR hanteren we een signaleringsnorm van 1,5 voor het prognosejaar en de eerste 5 begrotingsjaren. De signaleringsnorm ICR houdt in dat we, zodra de signaleringsnorm daadwerkelijk wordt overschreden, beheersmaatregelen inzetten om de ratio's terug te brengen. Zo blijven we binnen het normenkader van Aw/WSW.
2. We passen een kasstroomnorm toe in de begrotingsjaren 11 t/m 15. Dat houdt in dat een beleidsarm scenario op de meerjarenbegroting in evenwicht moet zijn met de operationele kasstroom en de investeringen in het bestaand bezit. Een beleidsarm scenario houdt in dat de aantallen nieuwbouw, sloop en verkoop per saldo nihil zijn en de Technische Meerjaren Begroting beleidsarm is (dus zonder verduurzamingsmaatregelen). Daarmee sluit deze norm op hoofdlijnen aan bij het DuurzaamPrestatieModel (DPM), waarin ook wordt uitgegaan van alleen instandhouding van de voorraad. Als het basisscenario al voldoet aan de norm, dan hoeven we niet alsnog een beleidsarm scenario op te stellen.
3. Het beoordelingskader Aw/WSW kent een horizon van (prognosejaar +) 5 begrotingsjaren. In het financieel normenkader passen we het beoordelingskader Aw/WSW ook toe op begrotingsjaar 6 tot en met 10.

Treasurystatuut

In dit statuut staan de officiële kaders en richtlijnen voor onze treasury activiteiten; 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.

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 Financiële informatie

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 2025	Jaarrekening 2024
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	17.454	19.058
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.090	1.745
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	69.610	82.407
Netto resultaat overige activiteiten	269	249
Overige organisatiekosten	-712	-712
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.669	-1.210
Bedrijfsresultaat	89.042	101.537
Financiële baten en lasten	-7.803	-7.351
Resultaat voor belastingen	81.239	94.186
Belastingen	-2.640	-4.723
Resultaat na belastingen	78.599	89.463

Nettoresultaat exploitatie van vastgoedportefeuille

Dit resultaat bestaat voor het grootste deel uit onze huuropbrengsten minus de onderhoudslasten. Ten opzichte van 2024 zien we een stijging van de onderhoudslasten. De huuropbrengsten zijn licht gestegen als gevolg van de jaarlijkse gedifferentieerde huurverhoging in juli 2025.

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 2025 meer vastgoed hebben verkocht, zien we een stijging van het verkoopresultaat vergeleken met 2024.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De verschillen tussen de waardering van de vastgoedbeleggingen in 2024 en 2025 vormen de waardeveranderingen. Deze waardeveranderingen realiseren we doorgaans niet, omdat wij ons tot doel stellen vastgoedbeleggingen aan te houden ten dienste van de volkshuisvesting.

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 gestegen 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.

Kasstroomen

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

	(x € 1.000)	
	Jaarrekening 2025	Jaarrekening 2024
Saldo begin boekjaar	5.089	5.018
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	5.886	9.800
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-23.908	-34.163
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	16.423	24.434
Saldo einde boekjaar	3.490	5.089

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 2024 zien we een lagere uitgaande kasstroom, dit komt doordat we minder uitgegeven hebben voor nieuwbouw en woningverbetering en daarnaast meer verkoopontvangsten hebben in 2025.

Financieringskasstromen

De kasstroom uit financieringsactiviteiten bestaat uit ontvangsten uit nieuwe leningen en uitgaven voor het aflossen van leningen. In 2025 hebben we minder leningen aangetrokken en minder afgelost vergeleken met 2024.

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 financieel normenkader zoals is opgenomen in het reglement financieel beleid en beheer.

Financiële ratio's

Enkelvoudig	Jaarrekening 2025	Jaarrekening 2024	Financieel normenkader	Norm Aw/WSW
ICR	1,8	2,5	≥ 1,5	≥ 1,4
LTV	45%	39%	≤ 70%	≤ 70%
Solvabiliteit	51%	59%	≥ 30%	≥ 30%
Dekkingratio	22%	25%	≤ 70%	≤ 70%
Onderpandratio	22%	25%	≤ 70%	≤ 70%
DAEB				
ICR	1,7	2,4	≥ 1,5	≥ 1,4
LTV	46%	39%	≤ 70%	≤ 70%
Solvabiliteit	50%	58%	≥ 30%	≥ 30%
Dekkingratio	22%	25%	≤ 70%	≤ 70%
Niet-DAEB				
ICR	3,1	4,0	≥ 1,8	≥ 1,8
LTV	25%	28%	≤ 70%	≤ 70%
Solvabiliteit	81%	79%	≥ 30%	≥ 30%
Dekkingratio*	-	-	≤ 70%	≤ 70%

* Bij niet-DAEB is er geen sprake van externe financiering in 2024 en 2025

Interest Coverage Ratio

De ratio voor de enkelvoudige cijfers en in de DAEB is gedaald door gestegen rente-uitgaven in 2025. De Interest Coverage Ratio in de niet-DAEB is gedaald door een lagere operationele kasstroom in 2025.

Loan to Value

De Loan to Value is verbeterd ten opzichte van 2024, doordat de waarde van onze leningen en de (beleids)waarde van het vastgoed is toegenomen.

Solvabiliteit

De solvabiliteit is afgenomen ten opzichte van 2024. Het eigen vermogen is in 2025 meer gedaald dan de waarde van de activa.

Dekkingsratio

Deze ratio is verbeterd doordat de marktwaarde van het vastgoed is toegenomen en de marktwaarde van de leningen in 2025 is afgenomen.

Onderpandratio

Ook het onderpandratio is verbeterd ten opzichte van 2024, omdat de marktwaarde van het vastgoed is toegenomen en de marktwaarde van de bij WSW geborgde leningen is afgenomen.

5.3 Financiële doorkijk naar de toekomst

In onze vastgestelde begroting 2026 hebben we de financiële gevolgen van onze plannen en de toekomstige ontwikkelingen beoordeeld. We hanteren hierbij het financieel normenkader, waarin een signaleringsnorm voor de ICR is opgenomen om tijdig te kunnen anticiperen om binnen het normenkader van Aw/WSW te blijven.

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.

(x € 1.000)					
Prognose Kasstromen					
	2026	2027	2028	2029	2030
Saldo begin boekjaar*	6.686	6.571	6.565	6.634	6.688
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	8.269	11.879	10.864	13.393	8.882
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-35.139	-26.756	-36.276	-70.725	-68.276
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	26.755	14.871	25.481	57.386	62.025
Saldo einde boekjaar	6.571	6.565	6.634	6.688	9.319

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 198 miljoen euro voor nieuwbouw. Investeringsactiviteiten in woningverbetering (zoals energiemaatregelen) bedragen de komende vijf jaren naar verwachting 63 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 40 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 149 miljoen euro aan nieuwe leningen aantrekken. De financiële ratio's vallen binnen de normen van ons financieel normenkader en de norm van Aw/WSW.

Meerjarenbegroting 2026-2030 in relatie tot het normenkader

Enkelvoudig	2026	2027	2028	2029	2030	Financieel	Norm
						normenkader	Aw/WSW
ICR	1,9	2,2	2,1	2,2	1,7	* $\geq 1,5$	$\geq 1,4$
LTV	48%	50%	52%	57%	63%	$\leq 70\%$	$\leq 70\%$
Solvabiliteit	52%	51%	48%	43%	37%	$\geq 30\%$	$\geq 30\%$
DAEB							
ICR	1,9	2,2	2,0	2,1	1,6	$\geq 1,5$	$> 1,4$
LTV	49%	50%	53%	58%	64%	$\leq 70\%$	$\leq 70\%$
Solvabiliteit	52%	51%	48%	43%	37%	$\geq 30\%$	$\geq 30\%$
Niet-DAEB							
ICR	2,3	2,9	3,9	6,2	6,6	$\geq 1,8$	$\geq 1,8$
LTV	22%	20%	17%	13%	11%	$\leq 70\%$	$\leq 70\%$
Solvabiliteit	82%	84%	85%	85%	87%	$\geq 30\%$	$\geq 30\%$

* De waarde ICR in het financieel normenkader betreft een signaleringswaarde

5.4 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-waarde methode 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 markthuur
- 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 toe welk deel van het eigen vermogen 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.

Marktwaarde en beleidswaarde

Omschrijving	31-12-2025	31-12-2024
	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaarde	1.302.549	1.199.163
Beleidswaarde	605.935	666.063
Beleidswaarde in procenten van de marktwaarde	46,5%	55,5%

Per 31 december 2025 hebben we 714 miljoen euro aan ongerealiseerde herwaarderingen ingerekend (2024: 634 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.

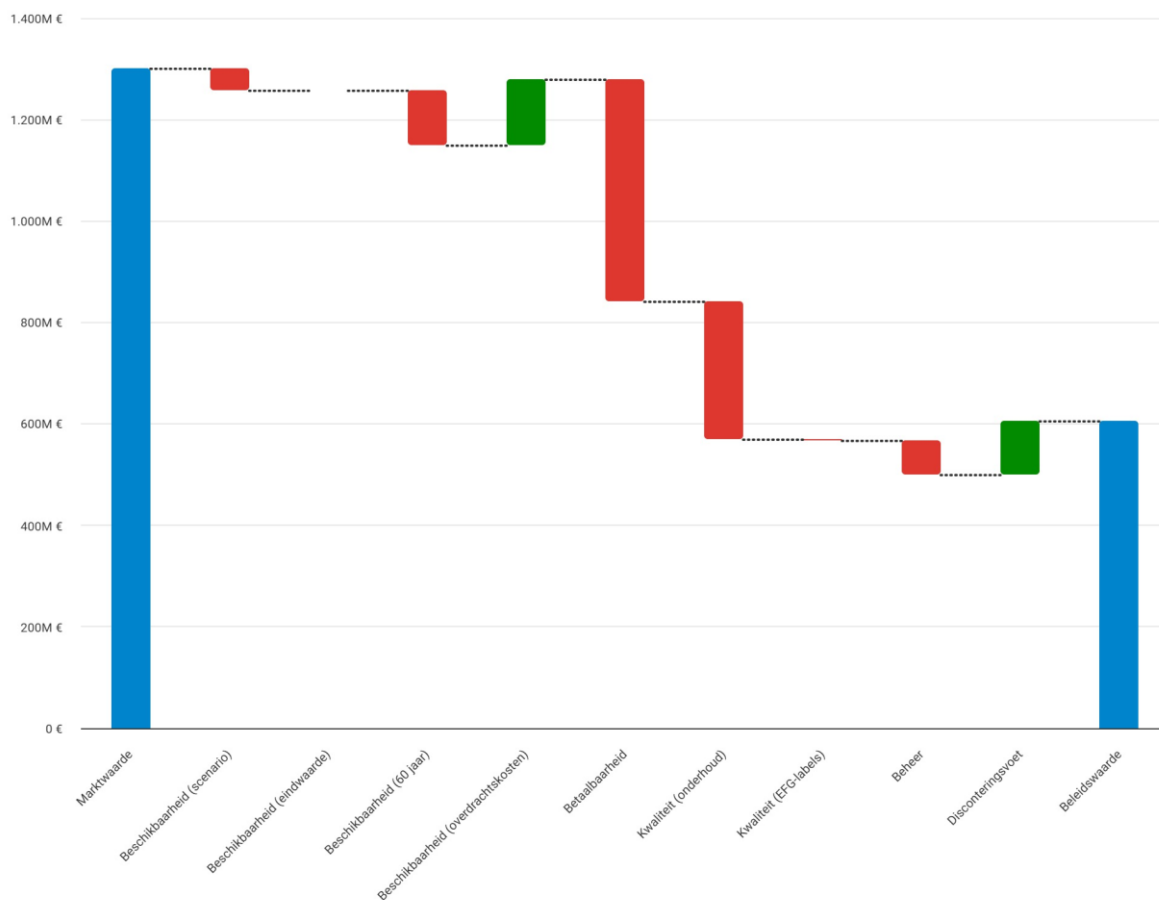
Ons doel is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien. Daarom vervreemden we maar een beperkt deel van het vastgoed in exploitatie. Daarnaast verhogen we bij mutatie van woningen alleen in uitzonderingssituaties de huur tot de markthuur en zijn de 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 697 miljoen euro (2024: ongeveer 533 miljoen euro). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2025 bestaat uit de volgende onderdelen:

Verloop marktwaarde naar beleidswaarde per 31 december 2025



Dit betekent dat ongeveer 53% (2024: 44%) 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	2025	2024	2023	2022	2021
Aantal verhuureenheden					
Woningen DAEB	6.422	6.423	6.367	6.357	6.308
Woningen niet-DAEB	64	65	68	67	67
Intramuraal zorgvastgoed DAEB	39	39	39	39	39
Intramuraal zorgvastgoed DAEB-	103	103	103	103	103
Extramuraal zorgvastgoed DAEB	41	41	41	41	41
Totaal woningen	6.669	6.671	6.618	6.607	6.558
Maatschappelijk vastgoed DAEB	1	1	1	1	1
Parkeergelegenheid niet-DAEB	144	144	144	144	146
Bedrijfsmatig vastgoed niet-DAEB	19	19	19	19	23
Totaal verhuureenheden	6.833	6.835	6.782	6.771	6.728
Eenheden in beheer	15	8	6	4	4
Gemiddelde waarde per verhuureenheid (x € 1.000)					
Verkrijgingsprijs per verhuureenheid	88	85	81	78	77
Woz-waarde per verhuureenheid	264	253	240	199	183
Marktwaaarde per verhuureenheid	191	175	162	161	157
Beleidswaarde per verhuureenheid	89	97	90	99	78
Mutaties in het woningbezit					
Aantal opgeleverd	54	82	24	60	75
Aantal aangekocht	-	-	1	-	-
Aantal verkocht	36	20	14	11	17
Aantal gesloopt	20	9	-	-	-
Aantal woningen naar huurprijsklasse					
Goedkoop	440	416	589	583	666
Betaalbaar	4.620	4.602	4.895	4.737	4.957
Duur tot huurtoeslaggrens	1.338	1.467	949	921	642
Duur boven huurtoeslaggrens	168	83	82	263	190
Totaal zelfstandige huurwoningen	6.566	6.568	6.515	6.504	6.455
Onzelfstandige huurwoningen	103	103	103	103	103
	6.669	6.671	6.618	6.607	6.558
Percentage maximaal redelijke huur	57,3	57,6	58,6	65,3	65,5
Kwaliteit					
Aantal reparatieverzoeken per woning	1,00	1,14	1,12	1,13	0,94
Kosten reparatie onderhoud per woning	372	411	306	299	266
Kosten mutatie onderhoud per woning	243	280	221	193	144
Kosten planmatig onderhoud per woning	2.297	1.924	1.849	1.585	1.066
Totaal kosten onderhoud per woning	2.912	2.615	2.376	2.077	1.476
Prijs/kwaliteitverhouding					
Gemiddelde huur per woning	661	628	593	594	581
Gemiddeld aantal punten per woning	181	181	168	166	167
Gemiddelde puntprijs per woning	3,65	3,48	3,53	3,58	3,48
Huur in % van de woz-waarde	2,87	2,82	2,92	3,49	3,73

Ultimo boekjaar	2025	2024	2023	2022	2021
Het verhuren van eenheden					
Totaal aantal verhuringen	457	413	356	327	342
Waarvan nieuwbouw	54	65	24	60	75
Mutatiegraad	5,8%	6,0%	5,5%	5,1%	5,4%
Huurachterstand zittende huurders	0,6%	0,4%	0,5%	0,4%	0,4%
Huurderving wegens leegstand	1,1%	1,1%	1,0%	0,7%	0,8%
Financiële continuïteit					
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde	76,4%	76,6%	75,7%	77,4%	76,1%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	51,0%	58,9%	57,6%	63,7%	53,8%
Liquiditeit	0,4	0,5	1,0	0,9	0,2
Rentabiliteit groepsvermogen	7,9%	9,9%	-1,6%	4,6%	16,5%
Rentabiliteit vreemd vermogen	2,5%	2,5%	2,4%	2,7%	2,8%
Rentabiliteit totaal vermogen	6,6%	8,2%	-0,6%	4,1%	13,2%
Renteresultaat in % van het groepsvermogen	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,9%
Interne financiering per woning	158.636	144.733	132.257	132.776	131.060
Gemiddelde schuld per woning	40.991	38.581	35.193	34.433	35.689
Balans winst-en-verliesrekening (per woning)					
Vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa in exploitatie	199.601	183.295	168.636	168.468	164.948
Langlopende schulden	40.964	38.562	36.379	35.692	33.888
Groepsvermogen	153.929	142.100	129.720	132.200	127.221
Huuropbrengsten	7.674	7.216	7.082	7.056	6.956
Personeelskosten	1.050	949	879	769	684
Afschrijvingslasten	110	79	79	74	95
Onderhoudslasten	2.912	2.616	2.376	2.077	1.476
Verhuurderheffing, obligoheffing en saneringssteun	17	16	52	624	647
Volkshuisvestelijke bijdrage	0	0	0	0	475
Overige bedrijfslasten	1.389	1.021	1.067	900	851
Renteresultaat	1.170	1.102	1.016	1.025	1.098
Groepsresultaat	11.786	13.410	-2.259	5.922	20.761
Personeelsbezetting (fte)					
Directie	1,0	1,0	1,0	2,0	2,0
Directiesecretariaat en ondersteunende diensten	10,3	9,2	12,2	13,2	7,8
Afdeling bedrijfsdiensten	15,6	16,0	11,4	10,6	12,7
Afdeling wonen	0	0	0	20,7	21,7
Afdeling wijk	18,4	15,7	14,9	0	0
Afdeling klant	11,9	14,6	10,3	0	0
Afdeling vastgoed	12,8	11,7	11,4	12,2	9,6
Subtotaal	70,0	68,2	61,2	58,7	53,8
Eigen onderhoudsdienst	8,4	7,4	6,4	6,8	6,4
Totaal	78,4	75,6	67,6	65,5	60,2
Aantal woningen per fte	85,1	88,2	97,9	100,9	108,9

6.2 Algemene gegevens

WOONSTICHTING TRIADA

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

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

Instellingen waar Triada geregistreerd staat:

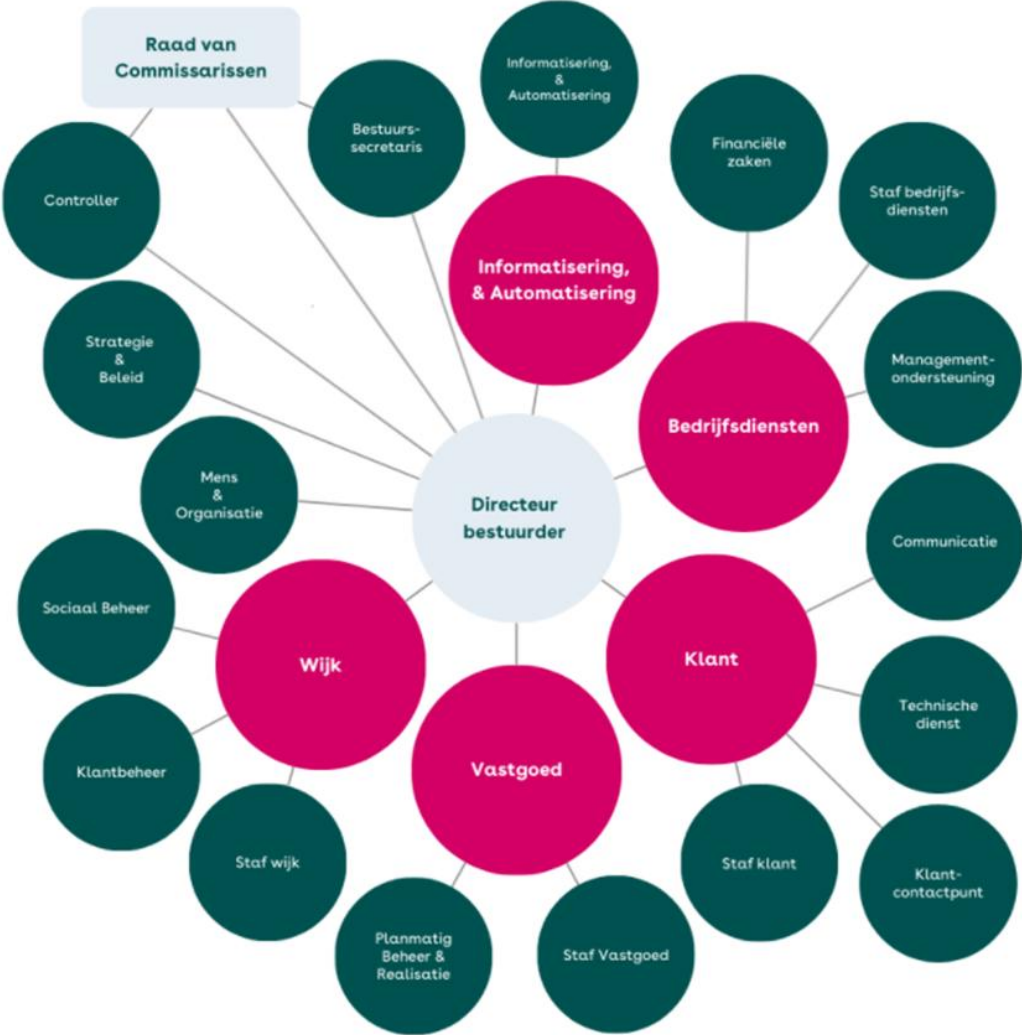
Register van de Kamer van Koophandel	Dossiernummer: S 08027485
Aedes, vereniging van woningcorporaties in Den Haag.	Lidmaatschapsnummer 10245
Autoriteit woningcorporaties (Aw) in Utrecht (de Aw is ondergebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT))	Nummer L0309
Stichting Waarborgfonds Sociale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

Het afgelopen jaar is door de organisatie met veel toewijding gewerkt aan projecten en activiteiten die bijdragen aan de ambities uit het koersplan. Als RvC kijken we met voldoening terug op de rol die wij daarin hebben mogen vervullen.

Eind 2024 startte de wervingsprocedure voor twee nieuwe commissarissen. In de eerste maanden van 2025 vonden de gesprekken plaats en in april mochten we twee nieuwe leden verwelkomen. Helaas moest één kandidaat nog vóór haar benoeming afzien van deze rol, vanwege een nieuwe functie bij een zorg- en welzijnsorganisatie in het werkgebied van Triada. Na de zomervakantie zijn er gesprekken gevoerd met een andere kandidaat, wat succesvol bleek. Met ingang van 1 januari 2026 is de raad weer compleet.

We willen graag potentiële commissarissen de kans bieden om ervaring op te doen, dat doen we al enkele jaren door binnen de raad een stageplek te creëren. In november 2025 is de heer Lagerwaard gestart als stagiair. Alex volgt de leergang voor aankomend commissaris bij de VTW en loopt stage tot november 2026.

Ook in 2025 hebben we op een prettige en respectvolle manier samengewerkt met de directeur-bestuurder, de organisatie en de Huurdersraad van Triada. We kijken dan ook terug op een mooi en succesvol jaar voor Triada.

7.1 Toezicht houden en besturen

We hechten aan goed bestuur en professioneel toezicht. De Governancecode Woningcorporaties vormt hiervoor het fundament. Daarnaast maken we duidelijke afspraken over hoe wij onze rol invullen. Ieder lid draagt verantwoordelijkheid voor onafhankelijk toezicht, vanuit de eigen expertise, zodat we objectief en kritisch kunnen handelen. Samenwerking met het bestuur vindt plaats op basis van gelijkwaardigheid, met respect voor ieders rol en verantwoordelijkheid.

Onze taken en bevoegdheden zijn vastgelegd in de statuten en het reglement van de raad. Zowel de auditcommissie als de remuneratiecommissie bereiden een deel van de besluitvorming voor. De werkwijze van beide commissies is vastgelegd in reglementen.

Voor het toezicht gebruiken we het toezicht- en toetsingskader. Dit beschrijft het speelveld van de corporatie en de spelregels voor de raad. Een deel is door ons vastgesteld, het overige door de overheid, Aedes en de VTW.

In juni 2025 hebben we als raad nadrukkelijk stilgestaan bij de geactualiseerde Governancecode Woningcorporaties 2025 en de gevolgen voor onze rol en verantwoordelijkheid.

Alle documenten over intern toezicht zijn beschikbaar op www.triada.nl

Het intern toezichtkader bestaat uit:

- statuten
- bestuursreglement
- reglement Raad van Commissarissen
- treasurystatuut
- fiscaal statuut
- integriteitsbeleid en 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)
- gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW
- Governancecode Woningcorporaties
- overige wettelijke regelingen.

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

Het besturingskader bestaat uit:

- koersplan
- jaarplan
- prestatieafspraken met Huurdersraad en gemeenten
- begroting
- fiscaal jaarplan
- treasury jaarplan
- portefeuillestrategie

Het beheersingskader bestaat uit:

- fiscaal jaarverslag
- jaarverslag
- managementletter en accountantsverslag
- perioderapportages
- financieel 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
- overleg met AW, WSW en accountant (BDO)
- VTW en Aedes
- landelijke en lokale kranten, landelijke en lokale politieke en maatschappelijke discussies.

7.2 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

7.2.1 Toezicht op strategie

De strategie van Triada is vastgelegd in het koersplan *Natuurlijk (t)huis 2023-2027* en wordt jaarlijks vertaald in een jaarplan met concrete activiteiten. Als raad bewaken we de voortgang via perioderapportages met monitoringsdoelen, sturingsdoelen, tussenstappen en KPI's.

In het derde tertiaal van 2025 is een start gemaakt met de herijking van het koersplan. Daarbij vonden inhoudelijke sessies plaats over de ambities; de zogenoemde 'expedities'. We hebben actief deel kunnen nemen aan deze sessies, samen met externe partners. Zo blijven we inhoudelijk betrokken en versterken we onze toezichthoudende rol

7.2.2. Toezicht op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Triada heeft samen met de drie gemeenten en de Huurdersraad in april 2025 de meerjarige prestatieafspraken volledig vernieuwd en ondertekend. In deze meerjarige prestatieafspraken is overeengekomen om gedurende de looptijd van deze afspraken geen jaarlijks bod uit te brengen. We hebben goedkeuring gegeven aan deze werkwijze.

Tijdens de vergaderingen van de RvC met de directeur-bestuurder hebben we ruime aandacht voor de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties. Ook de visitatie vormt een belangrijk instrument om de maatschappelijke waarde van Triada zichtbaar te maken. We hebben daarom afgesproken om jaarlijks een informeel 'benen-op-tafelgesprek' te organiseren met de visitatiecommissie. In dit gesprek kijken we terug op de belangrijkste bevindingen uit de visitatie en bespreken we hoe deze intern zijn opgepakt. Dit gesprek vond plaats in juni.

De RvC ziet erop toe dat Triada effectief samenwerkt met haar partners, op verschillende niveaus. De gesprekken die vertegenwoordigers van Triada voeren met huurders en andere belanghebbenden, leveren waardevolle inzichten op. Afgelopen jaar hebben verschillende leden van de raad contact gehad met samenwerkingspartners tijdens een van de expedities, maar bijvoorbeeld ook tijdens opleveringsmomenten of start bouw van nieuwbouw.

We hebben periodiek contact met de huurders(vertegenwoordiging), de belangrijkste stakeholder van Triada. In het voorjaar was er een overleg tussen de voltallige Huurdersraad en de twee huurderscommissarissen. In november vond een officieel overleg plaats tussen een delegatie van de Huurdersraad en de voltallige RvC.

Triada is aangesloten bij de Klachtenadviescommissie Noord Veluwe, een regionale en onafhankelijke commissie. De klachtenprocedure staat op de website van Triada. Een keer per tertiaal legt het bestuur verantwoording af aan de RvC over de klachten over Triada. In 2025 is er een klacht binnengekomen bij de klachtenadviescommissie. Deze klacht is echter niet in behandeling genomen, omdat deze is opgelost door Triada. In 2025 zijn er vijftien bezwaren binnengekomen bij de huurcommissie. Deze gingen over de inkomensafhankelijke huurverhoging. Hiervan is een bezwaar gegrond verklaard.

7.2.3 Toezicht op financiële en operationele activiteiten

Het jaarverslag 2024 en het accountantsverslag zijn eerst besproken in de auditcommissie, in aanwezigheid van de accountant (BDO), de directeur-bestuurder, de manager bedrijfsdiensten en de controller. Op 17 juni 2025 heeft de volledige RvC het jaarverslag 2024, inclusief de jaarrekening, vastgesteld. Voorafgaand hieraan heeft de RvC kennisgenomen van de bevindingen uit het accountantsverslag en advies ontvangen van de auditcommissie. De accountant heeft een goedkeurende verklaring afgegeven voor de jaarrekening 2024. Ook het fiscale jaarverslag 2024 is door de raad vastgesteld.

Daarnaast heeft de RvC de controleaanpak en de rapportage van de interimcontrole voor 2025 besproken met de accountant, de directeur-bestuurder, de manager bedrijfsdiensten en de controller.

De begroting 2026 en het investeringsstatuut zijn eerst besproken in de auditcommissie, waarna de RvC deze documenten heeft goedgekeurd. De notulen van de treasurycommissie en de fiscale commissie zijn ter informatie aan de auditcommissie voorgelegd. Vooraf is met de RvC besproken om deze stukken daarna niet meer te agenderen voor de RvC.

De controller heeft interne controles uitgevoerd. De resultaten worden, conform de afspraken, teruggekoppeld aan de directeur-bestuurder. De belangrijkste resultaten zijn opgenomen in de perioderapportages. De perioderapportages worden periodiek geagendeerd en besproken met de RvC.

7.2.4. Toezicht op risicobeheersing

De RvC heeft in 2025 actief toezicht gehouden op risicobeheersing. Regelmatig is met de directeur-bestuurder gesproken over de belangrijkste risico's en beheersmaatregelen. De interne controlesystemen functioneren adequaat.

Het controleplan en de interimcontrole (managementletter) zijn besproken met de accountant, directeur-bestuurder, manager bedrijfsdiensten en controller. Op verzoek van de auditcommissie is extra aandacht besteed aan cybersecurity en frauderisico's bij aanbestedingen en onderhoud. Triada heeft externe expertise ingezet voor verdere ontwikkeling van informatiebeveiliging, privacy en cybersecurity. Afgesproken is om een keer per jaar de auditcommissie te informeren over de stand van zaken. Dit is in de februarivergadering van de auditcommissie gedaan.

De accountant concludeert dat de interne organisatie en administratieve processen van goed niveau zijn. Er zijn geen significante tekortkomingen gesignaleerd. Het risicomanagement is volwassen en er is aandacht voor wet- en regelgeving, financiële gezondheid, fraudebeheersing en IT-controle.

Triada hanteert een neutraal financieel risicoprofiel. Op basis hiervan is een financieel normenkader vastgesteld dat is afgeleid van Aw/WSW-normen. Waar de normen van Aw/WSW voor vijf jaar gelden, hanteert Triada een termijn van tien jaar met aanvullend een signaleringswaarde voor de ICR. Bij het doorrekenen van de meerjarenbegroting 2026–2040 bleek dat deze wel voldeed aan het normenkader van Aw/WSW, maar niet aan ons eigen financieel normenkader. Deze uitkomst is besproken met de auditcommissie en de RvC en vervolgens geaccepteerd voor de MJB 2026. Daarbij is tevens afgesproken om in de eerste helft van 2026 het gesprek over risicobereidheid en risicobeheersing met de RvC te voeren.

De controller adviseert de RvC over alle (investerings)voorstellen die ter vaststelling of goedkeuring worden voorgelegd. Daarnaast heeft op 28 november een gesprek plaatsgevonden met de voltallige RvC zonder aanwezigheid van de bestuurder.

7.2.5 Opdrachtgeverschap externe accountant

Sinds 2019 is BDO de controlerend accountant van Triada. In de junivergadering hebben we het functioneren van BDO besproken en geconcludeerd dat de samenwerking goed verloopt. Er is geen aanleiding om van accountant te wisselen en op 17 juni 2025 is de opdracht aan BDO gecontinueerd voor het verslagjaar 2025, inclusief interimcontrole en jaarrekeningcontrole. In november bespraken we de resultaten van de interimcontrole met de accountant.

De belangrijkste besluiten die de RvC in 2025 heeft genomen zijn:

Besluitenlijst Raad van Commissarissen 2025

14 februari	Bezoldiging RvC 2025
14 februari	Samenstelling auditcommissie 2025: mevrouw Van der Velden (lid) en de heer Rösler (vrz)
14 februari	Samenstelling remuneratiecommissie 2025: mw. Aalbers (vrz) en de heer Sprokkereef (lid)
14 februari	Voorgenomen besluit tot benoeming van de heer T.J.F. van Heukelom als lid van de RvC (op voordracht van de Huurdersraad)
14 februari	Voorgenomen besluit tot benoeming van mevrouw A.M. Journée (niet voor 1 juli 2025) als lid van de RvC
14 februari	Voorgenomen besluit tot herbenoeming van directeur-bestuurder Jolanda van Loon (traject is in gang gezet)
14 februari	Voorgenomen besluit tot herbenoeming van RvC-lid Robert Rösler (traject wordt in gang gezet)
14 februari	Treasuryjaarplan 2025
14 februari	Goedkeuring intern controleplan- verantwoording 2024 en planning 2025.
14 februari	Goedkeuring van het initiatief-/definitiefasedocument transformatie 25 appartementen Parkweg 5-7 Epe
11 april	Benoeming nieuw lid RvC de heer T.J.F. van Heukelom
11 april	Goedkeuring investeringsstatuut
11 april	Goedkeuring financieel normenkader.
17 juni	De RvC stelt het jaarverslag/jaarrekening 2024 vast.
17 juni	De RvC en de directeur-bestuurder worden decharge verleend ten aanzien van het jaarverslag 2024
17 juni	Goedkeuring van het fiscaal jaarverslag 2024
17 juni	Voortzetten samenwerking met BDO
17 juni	Goedkeuring controleplan BDO voor de jaarrekening 2025
17 juni	Stagiair RvC per 1 november 2025 de heer A. Lagerwaard
17 juni	Benoeming vicevoorzitter RvC: mevrouw N. Aalbers
20 augustus	Herbenoeming directeur-bestuurder mw. Ir. J.M. van Loon tot 1 november 2029 (via mail)
27 november	Benoeming nieuw lid RvC per 1 januari 2026 mevrouw S. Plass
27 november	Herbenoeming tweede termijn lid RvC de heer R. Rösler tot 1 oktober 2029 (huurderscommissaris)
27 november	Ontwerpfasedocument herstructurering Molenkamp-Noord Heerde
27 november	Verkooplijst
27 november	Evaluatie Governancecode woningcorporaties 2025
27 november	Profielschetsen RvC
27 november	Rooster van aftreden RvC
27 november	Bezoldiging RvC 2026 (voorzitter en leden)

7.3 Verslag vanuit de werkgeversrol

7.3.1 Beoordelingskader, beoordeling en bezoldiging

De RvC is verantwoordelijk voor het benoemen, beoordelen en belonen van de directeur-bestuurder. We bespreken periodiek het functioneren van de bestuurder.

De eerste termijn van de directeur-bestuurder loopt tot 1 november 2025. Ter voorbereiding op een herbenoeming daarop heeft de remuneratiecommissie begin januari 2025 gesprekken gevoerd met enkele collega's om een goed beeld te krijgen van het functioneren. Daarna vond het beoordelingsgesprek plaats met de directeur-bestuurder. We hebben ook de Huurdersraad en de OR om advies gevraagd en zij hebben positief geadviseerd. Tijdens de vergadering van 14 februari hebben we een voorgenomen besluit tot herbenoeming genomen, onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties. In augustus heeft de Autoriteit woningcorporaties een positieve zienswijze afgegeven, waarna de herbenoeming definitief is geworden.

Triada past de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) toe. In 2025 zijn geen aandelen, leningen of garanties verstrekt aan de directeur-bestuurder.

7.3.2 Organisatie, cultuur en integriteit

We vinden een goede samenwerking met de organisatie belangrijk. Tijdens de vergaderingen van de raad zijn regelmatig medewerkers aanwezig om een toelichting te geven op een onderwerp. Daarnaast zijn RvC-leden betrokken geweest bij organisatie-brede activiteiten, waaronder de oplevering van verschillende nieuwbouwprojecten en de eindejaarbijeenkomst met medewerkers en oud-medewerkers.

De RvC maakt vooraf een planning van de vergadermomenten in een jaar. De agendacommissie; bestaande uit de voorzitter, de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris, bereidt de agenda van de vergadering voor. De overige RvC-leden kunnen vooraf agendapunten aandragen. Het resultaat is een gedragen agenda. De organisatie deelt haar informatie tijdig met de raad.

7.4 Verslag vanuit de klankbordrol

De RvC vervult niet alleen de rol van werkgever en toezichthouder, maar is ook adviseur en klankbord voor de directeur-bestuurder en de organisatie. De voorzitter en de gehele raad houden regelmatig klankbordgesprekken met de directeur-bestuurder. Afgelopen jaar hebben verschillende leden van de RvC meerdere keren met de directeur-bestuurder gesproken. De klankbord- en adviseursrol komt ook aan bod tijdens reguliere vergaderingen en themabijeenkomsten. Bij de vaststelling van de agenda wordt bewust voldoende tijd ingeruimd voor deze klankbordrol. Voor elke vergadering maakt de directeur-bestuurder een reflectieverslag waarin zijn ingaat op onderwerpen die haar beziggehouden. Afgelopen jaar is onder meer diverse keren gesproken over netcongestie en de (mogelijke) gevolgen voor de voortgang van de woningbouw- en verduurzamingsopgave. Daarnaast is inhoudelijk gesproken over de ontwikkelingsmogelijkheden in Wapenveld (gemeente Heerde) en ook over de woonruimtebemiddeling.

De RvC vervult naast haar taken als werkgever en toezichthouder ook een belangrijke rol als sparringpartner voor de directeur-bestuurder en de organisatie. Zowel de voorzitter als de raad voeren regelmatig klankbordgesprekken met de directeur-bestuurder.

Deze klankbord- en adviesfunctie komt ook terug in de reguliere vergaderingen en themabijeenkomsten. Bij het opstellen van de agenda wordt bewust tijd ingeruimd voor reflectie en dialoog.

7.4.1 Overleg met huurders(vertegenwoordiging)

De samenwerking tussen de RvC en de Huurdersraad is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst die in 2025 is geactualiseerd. De werkwijze rond de werving en selectie van huurderscommissarissen vormt een belangrijk deel van deze overeenkomst.

In 2025 hebben verschillende contactmomenten plaatsgevonden tussen (een vertegenwoordiging van) de Huurdersraad en leden van de RvC. Zo is er een formeel overleg geweest tussen de Huurdersraad en de twee huurderscommissarissen, en daarnaast een formeel overleg tussen de Huurdersraad en de voltallige raad. Tijdens dit laatste overleg is onder meer gesproken over gebiedsgericht samenwerken en samenredzame gemeenschappen.

Gedurende het jaar zijn er nog verschillende informele contactmomenten geweest, bijvoorbeeld tijdens de verschillende door Triada georganiseerde bijeenkomsten, zoals een wijkbezoek, expedities en nieuwbouwopleveringen.

7.4.2 Overleg met ondernemingsraad

De RvC heeft de ondernemingsraad om een reactie gevraagd op het voornemen tot herbenoeming van de bestuurder. De or heeft hierover een positief advies uitgebracht.

In 2025 heeft de voltallige RvC eenmaal overleg gevoerd met (een vertegenwoordiging van) de ondernemingsraad van Triada. Tijdens dit gesprek is gesproken over de kansen van gebiedsgericht samenwerken en de mogelijke gevolgen daarvan voor de governance en daarmee voor de rol van de RvC.

Daarnaast vonden gedurende het jaar verschillende informele contactmomenten plaats tussen de RvC en medewerkers van Triada, zoals tijdens wijkbezoeken, expedities en nieuwbouwopleveringen.

7.4.3 Overleg belanghouders en overige partners

In 2025 zijn er verschillende contactmomenten geweest tussen (een vertegenwoordiging van) de RvC en samenwerkingspartners. In april is er een kennismakingsbijeenkomst geweest tussen de RvC en de raad van toezicht van Viattence; een belangrijke samenwerkingspartner van Triada. Daarnaast zijn er nog diverse contactmomenten geweest tijdens de verschillende door Triada georganiseerde bijeenkomsten, waaronder de expedities en de opleveringsmomenten van nieuwbouwprojecten.

Een brede vertegenwoordiging van de RvC heeft kennis gemaakt met een vertegenwoordiging van andere raden van commissarissen en bestuurders van woningcorporaties uit de regio Noord-Veluwe.

7.5 Over de Raad van Commissarissen

7.5.1 Samenstelling en profielschets

De RvC is in 2025 gestart met vier leden. Met ingang van 1 april is de heer Van Heukelom toegetreden tot de raad. Aan het einde van 2025 heeft mevrouw Van der Velden afscheid genomen van de RvC van Triada. Mevrouw van der Velden is acht jaar met veel plezier en betrokkenheid commissaris geweest. Begin november is de heer Lagerwaard gestart als stagiair bij de RvC en de auditcommissie. Hij wordt daarbij begeleid door mevrouw Aalbers en de heer Rösler. De heer Lagerwaard volgt de leergang Aankomend commissarissen bij de VTW.

In 2025 heeft de RvC de herbenoemingsprocedure van de heer Rösler doorlopen. De heer Rösler heeft aangegeven beschikbaar te zijn voor een nieuwe termijn. Conform het profiel en de samenstellingseisen van de raad is de geschiktheid opnieuw beoordeeld. De RvC heeft vervolgens een positief voorgenomen besluit tot herbenoeming genomen en hiervoor een positieve zienswijze aangevraagd bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Na ontvangst van de positieve zienswijze heeft de raad het besluit tot herbenoeming definitief vastgesteld. De herbenoeming van de heer Rösler is ingegaan op 1 oktober 2025.

Voorafgaand aan de werving en selectie van nieuwe commissarissen zijn de profielschetsen opnieuw afgestemd met de Huurdersraad en de directeur-bestuurder. De profielschetsen van de RvC-leden staan op de website van Triada. Deze zijn mede gebaseerd op de criteria voor goed intern toezicht van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). De RvC vindt de profielschetsen goed uitgebalanceerd.

Overzicht leden van de Raad van Commissarissen 2025

Leden Raad van Commissarissen

	Functie	Datum aftreden	Herkiesbaar
De heer drs. 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	30-9-2029	Nee
De heer T.J. F. van Heukelom MRE	Lid	30-3-2029	Ja

De heren Rösler en Van Heukelom zijn commissaris op voordracht van de Huurdersraad.

Achtergronden leden Raad van Commissarissen

De heer drs. J.D.M. Sprokkereef (1968) voorzitter

Hoofdfunctie	Bestuurder Siza in Arnhem.
Nevenfuncties	Voorzitter Coöperatie Hersenz U.A. in Nunspeet Bestuurslid Vereniging Expertisenetwerk NAH+ in Deurne Bestuurslid Vereniging Kennisnet MS in de langdurige zorg in Zandvoort Lid Coöperatie Centrum Activerend Werk in Arnhem Bestuurslid Coöperatie Dit Vind Ik Ervan in Arnhem.
Jaar eerste benoeming	2023
Eventuele herbenoeming	2027 (januari)
Benoemingstermijn	Vier jaar
Professionele achtergrond/ expertise	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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	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	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
Ingangsjaar 2 ^e periode	2025 (oktober)
Benoemingstermijn	Vier jaar
Professionele achtergrond/ expertise	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 T.J.F. van Heukelom MRE (1961) lid	
Hoofdfunctie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Manager Woningcorporatie Veenvesters in Veenendaal (tot 13-6-2025) ▪ Senior-adviseur Van Heukelom Vastgoed Consultancy in Appeltern
Nevenfuncties	Bestuurslid/penningmeester Stichting VGO-keur in Waddinxveen (tot 20-11-2025) <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lid Klankbordgroep project 'Meanderende Maas' (waterveiligheid en gebiedsontwikkeling), namens Dorpsplatform Appeltern ▪ Betrokken bij Stichting Musical Maas & Waal, o.a. als medeproducent
Jaar eerste benoeming	2025
Eventuele herbenoeming	Ja (2029)
Benoemingstermijn	Vier jaar
Professionele achtergrond/ expertise	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Master in Real Estate ▪ Managementfuncties in het domein van vastgoedmanagement en volkshuisvesting.

7.5.2 De commissies

De RvC werkt met twee commissies, de auditcommissie en de remuneratiecommissie. Deze commissies bereiden besluitvorming voor en verdiepen zich in specifieke thema's van het toezicht. Beide commissies hebben een adviesfunctie voor de RvC.

Auditcommissie

De auditcommissie bestond in 2025 uit twee leden. Het voorzitterschap was het hele jaar in handen van de heer Rösler. Mevrouw Van der Velden was tot 1 april lid van de auditcommissie. De heer Van Heukelom is direct na zijn benoeming per 1 april 2025 als RvC-lid toegetreden tot de auditcommissie.

De auditcommissie adviseert de raad op het gebied van financiën, interne risicobeheersing, informatiebeveiliging en digitalisering en bereidt de besluitvorming hierover voor. Daarnaast is de auditcommissie een klankbord voor de bestuurder als het gaat om financiële vraagstukken.

Gedurende het jaar kwam de auditcommissie vijf keer bijeen, waarvan drie reguliere vergaderingen en twee extra bijeenkomsten over een specifiek onderwerp. Bij iedere vergadering waren de directeur-bestuurder, de manager bedrijfsdiensten, de controller en de bestuurssecretaris aanwezig.

In de februarivergadering besteedde de auditcommissie uitgebreid aandacht aan de I&A-visie en de geplande activiteiten voor de komende jaren. Ook is gesproken over het informatiebeveiligingsbeleid en digitale transformatie. De rapportage over de uitvoering van de activiteiten in 2024, evenals de privacy-rapportage, is met de auditcommissie besproken. Afgesproken is om beide rapportages periodiek te blijven monitoren, zodat de auditcommissie de RvC hierover goed kan informeren.

De extra vergadering in maart ging over de herziening van het investeringsstatuut. Door ontwikkelingen binnen en buiten de organisatie was actualisatie nodig. Na zorgvuldige bespreking adviseerde de auditcommissie de RvC positief over de voorgestelde wijzigingen.

Ook in september vond een extra auditcommissie plaats, waarin de eerste bevindingen uit de doorrekening van de begroting 2026 zijn toegelicht. Met de auditcommissie is besproken om de begroting op te stellen conform het realistische scenario en hiermee te accepteren dat niet voldaan wordt aan het eigen financieel normenkader. De auditcommissie heeft hierover de RvC positief geadviseerd. In maart 2026 staat een themabijeenkomst met de RvC gepland over risicobereidheid en risicobeheersing.

De junivergadering stond in het teken van de jaarrekening 2024. In aanwezigheid van de accountant (BDO) zijn het accountantsverslag, de jaarrekening, de ontwikkeling van de marktwaarde en de taxclearance besproken. De AC heeft hierover positief geadviseerd richting de voltallige RvC. Aansluitend, in afwezigheid van de accountant, heeft de auditcommissie stilgestaan bij het functioneren van de accountant en daarover de RvC positief geïnformeerd.

In november kwam de auditcommissie bijeen voor de reguliere eindejaarsvergadering, waarin de voorbereiding voor het nieuwe financiële jaar centraal stond. Deze vergadering vond plaats in aanwezigheid van de accountant. Tijdens deze vergadering is de begroting 2026 toegelicht, inclusief de belangrijkste uitgangspunten, financiële risico's en de doorrekening van verschillende scenario's. De auditcommissie heeft daarbij vooral gekeken naar de gevolgen van de marktontwikkelingen op de continuïteit en de beschikbare investeringsruimte. Ook was er aandacht voor de interne risicobeheersing. De auditcommissie heeft een positief advies over de (meerjaren)begroting 2026 gegeven aan de RvC. In deze vergadering is in aanwezigheid van de accountant uitgebreid stil gestaan bij de management letter van de accountant.

Verder zijn in 2025 met de auditcommissie besproken: het controleplan 2025 van de externe accountant en het interne controleplan en interne audits 2024, het treasuryjaarplan, het fiscaal jaarverslag en de notulen van de treasurycommissie en de fiscale commissie. De auditcommissie heeft de RvC over deze onderwerpen geadviseerd, de formele besluitvorming vond altijd plaats in de RvC.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestond in 2025 uit twee leden. Het voorzitterschap was het hele jaar in handen van mevrouw Aalbers. De heer Sprokkereef is het hele jaar lid geweest van de commissie. Mevrouw Van der Velden heeft tot 1 juli deel uitgemaakt van de remuneratiecommissie.

De remuneratiecommissie adviseert de raad over onderwerpen die binnen het taakgebied vallen en bereidt de besluitvorming van de raad ten aanzien van deze onderwerpen voor. Het gaat dan onder andere over (actualisatie van) de profielschetsen, werving en selectie en bezoldiging van de leden en het bestuur. In 2025 heeft de remuneratiecommissie een adviserende rol gehad bij de werving en selectie van nieuwe commissarissen.

De remuneratiecommissie heeft in 2025 drie keer regulier vergaderd. Begin januari 2025 is er een beoordelingsgesprek geweest met de directeur-bestuurder. Voorafgaand aan dit gesprek heeft de remuneratiecommissie gesprekken gevoerd met enkele medewerkers uit de organisatie.

Vanwege de werving van nieuwe leden van de raad zijn er gedurende het jaar nog verschillende overlegmomenten geweest waar (een vertegenwoordiging van) de remuneratiecommissie bij aanwezig is geweest.

De remuneratiecommissie heeft de RvC geadviseerd over de bezoldiging van zowel de RvC-leden als de bestuurder, herbenoeming van de bestuurder, de werving en selectieprocedure van commissarissen en de zelfevaluatie.

7.5.3 Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

De RvC is zodanig samengesteld dat de leden onderling, ten opzichte van het bestuur en ten opzichte van alle betrokken belangen, onafhankelijk en kritisch kunnen opereren. Hierdoor kunnen zij hun toezichthoudende rol effectief vervullen.

In 2025 hebben zich geen situaties voorgedaan waarbij sprake was van mogelijke tegenstrijdige belangen bij transacties. Ook vervullen de leden geen nevenfuncties die in strijd zijn met de belangen van Triada.

Nieuwe (neven)functies worden tijdig gemeld en binnen de raad besproken, zodat transparantie en onafhankelijkheid geborgd blijven. De RvC concludeert dat alle leden in 2025 aan deze uitgangspunten hebben voldaan en hun taken onafhankelijk hebben uitgevoerd.

Aanspreekbaarheid

Iedereen heeft de mogelijkheid zich tot de RvC te wenden wanneer daar aanleiding voor is. De contactgegevens van de voorzitter en vicevoorzitter zijn te vinden op de website van Triada (www.triada.nl).

De raad onderhoudt contact met de Huurdersraad en spreekt ten minste één keer per jaar met (een vertegenwoordiging van) de OR. Daarnaast betreft de organisatie de RvC bij de oplevering van nieuwbouwprojecten. Dit biedt ons de mogelijkheid om ter plaatse in gesprek te gaan met huurders van Triada.

In 2025 hebben RvC-leden deelgenomen aan de expedities die zijn georganiseerd in het kader van de herijking van het koersplan. Ook tijdens deze expedities waren er contacten met stakeholders, Huurdersraad en bewoners.

Informatievoorziening

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

- de externe accountant BDO (accountantsverslag 2024, jaarrekening 2024, managementletter 2025)
- de ondernemingsraad
- de Huurdersraad
- de onafhankelijke controller
- diverse belanghebbenden, onder andere tijdens de expedities in het kader van de herijking van het koersplan en bij de opleveringen van nieuwbouwwoningen.

Zelfevaluatie

De RvC is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren en evalueert dit jaarlijks. In oktober is er een gesprek gevoerd onder begeleiding van een externe adviseur en zonder de bestuurder. De zelfevaluatie heeft plaatsgevonden in een goede, lerende sfeer. Tijdens de zelfevaluatie zijn afspraken gemaakt over de netwerkrol van de RvC en de bestuurlijke reflectie. De netwerkrol krijgt meer aandacht, passend binnen de beweging van de organisatie naar gebiedsgericht samenwerken. Daarnaast is afgesproken om aan het einde van elke vergadering bewust een moment van reflectie in te bouwen, zowel voor de RvC-leden als voor de bestuurder. Tijdens iedere vergadering licht de bestuurder, aan de hand van een reflectiedocument, de onderwerpen toe die in de voorafgaande periode haar aandacht hebben gevraagd.

Lidmaatschap VTW

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

Permanente educatie

Alle leden van de raad hebben in 2025 de minimaal vereiste PE-punten behaald. Het overschot per 31 december 2025 mag worden meegenomen naar 2026, tot een maximum van vijf punten.

Raad van Commissarissen: aantal PE-punten

	Punten start 2025	Behaalde punten 2025	Punten start 2026
De heer J.D. Sprokkereef	5	7	5
Mevrouw mr. K.J.P.C. van der Velden	0	5	n.v.t.
Mevrouw mr. N.A. Aalbers	0	5	0
De heer R. Rösler RA	4	9	5
De heer T. van Heukelom MRE	n.v.t.	9	5

Masterclasses/cursussen leden RvC 2025

Naam	Masterclass of cursus
De heer J.D.M. Sprokkereef	<ul style="list-style-type: none">▪ Toezicht op vastgoedinvesteringen 2025 editie 2, VTW, 5 PE-punten.▪ Financiering Woningcorporaties, Thésor, 2 PE-punten.
Mevrouw mr. K.J.P.C. van der Velden	<ul style="list-style-type: none">▪ De toezichthouder als hoeder van de dialoog, VTW, 1 PE-punt.▪ De RvC vanuit juridisch perspectief, VTW, 1 PE-punt.▪ Kracht en tegenkracht, het ongemakkelijke gesprek in de boardroom, VTW, 1 PE-punt.▪ Financiering Woningcorporaties, Thésor, 2 PE-punten.
Mevrouw mr. N.A. Aalbers	<ul style="list-style-type: none">▪ Waardegedreven toezicht, VTW, 1 PE-punt.▪ Toezicht op privacy en gegevensbescherming, VTW, 1 PE-punt.▪ Financiering voor de niet-financiële commissaris, VTW, 1 PE-punt.▪ Financiering Woningcorporaties, Thésor, 2 PE-punten.
De heer R. Rösler RA	<ul style="list-style-type: none">▪ Leergang Effectief toezichthouden voor advanced commissarissen editie 2, VTW-academy, 7 PE-punten.▪ Financiering Woningcorporaties, Thésor, 2 PE-punten.
De heer T.J.F. van Heukelom MRE	<ul style="list-style-type: none">▪ Stakeholdersmanagement, de rol van de RvC bij de toenemende samenwerking, VTW, 5 PE-punten.▪ VTW politiek webinar Prinsjesdag, VTW, 1 PE-punt.▪ VTW lunchwebinar in samenwerking met WSW, VTW, 1 PE-punt.▪ Financiering Woningcorporaties, Thésor, 2 PE-punten.

7.5.4 Bezoldiging

De raad stelt de bezoldiging van haar leden 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 2025 voor een lid 16.240 euro en voor de voorzitter 22.100 euro.

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

Vergader- en besluitschema

De RvC (of een vertegenwoordiging daarvan) is in 2025 als volgt bijeengekomen (fysiek /online):

- Vijf keer in een reguliere vergadering in aanwezigheid van de directeur-bestuurder.
- Drie keer in een themabijeenkomst in aanwezigheid van de directeur-bestuurder, waarvan één keer met raad van toezicht van zorginstelling Viattence.
- Eén keer over een specifiek project in aanwezigheid van de directeur-bestuurder.
- Zes keer zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder (veelal voorafgaand aan een reguliere vergadering en één keer voor de zelfevaluatie onder externe begeleiding).
- Eén keer met (een vertegenwoordiging van) de Huurdersraad en de directeur-bestuurder.
- Eén keer met (een vertegenwoordiging van) de Huurdersraad – alleen de huurderscommissarissen.
- Drie keer met de auditcommissie en de directeur-bestuurder.
- Eén keer met een vertegenwoordiging van de OR en de directeur-bestuurder.
- Twee keer met de accountant en de directeur-bestuurder.
- Twee selectieprocedures met de werving- en selectiecommissie, een vertegenwoordiging van de Huurdersraad en de directeur-bestuurder.
- Twee keer met de remuneratiecommissie, zonder de directeur-bestuurder.
- Eén keer met de remuneratiecommissie en de directeur-bestuurder.

7.6 Korte vooruitblik 2026

Vooruitkijkend naar 2026 zetten we een belangrijke stap voorwaarts in het gebiedsgericht samenwerken. We geloven dat de kracht van Triada ligt in het verbinden van mensen, organisaties en initiatieven binnen onze werkgebieden. Door samen te werken met gemeenten, maatschappelijke partners en bewoners willen we leefbare buurten creëren waar mensen zich thuis voelen. Gebiedsgericht samenwerken vraagt ook wat van ons als raad; in het ontmoeten van onze samenwerkingspartners. Wij kijken ernaar uit om deze beweging samen met alle betrokkenen vorm te geven.



Jaarrekening

8. Jaarrekening 2025

8.1 Balans per 31 december 2025

(voor resultaatbestemming)

	(x € 1.000)	
	31 december 2025	31 december 2024
Activa		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.281.864	1.179.277
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	20.685	19.885
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.980	7.276
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.350	3.959
Totaal van vastgoedbeleggingen	<u>1.318.879</u>	<u>1.210.397</u>
Materiële vaste activa		
5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>12.259</u>	<u>12.365</u>
Financiële vaste activa		
6. Latente belastingvorderingen	784	1.457
7. Overige vorderingen	5.025	5.430
Totaal van financiële vaste activa	<u>5.809</u>	<u>6.887</u>
Totaal van vaste activa	<u>1.336.947</u>	<u>1.229.649</u>
Vlottende activa		
Voorraden		
8. Vastgoed bestemd voor de verkoop	<u>2.456</u>	<u>2.629</u>
Vorderingen		
9. Huurdebiteuren	185	135
10. Overheid	-	53
11. Belastingen en premies sociale verzekeringen	162	-
12. Overige vorderingen	211	166
13. Overlopende activa	686	743
Totaal van vorderingen	<u>1.244</u>	<u>1.097</u>
14. Liquide middelen	<u>3.490</u>	<u>5.089</u>
Totaal van vlottende activa	<u>7.190</u>	<u>8.815</u>
Totaal van activa	<u>1.344.137</u>	<u>1.238.464</u>

	(x € 1.000)	
	31 december 2025	31 december 2024
Passiva		
15. Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserves	714.480	634.289
Overige reserves	233.472	224.200
Resultaat na belastingen van het boekjaar	78.599	89.463
Totaal van eigen vermogen	<u>1.026.551</u>	<u>947.952</u>
Voorzieningen		
16. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	19.204	8.269
17. Latente belastingverplichtingen	1.124	1.359
18. Overige voorzieningen	297	309
Totaal voorzieningen	<u>20.625</u>	<u>9.937</u>
Langlopende schulden		
19. Schulden aan banken	273.192	257.246
20. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.124	6.741
21. Overige schulden	2	2
Totaal van langlopende schulden	<u>280.318</u>	<u>263.989</u>
Kortlopende schulden		
22. Schulden aan banken	9.054	9.008
23. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	398	1.019
24. Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.778	1.233
25. Overige schulden	4.077	3.788
26. Overlopende passiva	1.336	1.538
Totaal van kortlopende schulden	<u>16.643</u>	<u>16.586</u>
Totaal van passiva	1.344.137	1.238.464

8.2 Winst-en-verliesrekening over 2025

(x € 1.000)

	2025	2024
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
27. Huuropbrengsten	51.176	48.138
28. Opbrengsten servicecontracten	1.476	1.646
29. Lasten servicecontracten	-1.494	-1.713
30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-6.164	-4.722
31. Lasten onderhoudsactiviteiten	-24.181	-21.188
32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.359	-3.103
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	<u>17.454</u>	<u>19.058</u>
33. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	12.213	6.901
Toegerekende organisatiekosten	-121	-96
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-8.002	-5.060
Totaal van netto gerealiseerde resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>4.090</u>	<u>1.745</u>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
34. Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-19.915	-6.183
35. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	88.611	87.936
36. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	321	205
37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	593	449
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>69.610</u>	<u>82.407</u>
Netto resultaat overige activiteiten		
38. Opbrengst overige activiteiten	269	249
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	<u>269</u>	<u>249</u>
39. Overige organisatiekosten	-712	-712
40. Kosten omtrent leefbaarheid	-1.669	-1.210
Bedrijfsresultaat	89.042	101.537
Financiële baten en lasten		
41. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5	2
42. Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.808	-7.353
Totaal van financiële baten en lasten	<u>-7.803</u>	<u>-7.351</u>
Totaal van resultaat voor belastingen	81.239	94.186
43. Belastingen	-2.640	-4.723
Totaal van resultaat na belastingen	78.599	89.463

8.3 Kasstroomoverzicht 2025

(x € 1.000)

	2025	2024
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten:</i>		
Huurontvangsten	51.267	48.353
Vergoedingen	1.564	1.369
Overige bedrijfsontvangsten	433	228
Ontvangen interest	5	2
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>53.269</u>	<u>49.952</u>
<i>Uitgaven:</i>		
Betalingen aan werknemers	6.853	6.338
Onderhoudsuitgaven	19.828	17.466
Overige bedrijfsuitgaven	9.965	8.441
Betaalde interest	7.735	6.633
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	114	108
Verhuurderheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	257	225
Vennootschapsbelasting	2.631	941
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>47.383</u>	<u>40.152</u>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	<u>5.886</u>	<u>9.800</u>
(Des)investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	11.610	5.947
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV)	610	925
Verkoopontvangsten grond	9	53
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	<u>12.229</u>	<u>6.925</u>
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur	22.293	24.695
Verbeteruitgaven	11.617	13.506
Aankoop woongelegenheden	-	-
Aankoop grond	-	13
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	257	685
Sloopuitgaven	529	-
Investeringen overig	1.441	2.189
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	<u>36.137</u>	<u>41.088</u>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>-23.908</u>	<u>-34.163</u>
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe geborgde leningen	20.000	40.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Aflossing geborgde leningen	3.454	15.449
Aflossing ongeborgde leningen	123	117
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>16.423</u>	<u>24.434</u>
Toename (afname) van geldmiddelen	-1.599	71
Geldmiddelen aan het begin van de periode	5.089	5.018
Geldmiddelen aan het einde van de periode	<u>3.490</u>	<u>5.089</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 23 juni 2026 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 2025.

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 8.12 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 2025).

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 woonegelegenheden (exclusief flexwoningen en 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 en flexwoningen hanteren we de full-versie van het Handboek.

Complexindeling

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

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

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 gerede twijfel bestaat of we de al bestede kosten terug kunnen verdienen, waarden 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 getaxeed 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 143 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 2025 is uitgevoerd door middel van een markttechnische update conform de definitie van het Waarderingshandboek modelmatig waarderen marktwaarde. Hiermee voldoet de taxatie aan de verplichte onderdelen van een markttechnische update conform de reglementen in het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed NRVT van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Hierbij is de taxatie gebaseerd op gegevens verstrekt door de opdrachtgever en/of verkregen uit eigen onderzoek.

Toepassing vrijheidsgraden

Voor de verschillende vrijheidsgraden hebben we in de basis aangesloten bij de voorgeschreven basisvariant van het handboek. Bij een aantal vrijheidsgraden heeft de taxateur een aanpassing uitgevoerd. Deze aanpassingen staan op de volgende pagina:

Toepassing vrijheidsgraad

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing taxateur	Bandbreedte Woningen (flexwoningen)	Bandbreedte BOG	Bandbreedte MOG	Bandbreedte ZOG
Markthuur	Prijsinflatie	Markthuuren op basis van markthuure-referenties	€ 610 / maand - € 775 per maand	€ 65,00/m ² /maand - € 102,50/m ² /maand	€ 50,00/m ² / maand	€ 121,26/m ² / maand - € 370,28/m ² / maand
Markthuurontwikkeling	Prijsinflatie	Markthuurontwikkeling boven inflatie	Jaar 1: 1,30%, Jaar 2: 0,80% en vanaf jaar 3 0,00%	Geen aanpassingen door taxateur	Geen aanpassingen door taxateur	Geen aanpassingen door taxateur
Leegwaarde	Ontleend aan de WOZ-waarde	Leegwaarde die beter aansluit bij de markt	€ 152.500 - € 222.500	Geen aanpassingen door taxateur	Geen aanpassingen door taxateur	Geen aanpassingen door taxateur
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoet is afgeleid van daadwerkelijke beleggingsmarkt-referenties	5,30%	7,35% - 10,00%	7,45%	5,00% - 7,00%
Exit Yield	Modelmatig bepaald	De exit yield is bepaald door de taxateur op basis van referentietransacties	7,60%	9,40% - 10,85%	9,55%	5,30% - 8,15%
Onderhoud	Gemiddelde bedragen voor onderhoud die afhankelijk zijn van een beperkt aantal kenmerken van de verhuureenheid	Onderhoudskosten die beter aansluiten bij het type woning dan modelmatig wordt bepaald	€ 1.000 / jaar per flexwoning	Geen aanpassingen door taxateur	Geen aanpassingen door taxateur	Geen aanpassingen door taxateur
Overige kosten	Niet verwerkt	In de taxatie zijn verplaatsingskosten opgenomen in jaar 14	€ 15.000 per unit in jaar 14	Geen aanpassingen door taxateur	Geen aanpassingen door taxateur	Geen aanpassingen door taxateur

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.

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 methodiek van berekenen van de beleidswaarde is beschreven in het "Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, actualisatie peildatum: 31 december 2025, versie maart 2026 (15-03-2026)".

De gehanteerde uitgangspunten zijn beschreven in de toelichting op de balans bij Vastgoedbeleggingen vastgoed in exploitatie onderdeel beleidswaarde, Hiermee voldoet deze berekening aan de uitgangspunten zoals beschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde gaat over de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie. Dit is gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en de voortdurende exploitatie volgens ons huidige beleid. De bepaling van de beleidswaarde gaat over een schatting, waardoor er schattingonzekerheden zijn.

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

Voor woonegelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen. Deze is gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats volgens de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025').

De basiskenmerken van de methodiek zijn:

- De aannames van de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genoemd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar de balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2025 bedraagt 4,22% (2024: 4,17%) voor het DAEB bezit en 4,76% (2024: 4,70%) voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitatie-scenario). Daarom wordt er geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. Hierbij wordt rekening gehouden met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding. Dit komt voort uit de door ons vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm, die is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden de directe en indirecte kosten bedoeld, die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van Triada. Deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

Wij hebben bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die vooral van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn opgenomen in de toelichting op de balans.

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 terugkoop prijs 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 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 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 ontwerpfase 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 vervolgwaardering 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 kostprijshedge-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

	2025	2024
Exploitatie vastgoedportefeuille: verhuur- en beheeractiviteiten	44%	45%
Exploitatie vastgoedportefeuille: onderhoudsactiviteiten	43%	44%
Verkopen vastgoedportefeuille	1%	1%
Leefbaarheid	12%	10%

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.

Nettoresultaat 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 huurderving, huurgewenning 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 aangegeven 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.

Nettoresultaat 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 de sectorontwikkelingen en het treasuryjaarplan.

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 signaleringsgrens 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 2025 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 afwikkelen. 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 waarderingmodellen 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 2025

Vastgoedbeleggingen

	(x € 1.000)	
	31 december 2025	31 december 2024
1. Daeb vastgoed in exploitatie	1.281.864	1.179.277
2. Niet-daeb vastgoed in exploitatie	20.685	19.885
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.980	7.276
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.350	3.959
	<u>1.318.879</u>	<u>1.210.397</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	
	2025	2024	2025	2024
Stand per 1 januari	1.179.277	1.079.597	19.885	17.913
Mutaties:				
Overboekingen van vastgoed in ontwikkeling	12.004	14.715	-	-
Initiële verkrijgingen	-	-	-	-
Herclassificatie	-	-	-	-
Uitgaven na eerste verwerking	12.385	11.170	-	21
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-7.440	-2.621	-306	-
Overboeking naar voorraad	-1.867	-1.915	-	-
Onttrekking voorziening	-	-7.633	-	-
Subsidies	-	-	-	-
Overige waardeveranderingen	-	-	-	-21
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	87.505	85.964	1.106	1.972
Totaal van de mutaties	102.587	99.680	800	1.972
Stand per 31 december	<u>1.281.864</u>	<u>1.179.277</u>	<u>20.685</u>	<u>19.885</u>
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	<u>690.712</u>	<u>613.435</u>	<u>7.278</u>	<u>6.407</u>

Overboeking naar voorraad

Bij de overboeking naar voorraad is sprake van herclassificatie van vastgoed. Het gaat om acht woningen die per balansdatum niet meer in exploitatie zijn en waarvoor we de verkoopactiviteiten hebben opgestart. Van deze voorraadwoningen is de voorraadwaarde op basis van taxatie vastgesteld op € 2.456.000. Het verschil met de boekwaarde van € 589.000 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 31-12-2025	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde x € 1.000	Effect op marktwaarde %
Disconteringsvoet	6,43%	+ 0,5%	-97.894	-7,52%
		- 0,5%	181.397	13,93%
Gemiddelde markthuur	€ 1.113	+10%	59.499	4,57%
		- 10%	-47.067	-3,61%
Mutatiegraad	5,82%	+1%	47.915	3,68%
		- 1%	-18.349	-1,41%
Leegwaarde	€ 306.556	+10%	56.590	4,34%
		-10%	-31.481	-2,42%

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt € 606 miljoen (2024: € 666 miljoen)

Voor de bepaling van de beleidswaarde hanteren wij de volgende uitgangspunten:

Uitgangspunten beleidswaarde

		Ultimo 2025	Ultimo 2024
Gemiddelde streefhuur per maand	€	752	€ 724
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€	3.825	€ 3.441
Norm beheerlasten per jaar per woning	€	1.348	€ 1.274
Aantal verhuureenheden met een EFG label*		198	280

* Met ingang van 2024 is het verplicht om in de beleidswaarde rekening te houden met de verduurzaming van woningen met een E, F en G label.

De beleidswaarde van Flexwoningen, Parkeergelegenheden/BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde. De marktuitgangspunten komen overeen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Streefhuur

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. We hanteren in ons beleid een streefhuurpercentage dat varieert tussen de 45% en 100%. Gemiddeld is dit 66% van de maximaal redelijke huur.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie- en klachtenonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Klein materiaal
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten van reparatie- en klachtenonderhoud en mutatie onderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden. Deze worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op de te verwachten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties. Het planmatige onderhoud is gebaseerd op onze meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB).

De MJOB gaat ervan uit dat al de werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in een zodanige technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore vier.

We beschikken over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB voor 60 jaar.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verrichten we conditiemetingen. Hier hanteren we een periodieke actualisatie. Eens in de drie jaar wordt ieder complex opgenomen.

Bij het opstellen van de MJOB houden we rekening met de actuele prijspeil data die is gebaseerd op 31 december.

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60 jaar prognose is van kleine betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatige onderhoud als geheel neigt naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt daarom onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

In de MJOB houden we rekening met de volgende cycli:

MJOB-cycli

Type	Periodiciteit
Schilderwerk	7 jaar
Installaties	
- CV	18 jaar
- PV-panelen	25 jaar
- WTW	20 jaar
- Lift	30 jaar
Dak vervanging (pannen)	48 jaar
Dak vervanging (plat)	21 jaar / 35 jaar
Voegwerk	48 jaar
Kozijnenvervanging	48 jaar
Keuken	20 jaar
Keuken tegelwerk	30 jaar
Badkamer	30 jaar
Toilet	30 jaar

De MJOB is opgesteld, waarbij rekening gehouden is met de verwachte toekomstige ingrijpende verbouwingen, renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop. Ten behoeve van de beleidswaarde die gebaseerd dient te worden op een 60 jaren doorlopende exploitatieperiode zijn de volgende correcties doorgevoerd op de MJOB:

- Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van het behouden van een minimale conditiescore van vier.
- Ingrijpende verbouwingen en renovaties zijn aangepast naar een situatie waarbij regulier instandhoudingsonderhoud plaats zou vinden.
- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

Zoals hiervoor aangegeven kent de MJOB een horizon van 60 jaar.

EFG-labels

Wij hebben nog 198 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is een correctie doorgevoerd op de MJOB.

Achterstallig onderhoud

In de beleidswaarde zijn geen andere uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2026 – 2040.

Sensitiviteitsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is een schatting. Om inzicht te geven in de potentiële impact van de alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst, hebben wij de volgende sensitiviteitsanalyse uitgevoerd. In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2025.

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (x € 1.000)
Streefhuur	+ € 25	+ € 29.410
Streefhuur	- / - € 25	- / - € 40.287
Onderhoudskosten	+ € 100	- / - € 25.414
Onderhoudskosten	- / - € 100	+ € 25.412
Beheerlasten	+ € 100	- / - € 25.414
Beheerlasten	- / - € 100	+ € 25.414
Mutatiegraad	+ 1% - punt	+ € 8.899
Mutatiegraad	- / - 1% - punt	- / - € 2.868
Disconteringsvoet	+ 0,50%	- / - € 51.202
Disconteringsvoet	- / - 0,50%	+ € 59.516

Ontwikkelingen beleidswaarde

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

	(x € 1.000)	
	31 december 2025	31 december 2024
Marktwaarde	1.302.549	1.199.163
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-23.828	-129.543
Betaalbaarheid (huren)	-437.441	-328.820
Kwaliteit (onderhoud)	-270.958	-187.216
Kwaliteit (EFG labels)	-1.499	-2.096
Beheer	-68.436	-57.284
Disconteringsvoet	105.548	171.859
<i>Subtotaal</i>	-696.614	-533.100
Beleidswaarde	605.935	666.063

Per 31 december 2025 hebben we in totaal € 714 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2024: € 634 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 € 697 miljoen (2024: € 533 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.

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

Mutaties onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	(x € 1.000)	
	2025	2024
Stand 1 januari	7.276	7.433
Mutaties:		
Desinvesteringen	-258	-666
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	962	510
Totaal van de mutaties	704	-156
Stand 31 december	7.980	7.276

Verloop VoV-woningen (aantallen)	2025	2024
Stand 1 januari	32	35
Afkoop terugkoopverplichting	-	-
Terugkoop	-1	-3
Stand 31 december	31	32

Conditie VoV-woningen	31 december 2025	31 december 2024
Aantal terugkoopplicht / terugkooprecht	31 / -	32 / -
Aantal bestaand bezit / nieuwbouw	28 / 3	29 / 3
Aantal teruggekochte VoV-woningen	1	3
Aantal afkoop terugkoopverplichting	-	-
Soort verkoop onder voorwaarden:		
Koopgarant	7	6
Kopen met korting	24	26
Resultaatdeling bij terugkoop (Triada - koper):		
50% - 50%	28	29
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)	
	2025	2024
Stand 1 januari	3.959	704
Mutaties:		
Opleveringen	-12.004	-14.715
Investerings	23.045	25.441
Herclassificatie	61	-
Onttrekking voorziening	-8.502	-8.804
Terugname voorziening	1.791	1.333
Totaal van de mutaties	4.391	3.255
Stand 31 december	8.350	3.959
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	10.421	6.483

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)	
	2025	2024
<i>Stand 1 januari:</i>		
Aanschafwaarde	19.215	16.773
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-6.850	-6.390
Boekwaarde 1 januari	12.365	10.383
Mutaties:		
Investerings	1.301	2.527
Desinvesteringen	-3.053	-85
Afschrijvingen	-739	-511
Correctie cumulatieve afschrijvingen in verband met desinvesteringen	2.385	51
Totaal van de mutaties	-106	1.982
<i>Stand 31 december:</i>		
Aanschafwaarde	17.463	19.215
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-5.204	-6.850
Boekwaarde 31 december	12.259	12.365

Waardering onroerende zaken ten dienste van de exploitatie

De boekwaarde van de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie is ultimo 2025 11,5 mln. euro.

Financiële vaste activa

6. Latente belastingvorderingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen moeten we conform RJ272 een latente belastingvordering of verplichting opnemen. 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 2025: 2,22% (2024: 2,26%). 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 2025 hebben zich geen wijzigingen voorgedaan in de leningsvoorwaarden.

■ *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.

Latenties 2025

(x € 1.000)

	Saldo	Mutatie	Saldo	Waarde	Kortlopend
	31-12-2024	2025	31-12-2025	nominaal	deel
				31-12-2025	
Actieve latentie					
Waardering					
afschrijvingspotentieel	1.286	-657	629	687	131
Waardering leningen	139	-12	127	227	14
Waardering					
boekenonderzoek	32	-4	28	31	4
Totaal actieve latentie	1.457	-673	784	945	149

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 2025 € 1.303 miljoen. Fiscaal hebben we het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen € 1.004 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 2025 € 211.000. Fiscaal waarden we deze voorziening tegen nihil. Hiervoor hebben we geen latentie gevormd, aangezien dit naar nihil tendeert.

■ **Waarderingsverschil renteaftrekbeperking**

In de jaarrekening hebben we geen latentie gevormd voor het verschil tussen de fiscale renteaftrek en de rentekostenverwerking zoals toegepast in de jaarrekening. Het saldo van niet in aftrek genomen rente in 2019 tot en met 2025 bedraagt € 30 miljoen. Op basis van onze meerjarenbegroting verwachten wij de komende tien jaar niet dat de rente alsnog aftrekbaar wordt. Daarom hebben we hiervoor voor ultimo 2025 geen actieve latentie gevormd.

	(x € 1.000)	
	2025	2024
7. Overige vorderingen		
Stand 1 januari	5.430	5.835
Dotatie	-	-
Vrijval	-405	-405
Stand 31 december	<u>5.025</u>	<u>5.430</u>

Van deze langlopende vordering heeft € 405.000 een looptijd korter dan 1 jaar en € 3.000.000 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.

Voorraden

	(x € 1.000)	
	31 december 2025	31 december 2024
8. Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Grondpositie bestemd voor de verkoop	-	57
Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.456	2.572
Totaal voorraden	<u>2.456</u>	<u>2.629</u>

De *Grondpositie bestemd voor verkoop* is in boekjaar geherclassificeerd naar de activa in ontwikkeling.

	(x € 1.000)	
	2025	2024
Verloopoverzicht vastgoed bestemd voor de verkoop:		
Stand 1 januari	2.572	2.780
<i>Mutaties:</i>		
Verkoop	-2.572	-2.780
Terugkoop VoV	-	220
Vanuit exploitatie	1.867	1.915
Herwaardering voorraad	589	437
<i>Totaal mutaties</i>	<u>-116</u>	<u>-208</u>
Stand 31 december	<u>2.456</u>	<u>2.572</u>

Onder het vastgoed bestemd voor de verkoop zijn 8 (2024: 9) woningen opgenomen waarvoor al verkoopactiviteiten zijn gestart. Deze 8 woningen worden naar verwachting binnen een jaar verkocht met een verwachte verkoopprijs van € 2.656.777. De verwachte boekwaarde bij verkoop is gelijk aan de marktwaarde per 31 december voor de 8 woningen in exploitatie € 1.867.168.

Vorderingen

(x € 1.000)

	31 december 2025	31 december 2024
9. Huurdebiteuren	185	135
10. Overheid	-	53
11. Belastingen en premies van sociale verzekering	162	-
12. Overige vorderingen	211	166
13. Overlopende activa	686	743
Totaal	<u>1.244</u>	<u>1.097</u>

9. Huurdebiteuren

Achterstand	264	142
Huurdebiteuren overige		78
Overige regelingen	56	35
	320	255
Voorziening voor dubieuze debiteuren	-135	-120
Totaal	<u>185</u>	<u>135</u>

De achterstand, uitgedrukt in percentage van de moethuur, bedraagt per ultimo 2025: 0,55% (2024: 0,43%).

(x € 1.000)

	2025	2024
Mutatieoverzicht voorziening dubieuze debiteuren:		
Balans 1 januari	120	110
Mutatie	22	75
Onttrekking	-7	-65
Totaal voorziening voor dubieuze debiteuren	<u>135</u>	<u>120</u>

(x € 1.000)

	31 december 2025	31 december 2024
10. Overheid		
Vorderingen op gemeenten	-	53
Totaal	<u>-</u>	<u>53</u>
11. Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	162	-
Totaal	<u>162</u>	<u>-</u>
12. Overige vorderingen		
Vertrokken huurders	211	166
Totaal	<u>211</u>	<u>166</u>
13. Overlopende activa		
Overige overlopende activa	686	743
Totaal	<u>686</u>	<u>743</u>

Liquide middelen

	(x € 1.000)	
	31 december 2025	31 december 2024
14. Liquide middelen		
Direct opvraagbaar:		
Bank, betaalrekeningen	3.490	4.887
Bank, spaarrekeningen	-	202
Totaal	<u>3.490</u>	<u>5.089</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)	
	2025	2024
15. Eigen Vermogen		
Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:		
Stand 1 januari	947.952	858.489
Resultaat boekjaar	78.599	89.463
Stand 31 december	<u>1.026.551</u>	<u>947.952</u>

	(x € 1.000)	
	31 december 2025	31 december 2024
Eigen vermogen		
Het eigen vermogen is als volgt samengesteld		
Herwaarderingsreserves	714.480	634.289
Overige reserves	233.472	224.200
Resultaat na belastingen van het boekjaar	78.599	89.463
Balans 31 december	<u>1.026.551</u>	<u>947.952</u>

	(x € 1.000)	
	2025	2024
Herwaarderingsreserves		
Het verloop van de herwaarderingsreserves is als volgt:		
Stand 1 januari	634.289	561.524
Mutatie marktwaarde	96.071	82.889
Onttrekking herwaarderingsreserves	-9.801	-8.045
Realisatie uit hoofde van verkoop / sloop	-6.079	-2.079
Stand 31 december	<u>714.480</u>	<u>634.289</u>

	(x € 1.000)	
	2025	2024

Overige Reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

Stand 1 januari	224.200	311.914
Mutatie herwaarderingsreserves	-96.071	-82.889
Overboeking van herwaarderingsreserves	9.801	8.045
Realisatie uit hoofde van verkoop	6.079	2.079
Bestemming resultaat voorgaand boekjaar	89.463	-14.949
Stand 31 december	<u>233.472</u>	<u>224.200</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)	
	31 december 2025	31 december 2024
Netto-resultaat na belastingen	<u>78.599</u>	<u>89.463</u>

Definitieve bestemming van het resultaat 2024

Het positieve resultaat over 2024 hebben we onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen toegevoegd aan de overige reserves.

Voorlopige bestemming van het resultaat 2025

Het bestuur stelt aan de RvC voor om het positieve resultaat over 2025 toe te voegen aan overige reserves.

De resultaatbestemming hebben we nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Voorzieningen

	(x € 1.000)	
	31 december 2025	31 december 2024
16. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	19.204	8.269
17. Latente belastingverplichtingen	1.124	1.359
18. Overige voorzieningen	297	309
	<u>20.625</u>	<u>9.937</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	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Stand 1 januari	-	7.633	8.269	9.632	8.269	17.265
Dotaties	3.705	-	15.732	7.735	19.437	7.735
Onttrekkingen	-	-7.633	-8.502	-9.098	-8.502	-16.731
Stand 31 december	3.705	-	15.499	8.269	19.204	8.269

Deze voorziening heeft een verwachte looptijd korter dan 1 jaar.

17. Latente belastingschulden

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen moeten we conform RJ272 een latente belastingvordering of verplichting opnemen. 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 2025: 2,22% (2024: 2,26%). 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.

■ 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.

■ 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 2025 een passieve latentie gevormd.

Latenties 2025

(x € 1.000)

	Saldo	Mutatie	Saldo	Waarde	Kortlopend
	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2025	nominaal	deel
Passieve latentie					
Waardering derivaten	47	14	61	152	-11
Waardering voorziening groot onderhoud	1.312	-251	1.063	1.122	-274
Totaal passieve latentie	1.359	-237	1.124	1.274	-285

	(x € 1.000)	
	2025	2024
18. Overige voorzieningen		
<i>Loopbaanontwikkeling</i>		
Stand 1 januari	230	194
Vrijval	-15	-4
Dotatie	2	50
Onttrekking	-6	-10
Stand 31 december	<u>211</u>	<u>230</u>
<i>Jubileumuitkeringen</i>		
Stand 1 januari	79	80
Vrijval	-9	-
Dotatie	19	17
Onttrekking	-3	-18
Stand 31 december	<u>86</u>	<u>79</u>

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

Langlopende schulden

	(x € 1.000)	
	31 december 2025	31 december 2024
19. Schulden aan banken	273.192	257.246
20. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.124	6.741
21. Overige schulden	2	2
	<u>280.318</u>	<u>263.989</u>

Schulden aan banken

	(x € 1.000)	
	2025	2024
19. Schulden aan banken		
Saldo 1 januari	266.254	242.217
Opnamen	20.000	40.000
Aflossingen	-9.008	-13.963
Opname rollover	11.000	-
Terugstorting rollover	-6.000	-2.000
Saldo 31 december	<u>282.246</u>	<u>266.254</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-9.054	-9.008
Totaal	<u>273.192</u>	<u>257.246</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)

	2025	2024
Schulden aan banken langlopend - kortlopend		
Leningen	273.800	257.377
Totaal agio	8.015	8.446
Aflossingsverplichting Derivaten	360	360
Aflossingsverplichting Vestia	71	71
Saldo 31 december	<u>282.246</u>	<u>266.254</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	<u>-9.054</u>	<u>-9.008</u>
Totaal	<u><u>273.192</u></u>	<u><u>257.246</u></u>
Splitsing agio langlopend		
Agio Derivaten	5.253	5.613
Agio Vestia	2.762	2.833
Totaal agio	<u>8.015</u>	<u>8.446</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 2025 € 280,7 miljoen (ultimo 2024: € 294,4 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 € 273,5 miljoen geborgd door het WSW, dit is inclusief het niet opgenomen deel van de roll-over-leningen. Verder is € 0,3 miljoen geborgd door de gemeente Heerde.

	31 december 2025		31 december 2024	
	Leningbedrag	Niet opgenomen roll-over	Leningbedrag	Niet opgenomen roll-over
Geborgd door:	(x €1.000)	(x €1.000)	(x €1.000)	(x €1.000)
WSW	273.536	2.000	256.989	7.000
Gemeente Heerde	264	-	388	-
Totaal	273.800	2.000	257.377	7.000

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 2025: 15,0 jaar (2024: 15,8 jaar). Het gemiddelde rentepercentage over de uitstaande leningen bedraagt ultimo 2025: 2,99% (in 2024: 3,05%).

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 2025						
< 1 jaar	-	-	-	-	7.500	-	7.500
< 5 jaar	7.500	5.000	-	7.723	4.192	-	24.415
< 10 jaar	30.300	6.000	13.481	25.430	4.170	9.200	88.581
< 15 jaar	7.500	6.500	10.000	20.000	21.399	-	65.399
< 20 jaar	6.500	-	-	14.000	7.500	-	28.000
< 25 jaar	-	-	-	-	7.500	-	7.500
≥ 25 jaar	-	7.500	7.500	10.400	17.005	10.000	52.405
Totaal	51.800	25.000	30.981	77.553	69.266	19.200	273.800

Mutaties

In 2025 hebben de volgende mutaties plaatsgevonden in de leningenportefeuille:

Mutaties leningen

Opnamen

Geldgever	Opname (x € 1.000)	Soort lening
BNG	10.000	Fixe
BNG	10.000	Fixe
Totaal	20.000	

Aflossingen

Geldgever	Aflossing (x € 1.000)	Soort aflossing
BNG	571	Annuïtair
NWB	7.500	Eindaflossing
NWB	506	Annuïtair
NWB	431	Lineaire aflossing Agio
Totaal	9.008	

In 2025 zijn twee langlopende vaste leningen aangetrokken. Lening 757 heeft een looptijd van 11,3 jaar en kent een vast rentepercentage van 3,21%. Daarnaast is lening 758 aangetrokken met een looptijd van 14,4 jaar en een vast rentepercentage van 3,42%.

Aflossing en rente

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

Aflossing en rente

	31-12-2025		31-12-2024	
	Aantal	€ (x 1.000)	Aantal	€ (x 1.000)
Aflossing				
Lineair	-	-	-	-
Annuïtair	7	9.046	7	10.123
Fixe	38	231.754	37	219.254
Rollover	-	-	-	-
Variabele hoofdsom	2	13.000	3	8.000
Basisrente	2	20.000	2	20.000
Totaal	49	273.800	49	257.377
Rente				
Vast	47	260.800	46	249.377
Variabel	2	13.000	3	8.000
Totaal	49	273.800	49	257.377

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 %	Marktwaaarde	Marktwaaarde
				31-12-2025 (x € 1.000)	31-12-2024 (x € 1.000)
do 1-11-2012	ma 1-11-2060	-10.000	5,09%	-13.198	-16.570
ma 3-12-2012	vr 3-12-2055	-10.000	4,88%	-12.733	-15.531
Totaal		-20.000		-25.932	-32.101

De negatieve marktwaarde van de twee basisrenteleningen bedraagt eind 2025: € 25,9 mln. (eind 2024: € 32,1 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)	
	2025	2024

20. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Waarde 1 januari	6.741	7.103
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	616	124
Terugkoop / afkoop terugkoopverplichting	-233	-486
Waarde 31 december	7.124	6.741

De terugkoopverplichting op grond van woningen verkocht onder voorwaarden heeft betrekking op 31 woningen (2024: 32), waarvan 28 huurwoningen uit bestaand bezit (2024: 29) en 3 nieuwbouwoorwoningen (2024: 3).

Restant looptijd	(x € 1.000)			Totaal
	< 1 jaar	1-5 jaar	> 5 jaar	
	460	1.838	4.826	7.124

Overige schulden

	(x € 1.000)	
	2025	2024

21. Overige schulden

<i>Waarborgsommen</i>		
Stand per 1 januari	2	2
Dotatie	-	-
Onttrekking	-	-
Stand per 31 december	2	2

Kortlopende schulden

(x € 1.000)

	31 december 2025	31 december 2024
22. Schulden aan banken	9.054	9.008
23. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	398	1.019
24. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.778	1.233
25. Overige schulden	4.077	3.788
26. Overlopende passiva	1.336	1.538
	<u>16.643</u>	<u>16.586</u>

22. Schulden aan banken

Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen bij banken

	9.054	9.008
Totaal	<u>9.054</u>	<u>9.008</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)

	31 december 2025	31 december 2024
Schulden aan banken - splitsing kortlopend		
Agio Derivaten	360	360
Agio Vestia	71	71
Totaal agio - kortlopend deel	<u>431</u>	<u>431</u>
Totaal leningen - kortlopend deel	<u>8.623</u>	<u>8.577</u>
Totaal	<u>9.054</u>	<u>9.008</u>

	31 december 2025	31 december 2024
23. Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	398	1.019
Totaal	<u>398</u>	<u>1.019</u>
24. Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		
Omzetbelasting	1.514	725
Vennootschapsbelasting	-	267
Loonheffing	264	241
Pensioenen	-	-
Totaal	<u>1.778</u>	<u>1.233</u>
25. Overige schulden		
Transitorische rente	3.435	3.331
Vakantiedagenverplichting	284	215
Overige kortlopende schulden	358	242
Totaal	<u>4.077</u>	<u>3.788</u>
26. Overlopende passiva		
Vooruit ontvangen huren	268	272
Nog te ontvangen facturen	254	526
Overige transitorische posten	814	740
Totaal	<u>1.336</u>	<u>1.538</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 tien komende jaren worden begroot. Dit komt op totaal € 7.318.652 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 2025 bedraagt het niet opgenomen deel van onze obligolening € 6.864.000. Het WSW krijgt het recht om geld op te vragen uit deze lening als zij dat nodig vindt. We betaalden in 2025 geen rente over deze lening, wel een bereidstellingsprovisie. Deze lening is niet als langlopende schuld in de balans opgenomen.

Borgstellingen/bankgaranties

Per 31 december 2025 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 nieuwbouwprojecten en onderhoud bedroegen ultimo 2025 € 53.354.000 (2024: € 12.980.000). Voor ICT-projecten bedraagt de verplichting voor de komende twee jaren € 1.442.402.

Aangetrokken, nog niet opgenomen leningen

Triada heeft in 2025 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 2025

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

	(x € 1.000)	
	2025	2024
27. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen daeb	49.921	46.927
Woningen en woongebouwen niet-daeb	814	779
Onzelfstandige woongelegenheden daeb	832	794
Onroerende zaken niet zijnde woningen daeb	24	23
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-daeb	247	244
<i>Subtotaal</i>	51.838	48.767
Derving wegens leegstand	-600	-539
Gewenningsbijdrage	-40	-28
Afboeking oninbare debiteuren	-22	-62
Totaal huuropbrengsten	51.176	48.138

De ontwikkeling van de huuropbrengsten in 2025 is als volgt te verklaren (alle bedragen x € 1.000):

- Verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging: € 2.481
- Verhoging bij woningverbeteringen en aanpassing tot streefhuur bij mutatie: € 156
- In exploitatie nemen van nieuw bezit: € 762
- Verkoop / sloop van woningen: € 328 (negatief)

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2025 bedroeg 3,9%, in 2024 was dit 5,2%.

Geografische onderverdeling huuropbrengsten

Gemeente Epe	27.801	26.228
Gemeente Heerde	13.682	12.774
Gemeente Hattem	10.355	9.765
	51.838	48.767

28. Opbrengsten servicecontracten

Overige vergoedingen, levering en diensten	1.484	1.655
Derving wegens leegstand	-8	-9
Totaal opbrengsten servicecontracten	1.476	1.646

29. Lasten servicecontracten

Energiekosten	-715	-934
Schoonmaakkosten	-357	-331
Riool- en dakgotenfonds	-171	-165
Servicefonds	-129	-144
Glasfonds	-99	-117
Tuinonderhoud	-23	-22
Totaal lasten servicecontracten	-1.494	-1.713

(x € 1.000)

	2025	2024
30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Toegerekende loonkosten	-3.005	-2.861
Toegerekende organisatiekosten	-2.464	-1.519
Afschrijvingen op activa ten dienste van de exploitatie	-735	-325
Boekresultaat op activa ten dienste van de exploitatie	-	-13
Inschrijfgeld en administratiekosten	40	-4
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	<u>-6.164</u>	<u>-4.722</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat.

31. Lasten onderhoudsactiviteiten

Reparatieonderhoud	-2.119	-2.244
Mutatieonderhoud	-1.482	-1.719
Inkoop klein materiaal	-274	-299
Schade	-226	-352
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	<u>-4.101</u>	<u>-4.614</u>
Planmatig onderhoud (cyclisch)	<u>-15.321</u>	<u>-12.835</u>
	-19.422	-17.449
Toegerekende loonkosten	-2.921	-2.785
Toegerekende organisatiekosten	-2.309	-1.426
	<u>-24.652</u>	<u>-21.660</u>
Doorbelasting eigen dienst	471	472
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>-24.181</u>	<u>-21.188</u>

32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Onroerendezaakbelasting	-1.843	-1.677
Rioolheffing	-891	-851
Waterschapslasten	-376	-334
Verzekeringen	-249	-241
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-3.359</u>	<u>-3.103</u>

33. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

(x € 1.000)

	2025	2024
Totaal overzicht netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Bruto verkoopopbrengst	11.789	6.095
Verkoop teruggekochte VoV-woning en afkoop erfpacht	610	925
Verkoop grond	9	39
Directe verkoopkosten	-195	-158
<i>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</i>	12.213	6.901
Toegerekende loonkosten	-66	-63
Toegerekende overige kosten	-55	-32
<i>Toegerekende organisatiekosten</i>	-121	-96
<i>Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</i>	-8.002	-5.060
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	4.090	1.745

Verkoop daeb-vastgoed in exploitatie en niet-daeb-vastgoed in exploitatie

Bruto verkoopopbrengst	11.789	6.095
Directe verkoopkosten	-186	-140
Toegerekende loonkosten	-62	-51
Toegerekende overige kosten	-55	-32
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-7.525	-4.436
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.961	1.435

De verkoopopbrengst betreft 36 verkochte woningen (2024: 20).

Verkoop teruggekochte woningen VoV en overige verkopen (voorraden)

Verkoop teruggekochte VoV-woning	610	925
Verkoop grond	9	39
Directe verkoopkosten	-9	-18
Toegerekende loonkosten	-4	-12
Toegerekende overige kosten	-	-
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-477	-624
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	129	310

In 2025 zijn 2 VoV-woningen verkocht. Hiervan is 1 woning verkocht uit de voorraad van 2024. Daarnaast is er 1 woning teruggekocht en ook weer verkocht in 2025.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(x € 1.000)

	2025	2024
34. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeveranderingen door activa in ontwikkeling	-13.940	-892
Afwaarderingen door sloop	-2.192	-
Waardeveranderingen door investeringen in DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-3.705	-5.248
Acquisitie onderzoekskosten nieuwbouw	-78	-43
	<u>-19.915</u>	<u>-6.183</u>
35. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	87.505	85.964
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.106	1.972
	<u>88.611</u>	<u>87.936</u>
36. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	321	205
37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		
Marktwaardemutatie voorraad woningen	589	437
Waardeveranderingen grondposities	4	12
	<u>593</u>	<u>449</u>
Totaal	<u>69.610</u>	<u>82.407</u>
Nettoresultaat overige activiteiten		
38. Opbrengsten overige activiteiten		
Huurdersbijdrage zonnepanelen	236	188
Beheerovereenkomsten	33	52
BTW suppleties	-	9
Totaal	<u>269</u>	<u>249</u>

	(x € 1.000)	
	2025	2024
39. Overige organisatiekosten		
Obligoheffing	-71	-71
Loonkosten directeur-bestuurder	-206	-189
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	-158	-135
Kosten raad van commissarissen	-113	-115
Strategie en beleid	-75	-116
Kosten treasury advies	-46	-48
Autoriteit woningcorporaties	-43	-38
Totaal	<u>-712</u>	<u>-712</u>

40. Leefbaarheid		
Toegerekende loonkosten	-799	-621
Toegerekende organisatiekosten	-630	-318
Mens gerelateerde leefbaarheid	-240	-271
Totaal	<u>-1.669</u>	<u>-1.210</u>

Financiële baten en lasten

41. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rentebaten	5	2
Totaal	<u>5</u>	<u>2</u>

42. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente langlopende schulden	-7.680	-7.235
Borgstellingsvergoeding, provisie en advies	-128	-118
Totaal	<u>-7.808</u>	<u>-7.353</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)	
	2025	2024
Acute belastingen boekjaar	2.338	2.616
Belastingen voorgaande boekjaren	-136	17
Mutatie latente belastingen	438	2.090
Totaal	<u>2.640</u>	<u>4.723</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 (Vaststellingsovereenkomst I en II). Ondanks de opzegging van de VSO door de Belastingdienst per 1 januari 2023, is onze werkwijze van fiscaal waarden niet afwijkend ten opzichte van voorgaande jaren. 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, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. We hebben onze standpunten en beste inzichten verwerkt in de belastingpositie 2025.

Effectieve belastingdruk

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8%. De lagere effectieve belastingdruk van 2,79% (2024: 2,78%) wordt veroorzaakt door het benutten van fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer: verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed en 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 24,5% van de fiscale EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization ofwel bedrijfsresultaat zonder afschrijvingen en waardeverminderingen) met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Het saldo van niet in aftrek genomen rente in 2019 tot en met 2025 bedraagt € 30 miljoen. 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 2025 geen actieve latentie gevormd.

Fiscale positie 2025

(x € 1.000)

Resultaat voor belastingen volgens de winst-en-verliesrekening		81.239
<i>Bij:</i>		
Fiscaal hoger resultaat verkopen	1.787	
Correctie automatiseringskosten	718	
Fiscale correctie afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	281	
Toerekening algemene kosten projectontwikkeling	130	
Financieringskosten projectontwikkeling	148	
Correctie mutatie afloop derivaten voorzieningen	45	
Totaal bij		3.109
<i>Af:</i>		
Waardeveranderingen materiële vaste activa	69.653	
Correctie onderhoudskosten	3.161	
Fiscale afschrijvingen activa in exploitatie	446	
Correctie onderhoud kantoorpand	228	
Vrijval (dis)agio leningenportefeuille	81	
Mutatie loopbaanvoorziening	19	
Correctie boekenonderzoek	17	
Afboeking project nieuwbouw	1	
Totaal af		73.606
<i>Extracomptabele correcties:</i>		
Fiscaal niet aftrekbare rente	4.674	
Gemengde kosten	21	
Dotatie HIR	-6.048	
Vrijval geactiveerd verlies vov	-2	
Energie investeringsaftrek	-272	
Totaal extracomptabele correcties		-1.627
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening		9.115
Verliesverrekening		-
Belastbaar bedrag		9.115

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 2025, een correctie op de vennootschapsbelasting over voorgaande jaren 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%)	2.300	
Totaal te betalen vennootschapsbelasting boekjaar	<u>2.338</u>	2.338
Correctie vennootschapsbelasting voorgaande boekjaren		-136
Belastinglatenties 2025	340	
Belastinglatenties 2024	98	
Mutatie belastinglatenties	<u>438</u>	438
Verwerkte belastingen in resultaat boekjaar		<u><u>2.640</u></u>

8.11 Toelichting overig

Lonen en Salarissen

	(x € 1.000)	
	2025	2024
Lonen en salarissen	-5.412	-4.979
Sociale lasten	-907	-777
Pensioenen	-681	-578
Overige personeelskosten incl. inhuur	-1.195	-849
Totaal	<u>-8.194</u>	<u>-7.183</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/premiekortings.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 129%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,93% (ultimo 2024 130,3%). 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 126,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Gemiddeld aantal werknemers

Bij Triada waren in 2025 gemiddeld 86 werknemers in dienst (2024: 81). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2025 gemiddeld 77 (2024: 73). Deze werknemers waren in 2025 allemaal in Nederland werkzaam.

Gemiddeld aantal fte's

	2025	2024
Directie	1	1
Directiesecretariaat en ondersteunende diensten	10	9
Afdelingen Bedrijfsdiensten en I&A	16	16
Afdelingen Wijk en Klant	29	29
Afdeling Vastgoed	22	18
Totaal	<u>77</u>	<u>73</u>

Honoraria onafhankelijke accountant

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

Honoraria onafhankelijke accountant	(x € 1.000)	
	2025	2024
Honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening	131	121
Honoraria voor andere controleopdrachten	27	14
Honoraria voor adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
Honoraria voor andere niet-controlediensten	-	-
Totaal	<u>158</u>	<u>135</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 2025 respectievelijk 2024, ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het betreffende boekjaar zijn verricht.

Verantwoording 2025 Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector

De WNT is van toepassing op Triada. Het voor Triada toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 206.000 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% (30.900 euro). Voor de overige leden bedraagt dit 10% (20.600 euro) van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband.

VTW-adviesregel 2025

In de algemene ledenvergadering van 22 november 2022 is de bezoldigingsregeling voor VTW-leden gewijzigd. De leden hebben vanaf 1 januari 2023 de beroepsregel bezoldiging als een niet bindende adviesregeling te hanteren.

Het geadviseerde bezoldigingsmaximum 2025 voor een RvC-lid bedraagt 16.480 euro (8% van het toepasselijke bezoldigingsmaximum voor topfunctionarissen) en voor een RvC-voorzitter 24.720 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 107.120 euro. De bezoldiging van onze RvC voldoet aan deze adviesregel.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen, heeft Triada geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Bezoldiging topfunctionarissen

Gegevens 2025

(bedragen x € 1)

J.M. van Loon

Functiegegevens

	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	179.264
Beloningen betaalbaar op termijn	22.460
Subtotaal	201.724
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	206.000
Minus Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Bezoldiging	201.724

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 2024

(bedragen x € 1)

J.M. van Loon

Functiegegevens

	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	163.292
Beloningen betaalbaar op termijn	22.584
Subtotaal	185.876
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	195.000
Bezoldiging	185.876

Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen

Raad van commissarissen

(bedragen x € 1)

	De heer J.D. Sprokkereef	Mevrouw mr. N.A. Aalbers
Gegevens 2025		
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-voorzitter
Aanvang en einde functievervulling 2025	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging 2025		
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.900	20.600
VTW-adviesregel	24.720	16.480
Bezoldiging	22.100	16.240
-/- 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 2024		
Functiegegevens	Voorzitter	lid
Aanvang en einde functievervulling 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging 2024		
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.250	19.500
VTW-adviesregel	23.400	15.600
Bezoldiging	20.900	15.400

Raad van commissarissen

(bedragen x € 1)

	Mevrouw mr. K.J.P.C. van der Velden-Hendriks	De heer R. Rösler RA	De heer T. van Heukelom
Gegevens 2025			
Functiegegevens	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling 2025	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	11/4 - 31/12
Bezoldiging 2025			
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.600	20.600	14.956
VTW-adviesregel	16.480	16.480	11.964
Bezoldiging	16.240	16.240	11.505
-/- 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 T. van Heukelom
Gegevens 2024			
Functiegegevens	Vice-voorzitter	lid	n.v.t.
Aanvang en einde functievervulling 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	n.v.t.
Bezoldiging 2024			
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.500	19.500	n.v.t.
VTW-adviesregel	15.600	15.600	n.v.t.
Bezoldiging	15.400	15.400	n.v.t.

8.12 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Enkelvoudige gescheiden balans per 31 december 2025

	31-12-2025				31-12-2024			
	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal
Activa								
Vaste activa								
Vastgoedbeleggingen								
DAEB vastgoed in exploitatie	1.281.864	-	-	1.281.864	1.179.277	-	-	1.179.277
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	20.685	-	20.685	-	19.885	-	19.885
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.913	1.067	-	7.980	6.363	913	-	7.276
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.296	54	-	8.350	3.744	215	-	3.959
Totaal van vastgoedbeleggingen	<u>1.297.073</u>	<u>21.806</u>	<u>-</u>	<u>1.318.879</u>	<u>1.189.384</u>	<u>21.013</u>	<u>-</u>	<u>1.210.397</u>
Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	12.259	-	-	12.259	12.365	-	-	12.365
Financiële vaste activa								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	26.711	-	-26.711	-	24.913	-	-24.913	-
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	3.855	-	-3.855	-	4.205	-	-4.205	-
Leningen u/g	-	9.000	-9.000	-	-	7.500	-7.500	-
Latente belastingvorderingen	784	-	-	784	1.457	-	-	1.457
Overige vorderingen	5.025	-	-	5.025	5.430	-	-	5.430
Totaal van financiële vaste activa	<u>36.375</u>	<u>9.000</u>	<u>-39.566</u>	<u>5.809</u>	<u>36.005</u>	<u>7.500</u>	<u>-36.618</u>	<u>6.887</u>
Totaal van vaste activa	<u>1.345.707</u>	<u>30.806</u>	<u>-39.566</u>	<u>1.336.947</u>	<u>1.237.754</u>	<u>28.513</u>	<u>-36.618</u>	<u>1.229.649</u>
Vlottende activa								
Voorraden								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.456	-	-	2.456	2.572	57	-	2.629
Vorderingen								
Huurdebiteuren	163	22	-	185	131	4	-	135
Overheid	-	-	-	-	53	-	-	53
Belastingen en premies sociale verzekeringen	262	-	-100	162	-	-	-	-
Overige vorderingen	210	1	-	211	164	2	-	166
Overlopende activa	686	-	-	686	743	-	-	743
Totaal van vorderingen	<u>1.321</u>	<u>23</u>	<u>-100</u>	<u>1.244</u>	<u>1.091</u>	<u>6</u>	<u>-</u>	<u>1.097</u>
Liquide middelen	2.718	772	-	3.490	3.464	1.625	-	5.089
Totaal van vlottende activa	<u>6.495</u>	<u>795</u>	<u>-100</u>	<u>7.190</u>	<u>7.127</u>	<u>1.688</u>	<u>-</u>	<u>8.815</u>
Totaal van activa	<u>1.352.202</u>	<u>31.601</u>	<u>-39.666</u>	<u>1.344.137</u>	<u>1.244.881</u>	<u>30.201</u>	<u>-36.618</u>	<u>1.238.464</u>

(x € 1.000)

	31-12-2025				31-12-2024			
	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal
Passiva								
Eigen vermogen								
Herwaarderingsreserves	714.480	8.721	-8.721	714.480	634.289	7.869	-7.869	634.289
Overige reserves	233.472	16.192	-16.192	233.472	224.200	14.765	-14.765	224.200
Resultaat na belastingen van het boekjaar	78.599	1.798	-1.798	78.599	89.463	2.279	-2.279	89.463
Totaal van eigen vermogen	1.026.551	26.711	-26.711	1.026.551	947.952	24.913	-24.913	947.952
Voorzieningen								
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	19.204	-	-	19.204	8.269	-	-	8.269
Latente belastingverplichtingen	1.124	-	-	1.124	1.359	-	-	1.359
Overige voorzieningen	297	-	-	297	309	-	-	309
Totaal van voorzieningen	20.625	-	-	20.625	9.937	-	-	9.937
Langlopende schulden								
Schulden aan banken	273.192	-	-	273.192	257.246	-	-	257.246
Schulden aan groepsmaatschappijen	9.000	3.855	-12.855	-	7.500	4.205	-11.705	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.252	872	-	7.124	5.946	795	-	6.741
Overige schulden	-	2	-	2	-	2	-	2
Totaal van langlopende schulden	288.444	4.729	-12.855	280.318	270.692	5.002	-11.705	263.989
Kortlopende schulden								
Schulden aan banken	9.054	-	-	9.054	9.008	-	-	9.008
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	391	7	-	398	1.019	-	-	1.019
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.772	106	-100	1.778	987	246	-	1.233
Overige schulden	4.036	41	-	4.077	3.753	35	-	3.788
Overlopende passiva	1.329	7	-	1.336	1.533	5	-	1.538
Totaal van kortlopende schulden	16.582	161	-100	16.643	16.300	286	-	16.586
Totaal van passiva	1.352.202	31.601	-39.666	1.344.137	1.244.881	30.201	-36.618	1.238.464

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening over 2025

Winst- en-verliesrekening over 2025 (functioneel)									x € 1.000
	2025				2024				
	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal	
Huuropbrengsten	50.137	1.039	-	51.176	47.135	1.003	-	48.138	
Opbrengsten servicecontracten	1.369	107	-	1.476	1.538	108	-	1.646	
Lasten servicecontracten	-1.356	-138	-	-1.494	-1.560	-153	-	-1.713	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.988	-176	-	-6.164	-4.622	-100	-	-4.722	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-23.745	-436	-	-24.181	-20.850	-338	-	-21.188	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.304	-55	-	-3.359	-3.048	-55	-	-3.103	
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	17.113	341	-	17.454	18.593	465	-	19.058	
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.693	581	-61	12.213	5.839	1.074	-12	6.901	
Toegerekende organisatiekosten	-118	-3	-	-121	-94	-2	-	-96	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-7.696	-367	61	-8.002	-4.038	-1.034	12	-5.060	
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.879	211	-	4.090	1.707	38	-	1.745	
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-19.915	-	-	-19.915	-6.161	-22	-	-6.183	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	87.505	1.106	-	88.611	85.964	1.972	-	87.936	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	244	77	-	321	187	18	-	205	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	589	4	-	593	437	12	-	449	
Totaal van waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	68.423	1.187	-	69.610	80.427	1.980	-	82.407	
Opbrengsten overige activiteiten	268	1	-	269	248	1	-	249	
Kosten overige activiteiten	-	-	-	-	-	-	-	-	
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	268	1	-	269	248	1	-	249	
Overige organisatiekosten	-700	-12	-	-712	-700	-12	-	-712	
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.669	-	-	-1.669	-1.210	-	-	-1.210	
Bedrijfsresultaat	87.314	1.728	-	89.042	99.065	2.472	-	101.537	
Rentebaten interne lening	126	150	-276	-	136	218	-354	-	
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5	-	-	5	2	-	-	2	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.958	-126	276	-7.808	-7.571	-136	354	-7.353	
Totaal van financiële baten en lasten	-7.827	24	-	-7.803	-7.433	82	-	-7.351	
Totaal van resultaat voor belastingen	79.487	1.752	-	81.239	91.632	2.554	-	94.186	
Belastingen	-2.686	46	-	-2.640	-4.448	-275	-	-4.723	
Resultaat niet daeb tak	1.798	-	-1.798	-	2.279	-	-2.279	-	
Totaal van resultaat na belastingen	78.599	1.798	-1.798	78.599	89.463	2.279	-2.279	89.463	

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2025

(x€ 1.000)

	31-12-2025				31-12-2024			
	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Operationele activiteiten								
<i>Ontvangsten:</i>								
Huurontvangsten	50.232	1.035	-	51.267	47.384	969	-	48.353
Vergoedingen	1.463	101	-	1.564	1.274	95	-	1.369
Overige bedrijfsontvangsten	432	1	-	433	226	2	-	228
Ontvangen interest	131	150	-276	5	138	218	-354	2
Saldo ingaande kasstromen	52.258	1.287	-276	53.269	49.022	1.284	-354	49.952
<i>Uitgaven:</i>								
Betalingen aan werknemers	6.716	137	-	6.853	6.211	127	-	6.338
Onderhoudsuitgaven	19.553	275	-	19.828	17.175	291	-	17.466
Overige bedrijfsuitgaven	9.685	280	-	9.965	8.361	80	-	8.441
Betaalde interest	7.885	126	-276	7.735	6.851	136	-354	6.633
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	113	1	-	114	108	-	-	108
Verhuurderheffing	-	-	-	-	-	-	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	257	-	-	257	225	-	-	225
Vennootschapsbelasting	2.578	53	-	2.631	922	19	-	941
Saldo uitgaande kasstromen	46.787	872	-276	47.383	39.853	653	-354	40.152
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	5.471	415	-	5.886	9.169	631	-	9.800
(Des)investeringsactiviteiten								
<i>MVA ingaande kasstroom</i>								
Verkoopontvangsten bestaande huur	11.089	521	-	11.610	4.895	1.052	-	5.947
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VoV)	610	-	-	610	925	-	-	925
Verkoopontvangsten grond	9	61	-61	9	42	23	-12	53
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal ontvangsten uit hoofde van vervreemding materiële vaste activa	11.708	582	-61	12.229	5.862	1.075	-12	6.925
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>								
Nieuwbouw huur	22.293	-	-	22.293	24.695	-	-	24.695
Verbeteruitgaven	11.617	-	-	11.617	13.485	21	-	13.506
Aankoop woonegelegenheden	-	-	-	-	-	-	-	-
Aankoop woonegelegenheden (VoV) voor doorverkoop	257	-	-	257	685	-	-	685
Aankoop grond	61	-	-61	-	25	-	-12	13
Sloopuitgaven	529	-	-	529	-	-	-	-
Investeringen overig	1.441	-	-	1.441	2.189	-	-	2.189
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	36.198	-	-61	36.137	41.079	21	-12	41.088
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-24.490	582	-	-23.908	-35.217	1.054	-	-34.163
<i>FVA</i>								
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ontvangsten overig	350	-	-350	-	350	-	-350	-
Uitgaven overig	-	1.500	-1.500	-	-	-	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	350	-1.500	1.150	-	350	-	-350	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-24.140	-918	1.150	-23.908	-34.867	1.054	-350	-34.163
Financieringsactiviteiten								
Nieuwe geborgde leningen	20.000	-	-	20.000	40.000	-	-	40.000
Nieuwe ongeborgde leningen	1.500	-	-1.500	-	-	-	-	-
Aflossing geborgde leningen	-3.454	-	-	-3.454	-15.449	-	-	-15.449
Aflossing ongeborgde leningen	-123	-350	350	-123	-117	-350	350	-117
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	17.923	-350	-1.150	16.423	24.434	-350	350	24.434
Toename (afname) van geldmiddelen	-746	-853	-	-1.599	-1.264	1.335	-	71
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.464	1.625	-	5.089	4.728	290	-	5.018
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.718	772	-	3.490	3.464	1.625	-	5.089

8.13 Vaststelling en ondertekening jaarrekening

Heerde, 23 juni 2026

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. N.A. Aalbers
vicevoorzitter

Mevrouw S. Plass
lid

De heer R. Rösler RA
lid

De heer T.J.F. van Heukelom
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.

9.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woonstichting Triada te Heerde

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Woonstichting Triada te Heerde gecontroleerd.

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 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2025;
2. de winst- en verliesrekening over 2025; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2025 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.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 23.520.000. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom.

Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1.135.000 hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van de huuropbrengsten, de opbrengsten service contracten en de verkoopopbrengsten.

Daarnaast wordt voor de beleidswaarde een specifieke materialiteit gehanteerd die is bepaald op €11.300.000 en is gebaseerd op 1,75% van het totaal van de activa indien gebaseerd op de beleidswaarde.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2025.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1.176.000, afwijkingen qua transactiestromen boven € 56.750 en afwijkingen in de beleidswaarde boven € 565.000 rapporteren, alsmede 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 2025 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in hoofdstuk 4.3 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 4.1 en 4.2 van het bestuursverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen en hoofdstuk 7.2.4 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 bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en interne rapportages. 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 kennisgenomen 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.</p> <p>Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij:</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;

<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 ‘De kernpunten van onze controle’.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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; ▶ 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>
<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</p>	<p>Controlewerkzaamheden en waarnemingen</p>
<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;

	<ul style="list-style-type: none">▶ 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 opbrengsten servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt -mutatis mutandis- voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.
- ▶ Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de corporatie functioneert. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude.

Naleving overige wet- en regelgeving

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

Wij hebben bij het bestuur, de raad van commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving.

Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

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

De kernpunten van onze controle

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

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 2025 € 1.302.549.000 wat neerkomt op 97% van het balanstotaal van Woonstichting Triada.</p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Woonstichting Triada waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de basisversie voor de woongelegenheden (met uitzondering van de flexwoningen) en past full-versie toe voor het overige bezit van het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’ als toegelicht op pagina 88 van de jaarrekening.</p> <p>Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie.</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p>Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’, peildatum 31 december 2025. 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>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>Controle output</p> <p>De uitkomsten van de waardering gebaseerd op de basisversie 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 schattingonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is.</p> <p>Observaties</p> <p>Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen afwijkingen van materieel belang geconstateerd.</p>
<p>Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie</p>	<p>Onze controleaanpak en observaties</p>
<p>Op grond van artikel 15, lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en RJ645.304 moet in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 103 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>Overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde wordt de beleidswaarde bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde.</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 de objectgegevens waarmee de beleidswaarde bepaald wordt, overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde berekend is, met uitzondering van de vijf aspecten waarop andere uitgangspunten verplicht zijn voor het bepalen van de beleidswaarde.</p> <p>Voor het bepalen van de beleidswaarde is gebruik gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat overeenkomstig de bepalingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde uitwerking is gegeven aan de berekening van de beleidswaarde en daarbij dat:</p>

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.

- ▶ de bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexplotatie scenario, waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60-jaar (zonder eindwaarde);
- ▶ streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid;
- ▶ de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het eigen beleid per complex voor een periode van 60 jaar, dat is vastgelegd in de meerjarenonderhoudsbegroting respectievelijk daaruit afgeleide normen;
- ▶ de beheernormen gebaseerd zijn op meerjarige beheerlasten gebaseerd op het eigen beleid.
- ▶ de sociale disconteringsvoet uit het Handboek is gehanteerd.

Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.

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

Observaties

Op pagina 105 in de jaarrekening is een sensitiviteitsanalyse opgenomen, teneinde de potentiële effecten van de diverse uitgangspunten en componenten op de beleidswaarde ultimo 2025 nader te duiden.

Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2025 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen zoals gepubliceerd door de Aw op 15 maart 2026.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 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.

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

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 voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van 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.

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 tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar activiteiten in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

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



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

Zwolle, 26 juni 2026

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

J. Janssen MSc RA