

Jaarverslag Triada 2018





Jaarverslag

Triada

2018

Inhoudsopgave

1.	Voorwoord.....	7
2.	Triada.....	9
3.	Onze woningen	11
3.1	De kwaliteit van onze woningen.....	11
3.2	Aan- en verkoop.....	17
3.3	Nieuwbouw.....	18
3.4	Ontwikkelingen van ons woningbezit in cijfers.....	25
3.5	De betaalbaarheid van onze woningen.....	26
3.6	Koppelen vraag en aanbod.....	28
4.	Prettig wonen in een prettige woonomgeving	33
4.1	Leefbaarheid van wijk en buurt	33
4.2	Voorkomen en aanpakken van woonproblemen	34
5.	Communicatie, participatie en samenwerking.....	35
5.1	Meepraten en meebeslissen.....	37
5.2	Langer zelfstandig thuis wonen	39
5.3	Samenwerking binnen de regio	41
	Organisatie	42
6.	Onze organisatie.....	43
6.1	Personeelsaangelegenheden	44
6.2	De ondernemingsraad.....	46
7.	Bestuursverslag.....	47
7.1	Integriteit.....	48
7.2	Risicomanagement	48
7.3	Beoordeling van het stelsel van risicobeheersing.....	56
8.	Verslag van de raad van commissarissen	57
8.1	Over besturen en toezicht houden	57
8.3	Verslag vanuit de toezichthoudende rol.....	59
8.4	Verslag vanuit de werkgeversrol.....	61
8.5	Verslag vanuit de klankbordrol.....	62
8.6	Over de raad van commissarissen	62
8.7	Korte vooruitblik 2019	67
	Financiën	68
9.	Onze financiën	69
9.1	Solvabiliteit	76
9.2	Rentabiliteit.....	76
9.3	Liquiditeit	76
9.4	Marktwaaarde versus beleidswaaarde	76
9.5	Fiscaal	79

10.	Jaarrekening	82
10.1	Balans per 31 december 2018	82
10.2	Winst-en-verliesrekening over 2018	84
10.3	Kasstroomoverzicht 2018.....	85
10.4	Toelichting op de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht	87
10.5	Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva	91
10.6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	110
10.7	Financiële instrumenten en risicobeheersing.....	114
10.8	Toelichting op de balans per 31 december 2018.....	116
10.9	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2018.....	139
10.10	Gescheiden verantwoording daeb / niet-daeb	150
10.11	Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).....	155
10.12	Overige gegevens	160
11.	Kengetallen	167
12.	Bijlagen	169
12.1	Algemene gegevens	169
12.2	Organogram	170

1. Voorwoord

Het jaar 2018 stond in het teken van het implementeren van maatregelen om de regierol van de organisatie nog scherper vorm te geven. De randvoorwaarden om te sturen op basis van actieve data- en gegevensanalyse worden momenteel uitgewerkt. In het kader van risicomangement zijn met alle onderdelen van de organisatie en de rvc belangrijke keuzes gemaakt. De uitgangspunten van ons dynamisch portefeuilleplan zijn vastgelegd. En het nieuwe ondernemingsplan is inmiddels vastgesteld en met de stakeholders gecommuniceerd. Het KlantContactPunt (KCP) is opgestart en zorgt, samen met de vernieuwde website, voor een nieuwe interactieve communicatie met onze huurders en woningzoekenden. Op energetisch gebied worden de afspraken om in 2020 het afgesproken gemiddeld energetisch niveau te halen ruimschoots bereikt.

Voor de (nabije) toekomst liggen er nog veel uitdagingen vastgelegd in ons ondernemingsplan die consistente externe kaders vragen waarin de uitgangspunten, normeringen en financieringsmogelijkheden duidelijk en langjarig zijn vastgelegd. Belangrijke vragen, die in het vorig jaarverslag ook zijn gesteld, vragen om heldere keuzes en uitwerkingen.

Wat gaat de omslag van bedrijfswaarde naar beleidswaarde nu werkelijk betekenen? Hoe gaan de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw straks de beleidsparameters formuleren en wat gaat dat betekenen voor onze financiële slagkracht? Blijft de verhuurderheffing in deze omvang bestaan of wordt het misschien wel het mechanisme om tot herverdeling van het corporatievermogen te komen.

Bovenstaande vragen zijn nog steeds actueel en tot op de dag van vandaag is het externe kader van wet- en regelgeving onvoldoende helder om daar een stabiele en betrouwbare meerjarenbegroting op te baseren. Belangrijke thema's uit ons ondernemingsplan en de investeringen in de energietransitie in komende decennia, zijn gediend bij continuïteit en stimulators. Continuïteit in beleid en regelgeving, met een afname van de administratieve lasten en stimulators van de financiële mogelijkheden door verminderde belastingdruk en vereenvoudiging van de regelgeving voor zowel het daeb- als niet-daeb-bezit.

Zowel onze rol als startmotor voor de energietransitie als onze bijdrage voor een evenwichtige woningmarkt, waaronder de middenhuur, zouden dan de juiste ondersteuning krijgen en een goede kans van slagen hebben.

drs. H.J.H. van de Ven
directeur-bestuurder





2. Triada

In de gemeenten Hattem, Heerde en Epe biedt Triada huisvesting aan vijftien- tot zestien duizend inwoners. Daarmee zijn wij de grootste sociale huisvester in ons werkgebied. Uit onderzoek blijkt dat de vraag naar sociale huisvesting de komende jaren verder toeneemt. Ook krijgen wij te maken met een veranderende woonvraag als gevolg van onder andere het scheiden van wonen en zorg en vergrijzing.

Betaalbare woningen van goede kwaliteit

Wij bieden onze klanten nu en in de toekomst woningen met een goede prijs-kwaliteitverhouding. Daarbij streven wij naar een gedifferentieerd woningaanbod dat aansluit bij de woonvraag van onze klant. Inspelen op de groeiende vraag en de veranderende behoefte van onze (vergrijzende) doelgroep is de uitdaging die wij aangaan. Onze prioriteit ligt allereerst bij het leveren van voldoende betaalbare woningen voor de lagere inkomensgroepen. Dit zien wij in de komende jaren als grootste uitdaging. Ook het verlagen van de energiekosten door het investeren in een goede energetische kwaliteit van onze woningen is daar een onderdeel van. Wij leveren een duurzame en toekomstgerichte bijdrage aan de lokale samenleving.

Optimale participatie en samenwerking

De huurdersraad is hierbij onze vaste samenwerkingspartner. We ontwikkelen daarnaast nieuwe inspraakmodellen voor onze klanten en doelgroepen. Voor actuele vraagstukken, zoals het bieden van voldoende betaalbare woningen voor huurders met lage inkomens, werken wij samen met onze gemeenten aan oplossingen. Wij streven naar transparantie, verankering en verantwoording en kiezen voor een actieve interactie met belanghebbende partijen.

Creëren van randvoorwaarden

We zoeken naar een goede balans tussen kwaliteit van dienstverlening en een doelmatige organisatie. Om onze taakstelling en ambities waar te kunnen maken, moet onze bedrijfsvoering nog efficiënter. Daarbij staat voorop dat wij een goede kwaliteit van dienstverlening willen behouden voor onze huurders en woningzoekenden.

Onze missie en visie

Triada biedt betaalbare woningen van goede kwaliteit in een prettige woonomgeving die passen bij de vraag van de primaire klant.

Ondernemingsplan

Ons vorige ondernemingsplan *De Essentie* vormde het kader waarbinnen wij in 2018 hebben gehandeld. Wij richtten ons daarbij op onze primaire klant: huishoudens met een jaarinkomen onder de inkomensgrens zoals benoemd in de staatssteunregeling. Hierbij verdeelde Triada haar aandacht over drie thema's: woningen, woonomgeving en participatie en samenwerking. Belangrijke randvoorwaarde hierbij was het hebben van toekomstbestendige slagkracht.

Vernieuwen ondernemingsplan

Begin 2019 hebben wij ons ondernemingsplan vernieuwd. Ons nieuwe ondernemingsplan heet *De verandering is duurzaam*. De grotere opgave, vooral op het vlak van betaalbaarheid en duurzaamheid, in combinatie met de gewijzigde beleidskoers van de overheid, maakten dat aanpassing nodig was. Wij blijven ons hard maken voor onze klanten: huurders en woningzoekenden met lagere inkomens. Betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn vanuit onze missie onze belangrijkste thema's. Energiemaatregelen zijn daar een voorbeeld van. Deze helpen huurders de woonlasten ook in de toekomst beter betaalbaar te houden. De komende jaren passen we onze woningportefeuille aan op deze thema's. Ook verandert er veel op het gebied van technologie en energie. Dit leidt tot nieuwe kansen en uitdagingen voor de te leveren woningkwaliteit en dienstverlening.

Prestatieafspraken

Gedurende het jaar werken wij samen met onze huurdersraad en drie gemeenten aan de prestatieafspraken. Wij betrekken hen actief bij ons beleid en luisteren naar advies dat wij hierover krijgen. Ons doel daarbij is om te komen tot een succesvol integraal beleid. Zo leveren wij langjarig een goede bijdrage aan de lokale volkshuisvestelijke opgave.



Ondertekening prestatieafspraken

3. Onze woningen

Regelmatig voeren wij onderzoek uit naar de technische staat van onze woningen, de woonwensen van onze klanten en de demografische ontwikkelingen in ons werkgebied. Op basis van deze uitkomsten transformeren wij de omvang en aard van ons woningbezit door het bouwen, verkopen, slopen en renoveren. Hierdoor sluit ons aanbod goed aan op de vraag van onze (toekomstige) klanten.



Wij willen onze klanten nu en in de toekomst, aantrekkelijke en toekomstbestendige woningen aanbieden die schoon, veilig en technisch van een goed niveau zijn. Dit doen wij door de woningen periodiek te onderhouden en te verbeteren. Daarbij richten wij ons vooral op het uitvoeren van energiebesparende maatregelen en het verbeteren van de veiligheid.

3.1 De kwaliteit van onze woningen

Reparatieonderhoud

Op verzoek van onze klant voeren wij kleine onderhoudswerkzaamheden uit. Een deel van deze werkzaamheden komt voor rekening van de huurder. Om onverwacht hoge kosten te voorkomen, bieden wij onze klanten de mogelijkheid om tegen een maandelijkse bijdrage lid te worden van ons Servicefonds. Voor leden van het Servicefonds voeren wij de werkzaamheden die hieronder vallen kosteloos uit. Op 31 december 2018 waren 5.930 huurders lid van ons Servicefonds. Dit is een daling van 1,6% ten opzichte van 2017 toen er 6.026 leden waren.

Ten opzichte van 2017 is het aantal reparatieverzoeken licht gestegen met 2,0% en het aantal serviceverzoeken met 8,1% gedaald. Het gemiddeld aantal reparatie- en serviceverzoeken per woning komt daarmee op respectievelijk 0,99 en 0,30.

Een groot gedeelte van de reparatie- en serviceverzoeken (respectievelijk 47,5% en 59,8%) is uitgevoerd door onze eigen onderhoudsdienst. Echter, het aandeel van onze eigen onderhoudsdienst is wel afgenomen ten opzichte van 2017. Onze vaklieden zijn vakbekwaam, leveren een hoge kwaliteit en een goede service- en dienstverlening. Dat de huurder dit waardeert, blijkt uit de KWH-score van een ruime acht.

Het aantal reparatieverzoeken is licht gestegen, maar de gemiddelde uitgave per reparatie is ten opzichte van 2017 met 3% afgenomen. De gemiddelde uitgave per servicefondsverzoek is daarentegen met 15% gestegen bij een daling van het aantal verzoeken met 8%.

Reparatieonderhoud						
	2018			2017		
	Aantal verzoeken	Realisatie (x € 1.000)	Realisatie per verzoek (x € 1)	Aantal verzoeken	Realisatie (x € 1.000)	Realisatie per verzoek (x € 1)
Reparatieonderhoud	6.445	1.336	207	6.319	1.343	213
Serviceonderhoud	1.756	93	53	1.910	88	46
totaal	8.201	1.429	260	8.229	1.431	259

Mutatieonderhoud

Voordat wij een woning opnieuw verhuren, brengen wij deze eerst op het gewenste kwaliteitsniveau. Vaste onderdelen bij mutatie zijn: keuren van de elektra- en gasinstallatie, uitvoeren van een zogenoemde Apk-keuring, actualiseren van het energielabel en (afhankelijk van het bouwjaar), een asbestinventarisatie en -sanering.

Het aantal mutaties in 2018 is achtergebleven ten opzichte van de begroting (480 in plaats van 584). Ten opzichte van 2017 is het aantal mutaties gestegen met 4,3%.

Mutatieonderhoud				
	2018		2017	
	Begroot	Realisatie	Begroot	Realisatie
Mutatieonderhoud (x € 1.000)	718	674	649	488
Aantal woningen	584	480	557	460

Planmatig onderhoud

Ontwikkelingen 2018

Na het samenvoegen van de afdeling Bedrijfsbureau en Beheer & Nieuwbouw tot de afdeling Planmatig Beheer & Realisatie (PB&R) in 2017 lag vanaf begin 2018 de focus op het structureren van de afdeling en het realiseren van een goede verdeling van taken en verantwoordelijkheden. De afdeling PB&R bereidt het planmatige en projectmatige onderhoud voor en coördineert de realisatie. Er is meer verantwoordelijkheid komen te liggen bij de marktpartijen die het werk voor ons uitvoeren. Wij blijven wel zelf de regie voeren.

Vanuit dit perspectief zijn alle groot onderhouds- en energieprojecten aanbesteed volgens de EMVI-methode. EMVI staat voor Economisch Meest Voordelige Inschrijving. Dit houdt in dat we niet alleen op laagste prijs selecteren, maar ook op andere factoren zoals de kwaliteit, de energieprestaties, de organisatorische aanpak en begeleiding (logistiek en planning) en ondersteuning van het sociale traject (bewonerscommunicatie en begeleiding). Deze thema's worden vooraf opgenomen in een Programma van Eisen. Er vindt door ons meer sturing plaats op het proces (regisseren) en minder op operationele werkzaamheden.

Alle energieprojecten zijn in 2018 op deze wijze aanbesteed en gegund, waarbij er eerst een bouwteamovereenkomst is gesloten met de marktpartij die de economisch meest voordelige inschrijver was. Nadat het werk in een bouwteam was voorbereid, is per project een aannemingsovereenkomst gesloten; de opdracht tot uitvoering van het werk.

De inpassing van Resultaat Gericht Samenwerken (RGS) is in 2018 niet opnieuw opgestart. Door het wegvallen van capaciteit op de afdeling en het gelijktijdig lopen van meerdere

interne projecten, is hier geen prioriteit aan gegeven. Dit betekent niet dat we hiervan afzien. Op een later moment gaan we verder met deze ontwikkeling.

In 2018 zijn de resultaten van de in 2017 volgens de NEN 2767 uitgevoerde conditiemeting geanalyseerd en gebruikt voor het opstellen van de meerjarenonderhoudsbegroting 2019. Met deze methode (normering) is de technische (onderhouds)kwaliteit van ons woningbezit uniform in beeld gebracht dankzij het bepalen van de conditiescores. Deze werkwijze leidt tot een betere kwaliteit van de meerjarenbegroting. We blijven jaarlijks een deel van ons woningbezit opnieuw meten om verdere aanscherping en bijstellingen door te voeren. Ons beleid is erop gericht om per drie jaar ons hele woningbezit te inspecteren en blijvend aan verbetering en besparing van kosten te werken.

In de voorbereiding van het planmatig onderhoud voor 2019, waaronder veel schilderwerk en metselwerkherstel, is ervoor gekozen om meer verantwoordelijkheid en initiatief bij de marktpartijen te leggen. Triada heeft minder in detail aangegeven welke werkzaamheden worden verwacht. De marktpartijen is gevraagd Triada te voorzien van een advies over de kwaliteit en prijs. Groot verschil is dat Triada zelf geen vooropname meer heeft gedaan en dat de verantwoordelijkheid hiervoor bij de markt ligt. Voor opdrachtgever en opdrachtnemer betekent dit een verandering in werken en denken. De resultaten zijn tot op heden positief.

Renovaties bij mutatie werden in het verleden behandeld door de afdeling Planmatig Beheer en Realisatie. Omdat de projectcoördinatoren ruimte moesten krijgen voor het voorbereiden en in realisatie brengen van energieprojecten, is deze taak in 2018 overgegaan naar de opzichters van de afdeling Dagelijks Onderhoud. De opzichters pakken nu de gehele mutatie op van klein tot groot, waarbij opdrachten zowel in de onderhouds- als projectmodule worden aangemaakt. De eindinspecties bij mutaties zijn komen te vervallen.

Projectmatig onderhoud

In 2018 is 5.559.000 euro uitgegeven aan projectmatig onderhoud. Ten opzichte van de begroting van 6.079.000 euro is dit een afwijking van 9%. In 2018 zijn niet alle projectmatige werken in uitvoering gebracht dan wel in opdracht gegeven. Oorzaak hiervan was onder andere vertragingen in de voorbereiding van een aantal energieprojecten waarin ook projectmatige onderhoudswerkzaamheden integraal worden meegenomen. Daarnaast is bij de marktpartijen druk ontstaan op de levertijden, organisatie en kwaliteit. Desondanks zijn woningen op tijd opgeleverd en is het proces goed verlopen. De bewoners zijn tevreden over het resultaat.

Het reguliere projectmatig onderhoud, zoals schilderwerk, is volgens planning voorbereid en aanbesteed en alle werkzaamheden zijn in 2018 opgeleverd. We hebben zelf het toezicht uitgevoerd. De uitgaven voor deze onderhoudswerkzaamheden liggen in lijn met de begroting.

Asbestsanering

Waar mogelijk en noodzakelijk proberen wij ons woningbezit zoveel mogelijk asbestveilig te maken binnen de geldende wet- en regelgeving. In 2018 hebben we meerdere asbesthoudende daken (golfplaten) gesaneerd. We voeren geplande saneringen uit en saneren asbest dat we tegenkomen bij mutaties van woningen (niet-geplande saneringen). Deze laatste categorie bleef achter op de begroting. Vanuit het mutatieonderhoud hebben minder saneringen plaatsgevonden.

De geplande saneringen vallen een stuk hoger uit dan begroot. Dit omdat er dankzij de zogenaamde '100% inventarisaties' een tegenvallend aantal asbesthoudende bronnen is aangetroffen. Dit in afwijking van de asbestinventarisatierapporten die gebaseerd zijn op steekproeven.

Contractonderhoud

In het contractonderhoud is de realisatie hoger uitgevallen dan de begroting. Bijna de helft van de verhoging is veroorzaakt door uitbreiding van het contract cv-onderhoud (klein herstel en reparaties). Daarnaast zijn er meerdere kleine contractaanpassingen doorgevoerd en zijn nieuwe contracten opgesteld. Ook voor het tuinonderhoud zijn extra kosten gemaakt.

Planmatig onderhoud			(x € 1.000)
	Begroot	Realisatie	Realisatie vs begroot
Projectmatig onderhoud			
Projectmatig onderhoud	6.079	5.559	-9%
Asbestsaneringen			
Niet-geplande saneringen	423	334	-21%
Geplande saneringen	1.539	2.017	31%
Totaal asbestsaneringen	1.962	2.351	20%
Contractonderhoud			
Contractonderhoud	959	1.204	26%
Totaal planmatig onderhoud	9.000	9.114	1,28%

Investeringen in ons vastgoed

Bij investeringen is er sprake van bouwkundige- of installatietechnische aanpassingen en/of ingrijpende (energetische) verbeteringen aan ons bezit. Het gaat daarbij om wezenlijke toevoegingen en verbeteringen die resulteren in de verlenging van de levensduur van de verhuureenheid. In het verslagjaar bleven deze investeringen achter op de begroting.

Energiebesparende maatregelen

De grootste afwijking wordt veroorzaakt doordat meerdere energieprojecten niet volledig in 2018 zijn uitgevoerd en opgeleverd. Deze lopen door naar 2019. Dit verklaart de afwijking die in de volgende tabel is opgenomen onder 'Energiebesparende maatregelen' (45% minder) en 'Renovatie grootschalig' (71% minder). Zoals eerder is toegelicht, ligt de oorzaak van de ontstane vertragingen in de voorbereidingsfasen in de bouwteams. De voorbereidingen hebben bij een aantal projecten teveel tijd in beslag genomen. Deels is dit veroorzaakt door langere levertijden en organisatorische problemen bij de marktpartij(en). Ook intern moeten we de aanpak en bewaking van grote energieprojecten verbeteren en ontwikkelen. Het beter inrichten van het proces, de te nemen stappen daarin en de besluitvorming zijn ontwikkelpunten voor het komende jaar. In 2018 hebben wij het nut en de noodzaak van uitgaven beoordeeld. Dit heeft bij sommige projecten geresulteerd in andere visie en uitwerking. Dit leverde lagere kosten op, maar wel met vertraging in de planning als gevolg. Het programma voor 2019 is hier al op aangepast. Dan gaan we een strakkere sturing en bewaking realiseren.

Cv-installaties

Op het onderdeel cv-installaties wordt de afwijking ten opzichte van de begroting veroorzaakt doordat onderdelen niet op tijd zijn voorbereid en in uitvoering gebracht. Hieronder vallen bijvoorbeeld het verwijderen van open verbrandingstoestellen in onze woningen. Dit wordt nu in 2019 gerealiseerd.

Woonwensenpakket

Het Woonwensenpakket (WWP) is een dienst waarmee huurders een keuken-, douche- of toiletrenovatie kunnen laten uitvoeren. Behoudens bewoners die in een huurwoning wonen die voor sloop of vervangende nieuwbouw is aangemerkt, kan iedereen gebruik maken van deze dienst. In het verslagjaar bleven de uitgaven voor het Woonwensenpakket 31% achter op de begroting. Dit is vooral veroorzaakt doordat er minder verzoeken van onze huurders zijn binnengekomen dan was begroot. Begin 2018 lagen de aantallen gemiddeld boven de begroting maar later in het jaar zijn deze flink afgenomen.

Renovatie bij mutatie

Woningen die voor renovatie in aanmerking komen, worden (voor nieuwe verhuring) intern gerenoveerd en naar een hoger uitrustingsniveau gebracht. De uitgaven aan Renovatie bij mutatie bleven 19% achter op begroting. De oorzaak ligt in het achterblijven van het aantal grotere mutaties (67 in plaats van 80). Daarentegen zien we in het dagelijkse werk dat de uitgaven per renovatie bij mutatie soms erg hoog zijn. We zijn inmiddels een onderzoek gestart om vast te stellen wat hiervan de oorzaken zijn. Als het nodig is, treffen we hiervoor in 2019 structurele maatregelen.

Investerings			(x € 1.000)
	Begroot	Realisatie	Realisatie vs begroot
Energiebesparende maatregelen	9.819	5.414	-45%
Cv-installaties	429	61	-86%
Renovatie grootschalig	6.945	1.988	-71%
Woonwensenpakket	2.223	1.544	-31%
Renovatie bij mutatie	1.694	1.372	-19%
Totaal	21.110	10.379	-51%

Energie en betaalbaarheid

Wij streven naar zo laag mogelijke woonlasten voor onze huurders. Daarbij hebben wij niet alleen aandacht voor de huurprijs, maar ook voor de energieprestatie van de woning. Zowel bij nieuwbouw als bestaande bouw. Een lager energiegebruik leidt tot lagere energiekosten. Dit realiseren wij door:

- Het aanbrengen van energiebesparende maatregelen.
- Het volgen van en het meegaan met innovatieve en duurzame ontwikkelingen en het toepassen van schone energiebronnen zoals zonnepanelen, aardgasloze oplossingen voor verwarming en warmwatervoorziening en het toepassen van duurzame materialen.
- Het vervangen van algemene galerij- en bergingsverlichting in woongebouwen door ledverlichting. Daarmee beperken wij de servicekosten voor onze huurders.

Het beperken van onze uitgaven doen wij onder andere door een kritische selectie van marktpartijen die deze werken voor ons uitvoeren en scherp aandacht te hebben voor de prijsvorming.

Ontwikkeling energielabels

Wij hebben in 2018 bij verschillende woningen energetische maatregelen uitgevoerd. Dit heeft een effect op de energie-index binnen ons woningbezit. Eind 2016 was het gemiddelde energielabel een C met een energie-index van 1,58. Eind 2017 is het gemiddelde energielabel ook een C, maar met een verbeterde energie-index van 1,55. Eind 2018 is het gemiddelde energielabel nog steeds C, maar is de energie-index verder gedaald naar 1,53.

Energieklassen Triada 2012 t/m 2018

Energieklassen							
	31-12-2012	31-12-2013	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2017	31-12-2018
A++	0	0	0	0	1	1	1
A+	6	6	8	24	88	90	142
A	386	565	775	1.089	1.400	1.579	2.162
B	1.065	1.186	1.516	1.514	1.531	1.715	1.103
C	1.069	1.116	1.167	1.251	1.169	1.081	1.043
D	1.440	1.366	1.313	1.346	1.169	571	1.080
E	1.543	1.429	1.178	906	802	1.142	611
F	675	609	446	352	329	263	221
G	342	260	167	111	119	142	138
Totaal	6.526	6.537	6.570	6.593	6.608	6.584	6.501

Per gemeente zien de ontwikkelingen er als volgt uit.

Energie-index en energielabels per gemeente					
Energie-index					
	2016 index	2017 index	2018 index	2019 index	2020 index
Epe	1,61	1,56	1,58	1,51	1,43
Hatterem	1,33	1,39	1,42	1,36	1,34
Heerde	1,43	1,43	1,50	1,44	1,40
Totaal	1,58	1,55	1,53	1,46	1,40
Energietabels					
	2016 label	2017 label	2018 label	2019 label	2020 label
Epe	C	C	C	C	C
Hatterem	C	C	C	B	B
Heerde	C	C	C	C	B
Totaal	C	C	C	C	B

Als we het investeringsniveau voor de komende jaren kunnen handhaven en het financieel realiseerbaar is, komen we eind 2020 uit op gemiddeld label B (index 1.40). Dit is geheel in lijn met het energie-convenant. In deze ontwikkeling is de verkoop en nieuwbouw voor de komende jaren verdisconteerd.

Verhogen bewustzijn energieverbruik

Het gedrag van de huurder heeft invloed op het energieverbruik van de woning en daarmee op de woonlasten. We streven er in ons werk naar om huurders bewust te maken van energiebesparingen. Dit doen wij onder meer door voorlichting te geven aan onze huurders via onze website. Bij energieprojecten houden wij meerdere bewonersbijeenkomsten om de bewoners in te lichten over de uitvoering van isolerende maatregelen en wat dit oplevert in comfort en besparing.

Zonnepanelen op flats

Om het algemene elektraverbruik in flats te reduceren zijn in de afgelopen jaren de traditionele pl- en tl-lampen vervangen door ledverlichting. Dit levert een besparing op van het elektraverbruik. Naast het plaatsen van ledverlichting is het ook mogelijk om de daken van de flats te voorzien van zonnepanelen. In 2018 hebben we deze bij tien flats geplaatst. Het doel is om de servicekosten van de flats te reduceren. In de toekomst willen we net zoveel stroom opwekken als gebruikt wordt voor algemene voorzieningen. De niet gebruikte, opgewekte stroom wordt nu nog teruggeleverd aan het elektranet, maar in de toekomst moet het mogelijk worden om dit op te slaan in accu's en vervolgens zelf te gebruiken.

Monitoring onderhoudsactiviteiten woningbezit

In 2019 willen wij een nieuwe ontwikkeling lanceren op het gebied van monitoring/beheer op afstand. Dit kan ingezet worden bij:

- de stroomopwekking van zonnepanelen op woningen en woongebouwen
- het beheer en onderhoud van cv-installaties
- het uitlezen van verschillende verbruiksmeters van onderhoudsapparaten, zoals elektra en gas.

Om dit te kunnen realiseren is een netwerk met zendmasten nodig. In het laatste kwartaal van 2017 zijn de onderzoeken afgerond en de voorbereidingen gestart. In 2018 is het geheel uitgerold. Het netwerk bestrijkt het gehele woningbezit van Triada.

3.2 Aan- en verkoop

Om een toekomstbestendige vastgoedportefeuille te realiseren is verkoop een belangrijk instrument. Daarnaast is de verkoopopbrengst een belangrijke inkomstenbron voor Triada. De inkomsten zijn nodig voor nieuwbouw, herstructurering, renovaties, ingrepen die betrekking hebben op duurzaamheid en toegankelijkheid en voor de betaling van heffingen.

In 2018 is de markt voor verkoop van woningen verder verbeterd. Er is duidelijk meer vraag en dat heeft een positief effect op de verkoopprijs. De leencapaciteit van kopers is verder verlaagd naar 100% van de waarde van de woning. Dit houdt in dat kopers een deel van de kosten voor de aankoop van een woning (kosten koper) met eigen geld moeten betalen. De positieve effecten van de laag blijvende hypotheekrente en de groei van de economie zorgen echter nog steeds voor een stijgende markt.

Aankoop van woningen

Dit jaar zijn twee woningen verplicht teruggekocht. Deze woningen zijn in het verleden onder de regeling Verkoop onder Voorwaarden (VoV) verkocht.

Verkoop van woningen

In het verslagjaar zijn zesentwintig woningen verkocht. Hiervan zijn tweeëntwintig woningen verkocht aan de zittende huurder. De overige woningen zijn op de vrije markt verkocht. Eén woning die door ons onder de regeling VoV is verkocht en teruggekocht, is in 2018 opnieuw (zonder voorwaarden) verkocht.

Woningen terug in de verhuur

In 2018 is één woning uit de verkoopportefeuille teruggegaan in de verhuur, omdat de woning langere tijd te koop heeft gestaan. Eventuele verkoop wordt op een later moment heroverwogen.

Verkoop van garages en bedrijfsmatig vastgoed

Er is in 2018 één garage verkocht. De garage stond leeg en is verkocht aan de eigenaar van de hoekwoning waaraan de garage is vastgebouwd. Daarnaast zijn twee winkelruimtes verkocht. Beide winkelruimtes behoorden tot één complex aan de Klapperdijk/Stationsweg te Wapenveld. Hiervoor is een VvE opgericht. Triada is alleen nog eigenaar van de bovengelegen appartementen.

Afkoop regeling Verkoop onder voorwaarden

In de periode 2007 tot en met 2009 heeft Triada woningen verkocht in de verkoopvarianten Kopen met Korting en Koopgarant. Bij beide varianten heeft Triada de verplichting om de woning terug te kopen op het moment dat de koper de woning aanbiedt. In 2018 zijn twee verplichtingen afgekocht. Hierdoor is de portefeuille waarop een terugkoopverplichting rust verder afgenomen. Per 31 december 2018 zijn er nog drieënveertig woningen waarvoor de terugkoopverplichting geldt.

3.3 Nieuwbouw

Wij bouwen flexibele, levensloopbestendige en duurzame woningen. Met duurzame woningen bedoelen wij niet alleen dat de woningen energiezuinig zijn, maar ook dat gebruik wordt gemaakt van milieuvriendelijke materialen. Naast hoofdzakelijk levensloopgeschikte woningen willen we ook enkele starterswoningen toevoegen aan ons bezit.

Bij de ontwikkeling van nieuwbouw staan wij voor grote uitdagingen

In het jaarverslag over 2017 berichtten wij al dat corporaties woningen passend moeten toewijzen. Dit betekent dat we in de toekomst woningen met een lagere huurprijs gaan bouwen die daarom waarschijnlijk ook kleiner worden. We zien in onze nieuwe plannen al een vertaling van deze maatregel.

Onze ambitie om gasloos te bouwen, is door de politieke ontwikkeling versneld. Voor alle omgevingsvergunningen die na 1 juli 2018 zijn aangevraagd, geldt de verplichting om gasloos te bouwen. Vanaf dat moment is de wet Voortgang Energietransitie (VET) in werking getreden.

Vanaf 2020 worden de woningen nog energiezuiniger. Woningen die na 2019 worden ontwikkeld, moeten voldoen aan de Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG).

De totale bouwsector zit in de lift. Op dit moment is de vraag groter dan het aanbod. Dit veroorzaakt een extra stijging van de bouwkosten. Een ander gevolg is dat de productiecapaciteit onder druk staat. Dit betekent grote vertraging in het starten van een project. Wij blijven de prijsontwikkelingen volgen om de effecten op onze nieuwbouwportefeuille te monitoren.

Een aantal van onze projecten in 2018 is naar een later tijdstip doorgeschoven omdat we het niet eens konden worden over grondexploitatie of planologische invulling. Voor deze projecten gaan we ook op zoek naar andere locaties. Wel hebben we positieve resultaten geboekt bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan voor herstructureringsplan Lippenoordweg Hattem Noord en de realisatie van zestig woningen daar.

In 2018 zijn twee projecten opgeleverd en twee projecten in uitvoering genomen. Aan het eind van het jaar waren tien projecten in voorbereiding en was een project beëindigd.

Opgeleverde nieuwbouwprojecten

Voor alle woningen in onderstaande nieuwbouwprojecten is een RVV-aanvraag toegekend. Dit betekent dat Triada per woning 20.000 euro minder verhuurderheffing hoeft af te dragen.

Oene, Oene Buiten fase 2

Oorspronkelijk was het de bedoeling om op deze locatie vier twee-onder-een-kapwoningen voor de verkoop te bouwen met een gesplitste koop- en aannemersovereenkomst. Door verandering van de markt hebben wij de grond destijds niet kunnen verkopen. Samen met aannemer Nijhuis Apeldoorn zijn hier zes grondgebonden woningen turn-key ontwikkeld en gerealiseerd.



Sleuteloverdracht zes woningen Oene Buiten fase 2

De woningen zijn aan de buitenkant nagenoeg gelijk aan de al gebouwde en verhuurde twaalf woningen uit 2013.

Wel is ervoor gekozen om de indeling te wijzigen, zodat de woningen voldoen aan de gestelde Referentiekwaliteit Nieuwbouw. De zes woningen zijn in februari 2018 opgeleverd met een huurprijs onder 597 euro (prijsspeil 2018).

Epe, Klaarbeek fase 9

De bouw van de laatste twee woongebouwen met in totaal tweeënveertig appartementen in het plan Klaarbeek stond gepland in 2020. Om bedrijfseconomische en strategische redenen is er in 2017 voor gekozen om de bouw drie jaar te vervroegen. In juli 2017 startte de aannemer met het bouwrijp maken van het terrein, waarna er in september is gestart met de bouw.

De ruime driekamerappartementen hebben 90 m² gebruiksoppervlak en zijn verdeeld in twee type woningen. Op de begane grond bevinden zich de bergingen van de appartementen en is er ruimte voor het stallen van scootmobielen. Naast de gebouwen is parkeerruimte gemaakt. Op het dak liggen zonnepanelen die aangesloten zijn op de algemene meter van beide woongebouwen.



Appartementencomplex Klaarbeek

Het eerste woongebouw is in september 2018 opgeleverd, het tweede een maand later. In totaal telt de wijk Klaarbeek nu vierentachtig appartementen, verdeeld over vier woongebouwen.

In uitvoering genomen projecten

Voor alle projecten die we in 2018 in uitvoering hebben genomen, is een RVV-aanvraag toegekend.

Vaassen, Mandelahof

Door de lange levertijden op diverse producten heeft de start van de bouw op de locatie van de voormalige Kouwenaarschool enige vertraging opgelopen. Op deze locatie realiseren we negentien grondgebonden woningen en zes appartementen met een huurprijs onder 597 euro (prijsspeil 2018).

Het nieuwbouwterrein ligt tussen de Woestijnweg, Potgieterstraat en Van Riebeeckstraat. Een deel van de woningen krijgt de nieuwe straatnaam *Mandelahof*.



Plan Mandelahof

Alle vijftientig woningen zijn gasloos. Tijdens het ontwikkelingsproces is gebruik gemaakt van de kennis die we hebben opgedaan bij de eenenvijftig gasloze woningen in de Vogelbuurt in Vaassen.

Een groot verschil is dat de nieuwe grondgebonden woningen een kleiner woonoppervlakte hebben. In de Vogelbuurt hadden de eengezinswoningen nog een beukmaat van 6 m¹. In dit plan hebben vijftien eengezinswoningen een beukmaat van 4,8 m¹. Deze beukmaat hebben we niet eerder gehanteerd bij de ontwikkeling van woningen.

De negentien eengezinswoningen worden uitgevoerd met een water-water-warmtepomp. Hiermee wordt de warmte die in het grondwater aanwezig is, gebruikt om de woning te verwarmen, maar ook om in de zomer te koelen.



Nieuwbouw appartementen Mandelahof

Bij de zes appartementen hebben we voor een ander systeem gekozen. Hier wordt een lucht-water-warmtepomp toegepast in combinatie met zes individuele buitenunits op het platte dak. Deze units maken gebruik van de buitenlucht. De warmtepomp die in de berging van de woning staat, zet de buitenlucht op een energiezuinige manier om in warm water voor het sanitair of de centrale verwarming.

Voor de toepassing van warmwaterpompen hebben we ISDE-subsidie aangevraagd. In september

2017 kregen we de beschikking waarmee we de maximale subsidie krijgen op de investering in de warmtepompen.

De planning is dat de aannemer de woningen medio maart 2019 oplevert.

Epe, Klaarbeek fases 6 t/m 8

In de nieuwbouwwijk Klaarbeek in Epe zijn we in oktober 2018 gestart met de bouw van drie blokken van elk zes eengezinswoningen. Dit zijn de laatste achttien huurwoningen van in totaal honderdnegeentwintig huurwoningen die we in de Klaarbeek turn-key realiseren. De huurprijs van deze laatste woningen ligt onder 597 euro (prijspeil 2018).

Het grote verschil met de honderdelf eerdere woningen is dat deze achttien huurwoningen gasloos zijn. De woningen worden uitgevoerd met een water-water-warmtepomp. Op het schuine dak komen enkele zonnepanelen te liggen om het totale energieverbruik te verlagen.

De achttien woningen lijken aan de buitenzijde bijna gelijk aan de overige grondgebonden huurwoningen, maar hebben een kleiner woonoppervlakte door toepassing van een smallere beukmaat (5,1 m¹). De overige eengezinswoningen hebben een beukmaat van 5,4 m¹.

Voor de toepassing van warmwaterpompen is een ISDE-subsidie toegekend. De planning is dat de aannemer de woningen medio maart 2019 oplevert.



Laatste grondgebonden huurwoningen Klaarbeek

Woningbouwprojecten in voorbereiding

Net als in 2017, hebben de gemeenten in ons werkgebied ons gevraagd een bijdrage te leveren aan het verruimen van het woningaanbod, onder meer vanwege de toestroom van statushouders. Wij spannen ons in om onze bijdrage aan het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid op de korte termijn te leveren. Hierbij moeten de gemeenten de gedane toezeggingen invullen voor het aanbieden van geschikte locaties.

Het aantal woningbouwprojecten in voorbereiding is ultimo 2018 tien.

Hattem, Assenrade fase 5

In 2018 heeft BPD bv uit Amersfoort samen met Triada de laatste tien woningen ontwikkeld van in totaal zevenentwintig huurwoningen in het plan Assenrade in Hattem. Deze woningen hebben hetzelfde gevelbeeld als de vorige eengezinswoningen, maar een smallere beukmaat van 5,1 m¹. Daarmee sluiten deze woningen beter aan op de vraag. De huurprijs ligt onder 597 euro (prijspeil 2018).

Er is voor gekozen om deze woningen uit te voeren met een water-water-warmtepomp in combinatie met enkele zonnepanelen op het schuine dak. Deze eengezinswoningen staan in twee rijen van vijf.

Voordat we de aannemersovereenkomst aangaan, wordt ISDE-subsidie aangevraagd voor de investering voor warmtepompen. De start bouw is gekoppeld aan de financiële haalbaarheid. De aanvraag voor de omgevingsvergunning moet nog worden ingediend. De voorlopige planning is eind 2019 te starten met de realisatie van de woningen met een voorlopige oplevering eind 2020.

Heerde, Bovenkamp II en De Kolk

Met de gemeente Heerde zijn wij over meerdere locaties in gesprek. Dit heeft nog niet geleid tot definitieve afnames van gronden in de locatie Bovenkamp II in Heerde (zesentwintig gestapelde woningen) en de locatie De Kolk in Wapenveld (acht grondgebonden woningen). De gemeente Heerde heeft aangegeven dat de verkenningen voor zowel de locatie Bovenkamp II als De Kolk niet doorgaan. Samen met de gemeente Heerde gaan we daarom kijken naar alternatieve locaties om toch het geprognosticeerde aantal van vierendertig woningen te kunnen realiseren.

Heerde, Wendhorst

Met ontwikkelaar VanWonen zijn we in gesprek om grond en eventueel bouw turn-key af te nemen op de ontwikkelingslocatie Wendhorst in Heerde. Onze doelstelling is om hier twintig levensloopbestendige appartementen te realiseren onder de aftoppingsgrens. Voor deze locatie hebben we een RVV-aanvraag ingediend.

De voorlopige planning is eind 2020 te starten met de realisatie van de woningen met een voorlopige oplevering eind 2021.

Epe, Hoge Weerd

Met de gemeente Epe hebben we een intentieovereenkomst gesloten om aan de Hoge Weerd in Epe eenentwintig levensloopbestendige appartementen te ontwikkelen. Deze woningen worden gasloos. De huurprijs ligt onder 597 euro (prijsspeil 2018).

De voorlopige planning is eind 2020 te starten met de realisatie van woningen met een voorlopige oplevering eind 2021.

Vaassen, Centrumplan

In de begroting hebben we vierentwintig levensloopbestendige woningen in Vaassen ingerekend met een start bouw medio 2020. De ontwikkeling van het project van vierentwintig appartementen boven een nieuwe supermarkt in het centrum van Vaassen gaat niet meer door. De ontwikkelaar van de supermarkt wil op deze locatie huurwoningen bouwen voor eigen verhuur. Samen met de gemeente gaan we op zoek naar een nieuwe locatie in Vaassen om het eerder genoemde aantal woningen te kunnen realiseren.

Herstructurering

Voor alle herstructureringsprojecten zijn RVV-aanvragen ingediend en toegekend.

Hatterm, Lippenoord Hatterm Noord

Voor dit project aan de Lippenoordweg, Breestuk en Zandkamp in Hatterm hebben wij een stedenbouwkundige verkenning laten uitvoeren. Na sloop van de veertig bestaande woningen willen wij op deze locatie zestig woningen bouwen die voldoen aan de gestelde behoefte.

Na een moeizame start zijn we trots dat het stedenbouwkundig plan wordt gedragen door zowel de gemeente Hatterm als de buurt. Met de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten voor de gehele planontwikkeling en realisatie.

Gemeente Hattem heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 10 juli 2018 ter inzage gelegd. In totaal is er één zienswijze ontvangen. De gemeenteraad heeft het ontwerpbestemmingsplan op 15 oktober 2018 goedgekeurd en daarna geen beroep aangetekend bij de rechtbank. Hiermee is het ontwerpbestemmingsplan eind 2018 onherroepelijk geworden.

Alle veertig oude woningen zijn eind augustus 2018 gesloopt. Het terrein is vervolgens vlak gemaakt en ingezaaid met graszaad.

In het najaar zijn we gestart met het ontwerptraject. Op de locatie van de gesloopte woningen komen twee woongebouwen van drie lagen met vijftig levensloopbestendige appartementen en twee blokken met tien grondgebonden, levensloopbestendige woningen. De huurprijs ligt onder 597 euro (prijsspeil 2018).



Stedenbouwkundig plan

De voorlopige planning is het terrein voor de zomer 2019 bouwrijp te maken, een voorlopige start bouw eind 2019 en oplevering medio 2021.

Heerde, Bloem- en Rozenstraat

In de gemeente Heerde ontwikkelen wij een mooi plan voor woningen in de Bloemenwijk. Doelstelling is herontwikkeling van levensloopgeschikte en starterswoningen (betaalbaar voor jongeren onder de 23 jaar). Architectonisch creëren we een tuindorp-karakter.

Een moeizaam proces van meer dan een jaar heeft uiteindelijk geresulteerd in een gedragen stedenbouwkundig plan voor in totaal vijfendertig woningen. Met de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten voor de gehele planontwikkeling en realisatie.



Impressie nieuwbouw Bloemstraat

De gemeente Heerde heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 5 september 2018 ter inzage gelegd. Omwonenden hebben geen bezwaren ingediend. Op 17 december 2018 heeft de raad het ontwerpbestemmingsplan goedgekeurd. Volgens de planning wordt het bestemmingsplan begin 2019 onherroepelijk. Eind 2018 zijn alle achtentwintig bestaande woningen gesloopt.

Het ontwerptraject is in 2018 gestart. Op deze locatie komen achttien levensloopbestendige woningen verdeeld over drie blokken en zeventien starterswoningen verdeeld over twee blokken. De huurprijs ligt onder 597 euro (prijspeil 2018).



Impressie nieuwbouw Bloemstraat

Met de gemeente is afgesproken dat de inrichting van de Bloemstraat wordt vernieuwd. De oude riolering wordt verwijderd. Hiervoor in de plaats komt een nieuw gescheiden stelsel. De gemeente Heerde zorgt voor het civiele traject in samenspraak met Triada.

De voorlopige planning is om het terrein en de Bloemstraat in het voorjaar 2019 bouwrijp te maken voor het starten van de bouw. De oplevering is voorlopig gepland voor medio 2020.

Wapenveld, Wildekampseweg 36-38

In Wapenveld is een klein herstructureringsproject van twee grondgebonden woningen aan de Wildekampseweg. Beide woningen zijn reeds gesloopt. Het plan is hier een blok van drie-onder-een-kapwoningen terug te bouwen. De beoogde bouw van de levensloopgeschikte woningen past binnen het vigerende bestemmingsplan. De huurprijs ligt onder 597 euro (prijspeil 2018).

De voorlopige planning is medio 2019 te starten met bouwen. De oplevering volgt dan begin 2020.

Vaassen, Suikerbrink

In Vaassen herstructureren wij acht grondgebonden woningen aan de Suikerbrink. De bewoners zijn in april 2018 tijdens een informatieavond hierover geïnformeerd. Het voorlopige plan is dat we eenentwintig levensloopbestendige woningen terugbouwen. De huurprijs ligt onder 597 euro (prijspeil 2018).

De voorlopige planning is in 2021 of eerder te slopen. De planning is afhankelijk van de renovatie die Triada uitvoert bij de vijfenveertig flatwoningen aan de Suikerbrink.

Maatschappelijk vastgoed

Hospice Noordoost Veluwe

Triada had plannen om in Epe een hospice te realiseren. Het betrof een hospice met vijf gastenkamers met vierentwintiguurszorg, een kantoorfunctie en een gemeenschappelijke ruimte. Het voorlopige plan was dat Triada vastgoedeigenaar werd en Stichting Hospice Noordoost Veluwe de huurder.

Stichting Hospice Noordoost Veluwe heeft op 15 augustus 2018 schriftelijk kenbaar gemaakt dat zij de opdracht teruggegeven hebben aan de Kruimelschaar. De directie van Triada heeft daarop besloten om uit de ontwikkeling van deze hospice in Epe te stappen.

3.4 Ontwikkelingen van ons woningbezit in cijfers

Door nieuwbouw, sloop en aan- en verkoop hebben de volgende ontwikkelingen plaatsgevonden in ons woningbezit.

Ontwikkelingen woningbezit						
Zelfstandige huurwoningen						
	1-1-2018	Nieuw- bouw	Aankoop	Verkoop	Sloop	31-12-2018
Hattem	1.303			21	38	1.244
Wapenveld	638			9		629
Veessen	36					36
Heerde	1.010			8	28	974
Epe	1.643	42		6		1.679
Emst	123					123
Oene	57	6				63
Vaassen	1.671			21		1.650
Subtotaal	6.481	48	0	65	66	6.398
Onzelfstandige huurwoningen						
Heerde	36					36
Epe	32					32
Vaassen	35					35
Subtotaal	103	0	0	0	0	103
Totaal	6.584	48	0	65	66	6.501

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 €)	< 417,34	≥ 417,34 ≤ 640,14	> 640,14 ≤ 710,68	> 710,68		
Aantal op 1 januari 2018	798	4.389	943	351	103	6.584
Nieuwbouw bestemd voor verhuur		48				48
Aankoop						0
Verkoop zittende huurders	1	9	7	5		22
Verkoop overige natuurlijke personen	4	27	8	4		43
Verkoop andere instellingen						0
Sloop	28	38				66
Saldo overige mutaties	-52	-73	7	118	0	0
Aantal op 31 december 2018	713	4.290	935	460	103	6.501

3.5 De betaalbaarheid van onze woningen

Ons beleid is erop gericht om te beschikken over voldoende betaalbare en passende woningen voor de doelgroepen genoemd in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Ons huurprijsbeleid

Met ons huurprijsbeleid streven wij ernaar de huurprijs van onze woningen op minimaal 70% van de maximaal toegestane huurprijs te brengen. Dit doen wij door:

- huurharmonisatie na mutatie van een woning
- in sommige gevallen een huurverhoging te vragen na een woningverbetering.

Dit huurprijsbeleid hebben wij ook in 2018 gehanteerd. Het huurprijsbeleid wordt in 2019 herijkt.

Jaarlijkse huurverhoging

Wettelijk was voor de inkomensgroep tot en met 41.056 euro een maximale huurverhoging van 3,9% toegestaan. Voor de inkomensgroep vanaf 41.056 euro was de maximale huurverhoging 5,4%. Aangezien vanaf 1 januari 2017 de huursombenadering van kracht is, konden deze percentages niet onverkort worden doorgevoerd. De maximale huursomstijging voor 2018 is 2,4%. In werkelijkheid is een huursomstijging bereikt van 2,05%.

Triada heeft in 2018, net zoals in de beide voorgaande jaren, geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. De jaarlijkse huurverhoging voor de gereguleerde voorraad is beperkt gebleven tot gemiddeld 1,6% voor alle huurders. Er is een differentiatie aangebracht op basis van prijs-kwaliteit. De doorgevoerde percentages waren 1,4% en 1,8%. Voor de geliberaliseerde woningen is een huurverhoging doorgevoerd van 1,8%.

De huurdersraad heeft een positief advies uitgebracht over de huurverhoging per 1 juli 2018.

Huurprijs zelfstandige woningen

Op 31 december 2018 had 78% van onze zelfstandige woningen een betaalbare huurprijs. Dit percentage is een fractie lager dan in 2017. Van onze woningen had 93% een huurprijs die bereikbaar was voor onze doelgroepen. Het gemiddeld aantal punten volgens het woningwaarderingssysteem was 166 per woning. De gemiddelde huurprijs was 551 euro. Dit is 66% van de maximaal toegestane huurprijs¹ en is 0,9% meer dan in 2017.

Huurprijsklasse	Aantal	Percentage
Goedkoop ≤ € 417,34	713	11%
Betaalbaar > € 417,34 en ≤ € 640,14	4.290	67%
Tot huurtoeslaggrens > € 640,14 en ≤ € 710,68	935	15%
Boven huurtoeslaggrens > € 710,68	460	7%
Totaal aantal zelfstandige woningen 31 december 2018	6.398	100%

¹ € 835,38 ultimo 2018 bij 166 punten.

Huurbezwaarschriften

Er zijn zeven officiële bezwaarschriften binnengekomen. In 2017 waren dat er drie. Na overleg met de huurders, zijn vier bezwaren ingetrokken. Voor de drie overgebleven bezwaren is de huurcommissie ingeschakeld. Hiervan is aan het eind van het jaar nog één in behandeling. De overige bezwaren zijn ongegrond verklaard.

Verzoeken tot huurverlaging

Onder voorwaarden is het, op verzoek van de huurder, mogelijk de huur te verlagen. Dit geldt als de huur bij de jaarlijkse huurverhoging hoger is geworden dan de maximale grens voor de huurtoeslag en de huurder hierdoor niet voor huurtoeslag in aanmerking kan komen. Dit jaar hebben wij, net zoals in 2017, zestien verzoeken tot huurverlaging ontvangen. Daarvan zijn er negen gegrond verklaard. De huurprijs van deze woningen hebben wij verlaagd tot de maximale huurtoeslaggrens.

Verzoeken tijdelijke huurverlaging ernstige gebreken

In 2018 is één verzoek door de huurcommissie behandeld. Deze is ongegrond verklaard.

Huurachterstand

Als een huurachterstand ontstaat, nemen wij zo snel mogelijk contact op met de huurder en proberen wij tot een oplossing te komen. Daarbij werken wij samen met onze ketenpartners zoals de drie gemeenten in ons werkgebied, maatschappelijk werk (Vérian), het Formulierenteam in Epe, Op Koers in Hattem en de schulddienstverlening in Epe of Zwolle. In Epe nemen wij tevens deel aan het Afstemmingsoverleg Schulden.

De huurachterstand per 31 december 2018 is 0,53 % van de jaarhuur. In de loop van 2018 is de huurachterstand langzaam gedaald. Het aantal zaken dat wij aan de deurwaarder hebben gegeven is eveneens afgenomen. Dit jaar hebben in totaal twee huisuitzettingen plaatsgevonden (2017: vijf en 2016: acht).

Huurachterstand		
	2018	2017
Vorderingen naar deurwaarder	113	125
Uitgevoerde ontruiming	2	5
Huurachterstand ultimo, uitgedrukt als % van de moethuur	0,53%	0,62%

Leegstand

Technische leegstand ontstaat wanneer een woning muteert en wij mutatieonderhoud uitvoeren. Fictieleegstand wil zeggen dat de woning niet aansluitend is verhuurd omdat hiervoor niet tijdig een kandidaat is gevonden. In 2018 hebben door fictieleegstand 24 woningen in totaal 334 dagen leeggestaan (2017: 73 woningen 4.668 dagen). Dit komt op een gemiddelde van 14 dagen per leegstaande woning (2017: 64). Dat de fictieleegstand sterk is afgenomen, komt grotendeels doordat wij vanaf 20 september 2017 ons huuraanbod dagelijks adverteren in plaats van wekelijks. De woningen worden vijf dagen lang aangeboden op onze website. Hierdoor kunnen wij de opgezegde woningen sneller verhuren, waardoor er minder fictieleegstand ontstaat. Naast het verminderen van de fictieleegstand heeft het dagelijks adverteren ook als voordeel dat de vertrekkende huurder makkelijker en sneller afspraken kan maken met de nieuwe huurder over eventuele overname en de toekomstige huurder heeft sneller de beschikking over de woning.

3.6 Koppelen vraag en aanbod

Met alleen het realiseren van een kwalitatief goed woningaanbod dat voldoet aan de vraag zijn wij er niet. Wij moeten er ook voor zorgen dat de woningen die vrijkomen aan de juiste doelgroepen worden toegewezen.

Woonruimteverdeelsysteem

Iedereen die een huurwoning van Triada toegewezen wil krijgen, moet zich als woningzoekende inschrijven. Dit kan via ons woningzoekendenportaal dat onderdeel is van onze website. Woningzoekenden kunnen zich hier direct inschrijven. Zij krijgen dan per omgaande de inloggegevens. In 2018 zijn de inschrijfkosten gelijk gebleven, namelijk 15 euro. Met de inloggegevens kunnen woningzoekenden online eenvoudig reageren op onze woningen. Als de reactietermijn voor een woning is verstreken, wijzen wij de woning toe aan de kandidaat met de langste inschrijfduur.

Woningzoekenden

Bij de woningtoewijzing maken wij onderscheid tussen starters en doorstromers. Doorstromers wonen al in een huur- of koopwoning. Dit geldt niet voor starters die bijvoorbeeld nog bij ouders of op kamers wonen.

In 2018 hebben zich 1.073 woningzoekenden ingeschreven (in 2017: 1.039). Daarvan woont 27% buiten ons werkgebied. Aan het eind van 2018 stonden 13.943 personen ingeschreven als woningzoekende. Vergeleken met 2017 is dit een stijging van 612. In 2018 heeft geen opschoning plaatsgevonden van het woningzoekendenbestand. Een opschoning leidt over het algemeen tot een daling van het aantal woningzoekenden. In 2019 voeren wij wel een opschoonactie uit. Dit doen wij in combinatie met het in gebruik nemen van een klantportaal. Klanten krijgen dan een eigen account waarmee zij diverse zaken met Triada kunnen regelen. De klant, zowel huurder als woningzoekende, moet dan wel eerst zijn account activeren. Woningzoekenden die het account niet activeren, worden door ons uitgeschreven.

Een zeer groot deel van de ingeschreven woningzoekenden is op dit moment niet actief op de woningmarkt. Deze staan ingeschreven om inschrijfduur op te bouwen of gewoon 'voor de zekerheid'. Dit geldt met name voor de grote groep woningzoekenden die zich onder de overgangsregeling in 2016 hebben laten inschrijven (circa 4.800 personen).

Ons woningaanbod

De gemiddelde mutatiegraad is toegenomen van 5,1% in 2017 naar 5,5% in 2018.

Mutatiegraad in %			
	2018	2017	2016
Epe	6,1	5,9	6,7
Heerde	4,6	4,7	6,9
Hattem	5,1	3,8	6,5
Totaal op basis van verhuringen	5,5	5,1	6,7

De lichte toename ten opzichte van 2017 komt in Epe door het vrijkomen van een groot aantal huurwoningen als gevolg van de verhuur van de appartementen in Plan Klaarbeek. Deze zijn namelijk met voorrang toegewezen aan huurders van Triada.

De aanzienlijke stijging van de mutatiegraad in Hattem ten opzichte van 2017 heeft te maken met het lage aantal mutaties in 2017. Dit is een gevolg van de herhuisvesting van de huurders in Plan Noord, waarbij de verhuisketen na één verhuizing eindigde. De woningen in Plan Noord zijn namelijk niet meer opnieuw verhuurd. Inmiddels zijn deze gesloopt.

Reacties

Woningzoekenden kunnen op een geadverteerde woning reageren via onze website.

Aantal reacties, verhuringen en geaccepteerde woningen		
	2018	2017
Aantal reacties per advertentie		
Aantal advertenties	366	351
Aantal reacties	11.140	9.250
Gemiddeld aantal reacties per advertentie	30	26
Aantal verhuringen		
aantal verhuringen bestaand bezit	350	333
aantal verhuringen nieuwbouw	48	12
Totaal aantal verhuringen	398	345

Het aantal reacties per advertentie is licht toegenomen. De verhuringen in de nieuwbouw betreffen tweeënveertig appartementen in Plan Klarbeek (Epe) en zes eengezinswoningen in Oene Buiten.

Verhuringen

Van de 398 verhuringen is 58% verhuurd aan doorstromers en 42% aan starters. Vergeleken met vorig jaar zijn aan iets meer doorstromers woningen verhuurd. Iets minder dan de helft van de verhuringen betrof eengezinswoningen. Er zijn acht woningen verhuurd in het geliberaliseerde segment (huurprijs boven 710,68 euro). Via intermediaire verhuur zijn vijf huurovereenkomsten afgesloten (in 2017: tien). Dit betreft woningen die (zorg)instellingen van ons huren en die door de instelling worden doorverhuurd aan cliënten.

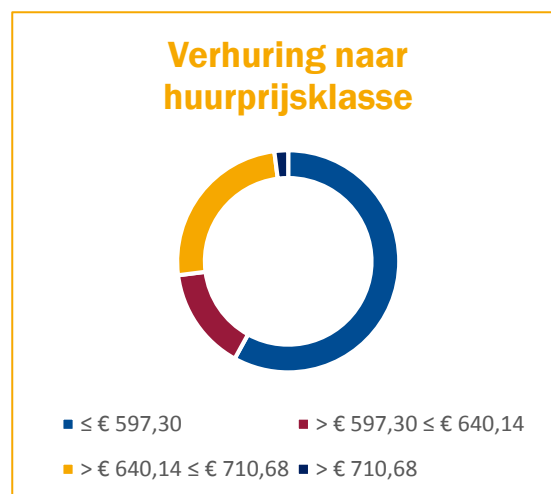
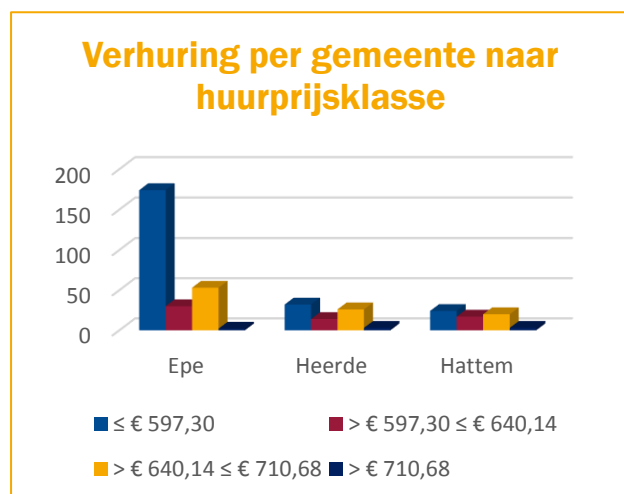
Staatssteunregeling

Woningcorporaties moeten minimaal 80% van de woningen met een kale huurprijs tot de liberalisatiegrens verhuren aan huishoudens met een toetsingsinkomen tot en met 36.798 euro. Daarnaast is er een tijdelijke regeling tot 2020. Hiermee mag maximaal 10% van de woningen met een huur tot de liberalisatiegrens verhuurd worden aan huishoudens met een inkomen tussen 36.798 en 41.056 euro. In 2018 zijn de sociale huurwoningen als volgt verhuurd:

Staatsteunregeling Triada	
	2018
Huishoudens met een inkomen tot en met € 36.798 (wettelijk > 80%)	98,90%
Huishoudens met een inkomen meer dan € 36.798 en tot en met € 41.056 (wettelijk < 10%)	0,80%
Huishoudens met een inkomen meer dan € 41.056	0,30%
Totaal	100%

Passend toewijzen

Woningcorporaties moeten vanaf 2016 bij het toewijzen van sociale huurwoningen voldoen aan de passendheidsnorm. Minimaal 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag moet een woning toegewezen krijgen met een kale huurprijs tot en met de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. De overheid wil hiermee voorkomen dat huishoudens met de laagste inkomens in te dure woningen terechtkomen. Gevolg hiervan is dat er minder huurtoeslag verstrekt hoeft te worden. In 2018 is aan de norm voldaan met 99,5% (in 2017: 100%).



Flexhuren

Door het passend toewijzen zagen wij de wachttijden oplopen en de doorstroming afnemen. Om die reden zijn wij in 2016 gestart met een twee-hurenbeleid. Wij noemen de woningen waarop dit beleid van toepassing is flexprijswoningen. Een huurder van Triada van 55 jaar of ouder die voldoet aan de door Triada gestelde voorwaarden, kan reageren op alle flexprijswoningen tot en met 710,68 euro netto huur per maand. Ook als het inkomen eigenlijk te laag is. In dat geval verlaagt Triada namelijk de huur van de woning waarop de huurder heeft gereageerd naar 597,30 respectievelijk 640,14 euro per maand (prijspeil 2018). Deze aftoppingsgrenzen zijn afhankelijk van de grootte van het huishouden.

In 2018 is op basis van het flexhuurbeleid bij 22 woningen de huurprijs verlaagd (in 2017 bij 37 woningen). Hiermee is een totaalbedrag van circa 1.362 euro per maand gemoeid. In 2017 is het flexhuurbeleid geëvalueerd. Hoewel er beperkt gebruik van wordt gemaakt, biedt het ouderen een grotere kans een geschikte woning te betrekken. Besloten is om het flexhuurbeleid voor huurders van Triada van 55 jaar en ouder voort te zetten, in ieder geval tot het nieuwe huurbeleid is vastgesteld.

Bijzondere toewijzingen

Een aantal woningen verhuren wij buiten het woonruimteverdeelsysteem om. Het gaat daarbij om woningen die wij (met voorrang) toewijzen aan woningzoekenden die een geringe slagingskans hebben op de woningmarkt. Bijvoorbeeld vergunninghouders (statushouders met verblijfsvergunning), mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking, (ex-)psychiatrische patiënten en ex-gedetineerden.

Ook de toewijzing van woningen aan herstructureringskandidaten valt onder de categorie bijzondere toewijzingen. Voor deze doelgroepen zoeken wij woonruimte door middel van individuele bemiddeling. De toewijzing gebeurt rechtstreeks, zonder dat de woning wordt geadverteerd via het regionale woonruimteverdeelsysteem. Wel worden deze toewijzingen achteraf verantwoord.

In 2018 hebben wij vijftig bijzondere woningtoewijzingen gedaan (in 2017: 39). Het verschil ten opzichte van vorig jaar heeft vooral te maken met een aantal toewijzingen aan herstructureringskandidaten in Heerde (Bloemstraat/Rozenstraat). Dit is 12% van het totaal aantal toewijzingen in 2018 (414).

Bijzondere toewijzingen (in aantal woningen per gemeente)				
	Epe	Heerde	Hatterm	Totaal
Aangepaste woning	0	1	0	1
Clïent via instelling	1	0	0	1
Doorschuiving	1	2	1	4
Geen kandidaat aanbodmodel	4	0	0	4
Herstructurering	0	10	2	12
Vergunninghouders	10	3	4	17
Woningruil	2	0	2	4
Zorgwoning	0	0	0	0
Diversen	6	1	0	7
Totaal	24	17	9	50

Vergunninghouders

Gemeenten krijgen door de overheid een Taakstelling huisvesting vergunninghouders opgelegd. Deze taakstelling wordt bepaald op basis van het aantal inwoners per gemeente. Wij dragen bij aan de realisatie van deze taakstelling door woningen beschikbaar te stellen.

Met de gemeenten hebben wij werkafspraken gemaakt over het beschikbaar stellen van woningen.

Taakstelling vergunninghouders (in aantal personen per gemeente)				
	Epe	Heerde	Hatterm	Totaal
Achterstand 31 december 2017	1	6	5	12
Taakstelling 2018	46	26	18	90
Huisvesting door Triada	-37	-15	-10	-62
Huisvesting door overige verhuurders	-4	0	0	-4
Stand 31 december 2018	6	17	13	36

In 2018 was de taakstelling ongeveer gelijk aan die in 2017. In het afgelopen jaar hebben wij drieëntwintig woningen beschikbaar gesteld voor de huisvesting van vergunninghouders. Aan het eind van het jaar waren vier woningen nog niet verhuurd.

De gemeente Epe heeft ook eigen panden ingezet voor de huisvesting van vergunninghouders. Het betreft een grote eengezinswoning en twee panden die geschikt zijn gemaakt voor kamerbewoning. Het beheer van deze panden gebeurt door Triada. Hiervoor is toestemming gekregen van de Autoriteit woningcorporaties.

Eind 2018 bestaat er in totaal een achterstand van 36 personen. Hierbij is (nog) geen rekening gehouden met ongeveer vijftig personen die in het kader van gezinshereniging in de toekomst wellicht worden geplaatst in de al toegewezen woningen. Met name de achterstand in Heerde is problematisch. In Epe en Hattem wordt met de reeds beschikbaar gestelde woningen aan het eind van het jaar de achterstand vrijwel ingelopen.

In het afgelopen jaar is het regelmatig voorgekomen dat een groot gezin werd gekoppeld aan een van de gemeenten. Hiervoor zijn weinig passende woningen (vier slaapkamers of meer) beschikbaar. De taakstelling van vergunninghouders blijft een belangrijk punt op de agenda van het bestuurlijk overleg met de drie gemeenten.

Urgentie

Woningzoekenden die in een noodsituatie verkeren en daardoor op korte termijn een woning nodig hebben, kunnen urgentie aanvragen. Hieraan kunnen sociale, medische of financiële problemen ten grondslag liggen. Met een urgentie kan iemand met voorrang voor een (andere) woning in aanmerking komen. Urgentieverzoeken worden beoordeeld door de regionale urgentiecommissie in de Noord-Veluwe.

Urgentieverzoeken en -toewijzingen		
	2018	2017
Urgentieverzoeken (regiobreed) behandeld door urgentiecommissie	204	180
Urgentie verleend door urgentiecommissie (regiobreed)	128	102
Urgentieverzoeken uit Epe, Heerde en Hattem	26	15
Toegewezen urgentieverzoeken Epe, Heerde en Hattem	15	9
Door Triada toegewezen woningen met urgentieverklaring	13	3

In het verslagjaar steeg het aantal urgentieverzoeken van woningzoekenden uit onze drie gemeenten. Van het totaal aantal ingediende urgentieverzoeken kwam 13% bij ons vandaan (in 2017: 8%).

Reglement inzake sloop en renovatie

Op grond van de Woningwet zijn woningcorporaties verplicht een reglement op te stellen over het slopen en treffen van ingrijpende voorzieningen aan haar woongelegenheden en de betrokkenheid van de bewoners van die woongelegenheden daarbij. Hierover moet overleg plaatsvinden met de huurders en de gemeente(n).

In het afgelopen jaar hebben wij de bestaande reglementen herijkt. In september zijn de nieuwe reglementen voor sloop, renovatie en groot onderhoud door de huurdersraad en Triada getekend.

4. Prettig wonen in een prettige woonomgeving

Wij willen dat onze huurders in een prettige woonomgeving wonen met een passend voorzieningen- en dienstenaanbod. Een omgeving waarin ook onze oudere klanten en huurders met een bijzondere woonvraag prettig en veilig kunnen (blijven) wonen.

Bewoners zijn primair zelf verantwoordelijk voor hun woonomgeving. Wij bieden veelal ondersteuning aan de buurt in samenwerking met andere partijen in de buurt.



4.1 Leefbaarheid van wijk en buurt

De betrokkenheid van onze huurders bij de eigen omgeving vinden wij belangrijk. Zij weten als geen ander wat er speelt in de wijk of buurt. Als huurders willen weten wat wij doen in de wijk, kunnen zij op onze website de wijkagenda inzien. Hierin staat welke activiteiten wij gaan uitvoeren. Onderhoud- en renovatieprojecten combineren wij waar mogelijk met een inzet voor verbetering van de woonomgeving.

Projectmatige activiteiten

Samen met onze samenwerkingspartners in de wijk leveren wij ook op andere manieren een bijdrage aan een prettige woonomgeving en leefbare buurt. Wij ondersteunen of participeren in diverse projectmatige activiteiten ter bevordering van goed wonen en een prettige leefomgeving. Dit zijn onder meer:

- gebiedsgericht werken in Epe, samenwerken in de sociale wijkteams en fysieke wijkverbetering
- bewustwordingscampagnes ter ondersteuning van het Langer Zelfstandig Thuis wonen
- regulering van de instroom op de sociale huurwoningmarkt vanuit intramurale setting (extramuralisering)
- Dorpsplan en huisvesting Dorpsraad Wapenveld
- huisvesting en begeleiding van het Kulturhus Oene.

Wensfonds

Bewoners die werken aan de leefbaarheid in hun buurt willen wij graag bijstaan. Dit doen wij onder meer met het Wensfonds. Door de nieuwe wet- en regelgeving is de toepasbaarheid en toekenning van een bijdrage uit het Wensfonds beperkter geworden. Wij gaan wel door met deze ondersteuning, want wij zien de toegevoegde waarde van bewonersinitiatieven en onze ondersteuning daarvan.

Ontmoetingsruimten

Elkaar ontmoeten, leren kennen en betrokken zijn bij je burens en de buurt is belangrijk voor de leefbaarheid. Om die reden hebben wij in een aantal van onze appartementengebouwen voor senioren een ontmoetingsruimte gecreëerd. Een plek waar men voor diverse activiteiten terecht kan. Daarnaast ondersteunt en huisvest Triada het wijksteunpunt Bloemfontein in een appartementengebouw in Vaassen. Veel van onze huurders maken gebruik van dit wijksteunpunt. Triada draagt hiermee bij aan de leefbaarheid en voorzieningen in de buurten waar wij substantieel bezit hebben.

4.2 Voorkomen en aanpakken van woonproblemen

Tweedekansbeleid en vaststellingsovereenkomsten

Als huurders bij ons een tweede kans krijgen dan wordt er een vaststellingsovereenkomst getekend. In enkele gevallen wordt preventief een vaststellingsovereenkomst getekend. Dit jaar hebben wij negentien nieuwe vaststellingsovereenkomsten afgesloten. Twaalf overeenkomsten die in voorgaande jaren zijn aangegaan, zijn omgezet naar een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Met twee huishoudens hebben we de vaststellingsovereenkomst met een jaar verlengd. Met één huishouden hebben wij de huurovereenkomst helaas moeten beëindigen. Eind 2018 telt Triada nog eenentwintig lopende vaststellingsovereenkomsten.

Overlast

Er zijn in 2018 in totaal 83 nieuwe meldingen in behandeling genomen en 56 meldingen afgehandeld. De overlast betrof voornamelijk geluidsoverlast, burenruzies, woning- en/of tuinverwaarlozing en problematische zorgsituaties. In zes gevallen was er sprake van hennepkweek en/of overlast gerelateerd aan drugsgebruik en/of drugshandel. Wij ervaren dat de overlastsituaties steeds complexer worden. Bovendien eisen steeds meer huurders dat Triada de problemen moet oplossen, ook als dit niet in ons vermogen ligt. Wij raken om die reden steeds vaker betrokken bij een gerechtelijke procedure.

Zorgoverleg

Met de gemeenten Hattem, Heerde en Epe vindt afzonderlijk een periodiek zorgoverleg plaats waarin de deelnemers zwaardere zorg- of overlastsituaties en multi-probleemsituaties bespreken. Triada is betrokken bij huurdergerelateerde gevallen.

Buurtbemiddeling

In alle drie de gemeenten nemen wij deel aan het project Buurtbemiddeling. Helaas hebben wij ten tijde van opstellen van dit jaarverslag nog geen resultaten hiervan ontvangen.

Stichting Present

Bij het oplossen van overlast- of probleemsituaties maken wij ook gebruik van de inzet van Stichting Present. Met een praktische en kortdurende ondersteuning van ongeveer één à twee dagdelen helpen zij huurders bij het aanpakken of voorkomen van overlast in of om de woning. Bijvoorbeeld bij verwaarlozing van de tuin en het opruimen of schoonmaken van de woning.

Samenwerking bij complexe zorgvragen

Ondanks al deze aandacht, blijven er vervelende situaties ontstaan voor zowel de huurder als zijn omgeving. Wij zien een toenemend aantal van complexe zorgvragen, zoals verslaving, psychische- of financiële problematiek. Om dit adequaat aan te kunnen pakken, is afstemming en een goede samenwerking met andere organisaties belangrijk. Triada gaat hierbij primair uit van ieders verantwoordelijkheid en deskundigheid. Wij zijn hierop aanspreekbaar en spreken ook andere partijen hierop aan.

5. Communicatie, participatie en samenwerking

Tevreden klanten, dat is waar het Triada om gaat. Wij betrekken onze klanten bij het formuleren van beleid en het verbeteren van onze service- en dienstverlening. Dit doen wij door onze klanten goed te informeren, door met hen in gesprek te gaan en te luisteren naar wat de klant ons te vertellen heeft.

Wij willen onze klanten tijdig, juist en volledig informeren. Het gaat daarbij om informatie over ons beleid, dienstverlening, uit te voeren onderhoud, herstructurering en al het overige dat speelt tussen ons als verhuurder en onze klanten. De redenen om als huurder en verhuurder met elkaar te communiceren zijn divers. Hierin leveren wij maatwerk dat aansluit bij de behoeften. Om onze klanten te informeren maken wij naast de individuele communicatie via een gesprek of brief, gebruik van diverse communicatiemiddelen. Bijvoorbeeld onze website, Facebook, Twitter, lokale media, informatieavonden, huiskamergesprekken en folders.

Informatie vinden en contact opnemen

In lijn met de landelijke ontwikkelingen is in 2018 de digitalisering van het klantencontact verder doorgevoerd. Op onze website is informatie over verschillende onderwerpen gemakkelijk te vinden. Ook via Facebook ([facebook.com/woonstichtingTriada](https://www.facebook.com/woonstichtingTriada)) en Twitter (Twitter @triadaverhuurt) komt onze informatie eenvoudig bij de geïnteresseerden. Contact opnemen met Triada kan via deze kanalen, maar ook op de traditionele manier.

Eind 2018 zijn we gestart met een KlantContactPunt (KCP). In het tweede kwartaal van 2019 lanceren we onze nieuwe website en een klantportaal. De klant kan dan nog makkelijker met ons communiceren en zaken regelen waar en wanneer hij dat wil. Het meeste contact met onze klant loopt nu nog via de telefoon en website. Wij blijven voldoende aandacht besteden aan het persoonlijke contact, zoals aan de balie, op kantoor en bij de huurders thuis.

Kwaliteit van de dienstverlening

Wij willen graag dat onze klanten onze dienstverlening optimaal waarderen. Daarom laten we de kwaliteit van onze dienstverlening al een aantal jaren meten door KWH, het kwaliteitscentrum voor woningcorporaties.

Door de resultaten van de KWH-metingen te monitoren, kunnen wij tijdig bijsturen zodat onze klanten tevreden blijven over onze dienstverlening. In 2018 gaven onze klanten Triada gemiddeld een 7,7.

Het door het KWH gemeten huurdersoordeel wordt ook opgenomen in de Aedes-benchmark en het CBC (Corporatie Benchmark Centrum).

KWH-oordeel					
	Triada 2018	Sector 2018	Norm 2018	Triada 2017	Sector 2017
Algemene dienstverlening	7,7	7,8	7,0	7,7	7,5
Woning zoeken	7,6	7,5	7,0	7,5	7,5
Nieuwe woning	7,5	7,4	7,0	7,5	7,6
Huur opzeggen	7,8	7,6	7,0	7,5	7,8
Reparaties	7,9	7,9	7,0	8,0	7,9
Onderhoud	8,0	7,9	7,0	8,4	7,9
Totaal	7,7	7,7	7,0	7,8	7,7

Klachten

Ondanks ons streven naar tevreden klanten, is het niet altijd mogelijk om iedereen tevreden te stellen. Hiervoor bestaat de klachtenprocedure. In eerste instantie proberen wij natuurlijk in onderling overleg met de klant tot een oplossing te komen. Gelukkig lukt dit meestal ook. Als dit niet lukt, kan een klacht worden ingediend. In 2018 hebben wij op basis van de interne klachtenprocedure zes klachten in behandeling genomen (in 2017 acht klachten). Een keer is gebruik gemaakt van de beroepsmogelijkheid bij de directeur-bestuurder. Ook is een keer de regionale klachtenadviescommissie ingeschakeld.

Aan het eind van 2017 was nog een klacht in behandeling bij de klachtenadviescommissie. Deze is in het eerste kwartaal 2018 afgehandeld.

Soort klachten	
	Aantal
Onderhoud woning	1
Hoogte huur	2
Woningtoewijzing	1
Aansprakelijkheid	1
Communicatie	1
Totaal	6

Voor klachten over het woonruimteverdeelsysteem kunnen onze klanten terecht bij de klachtencommissie woonruimteverdeling Noord-Veluwe. In 2018 zijn hier, net als in 2017, geen klachten ingediend.

Daarnaast is Triada aangesloten bij de landelijke geschillencommissies Warmtelevering en Energie. In 2018 zijn hier geen klachten ingediend.

5.1 Meepraten en meebeslissen

Onze klanten kunnen waar mogelijk meepraten over ons beleid, onze activiteiten en onze service- en dienstverlening. Hiervoor hebben wij een participatiestructuur opgesteld waarmee op twee niveaus overleg wordt gevoerd. Overleg vindt plaats binnen de kaders van de verschillende samenwerkingsovereenkomsten.

Huurdersraad Triada

De huurdersraad vertegenwoordigt onze huurders en houdt zich bezig met het algemene beleid van Triada, waaronder het huurbeleid, het ondernemingsplan, prestatieafspraken en het vastgoedsturingbeleid. De raad is samengesteld uit negen leden. Twee zetels zijn voor Hattem, twee voor Heerde, één voor Wapenveld/Veessen, twee voor Epe/Oene en twee voor Vaassen/Emst. Zo is iedere gemeente en plaats vertegenwoordigd in de huurdersraad.



In 2018 hebben vier reguliere overlegvergaderingen met de huurdersraad plaatsgevonden. Tijdens de overleggen zijn onder meer de volgende zaken besproken:

- vacature raad van commissarissen
- vacature huurdersraad Vaassen/Emst
- vastgoedsturing
- ondernemingsplan
- reglementen sloop/renovatie/groot onderhoud
- KlantContactPunt
- jaarlijkse huurverhoging woningen 2018
- jaarlijkse huurverhoging garages, bergingen en parkeerplaatsen 2018
- tarieven fondsen
- begroting 2019
- jaarverslag 2017
- evaluatie flexhuren.

Daarnaast zijn er nog diverse overleggen gevoerd, vaak met vertegenwoordigers van de gemeenten, in het kader van de prestatieafspraken.

Vernieuwing van participatie

Onze klanten, zowel huurders als woningzoekenden, zijn afnemers van onze producten en diensten. In 2018 heeft Triada samen met de huurdersraad een aanzet gegeven tot een intensivering van de relatie met onze klanten. Zowel Triada als de huurdersraad willen frequenter en structureler in gesprek met de achterban. Klankborden met de achterban versterkt de positie van de huurdersvertegenwoordiging. Triada kan dankzij de mening en inbreng van haar klanten haar producten en dienstverlening verbeteren. Hier hebben de klanten dan weer profijt van.

De huurdersraad heeft in 2018 een enquête uitgezet onder alle 6.500 huurders. Dit heeft een respons van ongeveer 10% opgeleverd. In 2019 gaat Triada met de huurdersraad de huurders raadplegen via (digitale)klantenpanels en/of themagroepen.

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. In 2018 zijn bij enkele onderhouds- en renovatieprojecten tijdelijke projectcommissies ontstaan waarmee wij de start, voortgang en oplevering van het project bespreken.

Herstructurering

Samen met onze klanten werken wij aan de ontwikkeling van woningen en wijken waar zij zich prettig voelen. Soms is daarvoor renovatie of sloop met vervangende nieuwbouw noodzakelijk.

Een project dat al een aantal jaren loopt is Hattem Noord. In 2017 is gestart met de communicatie over fase drie. Het gaat om veertig eengezinswoningen die in 2018 zijn gesloopt ten behoeve van vervangende nieuwbouw. De eerste plannen voor de bouw van levensloopgeschikte appartementen en een aantal eengezinswoningen zijn al gepresenteerd. In 2019 worden de plannen verder uitgewerkt.

Eveneens in 2017 zijn de bewoners van de tweeëndertig woningen aan de Zevenhuizen in Hattem uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst. In 2018 zijn wij gestart met de renovatie van de woningen. In het eerste kwartaal van 2019 wordt de renovatie afgerond.

In de Bloemenbuurt in Heerde hebben wij de bewoners van achtentwintig duplexwoningen begeleidt naar een andere woning. Sommige zijn definitief naar een andere woning verhuisd, anderen naar een tijdelijke (wissel)woning. Eind van het jaar zijn de woningen gesloopt. Tijdens een bijeenkomst is een eerste concept van de nieuwbouwplannen gepresenteerd. In 2019 worden deze plannen verder uitgewerkt.

In 2018 is een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de bewoners van de Suikerbrink in Vaassen. Het gaat om acht seniorenwoningen die Triada wil slopen en vijfenveertig appartementen die Triada wil renoveren. Tijdens de bijeenkomst heeft Triada haar plannen aan de bewoners toegelicht. Gestart is met het herhuisvesten van de bewoners van de seniorenwoningen. De bewoners van de vijfenveertig appartementen hebben een bewonerscommissie geformeerd. In overleg met deze bewonerscommissie werkt Triada de plannen verder uit. In 2019 wordt gestart met het renoveren van het eerste appartementsgebouw.

5.2 Langer zelfstandig thuis wonen

Langer zelfstandig thuis blijven wonen, vraagt om een woning waarin zorg kan worden geleverd en om een woonomgeving die toegankelijk is en waar zorg- en welzijnsvoorzieningen aanwezig zijn. Samen met onze maatschappelijke partners werken wij hieraan. Aangezien in het werkgebied van Triada sprake is van een dubbele vergrijzing. Dit betekent dat niet alleen het aantal ouderen toeneemt. Ook neemt de gemiddelde leeftijd toe. Dit onderwerp vraagt nu, maar zeker in de nabij toekomst, de aandacht van Triada, de gemeente en de samenwerkingspartijen op het gebied van wonen en zorg.

Thuis wonen, nu en later

Triada zorgt voor voldoende toegankelijke woningen. De oudere huurders moet echter ook zelf maatregelen treffen. Om bewoners daarvan bewust te maken en ze daarbij te ondersteunen, heeft de gemeente Epe het project 'Thuis wonen, nu en later' gelanceerd. Triada participeert in dit project en levert waar mogelijk een bijdrage, bijvoorbeeld in de voorlichting aan vrijwilligers. In 2018 zijn de huisbezoeken aan vijfenzeventig jarigen, die de gemeente jaarlijks houdt, toegevoegd aan het project.

Kernteam 0 tot 100

Medio 2018 heeft de gemeente Heerde het initiatief genomen om te komen tot de 'aanpak 0 tot 100'. Vanuit het sociaal domein zijn de samenwerkingspartners van de gemeente benaderd om zitting te nemen in dit nieuw te vormen Preventieteam. Preventie is belangrijk om te voorkomen dat situaties uit de hand lopen. De inwoners van Heerde, dus ook onze bewoners, zijn daarmee gebaat. Bij vroeg signalering kunnen kosten lager blijven dan wanneer er al enorme problemen zijn ontstaan. Bovendien is het voor Triada van belang om de juiste personen te vinden als er problemen ontstaan waardoor mensen het risico lopen om de huisvesting te verliezen.

Binnen het team wordt gesproken over hoe de overlegstructuur eruit moet komen te zien, wie er betrokken moet worden, hoe om te gaan met privacy en scholing en er is een uitgebreide sociale kaart opgesteld. Het is nodig om binnen de diversiteit aan problematiek die kan optreden te komen tot één gezin / één plan. Er wordt een casusregisseur aangesteld. Zo wordt geborgd dat rondom een situatie alle betrokkenen goed zijn geïnformeerd en elkaar weten te vinden.

Met ingang van 1 januari 2019 is het Zorgoverleg overgeheveld naar Team 0 tot 100.

Zorg- en welzijnsorganisaties

Naast ouderen hebben ook anderen zorg of begeleiding nodig. Bijvoorbeeld mensen met een verstandelijke beperking of psychiatrische patiënten. Triada heeft daarom ook woningen die geschikt zijn voor deze bijzondere doelgroepen. Daarbij werken wij intensief samen met de in het volgende overzicht opgenomen zorgpartners.

Zorginstellingen waar wij mee samenwerken		
	Doelgroep	Activiteiten
JP van den Bent stichting	Verstandelijk (of meervoudig) gehandicapten	De Wetstraat/Steinstraat Vaassen: huisvesting cliënten T. van Lohuizenstraat Vaassen: huisvesting cliënten
Stichting De Passerel	Verstandelijk gehandicapten	Sint Maartensweg Epe: huisvesting cliënten
Philadelphia Zorg Noordwest-Veluwe	Verstandelijk gehandicapten	De Vree Wapenveld: huisvesting cliënten Kanaalstraat Heerde: huisvesting cliënten
WZU Veluwe, locatie Rehoboth	Ouderen (woon- en zorgcentrum)	De Vree Wapenveld: welzijn- en zorgaanbod aan bewoners appartementen
Woon- en zorgcentra Viattence, locatie Wendhorst	Ouderen en gehandicapten (verpleeg- en zorgcentrum)	Kortslag Heerde: verpleeghuiszorg in onderste woonlaag en welzijn- en zorgaanbod aan bewoners van appartementen.
Driezorg, stichting voor wonen, zorg en welzijn, locatie Hof van Blom	Ouderen	Hof van Blom Hattem: 41 aanleunwoningen verhuurd aan Driezorg
Stichting Riwis Zorg & Welzijn	Begeleid wonen	Julianalaan Vaassen: huisvesting cliënten Jonasweg Vaassen: huisvesting cliënten
Interakt Contour	Bewoners met een niet aangeboren hersenletsel	Willem Tellstraat Epe: huisvesting cliënten
Stichting Hanzeheerd, locatie Brinkhoven	Ouderen (woon- en zorgcentrum)	Brinklaan en Stationsstraat Heerde: welzijns- en zorgaanbod aan bewoners van de appartementen (een en ander is vastgelegd in een convenant)
Stichting Ontmoeting	Mensen die vastgelopen zijn	Huisvesting van individuele cliënten met ambulante begeleiding.
Diverse zorgorganisaties	Verstandelijk gehandicapten, tienermoeders, ex gedetineerden, enz.	Huisvesting van individuele cliënten met ambulante begeleiding.

5.3 Samenwerking binnen de regio

Triada is werkzaam in de regionale woningmarkt Zwolle-Stedendriehoek. Dit betekent dat Triada in een groot aantal gemeenten (nieuwe) activiteiten mag ontplooiën. Triada kiest er echter voor de focus te houden op de volkshuisvestelijke opgave in haar huidige werkgebied, de gemeenten Epe, Heerde en Hattem.

Gemeenten werkgebied

Met de gemeenten Epe, Heerde en Hattem werken wij nauw samen. Zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau is er regelmatig overleg. Onderwerpen die op de agenda staan, zijn onder andere: externe ontwikkelingen, leefbaarheid, wonen, welzijn en zorg, huisvesting vergunninghouders, duurzaamheid, woonruimteverdeling en projecten.

Bod en prestatieafspraken

Ook dit jaar heeft Triada samen met de huurdersraad en de drie gemeenten weer prestatieafspraken gemaakt. Deze zijn in november 2018 getekend. Er zijn diverse actiepunten uit het woonbehoefteonderzoek 2017 (in het kader van de prestatieafspraken) samen met de gemeente uitgewerkt. Het gaat daarbij onder andere om:

- *Opstapregeling*

Woningcorporaties, zorgorganisaties en de gemeenten Epe, Heerde en Hattem hebben de gezamenlijke opgave om cliënten die intramuraal wonen (onder meer vanwege verslaving, psychiatrische problemen, huiselijk geweld of verstandelijke beperkingen) te ondersteunen bij de terugkeer in de maatschappij.

Door integrale samenwerking middels de zogenoemde 'Opstapregeling Wonen' krijgen cliënten betere ontwikkelkansen en re-integreren makkelijker in de samenleving. Tevens kunnen mogelijke problemen rond wonen vroegtijdig en dus met minder kosten worden aangepakt.

- *Slaagkans*

Partijen willen beter zicht hebben op het vergroten van de slaagkans van woningzoekenden. Triada heeft hiervoor in 2018 monitoring en rapportage ontwikkeld.

- *WMO-woningen*

Met de gemeenten heeft Triada in 2018 nadere afspraken gemaakt over de verhuur van haar woningen die met WMO-gelden op basis van WMO-indicaties zijn aangepast. En ook over woningen die een hoge mate van toegankelijkheid hebben (op basis van een regionaal classificatiesysteem).

Corporaties

Samen met de corporaties deltaWonen, UWOON, Omnia Wonen en Woningstichting Putten overleggen wij over zowel regionale als landelijke onderwerpen.

In 2018 is onder andere gesproken over:

- Het herijken van de huisvestingsverordening
- Woonruimteverdeling
- Urgenties
- Geschillen.

Onze contacten met de corporaties in de regio Stedendriehoek/Zwolle zijn in het afgelopen jaar beperkt gebleven.



6. Onze organisatie

De reorganisatie die wij in 2014 zijn gestart, hebben wij in 2018 afgerond. Alle nodige organisatorische aanpassingen zijn uitgevoerd. De afdeling Strategie, beleid en informatieanalyse (SBI) is de meest in het oog springende aanpassing. De afdeling bestaat uit de medewerker beleid en kwaliteitsbeheer, de beleidsmedewerker financiële strategie en de beleidsmedewerker informatieanalyse.

Financiële strategie

In de tweede helft van 2018 is een beleidsmedewerker financiële strategie aangesteld binnen Triada. Deze functionaris onderzoekt, adviseert, rapporteert en draagt bij aan de (strategische) ontwikkeling op het gebied van financiën en fiscaliteit. Werkzaamheden voor 2018 hebben in het teken gestaan van het uitvoeren van scenarioanalyses voor het op te stellen portefeuilleplan van Triada.

Informatiebeveiligingsbeleid

Samen met audit- en adviesbureau Audittrail is het informatiebeveiligingsbeleid opgesteld en ter besluitvorming aangeboden. Er is voor gekozen om dit aan de hand van de Baseline Informatiebeveiliging Corporaties (BIC:2016) uit te voeren. De beheersmaatregelen uit de BIC zijn in het informatiebeveiligingsbeleid van Triada uitgewerkt. Daarnaast is er een uitgebreid control framework waarin voor elke maatregel/richtlijn is aangegeven in hoeverre de organisatie in control is op dat onderwerp. Naast maatregelen, actiepunten, verantwoordelijkheden en prioritering zijn hierin ook (periodieke) controledata opgenomen, zodat Triada niet alleen in control is, maar dat ook blijft dankzij periodieke audits op de verschillende maatregelen.

Dashboard verantwoordingsrapportage

Triada wil meer scherpere in de werkprocessen en in een digitaal dashboard helderheid kunnen geven over doelen en prioriteiten. Om dit doel te realiseren is het product Katoomba van Blue-Mountain aangeschaft. In november en december is gestart met het inrichten van drie modules: Grootboek, Dagelijks Onderhoud en Verhuur. Hiermee is elke sector van Triada betrokken bij de start van dit project. In de eerste periode van 2019 worden de overige modules aangesloten op de bronsystemen, zodat uiteindelijk via dit dashboard de verantwoording en sturing plaatsvindt.

Datakwaliteit

Voor de implementatie van het KCP (KlantContactPunt) is een digitale opschoning van klanten gewenst. In de derde periode is veel aandacht besteed aan het actualiseren van klantkaarten en woningzoekenden. Voor de livegang van een nieuwe website en klantportaal in 2019 vindt met name een opschoning plaats van het bestand met alle geregistreerde woningzoekenden.

Outsourcen ICT

In 2006 is tijdens de bouw van het kantoor van Triada een serverruimte met bijbehorende energievoorziening, koeling en brandpreventiesysteem gerealiseerd. De mogelijkheden op het gebied van outsourcen waren op dat moment voor Triada onvoldoende passend en te kostbaar waardoor destijds voor een ICT-omgeving in eigen beheer is gekozen.

Hoewel het systeem goed is onderhouden, was het moment bereikt waarop vervanging van de infrastructuur noodzakelijk is. Onderzoek heeft uitgewezen dat outsourcen bij NEH uit Leusden voor Triada de beste keuze is. Op 23 maart 2018 is het automatiseringssysteem succesvol live gegaan vanuit het datacenter van NEH.

Tegelijk met het outsourcen van de ICT-infrastructuur zijn ook de telefooncentrale en multifunctionals van Triada vervangen.

6.1 Personeelsaangelegenheden

Regelingen/beleid

In 2018 is een aantal (beleids)notities geactualiseerd. Daarnaast zijn binnen het aandachtsgebied personeel nagenoeg alle processen gereviewd.

Functiebeschrijvingen en loongebouw Triada

In 2018 zijn de eerste stappen gezet voor het moderniseren van ons functiehuis en herijking van ons loongebouw. De laatste keer dat dit gebeurd is, was in 2009 toen we voor de waardering van de Integrale Methode Functiewaardering moesten overstappen naar het Handboek. De vele wijzigingen nadien en alle ontwikkelingen waar we mee te maken hebben, rechtvaardigen deze exercitie. Het traject wordt in 2019 verder vervolgd.

Regionaal Samenwerkingsverband Mobiliteit en Inzetbaarheid

Samenwerk@Corporatie is een samenwerkingsverband van corporaties in Overijssel en Gelderland. Door kennisdeling en samenwerking leren we van elkaar, werken we effectiever en besparen we kosten. Daarnaast helpt Samenwerk@Corporatie medewerkers werk te maken van hun loopbaan. Ze worden ondersteund om actief aan de slag te gaan met arbeidsmobiliteit, zodat hun talenten ook in de toekomst aansluiten bij de behoeftes van de werkgever en henzelf. Zo houden medewerkers plezier in werk dat bij hen past. De kosten worden gezamenlijk gedragen door de aangesloten corporaties.

Medewerkers

Het aantal medewerkers per 31 december 2018 is ten opzichte van 31 december 2017 per saldo afgenomen met één persoon. Er zijn drie nieuwe medewerkers aangetrokken. Vier medewerkers hebben om uiteenlopende redenen de organisatie verlaten.

In combinatie met diverse contractaanpassingen op verzoek van medewerkers, is het aantal fte in totaal met 1,6 afgenomen.

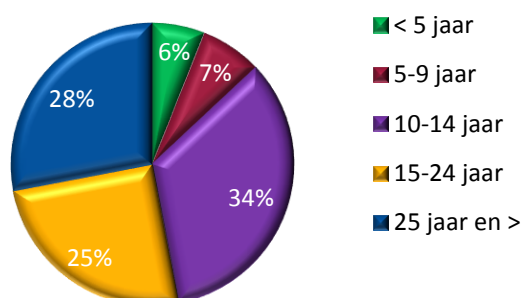
Ontwikkelingen in het personeelsbestand

	Stand 31 december 2018	Stand 31 december 2017
Aantal medewerkers	68	69
Gemiddelde leeftijd	53,2 jaar	52,8 jaar
Aantal fte's	58,6	60,2
Gemiddelde duur dienstverband	18 jaar en 8 maanden	18 jaar en 4 maanden
Aantal mannen	39	40
Aantal vrouwen	29	29
% Fulltime	63%	65%
% Parttime	37%	35%

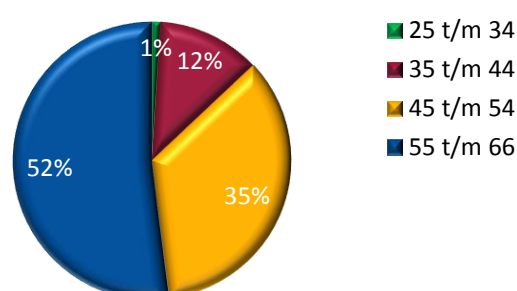
Per 31 december 2018 staat er één vacature open.

Onderstaande grafieken geven, in percentages, inzicht in de leeftijds- en diensttijdverdeling van ons medewerkersbestand per 31 december 2018.

Procentuele dienstjarenverdeling
31-12-2018



Procentuele leeftijdverdeling
31-12-2018



Ziekteverzuim

Ons beleid is gericht op het voorkomen van ziekteverzuim. Valt een medewerker toch uit, dan doen Triada en de medewerker er, vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid, alles aan de ziekteperiode zo kort mogelijk te laten zijn. De aandacht ligt hierbij op de (arbeids)-mogelijkheden van de medewerker. Leidinggevende, arbodienst en casemanager (lees: personeelsfunctionaris van Triada) zorgen voor de begeleiding. Waar nodig organiseert en financiert Triada (aanvullende) interventies.

Het reguliere ziekteverzuim in 2018 is ten opzichte van 2017 gestegen. Het grootste deel hiervan is niet/nauwelijks werkgerelateerd. De stijging komt geheel voor rekening van het lange verzuim. Waar mogelijk lopen re-integratietrajecten en/of zijn interventies ingezet.

De volgende tabel geeft het ziekteverzuim weer van de afgelopen drie jaar.

Ziekteverzuim			
	2018	2017	2016
Ziekteverzuim in percentages			
Regulier ziekteverzuim	8,0%	5,2%	4,8%
Zwangerschaps- en bevallingsverlof	0,0%	0,3%	0,0%
Totaal	8,0%	5,5%	4,8%
Duurklassen regulier ziekteverzuim			
Kort verzuim < 8 dagen	0,6%	0,8%	0,9%
Middellang verzuim 8-42 dagen	0,5%	0,8%	0,6%
Lang verzuim 43 > dagen	6,9%	3,6%	3,3%

Scholing en ontwikkeling

Om mee te kunnen bewegen met alle ontwikkelingen, is het noodzakelijk dat het kennis- en vaardighedenniveau van onze organisatie meegroeit. Daarom investeren wij in opleiding en training (functiegebonden) en stimuleren en faciliteren wij onze medewerkers in de persoonlijke ontwikkeling (loopbaangebonden).

Onderstaande tabel bevat de belangrijkste kengetallen met betrekking tot scholing en ontwikkeling. Dit is exclusief de kosten van scholing om te voldoen aan wettelijke verplichtingen.

Opleidingen			
	2018	2017	2016
Scholingskosten in geld	€ 42.000	€ 50.000	€ 42.000
Scholingskosten in percentage van de bruto loonsom	1,2%	1,3%	1,1%
Gemiddelde scholingskosten per fte ²	€ 716	€ 789	€ 630
Besteed uit loopbaanontwikkelingsbudget ³	€ 33.000	€ 34.000	€ 22.000

Stageplaatsen

Triada biedt studenten de mogelijkheid om (werk)ervaring op te doen. In 2018 hebben wij twee studenten kunnen plaatsen. Daarnaast is een werkervaringsplaats ingevuld door een niet-student.

In het kader van duurzame inzetbaarheid hebben wij meegedaan aan een uitwisselingsprogramma met corporaties in de regio. Diverse medewerkers hebben een dag elders meegedraaid en wij hebben enkele medewerkers van andere corporaties ontvangen.

6.2 De ondernemingsraad

De ondernemingsraad heeft de taak om de belangen van de organisatie en de medewerkers te behartigen. Na het aftreden van de ondernemingsraad in 2017 zijn inspanningen verricht om tot een nieuwe ondernemingsraad te komen, zoals het aanstellen van een oprichtingscommissie, het opstellen van een voorlopig reglement en het vaststellen van een verkiezingsdatum (2019).

² exclusief kosten voor dagen dat scholing is gevolgd

³ voor loopbaansholing en 'aankoop' van extra vrije dagen door medewerkers van 55 jaar en ouder

7. Bestuursverslag

Triada heeft een eenhoofdig bestuur. Het bestuur, in de persoon van de directeur-bestuurder, is verantwoordelijk voor de realisatie van de doelstellingen, de strategie, de financiering, het beleid, de resultaten en de continuïteit van Triada.

De directeur-bestuurder zorgt ervoor dat de strategie en doelstellingen worden gerealiseerd zoals deze zijn geformuleerd in het vigerende ondernemingsplan. Tevens is hij verantwoordelijk voor de beheersing van de risico's en de naleving van wet- en regelgeving. De directeur-bestuurder richt zich bij de vervulling van deze taak naar het belang van de corporatie. Dat gebeurt vanuit de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling van de onderneming, waarbij rekening wordt gehouden met de belangen van betrokkenen bij de corporatie.

In de statuten en het door de raad van commissarissen (rvc) goedgekeurde bestuursreglement, is vastgelegd welke besluiten de directeur-bestuurder mag nemen met en zonder voorafgaande goedkeuring door de rvc. De directeur-bestuurder legt verantwoording af aan de rvc. Daartoe verstrekt de directeur-bestuurder de benodigde informatie aan de rvc en bespreekt onder andere de manier waarop de interne controle en beheersing zijn ingericht.

Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties

In artikel 11 van de statuten van de corporatie is vastgelegd welke functies strijdig zijn met die van de directeur-bestuurder. Sinds 2016 heeft de directeur-bestuurder een nevenfunctie als onbezoldigd voorzitter van het Voerman museum. Hiervan is de rvc destijds op de hoogte gesteld en de nevenfunctie is door de rvc akkoord bevonden. De directeur-bestuurder heeft geen transacties uitgevoerd waarbij sprake is van belangenverstremeling.

Permanente educatie

Directeur-bestuurder PE-punten				
	Totaal over drie jaren	Behaalde punten 2018	Behaalde punten 2017	Behaalde punten 2016
De heer drs. H.J.H. van de Ven	130	48	29	53

Bestuurders van woningcorporaties moeten binnen drie jaar 108 PE-punten halen.

Beloning van de directeur-bestuurder

De bezoldiging van de directeur-bestuurder bestaat uit periodiek betaalde beloningen en beloningen betaalbaar op termijn. De directeur-bestuurder maakt gebruik van de overgangsregeling.

7.1 Integriteit

Integriteitscode

Triada vindt het van groot belang dat medewerkers integer en betrouwbaar handelen. Om hier een juiste invulling aan te geven, heeft Triada een integriteitscode. Deze biedt houvast, geeft duidelijkheid over hoe wij omgaan met bepaalde situaties en is een weergave van de gedragsregels waarop wij aanspreekbaar zijn, zowel onderling als door derden. De integriteitscode is in 2017 geactualiseerd. In 2018 is geen schending geweest van de integriteitscode.

Klokkenluidersregeling

Wij willen dat onze medewerkers melding kunnen maken van (vermoedens van) (ernstige) misstanden binnen onze corporatie, zonder bang te zijn voor strafmaatregelen of een oneerlijke behandeling. Hiervoor geldt de klokkenluidersregeling. In 2018 is geen beroep gedaan op de klokkenluidersregeling.

Protocollen en reglementen

De integriteitscode is bedoeld als leidraad en laat veel ruimte voor eigen verantwoordelijkheid. Wel zijn sommige onderwerpen verder uitgewerkt. Naast de huisregels heeft Triada per juni 2018 een protocol middelengebruik. Daarnaast is er een protocol voor het gebruik van materialen en aanschaf hulpmiddelen en is er beleid over ongewenste omgangsvormen en agressie en geweld. Er zijn afspraken gemaakt over relatieaanbiedingen en -geschenken.

Website

De integriteitscode en de klokkenluidersregeling van Triada zijn, evenals de Governancecode, de governancestructuur, de statuten, het bestuursreglement, het reglement van de rvc, het rooster van aftreden en de profielschets van de rvc op onze website (www.triada.nl) geplaatst.

7.2 Risicomanagement

In deze paragraaf zijn de risico's en beheersmaatregelen onderverdeeld in de categorieën strategie, operationele activiteiten, financiële positie, financiële verslaggeving en wet- en regelgeving. Bij deze risico's geeft Triada aan hoe zij deze beheerst. Vervolgens wordt ingegaan op het oordeel van het WSW inzake de financial- en business risks.

Tot slot worden de acties beschreven die Triada dit jaar heeft gedaan om verdere uitwerking te geven aan het risicomanagementbeleid.

De risico's en beheersmaatregelen per categorie

Strategie

■ *Portefeuillerisico*

Ons doel is dat de woningportefeuille in balans is met de marktvraag en onze taakstelling. Dan lopen wij het minste risico. Het risico bestaat dat we onvoldoende in staat zijn de transformatie van onze vastgoedportefeuille vorm te geven. Het grootste deel van het vermogen van Triada ligt vast in de woningportefeuille. Ook genereert dit de grootste kasstroom. Met behulp van een actuele portefeuillestrategie worden de belangrijkste lange termijnrisico's beheerst. Door middel van scenarioberekeningen wordt de haalbaarheid getoetst en het rendement van de vastgoedportefeuille geoptimaliseerd.

■ *Transformatierisico*

- Grond

Bij aankoop van grond wordt een locatieadvies geschreven waaruit de toegevoegde waarde van de aankoop moet blijken. Indien invulling wordt gegeven aan bestaande grondposities wordt dit eveneens onderbouwd met een locatieadvies. In dit locatieadvies moet duidelijk worden aangegeven of de aankoop/investering past binnen het strategisch voorraadbeleid.

- Nieuwbouw

Nieuwbouwplannen worden ontwikkeld ter realisatie van de transformatieopgave. In de initiatieffase worden de project-specifieke-doelstellingen afgeleid uit de goedgekeurde portefeuillestrategie. Minimaal driejaarlijks, maar vaker wanneer nodig, wordt de portefeuillestrategie herijkt.

- Verkoop

Om de transformatieopgave te realiseren, verkoopt Triada een deel van haar woningen. Dit zijn woningen die niet in de geformuleerde portefeuille passen. Op dit moment gaat het goed op de verkoopmarkt en wordt het beoogde aantal te verkopen woningen gerealiseerd. Het marktsegment waar Triada met haar verkoopwoningen in haar werkgebied concurreert, is beperkt van omvang. Wanneer het (des)- investeringsprogramma hiertoe aanleiding geeft, is complexgewijze verkoop een aanvullend middel om voldoende middelen te genereren. Complexgewijze verkoop heeft in 2018 niet plaatsgevonden en is vooralsnog niet opgenomen in de portefeuillestrategie.

■ *Bewoners met een zorgvraag*

Triada krijgt steeds vaker te maken met bewoners die (ernstig) in de war zijn door bijvoorbeeld psychische problemen, verslaving of dementie. Het lijkt een gevolg van het langer zelfstandig wonen en de extra instroom naar het zelfstandig wonen uit de intramurale omgeving.

Met de drie gemeenten uit ons werkgebied hebben we afspraken gemaakt over het zelfstandig huisvesten van mensen die uit een instelling komen (extramuralisering); de zogenoemde opstapregeling. Met deze regeling worden mensen begeleid naar het zelfstandig wonen. Voorgaande problematiek heeft in toenemende mate impact op de leefbaarheid in de buurt. Triada heeft daarom regelmatig contact met zorgpartijen en gemeenten over dit onderwerp.

■ *Bijzondere woningzoekenden*

De gemeenten in ons werkgebied kennen een huisvestingsverordening waarin regels zijn vastgelegd voor de woonruimteverdeling van sociale huurwoningen. Daarin zijn ook voorrangregels opgenomen voor bijzondere doelgroepen. Het gaat bijvoorbeeld om statushouders, woningzoekenden met een medische of sociale urgentie, mensen die moeten uitstromen uit een instelling (opstapregeling), enzovoorts.

Triada ziet dat de deze groep woningzoekenden toeneemt in aantallen. Tegelijkertijd neemt de krapte op de woningmarkt toe, vooral voor woningen met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens. Triada stelt zich in de gesprekken met de gemeenten op het standpunt dat daarbij een balans moet worden gevonden tussen de kansen van bijzondere woningzoekenden en reguliere woningzoekenden. Dit om verdringing op de woningmarkt te voorkomen.

■ *Doorstroming*

In ons werkgebied is de doorstroming van sociale huurwoningen gering. Enerzijds komt dit doordat oudere bewoners graag blijven wonen in de vertrouwde woning en woonomgeving. Zij stromen daarom niet door naar een meer passende gelijkvloerse woning. Anderzijds komt dit door de regelgeving passend toewijzen. In ten minste vijftien procent van de gevallen moeten huishoudens met recht op huurtoeslag een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrens. Hierdoor neemt de druk op huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag toe. Bovendien wordt de doorstroming naar de wat duurdere woningen afgeremd.

Dit laatste geldt ook voor veel oudere huishoudens met een lager inkomen. Als zij al willen verhuizen naar een meer passende woning dan worden ook zij geconfronteerd met het passend toewijzen. Door te werken met flexprijzen, hoopt Triada de doorstroming onder deze doelgroep te bevorderen.

■ *Investerings*

In 2018 is het investeringsstatuut herijkt. De reden om te herijken was dat de toepassing van rendementseisen voor bestaand bezit in de praktijk niet realistisch was. In 2018 hebben we in overleg met de rvc besloten het investeringsstatuut tijdelijk buiten werking te stellen, mede door de onduidelijkheid hoe de beleidswaarde moest worden ingerekend, maar wel in de geest van het investeringsstatuut te beslissen. Het herijkte investeringsstatuut is vastgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de rvc. Het biedt heldere normen en kaders waaraan de (des)investerings moeten voldoen.

■ *Organisatie*

De gemiddelde leeftijd en duur van het dienstverband van de medewerkers van Triada is relatief hoog en stijgend. Naast voordelen, zoals veel kennis van de organisatie, ervaring en een uitgebreid netwerk, kan dit ook leiden tot ongewenste effecten, zoals:

- hoge(re) personeelskosten
- stagnatie in de continuïteit van werk(processen) door leegloop en verlies van kennis en ervaring
- stagnatie in innovaties door 'vastroesten'
- disbalans tussen belasting en belastbaarheid, waardoor uitval, stagnatie in de continuïteit van werk(processen) en toename van de bedrijfslasten.

Binnen ons huidige personeels- en arbobeleid is aandacht voor gezondheid, welzijn en ontwikkeling. Instrumenten die wij hiervoor inzetten zijn onder andere preventief medisch onderzoek, persoonlijk loopbaanontwikkelingsbudget, flexibele werktijden en de mogelijkheid voor het gebruik van een fitnessruimte. Door strategische personeelsplanning in te zetten als instrument kunnen wij tijdig maatregelen treffen op het gebied van een kwalitatieve en kwantitatieve personeelsformatie, zowel nu als in de toekomst. Daarnaast zijn wij lid van Samenwerk@Corporatie, een regionaal samenwerkingsverband op het gebied van mobiliteit en inzetbaarheid. Wij volgen de ontwikkelingen nauwlettend en omarmen initiatieven die binnen onze planning passen. Tevens beogen wij met onze wervingsstrategie ook de jongere doelgroep te bereiken.

■ *Verbindingen*

Triada heeft eind 2017 geen verbindingen meer. De verbindingenstructuur is opgeheven omdat de verbindingen geen toegevoegde waarde meer hebben. Dankzij het opheffen van de verbindingen wordt de transparantie vergroot en leidt dit tot vereenvoudiging van de jaarrekening. Het verbindingenstatuut blijft bestaan om bij oprichting van nieuwe verbindingen een toetsingskader te hebben.

■ *Crisismanagement*

Incidenten kunnen over het algemeen door de eigen organisatie worden opgevangen. Er zijn echter situaties denkbaar waarin de 'normale' aanpak niet volstaat. Een incident kan escaleren, maar woningcorporaties kunnen ook geconfronteerd worden met (grootschalige) crises die impact hebben op huurders, het vastgoed en/of de verantwoordelijkheden van de corporatie. Dit betreft een situatie die zich kenmerkt door dreiging, urgentie en onzekerheid: een crisis.

De praktijk leert dat de eerste vierentwintig uur na het ontstaan van een crisissituatie beslissend zijn voor het effectief omgaan met de gevolgen ervan. In die tijd hebben de media over de crisis gerapporteerd en heeft zich de (later moeilijk te wijzigen) publieke opinie gevormd.

Om de risico's op escalatie, imagoschade en dergelijke te verkleinen, heeft Triada in 2018 een crisismanagementplan ontwikkeld. Dit plan legt de basis voor optreden voor, tijdens en na een mogelijke crisis en wordt in 2019 geïmplementeerd.

Operationele activiteiten (AO/IC/planning & control)

We willen onze operationele activiteiten zo effectief en efficiënt mogelijk uitvoeren. Ook moet fraude worden voorkomen. De basis om dit risico te minimaliseren is een goede administratieve organisatie, interne controle en planning- en controlcyclus. Verder gaan we kort in op de beheersing van het treasuryproces.

■ *Administratieve organisatie (AO)*

Triada heeft de meeste van haar processen in Sensus beschreven. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden zijn vastgelegd op functie- en/of sector- of afdelingsniveau. Controletechnische functiescheiding wordt zoveel mogelijk toegepast.

■ *Interne controle (IC)*

Triada heeft een intern controleplan. Leidraad voor dit plan zijn de processen zoals die in de procesbeschrijvingen zijn vastgelegd. Afhankelijk van de risico's in een proces, worden deze meer of minder gecontroleerd. De controller is belast met de uitvoering van de interne controles en brengt hierover verslag uit aan de directeur-bestuurder. Zo nodig worden op verzoek van het management en in opdracht van de directeur-bestuurder specifieke controles uitgevoerd. Het intern controleplan is in 2018 opnieuw vastgesteld en goedgekeurd door de rvc.

■ *Planning & control*

In 2018 is een conceptondernemingsplan besproken met het management, directie en de rvc. De opmerkingen van de verschillende partijen zijn verwerkt en de verwachting is dat het ondernemingsplan begin 2019 wordt vastgesteld en goedgekeurd. In het nieuwe ondernemingsplan is de prioritering van doelstellingen meegenomen door het management, de directie en de rvc, zoals in het risicomanagement is overeengekomen. Met het nieuwe ondernemingsplan als uitgangspunt wordt ook het kaderplan opgesteld. Het kaderplan dient als toetsingskader van de rvc en is ook de basis voor de sector- en afdelingsplannen. Aan de hand van het concept-ondernemingsplan is de huidige begroting opgesteld. In de maand- en periodeverslagen en in het jaarverslag wordt verantwoording afgelegd aan het management, het bestuur en/of de rvc in hoeverre de begroting en de acties uit de kaderplannen worden gerealiseerd.

Financiële positie

Om onze financiële positie te handhaven of te versterken, komen wij tot navolgende risico's. Bij elk risico is aangegeven hoe Triada hiermee omgaat.

■ *Beleidswaarde*

De onduidelijkheid omtrent de hoogte en de gevolgen van de beleidswaarde en de verschillende interpretaties hierin van de corporaties en de toezichhouders ziet Triada als een risico. Triada heeft bijvoorbeeld een lagere beleidswaarde dan de bedrijfswaarde. In 2018 heeft Triada een aantal medewerkers kennissessies laten bijwonen om de gevolgen van de beleidswaarde goed in te schatten. De (wijzigingen in de) beleidswaarde zijn en worden frequent gemonitord. Ook is er voor de rvc een presentatie gehouden over de mogelijke gevolgen van waardering op de beleidswaarde.

■ *Verhuurderheffing/ATAD*

Het kabinet heeft ondanks politieke druk toch besloten de verhuurderheffing te handhaven en de ATAD ook voor corporaties in te voeren. De ATAD is in beginsel bedoeld om de renteaftrek van multinationals te beperken. Deze overheidsmaatregelen, die niet in het belang zijn van de huurder, zetten het resultaat en de kastromen van de corporaties blijvend onder druk en dwingen Triada terughoudend te zijn als het gaat om maatschappelijke investeringen. In de huidige begroting is de verhuurderheffing volledig ingerekend tot einde exploitatie en is er een extra-vpb last van gemiddeld 1 miljoen euro per jaar in de periode 2019 -2028 opgenomen als gevolg van de ATAD.

■ *Saneringssteun*

De kosten van saneringen worden betaald uit een saneringsfonds dat door alle corporaties wordt gevuld via de saneringsheffing. Dit vloeit voort uit het zekerheidsstelsel waarin corporaties enerzijds goedkoop kunnen lenen, maar anderzijds de kosten voor saneringen moeten dragen. De saneringssteun wordt conform het advies van het WSW voor vijf jaar ingerekend (1% van de totale jaarhuur) in de begroting 2019. Vooralsnog is ervoor gekozen om geen extra risicobuffer voor de saneringssteun in te rekenen.

■ *Prijrisico nieuwbouw/onderhoud*

Door het aantrekken van de bouwsector staan de bouwkosten onder druk. Naast de investeringen in nieuwbouw heeft dit ook invloed op de kosten en investeringen voor het onderhoud. Door onder meer samenwerkingsovereenkomsten met aannemers, het clusteren van opdrachten, duidelijke bestekken vooraf en het benaderen van meerdere partijen proberen wij een optimaal aanbestedingsresultaat (in geld en kwaliteit) te behalen.

■ *Treasury*

Door het tijdig en tegen de juiste looptijd en condities aantrekken of aflossen van leningen kan de financiële positie gehandhaafd en mogelijk versterkt worden. De uitgangspunten, normen en risico's van het beheersen van dit proces zijn beschreven en genormeerd in het treasurystatuut en -jaarplan. In de treasuryrapportages, perioderapportages en het jaarverslag wordt gerapporteerd aan het bestuur en de rvc over in hoeverre het treasuryjaarplan wordt gerealiseerd. Ter advisering van het bestuur heeft Triada een treasurycommissie.

Financiële verslaggeving

Onvoldoende inzicht in de verschillende processen nu en in de toekomst en/of het ontbreken van goede managementinformatie, kan leiden tot verkeerde besluitvorming en andere risico's. In de financiële verslaggeving voor woningcorporatie onderkent Triada het risico van toenemende complexiteit.

De wijze van toerrekening, de waarderingsvraagstukken marktwaarde/ beleidswaarde) en de financiële verslaggeving worden steeds complexer.

Er wordt steeds meer gevraagd van medewerkers en systemen. Triada zorgt ervoor dat medewerkers hiervoor worden opgeleid en de juiste tools tot hun beschikking krijgen. In 2018 heeft Triada FMP (financiële meerjarenprognose) en TMS (taxatie management systeem) aangeschaft met de bedoeling om toekomstscenario's door te rekenen zodat we vroegtijdig op bepaalde veranderingen in kunnen spelen. Voor het verbeteren van de managementinformatie is de business-intelligence tool Katoomba aangeschaft en wordt momenteel geïmplementeerd. Om de audits en het risicomangement goed te faciliteren, zijn de Naris GRC modules eveneens in 2018 aangeschaft. Indien de kennis van onze eigen medewerkers of de tools ontbreken, wordt naast opleidingen een beroep gedaan op externe specialisten.

Wet- en regelgeving

De voornaamste risico's van de wet- en regelgeving zijn onderstaand beschreven. Tevens is aangegeven hoe Triada deze risico's beheerst.

■ *Governance*

Jaarlijks wordt er aan de hand van een checklist getoetst of wij voldoen aan de Governancecode. Deze checklist is in december met het bestuur en de rvc besproken.

■ *Privacywetgeving*

In mei 2015 nam de Eerste Kamer een wijziging van de Wet bescherming persoonsgegevens aan. Dit betreft een brede meldplicht van datalekken bij de Autoriteit Persoonsgegevens en in sommige gevallen ook bij de betrokkenen. Daarnaast trad in 2018 een nieuwe privacywet in werking, de Algemene Verordening Privacywetgeving (AVG). Beide regelingen hebben een behoorlijke impact op de wijze waarop Triada met privacy en dus met gegevens moet omgaan. Voldoet Triada hier niet aan dan kan dit leiden tot imagooverlies en/of (hoge) boetes. Een werkgroep heeft de benodigde acties in kaart gebracht en coördineert de opvolging en implementatie hiervan. Alle medewerkers van Triada hebben in 2018 een e-learning cursus gegevensbescherming en AVG gevolgd.

■ *Fiscaliteiten*

Om de fiscale risico's te beheersen, is het fiscaal beleid beschreven in het fiscaal statuut en is een fiscale commissie aangesteld. Jaarlijks worden de fiscale activiteiten teruggekoppeld in het fiscale jaarverslag en de voorgenomen activiteiten worden beschreven in het fiscale jaarplan. Vanwege de complexiteit van de fiscaliteiten, wordt waar nodig specialistische kennis ingehuurd.

■ *Juridische zaken*

Vanwege de diversiteit van juridische vraagstukken in samenhang met haar grootte, kiest Triada ervoor om (specialistische) juridische kennis in te huren. In het afgelopen jaar zijn juristen ingehuurd voor de statuten en personeelsaangelegenheden.

Risicobeoordeling WSW

In oktober 2018 heeft het WSW de business en financial risks van Triada beoordeeld. Deze beoordeling vond plaats door middel van gesprekken met enkele medewerkers en het beoordelen van diverse beleidstukken. Naar aanleiding van deze beoordeling is door het WSW op 20 november 2018 een (positieve) borgbaarheidsverklaring afgegeven waarbij tevens het borgingsplafond voor de jaren 2018 tot en met 2020 is vastgesteld.

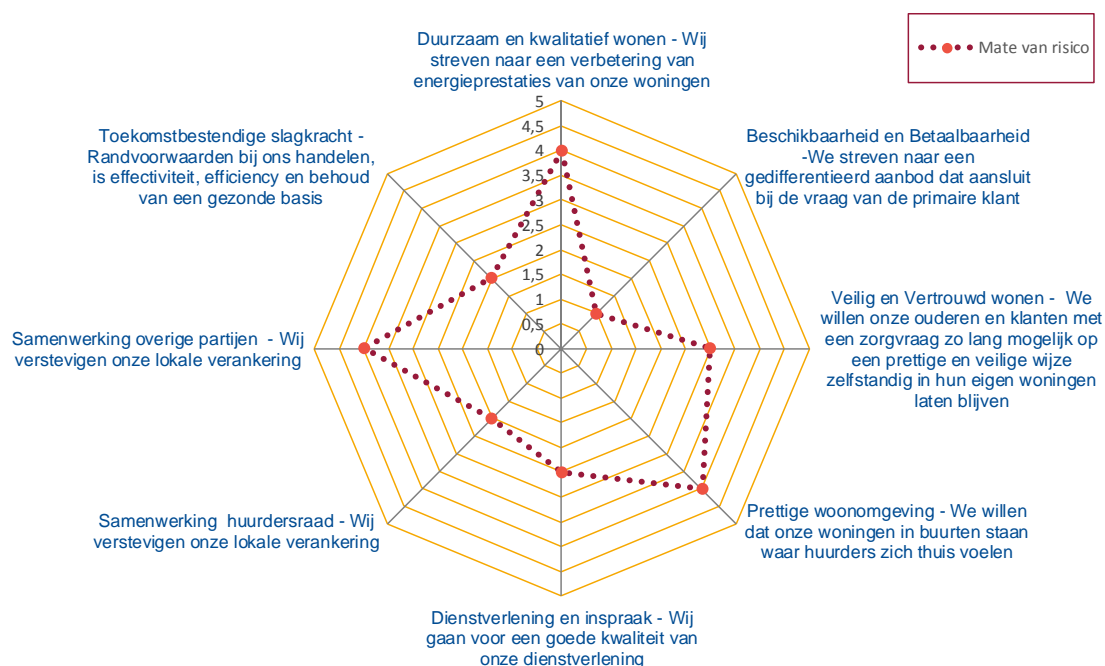
Risicomanagementbeleid

Vaststellen risicobereidheid doelstellingen

In 2017 hebben zowel het management als de rvc onafhankelijk van elkaar aan de hand van de strategiekaart en de doelstellingen de risk appetite vastgesteld. De onderlinge verschillen zijn in februari 2018 in een gezamenlijke workshop onder begeleiding van Naris GRC besproken. Het resultaat van deze workshop is dat per doelstelling is aangegeven hoeveel risico Triada bereid is te lopen, welke ondergrenzen zij hanteert en welke resultaten zij nastreeft. Echter door het nemen van risico is het mogelijk dat deze resultaten niet worden behaald. De ondergrens geeft aan wanneer Triada ingrijpt. De ondergrenzen kunnen worden gezien als het kader waarbinnen Triada werkt.

In onderstaand radardiagram is de risicobereidheid (risk appetite) van Triada per doelstelling uitgewerkt.

RISICOBEREIDHEID PER DOELSTELLING



Mate van Risico		
Score	Omschrijving	Bereidheid om risico te lopen
1	Aversie	Kies altijd voor de optie met het geringste risico
2	Beperkt	Zeer beperkt bereid om risico te lopen. Alleen wanneer de kans op falen zeer beperkt is
3	Voorzichtig	Bereid beperkte risico's te lopen wanneer rendement/voordelen groot zijn.
4	Flexibel	Bereid om risico te lopen, maar beperkt de impact
5	Open	Kies optie met het hoogste rendement/voordeel, accepteer mogelijkheid van verlies

Zoals te lezen is in het spindiagram voert Triada een risicoavers beleid om de doelstelling beschikbaarheid en betaalbaarheid te realiseren. Triada is bereid om een beperkt risico te lopen als het gaat om de doelstellingen samenwerking met de huurders en de toekomstbestendige slagkracht. De laatste doelstelling kan ook gezien worden als een randvoorwaarde waarbinnen wij de andere genoemde doelstellingen hopen te bereiken. Bij de overige doelstellingen is er sprake een hogere risicobereidheid.

De risicobereidheid is middels de notitie *Plan van aanpak risicomangement 2018* goedgekeurd door de rvc en is mede input voor het nieuwe ondernemingsplan.

Overdracht risico's naar risico-eigenaren

De leden van de werkgroep risicomangement hebben de risico's met een grote impact die in workshops door directie, management en de rvc zijn gedefinieerd, toegewezen aan verschillende risico-eigenaren om deze verder uit te werken.

Voor de goede orde hebben we deze risico's getoetst aan de risico's in de paragraaf *Risico's en beheersmaatregelen per categorie*. De conclusie van deze validiteitstoets is dat de risico's nagenoeg hetzelfde zijn, maar dat de verwachting wel is dat de uitwerking van de risico's door risico-eigenaren tot een aantal gemotiveerde aanvullende beheersmaatregelen/acties en tot een betere monitoring van nieuwe risico's leidt.

De risico-eigenaren dienen voor hun toegewezen risico een presentatie te houden voor het management en de andere risico-eigenaren. Het management en de andere risico-eigenaren leveren aan de presenterende risico-eigenaar aanvullende input om het risico verder uit te werken. Eind 2018 zijn de eerste presentaties (zes bijeenkomsten met drie presentaties) gegeven door risico-eigenaren. De presentatie wordt vervolgens samen met de verantwoordelijk manager uitgewerkt in een voorstel naar het bestuur. In het voorstel moet onderbouwd zijn waarom het risico kan worden gezien als een hoog risico en welke acties moeten worden ondernomen om het risico te verminderen. Na het afronden van de verschillende acties kan het risico mogelijk naar een lager niveau wordt gebracht. De verschillende acties moeten in de tijd worden uitgezet en worden gerapporteerd in een risicorapportage. Ook wordt van managers en risico-eigenaren gevraagd nieuwe belangrijke risico's kenbaar te maken en kan worden besloten om dit risico ook aan een risico-eigenaar toe te wijzen. Indien nodig wordt de strategie- en risicokaart bijgewerkt.

Vergroten risicobewustzijn alle medewerkers

Naast genoemde activiteiten heeft Naris GRC voor alle medewerkers van Triada een presentatie verzorgd tijdens een personeelsbijeenkomst met betrekking tot het risicomangement waarbij het risicobewustzijn, de eigen verantwoordelijkheid en de verantwoordelijkheid van de organisatie uitgebreid aan de orde zijn gekomen. De medewerkers van Triada zijn al geruime tijd betrokken bij risicomangement. Bij nagenoeg elk proces zijn de risico's en beheersmaatregelen beschreven. In de processen is ook het verwerkingsregister in het kader van de AVG meegenomen.

7.3 Beoordeling van het stelsel van risicobeheersing

Het bestuur zet de lijnen uit, toetst de resultaten van de uitvoering van het beleid en legt verantwoording af aan de rvc. Voor het interne toezicht adviseert en ondersteunt de controller. In verband met de integriteit van de control-functie valt de controller rechtstreeks onder het bestuur. Indien nodig, kan de controller vanuit zijn eigen functionele verantwoordelijkheid de rvc rechtstreeks informeren.

Interne controle

De interne controle is primair ingericht op het toetsen van de beheersbaarheid van de organisatie om zo tot een betere werking van de beheersingskaders en -maatregelen te komen. Aan de hand van het intern controleplan richt de controller zich op het periodiek doorlichten van alle relevante processen, aspecten, entiteiten en thema's binnen de organisatie en bevordert daarmee een effectieve en efficiënte beheersing. Met het aanschaffen van de module Naris GRC Audit in 2018 hoopt Triada een kwaliteitsslag te maken.

8. Verslag van de raad van commissarissen

Zowel op volkshuisvestelijk gebied, maar ook intern, heeft Triada in het afgelopen jaar een aantal belangrijke keuzes moeten maken. Dit om een financieel gezonde corporatie te blijven die goed inspeelt op de politieke, economische en maatschappelijke ontwikkelingen.

Zo heeft de raad van commissarissen (rvc) samen met de directie en de huurdersraad nadrukkelijk stilgestaan bij het bod en de gemaakte prestatieafspraken dat is uitgebracht naar de drie gemeenten. Ten opzichte van vorig jaar zijn hier qua uitwerking en onderbouwing weer mooie stappen gezet.

Daarnaast hebben we als rvc belangrijke besluiten genomen over verschillende vastgoedprojecten (investeringen) in zowel nieuwbouw als bestaand bezit. Ook belangrijke ontwikkelingen zoals de invoering van de beleidswaarde en de duurzaamheidsopgave zijn het afgelopen jaar prominent aan bod geweest. Door de directeur-bestuurder en zijn managementteam zijn we tijdig meegenomen in deze ontwikkelingen, vooral om de gevolgen ervan zo scherp mogelijk in beeld te krijgen. Voor de toekomst is het immers belangrijk om rekening te houden met dergelijke ontwikkelingen. Daarom heeft er ook een brainstormsessie plaatsgevonden over de belangrijkste doelstellingen voor het nieuwe ondernemingsplan dat in 2019 wordt gepresenteerd.

Als gevolg van de Veegwet zijn in 2018 ook de statuten aangepast en na akkoord van de Minister zijn deze door de rvc in december 2018 goedgekeurd. Vermeldingswaardig is dat er twee nieuwe commissarissen zijn benoemd waarvan één huurderscommissaris, waarmee er conform statuten weer twee huurdercommissarissen zijn. Ook is het selectietraject voor een nieuwe commissaris ingezet vanwege het aftreden van een commissaris op 31 december 2018. Verder is het selectietraject van de nieuwe accountant in 2018 afgerond en heeft het risicomangement een belangrijke impuls gekregen door bestuur, organisatie en rvc hierin gezamenlijk een rol te geven.

We kunnen als rvc vanuit onze toezichtrol concluderen dat er in 2018 op een prettige en respectvolle manier is samengewerkt met de organisatie, het bestuur en de huurdersraad van Triada.

8.1 Over besturen en toezicht houden

De rvc van Triada houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen Triada. De rvc adviseert het bestuur gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurder en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De rvc geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed. De rvc handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de rvc is beschreven in het reglement raad van commissarissen.

De rvc heeft een aparte commissie, te weten de selectie- en remuneratiecommissie. Deze commissie bestaat uit twee commissarissen en adviseert de rvc over onderwerpen die binnen het taakgebied vallen en bereidt de besluitvorming voor op de onderwerpen die betrekking hebben binnen een selectie- en remuneratiecommissie. De rvc trad in 2018 voltallig op bij onderwerpen die normaliter in een auditcommissie worden behandeld. De rvc is van mening dat het instellen van een separate auditcommissie onvoldoende meerwaarde heeft en geeft de voorkeur aan een brede opinievorming vanuit een voltallige rvc. Daarmee kan worden vastgesteld dat de voltallige rvc de auditcommissie is. Dit sluit niet uit dat de rvc in de toekomst kan besluiten tot instelling van een auditcommissie.

Het visiedocument *Visie op toezicht en besturen Triada* dat door de rvc en het bestuur samen is opgesteld, gaat in op de taken, het doel en de functie van de rvc. Tevens maakt het document de scheidslijn tussen besturen en toezicht duidelijk.

In dit jaarverslag legt de rvc, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop de rvc invulling heeft gegeven aan de uitvoering van de taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar.

Het toezichtkader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie en omvat het geheel van spelregels die de rvc bij het uitoefenen van zijn taken volgt. Het extern toezichtkader bestaat uit de Governancecode.

Het intern toezichtkader bestaat uit:

- Statuten
- Bestuursreglement
- Reglement raad van commissarissen
- Treasurystatuut
- Fiscaal statuut
- Integriteitscode en klokkenluidersregeling
- Verbindingsstatuut
- Investeringsstatuut
- Reglement financieel beleid en beheer.

Het toetsingskader is voor het bestuur kaderstellend om te besturen en voor de rvc richtinggevend om toezicht te houden. Het toetsingskader wordt gevormd door kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds op de beheersing van de organisatie.

Het besturingskader bestaat uit:

- Ondernemingsplan
- Kaderplan
- Prestatieafspraken met de huurdersraad en gemeenten
- Beleid vastgoedsturing.

Het beheersingskader bestaat uit:

- Meerjarenbegroting
- Jaarverslag
- Perioderapportage
- Treasury jaarplan
- Fiscaal jaarplan
- Risicomanagementsysteem.

Externe informatie wordt vooral verkregen door:

- Permanente educatie
- Overleg met belanghebbenden
- Overleg met de huurdersvertegenwoordiging
- Autoriteit woningcorporaties (Aw) en WSW
- VTW en Aedes
- Landelijke en lokale kranten
- Landelijke en lokale politieke en maatschappelijke discussies.

Aw en WSW

Daarnaast maakt de rvc gebruik van de oordeels- en toezichtsbrief van de Autoriteit woningcorporaties en de beoordeling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Governancecode

Triada (en dus ook de rvc) hanteert de Governancecode Woningcorporaties als uitgangspunt voor haar handelen als maatschappelijke onderneming. Daarnaast laat de rvc zich leiden door de bestaande wet- en regelgeving zoals is vastgelegd in de Woningwet en het eigen reglement.

Daar waar wij een andere invulling voorstaan van een bepaling of principe, wordt dit uitgelegd en gemotiveerd. Het voornaamste punt waarop wij afwijken van de Governancecode is: De directeur-bestuurder is benoemd voor de invoering van de Governancecode en heeft een contract voor onbepaalde tijd. De rvc respecteert deze arbeidsovereenkomst.

De commissies

In het verslagjaar kende de rvc de selectie- en remuneratiecommissie, bestaande uit twee commissarissen; de heren Scholten (voorzitter) en Schuijt. De voltallige rvc trad op als auditcommissie.

Noemenswaardig is dat voor het selecteren van twee nieuwe leden van de rvc, waaronder een huurderscommissaris, constructief is samengewerkt met de huurdersraad. Daarnaast is de selectie- en remuneratiecommissie bij elkaar gekomen om met de directeur-bestuurder het functioneren, de prestatiecriteria en de honorering te bespreken. Het gesprek is zoals ieder jaar vastgelegd in een beoordelingsbrief.

8.3 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Toezicht op strategie

In 2018 zijn de nog openstaande acties vanuit het kaderplan 2014-2017 gemonitord. In het voorjaar is daarnaast, aan de hand van een notitie, de uitwerkingsrichting van de nieuwe strategie met de bestuurder besproken. De uitwerking hiervan wordt vastgelegd in het nieuwe ondernemings- en portefeuilleplan. De rvc heeft in de tweedaagse vergadering van december expliciet haar aandachtspunten voor deze documenten meegegeven. De verwachting is dat het portefeuille- en ondernemingsplan in het eerste tertiaal van 2019 gereed is en kan worden vastgesteld en goedgekeurd. De benodigde acties om de gestelde doelen te realiseren, worden daarna vastgelegd in het kaderplan voor de komende periode. De rvc toetst aan de hand van het kaderplan en het jaarverslag de voortgang van de strategische doelen.

De rvc ziet erop toe dat Triada op plaatselijk, regionaal en landelijk niveau goed samenwerkt met belanghebbenden. Triada heeft regelmatig contact met haar belangrijkste

belanghebbende, de huurders(-vertegenwoordiging). Dit jaar waren belangrijke onderwerpen van gesprek: de stand van zaken van projectontwikkeling, de jaarlijkse huurverhoging, het huurbeleid, de verkooplijst en de uitgangspunten voor het nieuwe portefeuille- en ondernemingsplan. Ook is op bestuurlijk en ambtelijk niveau zeer regelmatig goed contact met de drie gemeenten. De gesprekken die vertegenwoordigers van Triada met onze klanten en verschillende belanghebbende partijen voeren, leveren waardevolle inzichten op die wij gebruiken bij beleidsontwikkeling en beleidsbesluiten. In de tweedaagse rvc-vergadering waar uitgebreider stil kan worden gestaan bij allerlei ontwikkelingen, is ook gesproken over de stakeholders en de wijze waarop rvc, bestuur en organisatie hiermee omgaan. Ook tijdens de zelfevaluatie van de rvc is dit onderwerp aan de orde geweest. De conclusie is dat er voldoende aandacht naar de groep van stakeholders uitgaat (met ieders rol en verantwoordelijkheid hierin).

Toezicht op financiële en operationele activiteiten

Het jaarverslag 2017 is met de voormalig accountant EY vooraf besproken met de bestuurder, de manager bedrijfsdiensten en de controller. De rvc heeft in een vergadering met het bestuur en de manager bedrijfsdiensten het jaarverslag, inclusief de jaarrekening en met kennisgeving van de bevindingen in het accountantsverslag, op 5 juni vastgesteld.

De controleaanpak en interim controle voor 2018 is met de nieuwe accountant PwC en de directie besproken. Ook zijn de begroting 2019 en het treasuryjaarplan 2019 besproken en waar nodig door de directie toegelicht. De treasurycommissie van Triada legt de notulen van haar overleggen aan de rvc voor. De perioderapportages van de derde periode 2017, de eerste en tweede periode 2018 zijn gerapporteerd en besproken. De fiscaliteiten zijn dit jaar wederom separaat besproken aan de hand van een fiscaal jaarplan en een fiscaal jaarverslag. De resultaten van de interne controles die zijn uitgevoerd door de controller zijn conform afspraken teruggekoppeld aan de directeur-bestuurder. Hierover wordt verslag gedaan in de perioderapportage.

Toezicht op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Het bod dat Triada heeft uitgebracht naar de verschillende gemeenten en de zienswijze van de gemeenten op het bod is met de rvc besproken. De rvc kon zich in het bod vinden. De zienswijzen van de gemeenten waren positief en vormden geen aanleiding het bod te herzien. Tijdens de tweedaagse rvc-vergadering hebben de huurdersraad en de rvc samen teruggeblikt op vooral het proces en de verschillen per gemeente.

In de perioderapportages wordt aan de rvc verantwoording afgelegd over de klachten. Het aantal klachten over Triada is minimaal en de klachten worden naar de mening van de rvc goed behandeld.

Het voorbereidingstraject voor de visitatie 2019 wordt begin van het komende jaar opgestart.

Toezicht op risicobeheersing

In 2018 hebben een aantal vervolgacties in het kader van risicomanagement plaatsgevonden. Leidraad hierbij was de goedgekeurde notitie Risicomanagementbeleid uit mei 2016. Zo hebben het management en de rvc van Triada gezamenlijk consensus over de risk appetite bij de verschillende doelstellingen. Deze risk appetite en de strategiekaart zijn door het bestuur vastgesteld en door de rvc goedgekeurd. In het nieuwe ondernemingsplan is hier ook aandacht voor.

Triada heeft de rest van de organisatie in het afgelopen jaar meer betrokken bij risicomanagement. Zo zijn er voor de belangrijke risico's zogenaamde risico-eigenaren aangesteld en is er tijdens de personeelsbijeenkomst een presentatie gegeven over het

onderwerp. Er is onder andere stilgestaan bij wat de risico's zijn, hoe er mee om wordt gegaan en op welke wijze het risicomanagement is georganiseerd.

In de periodeverslagen van 2018 is inmiddels ook een risicoparagraaf opgenomen. Naast de stand van zaken inzake de implementatie van risicomanagement, wordt hierbij ook ingegaan op de ontwikkelingen van de belangrijke risico's. Indien van toepassing worden nieuwe risico's vermeld.

In december zijn tijdens de tweedaagse vergadering van de rvc de financiële risico's besproken met de controlerend accountant en de personen die belast zijn met de beheersing van risico's binnen Triada, zijnde de controller en de manager bedrijfsdiensten. Het bestuur was hierbij niet aanwezig of vertegenwoordigd. Het bestuur krijgt wel het verslag van de bijeenkomst.

Oprichtgeverschap externe accountant

In het verslagjaar is het jaarverslag inclusief jaarrekening van 2017 door de voormalige accountant afgerond. Het functioneren van deze accountant is door de rvc als positief ervaren.

De nieuwe accountant is in het verslagjaar 2018 aangesteld. De selectieprocedure bestond uit twee selectierondes. Voor de eerste selectieronde waren vier partijen uitgenodigd en voor de tweede ronde was het aantal teruggebracht tot twee. De accountants konden onder andere de eigen werkwijze, aanpak en offerte presenteren. Uiteindelijk heeft het geresulteerd in een aanstelling van de nieuwe accountant (waarover de organisatie en rvc ook consensus hadden) die met ingang van boekjaar 2018 voor het eerst de jaarrekeningcontrole verricht.

8.4 Verslag vanuit de werkgeversrol

Beoordelingskader en beoordeling

De rvc besluit over benoeming, beoordeling en beloning, schorsing en ontslag van de directeur-bestuurder. De rvc heeft op grond daarvan tot taak het functioneren van de directeur-bestuurder periodiek te beoordelen. In 2018 heeft de rvc zich naast haar eigen ervaringen over het functioneren van de directeur-bestuurder, ook ervaringen uit de organisatie opgevraagd door met vier medewerkers te spreken over het functioneren van de directeur-bestuurder.

Basis voor de beoordeling was het geldende kaderplan en de reguliere en periodiek gerealiseerde resultaten. Over de beoordeling is door de selectie- en renumerationcommissie een gesprek gevoerd met de directeur-bestuurder. Het gesprek is vastgelegd in een beoordelingsbrief.

Organisatie, cultuur en integriteit

Tijdens de contacten die leden van de rvc hebben met de medewerkers en het management is de rvc tevreden over de open cultuur die wordt aangetroffen. In de contacten met directie is er volgens de rvc ruimte voor gezonde discussie waarbij het uiteindelijk doel van Triada niet uit het oog wordt verloren.

Triada heeft een integriteitscode en een klokkenluidersregeling. De integriteitscode is in 2017 geactualiseerd. De code en regeling zijn gepubliceerd op de website. In 2018 is er geen schending geweest van de integriteitscode en is geen gebruik gemaakt van de klokkenluidersregeling.

8.5 Verslag vanuit de klankbordrol

De rvc vervult de rol van werkgever, klankbord en toezichthouder jegens bestuurder en organisatie. Partijen maken naar wederzijdse behoefte afspraken om te klankborden. Zo hebben de voorzitter van de rvc, maar ook de voltallige rvc regelmatig klankbordgesprekken gevoerd met de bestuurder. Die gesprekken gingen vooral over het nieuwe ondernemingsplan, het portefeuilleplan, het investeringsstatuut, de duurzaamheidsopgave en het prioriteren van de verschillende doelstellingen in het kader van de risicobereidheid.

8.6 Over de raad van commissarissen

Samenstelling en profielschets

De rvc bestaat ultimo 2018 uit vijf leden.

De profielschetsen zijn in 2018 opnieuw vastgesteld als gevolg van de werving van twee nieuwe commissarissen. Het document is gepubliceerd op de website van Triada (www.triada.nl). De rvc is van mening dat de profielschets en de hierin opgenomen competenties, deskundigheden en ervaringen goed zijn uitgebalanceerd en mede zijn gebaseerd op de door de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) opgestelde criteria voor goed intern toezicht. Voor de verdere uitwerking van de profielschets verwijzen wij naar onze website. Op 4 december 2018 zijn de profielen opnieuw vastgesteld en toegewezen op basis van de expertise van de verschillende rvc -leden.

Benoeming

Na het vertrek van twee commissarissen en de mislukte poging om deze tijdig te vervangen, bestond de rvc tot en met september uit drie commissarissen. Met ingang van 1 oktober 2018 zijn mevrouw K.A. Dubbelman en mevrouw K.J.P.C. van der Velden-Hendriks als commissaris benoemd. Tijdens het werving- en selectieproces hebben rvc en huurdersraad nauw met elkaar opgetrokken en is ervoor gekozen om met verschillende selectiecommissies te werken om maximaal zorgvuldig te werven.

In maart 2018 is besloten de heer R.R. Scholten met terugwerkende kracht per 1 januari 2018 te benoemen als huurderscommissaris. Per 1 januari 2019 is de heer Scholten op voordracht van de huurdersraad herbenoemd als lid van de rvc en tevens benoemd als vicevoorzitter van de rvc.

De heer C. de Blok is ultimo 2018 als commissaris (vicevoorzitter) gestopt. Hij heeft hiermee de maximale zittingstermijn volgemaakt.

Overzicht leden van de Raad van Commissarissen

In 2018 bestond de rvc uit de volgende leden:

Leden Raad van Commissarissen			
	Functie	Datum aftreden	Herkiesbaar
De heer S.J. Schuijt MPM	Voorzitter	1-1-2022	Nee
De heer ir. C. de Blok	Vicevoorzitter	1-1-2019	Nee
De heer R.R. Scholten	Lid	1-1-2023	Nee
Mevrouw drs. K.A. Dubbelman	Lid	1-1-2022	Ja
Mevrouw mr. K.J.P.C. van der Velden	Lid	1-1-2022	Ja

Achtergronden leden Raad van Commissarissen

De heer S.J. Schuijt MPM – 1967 Voorzitter

Hoofdfunctie	Concerndirecteur/Loco-secretaris gemeente Arnhem
Nevenfuncties	
Jaar eerste benoeming	2014
Ingangsjaar 2 ^e periode	2018
Eventuele herbenoeming	Nee
Benoemingstermijn	Vier jaar
Professionele achtergrond / expertise	Algemeen management, financieel economische expertise, public & non-profit management, verandermanagement, ruimtelijke ordening en sociale zaken.

De heer ir. C. de Blok - 1948 Vicevoorzitter

Hoofdfunctie	-
Nevenfuncties	Lid platform gehandicaptenbeleid Heerde / Voorzitter Adviesraad Sociaal Domein Heerde / Algemeen bestuurslid Wereldwinkel Heerde
Jaar eerste benoeming	2010
Ingangsjaar tweede periode	2015
Eventuele herbenoeming	Nee, datum aftreden 1-1-2019
Benoemingstermijn	Vier jaar
Professionele achtergrond/expertise	Chemisch technologische opleiding / algemeen management / marketing / bedrijfskunde / bouwcoördinator (aansturing) bouwafdeling. Laatst actieve functie: algemeen directeur sociale werkvoorziening Zwolle.

De heer R.R. Scholten – 1964

Hoofdfunctie	GGNet Transitie manager Zorgsupport
Nevenfuncties	Vicevoorzitter Raad van Toezicht Stichting Proo Voorzitter Adviesraad Sociaal Domein gemeente Oldebroek Redacteur FactoMediaBase bij Vakmedianet Hardlooptrainer Atletiekvereniging De Gemzen Lid Raad van Toezicht Stichting Kinderopvang Oldebroek
Jaar eerste benoeming	2015
Ingangsjaar tweede periode	2019
Eventuele herbenoeming	Nee
Benoemingstermijn	Vier jaar
Professionele achtergrond / expertise	Werkzaam in de geestelijke gezondheidszorg. Toezichthouder in het primair onderwijs, kinderopvang, wonen en welzijn en het sociaal domein. Expert op het gebied van ondersteunende diensten in het onderhoud van woning/verblijfsruimten, patiënt- en klantlogistiek, technologie/ict systemen en gastvrijheid. Ruime kennis en ervaring op het gebied van risicomangement, lean werken, reorganisaties, verander- en transitie management en maatschappelijk ondernemen.

Mevrouw drs. K.A. Dubbelman – 1963

Hoofdfunctie	Zelfstandig ondernemer, organisatieadviseur en interimmanager. Tevens partner bij Waarderend Toezicht
Nevenfuncties	Lid rvc Reggewoon
Jaar eerste benoeming	2018
Eventuele herbenoeming	Ja
Benoemingstermijn	Drie jaar en 3 maanden
Professionele achtergrond / expertise	Ruime kennis en ervaring in bestuur en management binnen de zorg, publieke gezondheidszorg en veiligheid en het hoger onderwijs. Expert op het gebied van governance-vraagstukken binnen de zorg en woningcorporaties.

Mevrouw mr. K.J.P.C. van der Velden - 1968

Hoofdfunctie	Zelfstandig ondernemer / Interim-manager ruimtelijk-economisch domein
Nevenfuncties	Lid rvc Woningcorporatie Voerendaal
Jaar eerste benoeming	2018
Eventuele herbenoeming	Ja
Benoemingstermijn	Drie jaar en 3 maanden
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

Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

Er is in 2018 geen sprake geweest van transacties met potentieel tegenstrijdige belangen aangaande de leden van de rvc.

De rvc is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de directie en welk deelbelang dan ook, onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en de taken naar behoren kunnen vervullen.

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

Aanspreekbaarheid

De rvc hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Iedereen is uitgenodigd zich tot de rvc te wenden als daartoe aanleiding is. De contactgegevens van de rvc staan op de website van de corporatie.

Informatievoorziening

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

- De externe accountant EY (accountantsverslag, jaarrekening)
- De externe accountant PwC (bespreking managementletter)
- NARIS - risicomangement
- Finance Ideas – van bedrijfswaarde naar beleidswaarde
- KAeP Notaris – nieuwe statuten
- De huurdersraad overlegt een keer per jaar met de rvc over allerlei zaken die binnen (en buiten) Triada aan de orde zijn. Hiertoe is een convenant met de huurdersraad vastgesteld.

Zelfevaluatie

De rvc is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren en evalueert dit jaarlijks. In 2018 is deze zelfevaluatie met externe begeleiding uitgevoerd.

Lidmaatschap

De leden van de rvc zijn lid van de VTW. Ze ontvangen diverse vaktijdschriften en brochures en bezoeken met zekere regelmaat VTW-bijeenkomsten.

Permanente educatie

Raad van Commissarissen - PE punten		
	Aantal behaalde punten 2018	Aantal behaalde punten 2017
De heer S.J. Schuijt MPM	10	10
De heer ir. C. de Blok	13	15
De heer R.R. Scholten	13	11
Mevrouw drs. K.A. Dubbelman	15	-
Mevrouw mr. K.J.P.C. van der Velden	1	-

Alle leden van de rvc hebben in de jaren 2015, 2016 , 2017 en 2018 de minimaal vereiste PE-punten behaald.

Bezoldiging

De rvc stelt de bezoldiging van de leden van de rvc vast. Deze is niet afhankelijk van de resultaten van de corporatie. De beloning van de commissarissen past binnen de Beroepsregel honorering commissarissen van de VTW en voldoet aan het bezoldigingsmaximum van de Wet Normering Topinkomens (WNT). De bezoldiging van de commissarissen in 2018 bedroeg voor een lid 11.000 euro, voor de vicevoorzitter 13.000 euro en voor de voorzitter 16.000 euro.

Er zijn door Triada geen leningen, voorschotten of garanties aan commissarissen verstrekt.

Vergaderingen, overig

Vergader- en besluitschema

De rvc is in het verslagjaar als volgt bijeen gekomen:

- Zeven keer in een reguliere vergadering in aanwezigheid van het bestuur
- Twee keer buiten aanwezigheid van het bestuur
- Een keer met de huurdersraad en het bestuur.

De volgende voorstellen/besluiten zijn door de rvc in 2018 vastgesteld/goedgekeurd:

Voorstellen en besluiten rvc 2018	
Voorstel/besluit	Datum vaststelling/ goedkeuring
Honorering leden rvc	13-02-2018
Notitie accountantskeuze met betrekking tot selectieprocedure en -criteria	13-02-2018
Benoeming de heer R.R. Scholten als huurdercommissaris met terugwerkende kracht per 01-01-2018	27-03-2018
Fiscaal jaarverslag 2017	27-03-2018
Fiscaal jaarplan 2018	27-03-2018
Plan van Aanpak, strategiekaart, risk appetite, rangorde doelstellingen	27-03-2018
Aanstelling PwC als nieuwe accountant	03-04-2018
Vaststelling jaarrekening 2017	05-06-2018
Bod drie gemeenten	05-06-2018
Fiscaal statuut	05-06-2018
Voordracht commissarissen fit & proper test	05-06-2018
Interne controleplan (aanpassing)	05-06-2018
Buiten werking stellen investeringsstatuut projecten 2018	02-07-2018
Rooster van aftreden	11-09-2018
Benoeming mevrouw drs. K.A. Dubbelman als huurdercommissaris per 01-10-2018	11-09-2018
Benoeming mevrouw mr. K.J.C.P. van der Velden als commissaris per 01-10-2018 mits positieve zienswijze Aw	11-09-2018
Herbenoeming de heer R.R. Scholten als commissaris op voordracht huurdersraad per 1-1-2019	11-09-2018
Benoeming de heer R.R. Scholten per 01-01-2019 als vicevoorzitter rvc	11-09-2018
Controleplan PwC	09-10-2018
Extra kosten controle PwC met betrekking tot kwaliteitsbeoordeling	09-10-2018
Intentieovereenkomst Hoge Weerd – de Tippe	09-10-2018
Conceptstatuten Triada voor verzending naar het ministerie van BZK	09-10-2018
Profielchetsen rvc	04-12-2018
Prestatieconvenanten wonen	04-12-2018
Statuten	05-12-2018
Investeringsstatuut	05-12-2018
Begroting 2019	05-12-2018
Opleidingen rvc 2019	05-12-2018
Declaratievorm rvc	05-12-2018
Vergaderdata 2019	05-12-2018

Overleg met huurders (vertegenwoordiging)

In 2018 is 1 keer formeel overleg gevoerd met de huurdersraad. De gespreksonderwerpen waren onder meer de samenwerking, de invulling van de vacatures binnen de rvc en de prestatieafspraken met de gemeenten.

Overleg met ondernemingsraad

In het verslagjaar was er geen ondernemingsraad actief. Na het aftreden van de ondernemingsraad in 2017 zijn er geen nieuwe leden toegetreden. De rvc heeft de directeur-bestuurder en het managementteam met enige regelmaat gevraagd naar de voortgang hierin en het opnieuw kunnen installeren van een ondernemingsraad.

8.7 Korte vooruitblik 2019

Belangrijke kaders voor het houden van toezicht zijn het nieuwe ondernemings- en portefeuilleplan. De betaalbaarheid en de beschikbaarheid zijn hierbij belangrijke speerpunten. Daarnaast wordt het instrument duurzaamheid ingezet om de betaalbaarheid van wonen op langere termijn te borgen.

Ook zien wij dat de snel toenemende bouwkosten het realiseren van de transformatieopgave hindert. Dit blijven wij monitoren.

Wij verwachten in het voorjaar 2019 een nieuwe commissaris te benoemen voor de afgetreden commissaris die eind 2018 zijn laatste termijn heeft beëindigd.

In de tweede helft van 2019 geven wij mede vorm aan de maatschappelijke visitatie door onder andere samen met de bestuurder een geaccrediteerd bureau te selecteren.



9. Onze financiën

Financiële ontwikkelingen

Overheidsontwikkelingen en veranderingen in wet- en regelgeving hebben veel impact op onder andere de financierbaarheid van corporaties. Kasstromen komen verder onder druk te staan waardoor de financieringsruimte wordt beperkt en de investeringsruimte afneemt.

De verhuurderheffing, vennootschapsbelasting en saneringsheffing beslaan een substantieel en stijgend deel van de operationele kosten. Anderzijds worden huurinkomsten beperkt door toenemende aandacht voor betaalbaarheid.

Financiële continuïteit

Triada streeft naar een solide financiële basis. Hiermee willen wij onze financiële continuïteit waarborgen en in de toekomst financierbaar blijven. Een gezonde financiële positie is een voorwaarde om onze doelstellingen te kunnen realiseren.

De vastgestelde meerjarenbegroting van Triada voor de periode 2019 tot en met 2023 laat het volgende beeld zien met betrekking tot de ontwikkeling van de geprognosticeerde winst-verliesrekening, de balans en de ontwikkeling van de solvabiliteit.

Prognose Balansposten					(x € 1.000)
	2019	2020	2021	2022	2023
Materiële vaste activa	729.036	754.831	774.583	791.308	809.202
Financiële vaste activa	5.447	4.017	3.498	3.326	3.157
Vlottende activa	5.245	5.248	5.253	5.257	5.261
Totaal	739.728	764.096	783.334	799.891	817.620
Eigen vermogen	491.863	498.320	502.254	506.593	519.683
Voorzieningen	5.378	2.527	1.076	844	889
Langlopende schulden	236.525	257.266	273.974	286.283	290.873
Kortlopende schulden	5.962	5.983	6.030	6.171	6.175
Totaal	739.728	764.096	783.334	799.891	817.620
Kengetal Solvabiliteit	66,5%	65,2%	64,1%	63,3%	63,6%

Solvabiliteit

De prognose van de solvabiliteit laat in de planningshorizon een licht dalende lijn zien van 66,5% in 2019 naar 63,6% in 2023.

Prognose winst-en-verliesrekening

(x € 1.000)

	2019	2020	2021	2022	2023
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille					
Huuropbrengsten	43.157	44.035	45.653	46.953	48.217
Opbrengsten servicecontracten	1.311	1.340	1.368	1.396	1.424
Lasten servicecontracten	-1.312	-1.341	-1.370	-1.397	-1.425
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.425	-3.385	-3.465	-3.289	-3.582
Lasten onderhoudsactiviteiten	-16.465	-14.503	-14.662	-13.903	-13.828
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.031	-8.339	-8.600	-8.423	-9.580
Totaal netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	16.235	17.807	18.924	21.337	21.226
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille					
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.358	7.522	8.509	8.557	9.060
Toegerekende organisatiekosten	-146	-141	-144	-147	-161
Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.631	-4.037	-5.091	-4.566	-4.801
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.581	3.344	3.274	3.844	4.098
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille					
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-16.336	-18.647	-21.968	-23.182	-15.296
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.861	15.554	15.533	15.000	15.391
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	0	0	0	0	0
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-475	-3.093	-6.435	-8.182	95
Overige organisatiekosten	-207	-222	-233	-232	-235
Leefbaarheid	-372	-372	-375	-385	-414
Financiële baten en lasten					
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0	0	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.805	-8.771	-8.816	-8.975	-8.783
Totaal financiële baten en lasten	-8.805	-8.771	-8.816	-8.975	-8.783
Resultaat voor belastingen	8.957	8.693	6.339	7.407	15.987
Belastingen	-4.666	-2.237	-2.404	-3.068	-2.897
Resultaat na belastingen	4.291	6.456	3.935	4.339	13.090

Huuropbrengsten

In de begroting van 2019 zijn wij uitgegaan van huursombenadering. Daarbij hebben wij differentiatie aangebracht in de huurverhoging bij de verschillende soorten vastgoed. Dit leidt tot de volgende huurprijsontwikkeling over de jaren 2019-2023.

Huursomontwikkeling (jaarlijkse huurverhoging inclusief harmonisatie)					
	2019	2020	2021	2022	2023
Huurverhoging daeb					
- Zelfstandige huurwoningen	2,30%	3,10%	3,00%	2,90%	2,80%
- Onzelfstandige huurwoningen	1,50%	2,30%	2,20%	2,10%	2,00%
- Maatschappelijk vastgoed	1,50%	2,30%	2,20%	2,10%	2,00%
Huurverhoging niet-daeb					
- Zelfstandige huurwoningen	2,50%	3,30%	3,20%	3,10%	3,00%
- Garages	1,50%	2,30%	2,20%	2,10%	2,00%
- Maatschappelijk vastgoed	1,50%	2,30%	2,20%	2,10%	2,00%
- Bedrijfsruimtes	1,50%	2,30%	2,20%	2,10%	2,00%

Verhuurderheffing

Op basis van de woz-waardepeildatum 1 januari 2017 en de veronderstelling dat de woz-waarde stijgt, zijn de volgende kosten begroot voor de verhuurderheffing.

Parameters berekening verhuurderheffing					
	woz-waarde sociaal bezit (x € 1.000.000)	Heffing per €1.000 woz-waarde	Verhuurderheffing (x € 1.000)	Afdrachtvermindering Verhuurderheffing (x € 1.000)	Afdracht Verhuurderheffing (x € 1.000)
2019	1.009,3	5,61	5.662	1.700	3.962
2020	1.094,5	5,62	6.151	940	5.211
2021	1.171,2	5,62	6.582	1.200	5.382
2022	1.207,1	5,63	6.796	1.660	5.136
2023	1.237,2	5,37	6.644	420	6.224

Saneringssteun

Voor de jaren 2019 tot en met 2023 verwacht Triada een saneringsheffing van 1% van de totale jaarhuur.

Totaaloverzicht Verhuurderheffing en Saneringssteun				
	Verhuurderheffing (x € 1)	Saneringssteun (x € 1)	Totaal (x € 1)	In % van de huuropbrengsten
2019	3.962.000	508.000	4.470.000	10,3%
2020	5.211.000	515.000	5.726.000	13,0%
2021	5.382.000	522.000	5.904.000	12,9%
2022	5.136.000	529.000	5.665.000	12,1%
2023	6.224.000	535.000	6.759.000	14,0%

Overige bedrijfsuitgaven

De overige bedrijfsuitgaven zijn in de jaren 2019-2023 begroot op basis van zero-based budgeting methode. Hierbij is rekening gehouden met de prijsinflatie en bij de personeelskosten de loonkostenstijging conform de prognose van het CPB. De veronderstelde bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor onder andere onderhoudskosten en verbeteruitgaven voor de komende jaren. De leegwaardestijging voor de provincie Gelderland vormt de basis voor de verwachte stijging van de verkoopopbrengsten en van de verhuurderheffing.

Uitgangspunten overige bedrijfsuitgaven						
	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	2,30%	2,20%	2,10%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	3,10%	2,80%	2,60%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%	2,80%	2,60%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	5,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Investerings

Triada verwacht in de komende vijf jaar 371 woningen te bouwen. Ook worden op grote schaal energetische maatregelen getroffen om bestaande woningen op te waarderen naar een Energie-Index kleiner dan 1,40 (Label A of B). Daarnaast worden reguliere woonwensenpakketten, renovaties bij mutatie en grootschalige renovaties doorgevoerd. Dit om ons woningaanbod ook in de toekomst aantrekkelijk te houden voor onze klant.

Desinvesteringen

Triada verwacht in de komende vijf jaar 210 woningen te verkopen. Verder zijn binnen het transformatieprogramma voor deze tijdsperiode twintig woningen aangewezen voor sloop.

Leningen

Als gevolg van de gemaakte keuzes en uitgangspunten wordt verwacht dat de leningenportefeuille groeit van 223 miljoen naar 285 miljoen in 2023. Dit past binnen het door ons geformuleerde treasurybeleid.

Kasstromen

De beleidskeuzes in de meerjarenbegroting 2019-2023 hebben de volgende kasstromen tot gevolg.

	Begroting					2019-2023
	2019	2020	2021	2022	2023	Totaal
Operationele activiteiten	7.143	7.906	7.961	9.061	9.131	41.202
Investeringsactiviteiten	-16.600	-28.647	-24.669	-21.370	-13.720	-105.006
Financieringsactiviteiten	8.293	20.741	16.708	12.309	4.589	62.640

Operationeel

Triada verwacht in de komende vijf jaren een positieve operationele kasstroom van ongeveer € 41 miljoen. De kasstroom als gevolg van huuropbrengsten bedraagt € 228 miljoen. De onderhoudsuitgaven niet zijnde investeringen zijn begroot op € 55 miljoen.

Er is rekening gehouden met € 26 miljoen verhuurderheffing, € 8 miljoen vennootschapsbelasting en € 3 miljoen overige heffingen.

Operationele kasstroom						
	Begroting					2019-2023
	2019	2020	2021	2022	2023	Totaal
Huuropbrengsten	43.155	44.032	45.648	46.949	48.213	227.997
Vergoedingen	1.311	1.340	1.368	1.396	1.424	6.839
Overige bedrijfsontvangsten	75	76	78	79	80	388
Personeelskosten (salarissen e.d)	-5.047	-5.043	-5.143	-5.273	-5.404	-25.910
Onderhoudsuitgaven	-12.646	-10.993	-11.084	-10.214	-9.779	-54.716
Overige bedrijfsuitgaven	-6.263	-6.130	-6.251	-6.383	-7.036	-32.063
Renteuitgaven	-8.843	-8.703	-8.725	-8.790	-8.734	-43.795
Verhuurderheffing	-3.962	-5.211	-5.382	-5.136	-6.224	-25.915
Overige heffingen	-557	-565	-573	-580	-587	-2.862
Leefbaarheid	-80	-89	-90	-92	-93	-444
Vennootschapsbelasting	0	-808	-1.885	-2.895	-2.729	-8.317
	7.143	7.906	7.961	9.061	9.131	41.202

Investerings

De verwachting is dat de verkoopontvangsten ongeveer € 41 miljoen bedragen. Hierbij is uitgegaan van 210 te verkopen woningen. Aan nieuwbouw wordt een uitgave van ongeveer € 65 miljoen verwacht. In de genoemde periode worden er naar verwachting 371 nieuwe woningen opgeleverd. De investeringen in woningverbeteringen (energiemaatregelen, renovaties, woonwensenpakketten) bedragen ongeveer € 79 miljoen.

Investeringskasstroom						
	Begroting					2019-2023
	2019	2020	2021	2022	2023	Totaal
Netto-verkoopontvangsten	7.358	7.522	8.507	8.557	9.060	41.004
Nieuwbouw	-7.376	-17.439	-15.393	-12.376	-11.931	-64.515
Woningverbetering	-15.844	-18.130	-17.500	-17.230	-10.618	-79.322
Activa t.d.v. de exploitatie	-738	-600	-220	-225	-231	-2.014
Aankoop	0	0	0	0	0	0
Sloop	0	0	-63	-96	0	-159
	-16.600	-28.647	-24.669	-21.370	-13.720	-105.006

Financiering

Naast de kasstroom als gevolg van de operationele activiteiten en de investeringsactiviteiten, worden in de komende vijf jaren ook een aantal leningen afgelost. Wij verwachten dat wij in deze periode € 112 miljoen aan nieuwe leningen moeten aantrekken.

Financieringskasstroom						
	Begroting					Totaal
	2019	2020	2021	2022	2023	2019-2023
Aan te trekken leningen	14.771	28.794	30.586	31.682	5.677	111.510
Opname roll-over leningen	8.000	0	0	0	0	8.000
Aflossingen	-14.478	-8.053	-13.878	-19.373	-1.088	-56.870
	8.293	20.741	16.708	12.309	4.589	62.640

Financiële ratio's

De gemaakte beleidskeuzes en gehanteerde uitgangpunten leiden tot de volgende belangrijke financiële ratio's.

	Begroting				
	2019	2020	2021	2022	2023
Solvabiliteit beleidswaarde	42%	40%	37%	35%	35%
Interest Coverage Ratio	1,81	1,91	1,91	2,02	2,03
Loan to Value beleidswaarde	58%	62%	64%	66%	66%
Dekkingratio marktwaarde	33%	35%	36%	36%	36%
Direct rendement	2,41%	2,58%	2,68%	2,87%	2,78%

Autoriteit Woningcorporaties

Op grond van artikel 61 lid 3 van de Woningwet 2015 beoordeelt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) jaarlijks de corporatie en stuurt een oordeel toe. De Aw maakt hierbij gebruik van de Verantwoordingsinformatie (dVi) en Prognose-informatie (dPi), het jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag), de jaarrekening, documentatie van de accountant en andere informatie ten aanzien van deelactiviteiten.

De Aw beoordeelt of de corporatie voldoet en naar verwachting in de toekomst blijft voldoen aan de vereisten op het gebied van governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Daarbij beoordeelt de Aw ook of het maatschappelijk gebonden vermogen voldoende wordt beschermt. De Aw beoordeelt integraal. Dit betekent dat de verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden beoordeeld.

In de Integrale oordeelsbrief 2017/2018 heeft Triada de uitkomst van het onderzoek aangetroffen. Het onderzoek heeft geen aanleiding gegeven tot het doen van interventies. Wel is aandacht gevraagd voor de samenstelling van de raad van commissarissen van Triada en het benoemen van een huurderscommissaris.

In de oordeelsbrief 2018 ziet de Aw op basis van een risicogerichte benadering geen aanleiding om Triada integraal te onderzoeken, worden geen interventies opgelegd en geen toezicht afspraken gemaakt.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De kerntaak van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is het bijdragen aan optimale financiering van de volkshuisvesting door objectief risicomanagement. Objectief in de zin van het voeren van een evenwichtig, eenduidig en voorspelbaar risicomanagement dat rekening houdt met alle belanghouders.

Het WSW zorgt ervoor dat deelnemende corporaties toegang hebben tot de kapitaalmarkt tegen zo optimaal mogelijke financieringskosten. Dat doet het WSW door borg te staan voor de rente- en aflossingsverplichtingen van door het WSW geborgde leningen van corporaties.

Voor woningcorporaties is het WSW feitelijk een onderlinge waarborgmaatschappij die steunt op 'solidariteit' binnen het borgstelsel en de zekerheidsstructuur. Het WSW heeft als doelstelling om aanspraken op de borg te beheersen. Hiertoe zijn risicorichtlijnen opgesteld waaraan deelnemende corporaties zich verplicht moeten confirmeren.

Borgingsplafond

Een belangrijke risicorichtlijn van het WSW is het borgingsplafond. Het borgingsplafond van een corporatie is de maximale omvang van de geborgde leningenportefeuille gedurende het betreffende kalenderjaar.

Het in 2018 afgegeven borgingsplafond voor Triada is als volgt:

Overzicht borgingsplafond			(x € 1.000)
	2018	2019	2020
Geborgde leningenportefeuille WSW per 1 januari	223.468		
Financieringsbehoefte daeb	41.371	32.967	26.629
Interne financieringsbronnen	-13.944	-17.321	-18.044
Correctie	-202	-239	-363
Borgingstegoed	-3.681		
Borgingsplafond per jaar (naar boven afgerond op € 1.000)	247.012	262.419	270.641

Voor alle leningen geldt dat alleen borging kan plaatsvinden als de gemeentelijke achtervang is afgegeven, Triada voldoende onderpand (gelegen in de betreffende gemeente) heeft ingezet en voldoet aan de bepalingen zoals vastgelegd in het Reglement van Deelneming van het WSW.

Borgbaarheidsverklaring

In een borgbaarheidsverklaring wordt vastgelegd of een corporatie voldoet aan het borgingsplafond. Op grond van deze verklaring kan Triada binnen de ruimte van het borgingsplafond leningen aantrekken met WSW-borging, mits voldaan wordt aan de voorwaarden voor borging. De borgbaarheidsverklaring van Triada is op 20 november 2018 afgegeven.

SBR-wonen

SBR-wonen is een samenwerkingsverband van Aedes vereniging van woningcorporaties, het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), de Aw en het WSW. Zij richten zich op het realiseren van een infrastructuur en de gemeenschappelijke taal voor informatie-uitwisseling binnen de corporatiesector.

Via een portaal (voorheen het CorpoData-systeem) vraagt SBR-wonen volkshuisvestelijke gegevens van corporaties op. Op twee momenten per jaar moeten gegevens aangeleverd worden: voor 15 december de prospectieve informatie (dPi) en voor 1 juli de verantwoordingsinformatie (dVi).

Administratieve scheiding

Conform de Woningwet moet Triada zich met haar volkshuisvestelijk vermogen concentreren op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en een gelimiteerd aantal andere maatschappelijke taken: diensten van algemeen economisch belang (daeb).

Triada heeft gekozen voor een administratieve scheiding van de daeb en niet-daeb-activiteiten. Dankzij deze scheiding van activiteiten voldoen wij aan de wettelijke eisen en zijn wij in staat onze volkshuisvestelijke ambities zo optimaal en efficiënt mogelijk te realiseren.

9.1 Solvabiliteit

Deze ratio beoordeelt de continuïteit en daarmee de liquiditeit op lange termijn. De solvabiliteit is in het verslagjaar licht gestegen ten opzichte van 2017.

Solvabiliteit		(x € 1.000)	
	2018	2017	
Eigen vermogen	554.925	526.414	
Balanstotaal	803.945	772.710	
Solvabiliteit	69,0%	68,1%	

9.2 Rentabiliteit

Dit kengetal meet de winstgevendheid van het vermogen over een bepaalde periode. Winstgevendheid is belangrijk om te kunnen groeien, investeren en financiële continuïteit te waarborgen. Ten opzichte van het vorig verslagjaar is de rentabiliteit gestegen.

Rentabiliteit		(x € 1.000)	
	2018	2017	
Bedrijfsresultaat	84.349	24.531	
Balanstotaal	803.945	772.710	
Rentabiliteit totaal vermogen	10,5%	3,2%	

9.3 Liquiditeit

De current ratio is een kengetal om de liquiditeit van een bedrijf te meten en geeft aan in hoeverre voldaan kan worden aan de kortlopende schulden vanuit de vlottende activa. Voor 2018 bedraagt de ratio 0,33 (2017: 0,49). De ratio wordt sterk beïnvloed door de hoogte van de voorraden, vorderingen, liquide middelen en de aflossingsverplichtingen korter dan 1 jaar. Per 31 december 2018 bedraagt het totaal van deze aflossingsverplichtingen € 14,5 miljoen.

Liquiditeit		(x € 1.000)	
	2018	2017	
Vlottende activa	7.128	9.122	
Kortlopende schulden	21.495	18.629	
Current ratio	0,33	0,49	

9.4 Marktwaarde versus beleidswaarde

Marktwaarde

Vanaf 2016 waardeert Triada haar bezit op marktwaarde. In de jaren daarvoor werd het bezit gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgings- of vervaardigingsprijs) minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve waardeverminderingverliezen. Door deze wijziging is het eigen vermogen zeer sterk gestegen. De waardering op marktwaarde houdt in dat Triada berekent wat de toekomstige ontvangsten en uitgaven zijn van alle onroerende zaken in exploitatie alsof het een belegging betreft. Het waarden van het bezit op marktwaarde is als verplichting opgenomen in de Woningwet.

Triada hanteert voor de waardering het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Het Handboek volgt de netto contante waardemethode. Via deze methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt aan de hand van een disconteringspercentage, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van deze periode. Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploiteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen.

Wanneer het bezit als een belegging wordt gezien, dan is het uitgangspunt om de huren zoveel mogelijk te maximaliseren naar markthuurl; dat woningen verkocht worden als dat meer rendement oplevert dan verhuren en dat kosten als onderhoud en overhead minimaal zijn. Waarderen op marktwaarde wekt de indruk dat het vastgoed gezien wordt als belegging. Voor Triada geldt dat de waardering op marktwaarde is een waarderingsvraagstuk is en niets zegt over de manier waarop wij onze volkshuisvestelijke taak uitoefenen.

De positieve waardeontwikkeling in 2018 is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Triada heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 38,6 miljoen gegroeid naar een waarde van € 773,4 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 5,3 %.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden met ingang van het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat zoals hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als uitgangspunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het verticaal toezichtsmodel van de Aw en het WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties dient voor de Aw en het WSW als input om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. Het WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van de Aw en het WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaalt. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook op basis van een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt Triada diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar Triada een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Triada van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersraad over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, die ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Triada actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door het inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen, krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

Per 31 december 2018 is in totaal € 350 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2017: € 317 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

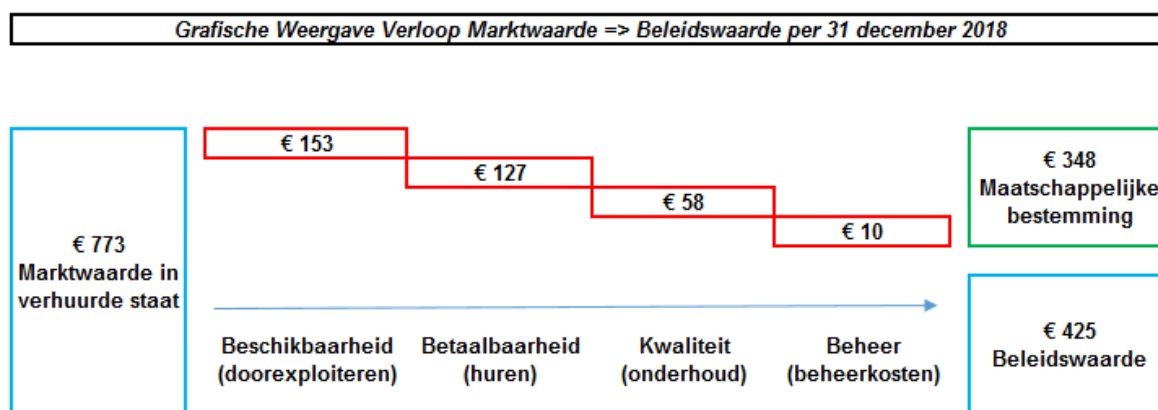
De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Triada.

De mogelijkheden voor de corporatie 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. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, wordt van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd. Daarnaast wordt bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst wordt gerealiseerd.

Verskil tussen marktwaarde en beleidswaarde

Triada heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het daeb- en niet-daeb-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit. Het verschil bedraagt circa € 425 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:



(Bedragen x € 1 miljoen)

Dit impliceert dat circa 63% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

9.5 Fiscaal

Ontwikkelingen 2018

De herziene aangiften vennootschapsbelasting over 2014 en 2015 zijn ingediend. De aangifte over 2016 is ingediend. Inmiddels is in 2019 een herziene versie ingediend. De aangifte over 2017 is eind april 2019 ingediend.

De bedragen inzake de ingediende btw-suppletie 2014-2017 zijn in 2018 terugontvangen.

De verhuurderheffing 2018 is in september 2018 ingediend bij de Belastingdienst.

**Balans en
winst-en-verliesrekening
per 31 december 2018**

10. Jaarrekening

10.1 Balans per 31 december 2018

(voor resultaatbestemming)

(x € 1.000)

	31 december 2018	31 december 2017
Activa		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
1. Daeb-vastgoed in exploitatie	751.937	714.034
2. Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	21.496	20.779
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.303	5.637
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.493	1.839
	<u>782.229</u>	<u>742.289</u>
Materiële vaste activa		
5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	11.765	11.818
	<u>11.765</u>	<u>11.818</u>
Financiële vaste activa		
6. Latente belastingvorderingen	2.823	9.481
	<u>2.823</u>	<u>9.481</u>
Som der vaste activa	<u>796.817</u>	<u>763.588</u>
Vlottende activa		
Voorraden		
7. Vastgoed bestemd voor verkoop	195	41
	<u>195</u>	<u>41</u>
Onderhanden projecten		
8. Onderhanden projecten	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Vorderingen		
9. Huurdebiteuren	140	131
10. Overheid	72	307
11. Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
12. Overige vorderingen	121	172
13. Overlopende activa	1	502
	<u>334</u>	<u>1.112</u>
14. Liquide middelen	6.599	7.969
	<u>6.599</u>	<u>7.969</u>
Som der vlottende activa	<u>7.128</u>	<u>9.122</u>
Totaal ACTIVA	<u>803.945</u>	<u>772.710</u>

(x € 1.000)

	31 december 2018	31 december 2017
Passiva		
15. Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	372.678	316.510
Overige reserves	114.231	194.562
Resultaat boekjaar	68.016	15.342
Totaal eigen vermogen	<u>554.925</u>	<u>526.414</u>
Voorzieningen		
16. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	13.150	9.480
17. Overige voorzieningen	621	524
Totaal voorzieningen	<u>13.771</u>	<u>10.004</u>
Langlopende schulden		
18. Schulden/leningen kredietinstellingen	208.176	211.654
19. Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.578	6.009
Totaal langlopende schulden	<u>213.754</u>	<u>217.663</u>
Kortlopende schulden		
20. Schulden aan kredietinstellingen	14.478	13.680
21. Schulden aan leveranciers	1.454	689
22. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.385	252
23. Overige schulden	3.511	3.328
24. Overlopende passiva	667	680
Totaal kortlopende schulden	<u>21.495</u>	<u>18.629</u>
Totaal PASSIVA	803.945	772.710

10.2 Winst-en-verliesrekening over 2018

(x € 1.000)

	2018	2017
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
25. Huuropbrengsten	42.682	42.422
26. Opbrengsten servicecontracten	1.250	1.257
27. Lasten servicecontracten	-1.173	-1.188
28. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.208	-3.324
29. Lasten onderhoudsactiviteiten	-14.473	-13.747
30. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.489	-7.668
Totaal netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	16.589	17.752
31. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	13.308	6.342
Toegerekende organisatiekosten	-441	-389
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-8.574	-4.462
Totaal netto gerealiseerde resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.293	1.491
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
32. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-20.012	-10.223
33. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	83.564	15.867
34. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	181	154
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	63.733	5.798
Netto resultaat overige activiteiten		
35. Opbrengst overige activiteiten	246	0
36. Kosten overige activiteiten	0	0
Totaal netto resultaat overige activiteiten	246	0
37. Overige organisatiekosten	-231	-204
38. Leefbaarheid	-281	-306
Bedrijfsresultaat	84.349	24.531
Financiële baten en lasten		
39. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
40. Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.745	-9.066
Totaal financiële baten en lasten	-8.745	-9.066
Resultaat voor belastingen	75.604	15.465
41. Belastingen	-7.588	-123
Resultaat na belastingen	68.016	15.342

10.3 Kasstroomoverzicht 2018

(x € 1.000)

	2018	2017
<i>Ontvangsten operationele activiteiten</i>		
Ontvangsten van huurders	43.989	43.708
Overige bedrijfsontvangsten	489	90
Renteontvangsten	0	1
<i>Saldo ontvangsten</i>	<u>44.478</u>	<u>43.799</u>
<i>Uitgaven operationele activiteiten</i>		
Betalingen aan werknemers	5.008	5.566
Onderhoudsuitgaven	10.491	11.508
Overige bedrijfsuitgaven	5.351	5.562
Renteuitgaven	8.597	9.063
Sectorspecifieke heffingen	525	37
Verhuurderheffing	5.504	5.151
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	15	13
Vennootschapsbelasting	0	0
<i>Saldo uitgaven</i>	<u>35.491</u>	<u>36.900</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u><u>8.987</u></u>	<u><u>6.899</u></u>
<i>Ontvangsten investeringsactiviteiten</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huurwoongelegenheden	12.234	5.748
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV)	313	889
Verkoopontvangsten grond	802	1
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	18
<i>Saldo ontvangsten</i>	<u>13.349</u>	<u>6.656</u>
<i>Uitgaven investeringsactiviteiten</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	9.775	4.125
Woningverbetering woongelegenheden	9.516	9.614
Aankoop woongelegenheden (VoV)	351	287
Aankoop grond	0	172
Sloopuitgaven	387	0
Investerings overig	724	799
Externe kosten bij verkoop	273	207
<i>Saldo uitgaven</i>	<u>21.026</u>	<u>15.204</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u><u>-7.677</u></u>	<u><u>-8.548</u></u>
Transport	1.310	-1.649

(x € 1.000)

	2018	2017
Transport	1.310	-1.649
<i>Ontvangsten financieringsactiviteiten</i>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	19.000	5.000
Opname roll-over leningen	<u>0</u>	<u>4.000</u>
Saldo ontvangsten	19.000	9.000
<i>Uitgaven financieringsactiviteiten</i>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	13.576	3.392
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	104	866
Storting roll-over leningen	<u>8.000</u>	<u>0</u>
Saldo uitgaven	21.680	4.258
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-2.680</u>	<u>4.742</u>
Liquide middelen		
Liquide middelen per 1-1	7.969	4.876
Liquide middelen per 31-12	<u>6.599</u>	<u>7.969</u>
Toe(af)name liquide middelen	<u>-1.370</u>	<u>3.093</u>
Kasstromen naar activiteiten		
Operationele kasstroom	8.987	6.899
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-7.677	-8.548
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-2.680</u>	<u>4.742</u>
Totaal kasstromen	<u>-1.370</u>	<u>3.093</u>

10.4 Toelichting op de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht

Activiteiten

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

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2018 is sprake geweest van schattingswijzigingen. Schattingswijzigingen worden conform RJ 145.301 prospectief verwerkt, dat wil zeggen in het resultaat van het lopende boekjaar met een toelichting op het effect/de effecten van deze wijziging.

Latente belastingvordering voor verkopen

Het verschil tussen de fiscale en commerciële boekwaarde is een tijdelijk belastbaar verschil dat bij verkoop van verhuureenheden tot afwikkeling komt. Tot en met 2017 werd voor de in de komende 10 jaar geplande verkopen een latente belastingvordering gevormd. In 2018 heeft Triada met nieuw beleid bepaald dat de fiscale boekwinsten uit verkopen gedoteerd worden aan de herinvesteringsreserve (HIR). Dit wordt gefaciliteerd door de wijziging in RJ272.405. Hierdoor zal de fiscale winst niet tot afrekening leiden, waardoor een oneindige levensduur van het tijdelijke waarderingsverschil ontstaat. Hierdoor wordt de latente belastingvordering nihil. De impact van deze schattingswijziging op het boekjaar 2018 bedraagt, door de vrijval van de actieve belastinglatentie, € 7,0 miljoen ten laste van het resultaat.

Latente belastingvordering verkopen verkocht onder voorwaarden

Het tijdelijke waarderingsverschil tussen de fiscale- en commerciële boekwaarde is door de onzekerheid van de waardeontwikkelingen en het moment van terugkoop niet betrouwbaar in te schatten. De impact van deze schattingswijziging op het boekjaar 2018 bedraagt, door de vrijval van de actieve belastinglatentie € 784.505 en door de vrijval van de passieve belastinglatentie € 735.874, per saldo €48.631 ten laste van het resultaat.

Fouterstel Jaarrekening 2017

In 2018 is geconstateerd dat in de jaarrekening 2017 de waardering van het vastgoed in exploitatie per 31 december 2017 onjuist is verantwoord. De verantwoording is gebaseerd op gecertificeerde rekensoftware die beschikte over een assurance rapport met betrekking tot de opzet en het bestaan van de juiste rekenfunctionaliteit. Echter blijkt deze software onjuiste interpretaties te bevatten in de eindwaardeberekening in het uitpondscenario inzake de gebruikte mutatiegraad en de ingerekende kasstromen van de verkoopopbrengsten en verkoopkosten. Het gaat hier met name om de toepassing en uitleg van hetgeen beschreven is in de paragraaf 5.2.18.2 in het handboek modelmatig waarderen 2017. De strekking van deze paragraaf is ongewijzigd ten opzichte van het handboek 2016.

De leverancier van de rekensoftware waarvan in 2017 gebruik is gemaakt, heeft een fout gemaakt in de waarderingssoftware voor de vastgoedwaardering, welke onopgemerkt is gebleven. In 2018 is Triada veranderd van rekensoftware en leverancier. In deze rekensoftware wordt voornoemde paragraaf wel juist verwerkt. Met behulp van dezelfde basisgegevens is de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie per 31 december 2017 opnieuw berekend.

Wegens technische beperkingen en mutaties in het vastgoed in exploitatie is het praktisch niet mogelijk om de impact van de fout in de waardering van het vastgoed in exploitatie per 31 december 2016 vast te stellen. Evenmin hebben wij op andere wijze de omvang van de fout in de waardering van het vastgoed in exploitatie per 31 december 2016 kunnen verifiëren. Aangezien deze waardering van invloed is op de resultaatbepaling in 2017, hebben wij de omvang van de correcties op de verantwoordde resultaten en de openingsbalans niet kunnen bepalen.

Verwerking van dit fouterstel heeft – op grond van RJ 150.201 – plaatsgevonden in de jaarrekening 2018. Er is sprake van herstel van een materiële fout met effect op de waardering van het vastgoed in exploitatie, de belastinglatentie (waarderingsverschil marktwaarde vastgoed met betrekking tot de ingerekende verkopen) en het eigen vermogen.

De impact van dit fouterstel op het eigen vermogen per 31 december 2017 bedraagt - € 39,5 miljoen. Conform RJ 150.202 moet dit verschil worden verwerkt als een rechtstreekse mutatie van het eigen vermogen aan het begin van het boekjaar waarin het herstel plaatsvindt. De totale impact van het fouterstel op de openingsbalans 2018 wordt als volgt samengevat:

Fouterstel jaarrekening 2017			
Jaarrekeningpost	Voor correctie (x € 1000)	Correctie (x € 1000)	Gecorrigeerd (x € 1000)
Daeb vastgoed in exploitatie	€ 714.034	- € 40.053	€ 673.981
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	€ 20.779	- € 382	€ 20.397
Belastinglatentie waarderingsverschil marktwaarde vastgoed	€ 9.481	€ 930	€ 10.411
Eigen vermogen	€ 526.414	- € 39.505	€ 486.909

Presentatiewijzigingen

In 2018 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

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. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij het gebruik van de directe methode wordt de kasstroom uit operationele activiteiten afgeleid uit de werkelijke ontvangsten en betalingen. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele-, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

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

Gescheiden verantwoording daeb/ niet-daeb

Triada heeft de gescheiden verantwoording daeb / niet-daeb opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-daeb-activiteiten van Triada zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-daeb-tak behoren met als doel de middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed
- Verhuur van parkeergelegenheden.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen, worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het op 2 oktober 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de daeb- dan wel aan de niet-daeb-activiteiten toegerekend.

Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet.

Veronderstellingen	
Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
Directe scheiding op vhe-niveau. De opbrengsten / kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele vhe die staat geassocieerd als daeb dan wel niet-daeb.	<p><i>Balans</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vastgoedbeleggingen - Voorraden - Vorderingen - Herwaarderingsreserve - Verplichtingen inzake onroerende zaken VoV <p><i>Winst-en-verliesrekening</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille - Waardeveranderingen vastgoedportefeuille <p><i>Kasstroomoverzicht</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ontvangsten van huurders - Kasstroom uit investeringsactiviteiten (exclusief materiële vaste activa)
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de daeb en niet-daeb-activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	<p><i>Winst-en-verliesrekening</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten servicecontracten - Lasten onderhoudsactiviteiten <p><i>Kasstroomoverzicht</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Onderhoudsuitgaven
Toerekening op basis van aard balanspost of activiteit uitsluitend daeb.	<p><i>Balans</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Materiële vaste activa <p><i>Winst-en-verliesrekening</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Afschrijvingen - Leefbaarheid
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de daeb / niet-daeb-tak van Triada op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in daeb / niet-daeb. De hierbij gehanteerde verdeling daeb / niet-daeb is: 98/ 2	<p><i>Winst-en-verliesrekening</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lonen, salarissen en sociale lasten <p><i>Kasstroomoverzicht</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Betalingen aan werknemers

10.5 Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Algemeen

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2017, artikel 30 en 31 van 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).

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar. Voor een aantal posten zijn schattingen gewijzigd, zie hiervoor hoofdstuk 10.4 onder *schattingwijzigingen*.

Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies te kwalificeren zijn als investeringssubsidie, worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

In de Woningwet is in artikel 35 lid 2 opgenomen dat toegelaten instellingen in de jaarrekening het vastgoed in exploitatie moeten waarderen op actuele waarde. Hieronder wordt verstaan de marktwaarde, overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat.

Daeb-vastgoed in exploitatie en niet-daeb-vastgoed in exploitatie

Typering

Daeb-vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het op 2 oktober 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel van Triada als daeb-vastgoed zijn geclassificeerd. Daarbij is rekening gehouden met mutaties in de daeb-portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan Triada voornemens is om deze in de toekomst als daeb-vastgoed te verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners.

Niet-daeb-vastgoed omvat woningen en overige onroerende zaken die niet voldoen aan het criterium van daeb-vastgoed.

Kwalificatie

Triada richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met inachtneming van haar taak als sociale volkshuisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde in verhuurde staat.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Triada waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018).

Het waarderingshandboek ziet alleen toe op vastgoed in exploitatie. Grondposities, sloopcomplexen en vastgoed in (her)ontwikkeling vallen hier dus expliciet niet onder. Hiervoor gelden de regels overeenkomstig de RJ 645.

Basisversie en full-versie

Triada past voor haar bezit een combinatie van de basisversie en full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. De basisversie biedt de mogelijkheid om op portefeuille-niveau tot een aannemelijke marktwaarde te komen. De full-versie stelt de toegelaten instelling in staat om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur, de aannemelijke waarde te bepalen en deze waarde in te zetten bij bijvoorbeeld vastgoedsturing.

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden (inclusief extramuraal zorgvastgoed)
- Parkeergelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed
- Intramuraal zorgvastgoed.

Triada hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Om de basisversie te kunnen toepassen, heeft Triada een analyse gemaakt van dit bezit en hierbij 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 en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Voor extramuraal zorgvastgoed, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed hanteert Triada de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Complexindeling

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

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognoseerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop Triada actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken), zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed, maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash-Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van vijftien jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet 'contant' worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van vijftien jaar (de zogenaamde exit yield).
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald, maar waarbij op portefeuilleniveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat van de jaarrekening.
- In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat.
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

Scenario's

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Indien de maximale huur lager dan, of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem. Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip 'marktwaarde verhuurde staat', zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaatsvindt.

Mutatiekans bij exploitatieverplichting

Voor woningen die blijvend gereguleerd zijn (tot en met 142 WWS-punten) geldt een verplichting om de woning minstens zeven jaar door te exploiteren. Deze mag gedurende die periode niet worden uitgepondd. In het uitpondscenario moet daar rekenkundig rekening mee worden gehouden. 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.

De exploitatieverplichting geldt bij verkoop aan derden. Omdat de marktwaarde uitgaat van complexverkoop, en daarmee verkoop aan derden, geldt de verplichting ook voor aangebroken complexen.

Parameters en uitgangspunten

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Triada heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Macro-economische parameters Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018					
	2018	2019	2020	2021	2022 ev
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Loonstijging	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Leegwaardestijging ¹	8,60%	5,30%	2,00%	2,00%	2,00%

¹ Regio Gelderland

Parameters woongelegenheden - Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2018

<i>Instandhoudingskosten naar type</i>				
	EGW	MGW	Zorgeenheid (Extramuraal)	
Mutatieonderhoud	€ 883	€ 663	€ 663	
Beheerkosten	€ 436	€ 428	€ 395	
<i>Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten</i>				
Gemeentelijke ozb	Gemeentelijke tarieven 2018 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een percentage van de woz-waarde met als waardepeildatum 01-01-2017			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	0,12% van de woz-waarde			
Verhuurderheffing (jaar)	2019	2020 en 2021	2022	2023 ev
Tarief in een percentage van de woz	0,561%	0,592%	0,593%	0,567%
<i>Boven inflatoire huurverhoging en huurderiving oninbaar</i>				
	2019	2020	2021	2022 ev
Zelfstandige eenheden	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
Onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderiving oninbaar	Vast percentage van 1,00%			
<i>Mutatiekans bij doorexpluiten</i>				
Mutatiekans bij doorexpluiten	De gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen vijf jaar.			
<i>Mutatiekans bij uitponden</i>				
Minimale en maximale mutatiekans	De minimale mutatiekans is 2,00% en de maximale mutatiekans is 50% voor zowel doorexpluiten als uitponden.			
<i>Mutatieleegstand</i>				
Gereguleerde woningen	0 maanden			
Geliberaliseerde woningen	3 maanden			
<i>Verkoop</i>				
Juridische splitsingskosten	€ 518 per te splitsen eenheid			
Verkoopkosten bij uitponden	1,50% van de leegwaarde			
<i>Disconteringsvoet woongelegenheden EGW en MGW</i>				
COROP gebied	Veluwe 0,82%			
Marktontwikkeling	Veluwe -0,75%			

Parkeergelegenheden - Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2018

<i>Instandhoudingsonderhoud per jaar</i>	
Parkeerplaats	€ 50 per jaar
Garagebox	€ 166 per jaar

<i>Beheerkosten per jaar</i>	
Parkeerplaats	€ 26,00 per jaar
Garagebox	€ 37,00 per jaar

<i>Belastingen en verzekeringen</i>	
Belastingen en verzekeringen	0,24% van de woz-waarde

<i>Overige kosten</i>	
Juridische splitsingskosten	€ 518 per te splitsen eenheid
Verkoopkosten	€ 518 per eenheid
Mutatieleegstand	6 maanden

<i>Disconteringsvoet</i>	
Risicovrije rentevoet	0,44%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,52%
Regio Oost	0,25%

<i>Type verhuureenheid</i>	
Parkeerplaats opslag op disconteringsvoet van	0,00%
Garagebox opslag op disconteringsvoet van	0,09%

<i>Overdrachtskosten</i>	
Overdrachtsbelasting	6,00%
Overige aankoopkosten	1,00%

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed - Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018

<i>Onderhoudskosten en marketing</i>	
Instandhoudingsonderhoud	BOG € 5,40 per m2 BVO exclusief btw; MOG € 6,55 per m2 BVO inclusief btw
Mutatieonderhoud	BOG € 9,00 per m2 BVO exclusief btw; MOG € 10,80 per m2 BVO inclusief btw
Marketing	14% van de marktjaarhuur

<i>Beheerkosten</i>	
BOG	3% van de markthuur
MOG	2% van de markthuur

<i>Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten</i>	
Gemeentelijke ozb	Gemeentelijke tarieven 2018 (%) zoals gepubliceerd door her COELO
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	0,13% van de woz-waarde

<i>Mutatieleegstand</i>	
Mutatieleegstand	6 maanden

<i>Disconteringsvoet</i>	
Risicovrije rentevoet	0,44%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,52%
Regio Oost	0,50%

<i>Disconteringsvoet naar bouwjaar</i>					
	< 1960	1960 - 1974	1975 - 1989	1990 - 2004	≥ 2005
Bouwjaarklasse	0,00%	-0,39%	0,44%	-0,24%	-0,25%

<i>Disconteringsvoet naar type contractvorm</i>	
BOG	0,00%
MOG	0,07%

<i>Disconteringsvoet naar regio Oost</i>	
BOG	0,50%
MOG	0,50%

<i>Overdrachtskosten</i>	
Overdrachtsbelasting	6,00%
Overige aankoopkosten	1,00%

Intramuraal zorgvastgoed - Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2018

<i>Onderhoudskosten en marketing</i>	
Instandhoudingsonderhoud	€ 8,60 per m2 BVO inclusief btw
Technisch onderhoud	€ 10,80 per m2 BVO inclusief btw
Marketing	14% van de markt(jaar)huur

<i>Overige kosten</i>	
Beheerkosten	2,5% van de markthuur op jaarbasis
Belastingen en verzekeringen	0,36% van de woz-waarde
Mutatieleegstand	6 maanden

<i>Disconteringsvoet</i>	
Risicovrije rentevoet	0,44%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,52%
Regio Oost	0,65%

<i>Disconteringsvoet naar bouwjaar</i>					
	< 1960	1960 - 1974	1975 - 1989	1990 - 2004	≥ 2005
Bouwjaarklasse	0,00%	-0,39%	0,44%	-0,24%	-0,25%

<i>Disconteringsvoet naar type contractvorm</i>	
ZOG	0,00%

<i>Disconteringsvoet naar regio Oost</i>	
ZOG	0,65%

<i>Overdrachtskosten</i>	
Overdrachtsbelasting	6,00%
Overige aankoopkosten	1,00%

Full-versie

Het gebruik van de full-versie taxatie en het inschakelen van een externe taxateur is in een aantal gevallen verplicht. Het betreft de volgende situaties:

- Indien de huursom van reguliere woningen die gelegen zijn in krimp- of aardbevingsgebied gecombineerd met de huursom van studentenwoningen en extramurale zorgwoningen meer dan 5% van de totale huursom uitmaakt of van de daeb-tak of de niet-daeb-tak afzonderlijk. Al deze woningen moeten dan full worden gewaardeerd.
- Indien de huursom van bedrijfsmatig, maatschappelijk, intramuraal zorgvastgoed, niet-reguliere woningen en exoten tezamen meer dan 5% van de totale huursom uitmaakt of van de daeb-tak of de niet-daeb-tak afzonderlijk. Al het vastgoed van deze typen moet dan full worden gewaardeerd.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters.

Inschakeling taxateurs

Het gehele bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed is getaxeerd door onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateurs, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT - www.nrvt.nl). De taxatierapporten en de taxatiedossiers waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd, zijn op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

De taxaties zijn tot stand gekomen via volledige taxaties en markttechnische updates. De getaxeerde objecten zijn door Taxgoed (bedrijfsmatig onroerend goed) en Capital Value (maatschappelijk onroerend goed en zorgvastgoed) extern geïnspecteerd. Ten aanzien van de verschillende vrijheidsgraden is in de basis aangesloten bij de voorgeschreven basisvariant van het handboek. Bij enkele vrijheidsgraden is daarbij een aanpassing verricht door de taxateur. Deze aanpassingen zijn per vrijheidsgraad toegelicht in de volgende tabel.

Aanpassingen vrijheidsgraad		
Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing taxateur
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Waar van toepassing is dit meegenomen/toegepast
Markthuur	Normhuren per type vastgoed	De genoemde gegevens zijn overgenomen
Markthuurstijging	Prijsinflatie	Conform basisvariant
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties
Leegwaarde (stijging)	Op basis van de woz-waarde	Niet van toepassing
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties
Mutatie- en verkoopkans	Triada levert deze gegevens aan	Waar van toepassing, is dit meegenomen
Onderhoud	Normbedrag per type vastgoed	Waar van toepassing, is hiervan afgeweken
Technische splitsingskosten	Triada levert deze gegevens aan	Niet van toepassing
Bijzondere omstandigheden	Triada levert deze gegevens aan	Niet van toepassing
Erfpacht	Triada levert deze gegevens aan	Niet van toepassing
Exploitatiescenario	Doorexploiteren of Uitponden	Niet van toepassing

Gelet op de huidige marktomstandigheden, kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen, van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen indien van toepassing.

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuilleniveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen, maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Achterstallig Onderhoud

De kosten van achterstallig onderhoud zijn meegenomen bij de waardering van de woongelegenheden. Achterstallig onderhoud zijn kosten die het gevolg zijn van onvoldoende onderhoud of van externe omstandigheden (dalende grondwaterstand, aardbevingen) die een direct gevaar vormen voor de elementaire bouwprestaties en voor het op lange termijn doorexploiteren van de huurwoning. Dit kan onder meer betrekking hebben op funderingsproblemen en asbest dat moet worden verwijderd. Het gaat hierbij dus niet om instandhoudingsonderhoud dat bedoeld is om een eenheid in eenzelfde technische en bouwkundige staat te houden. De correctie bij de waardering zijn van toepassing aangezien Triada het voornemen heeft om asbest te verwijderen. Deze lasten zijn in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen. De contante waarde van de kosten van asbest zijn in mindering gebracht op de waarde van de betreffende verhuureenheid.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2018 onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van woningcorporaties. In 2018 en recent in 2019 zijn bepalingen van de Richtlijn 645 aangepast. De bedrijfswaarde is komen te vervallen en de beleidswaarde doet haar intrede.

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

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Dat de beleidswaarde enkel uitgaat van het doorexploiteerscenario. Derhalve wordt er geen rekening gehouden met een uitpondscenario en met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- De beleidswaarde de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur inreken, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Triada bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Triada hanteert in haar beleid een streefhuurpercentage dat varieert tussen de 59% en 100%. Gemiddeld is dit 73% van de maximaal redelijke huur.
- De beleidswaarde de toekomstige onderhoudslasten inreken, bepaald overeenkomstig het (onderhouds-)beleid van Triada en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren-onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Triada hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - onderhoudsnorm op basis van technische meerjarenbegroting 2019: € 1.911 per vhe per jaar
 - definitie gelijk aan 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst-en-verliesrekening.
- De beleidswaarde de toekomstige verhuur- en beheerlasten inreken, in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Triada hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - beheernorm op basis van de begroting 2019: € 842 per vhe per jaar
 - definitie gelijk aan het totaal van de posten 'lasten verhuur- en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de functionele winst-en-verliesrekening minus de verhuurderheffing.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitleggingpunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Triada heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Uitgangspunten beleidswaarde	
	Ultimo 2018
Gemiddelde streefhuur in procenten van de maximaal redelijke huur	73%
Onderhoudsnorm	€ 1.912
Beheerlasten	€ 841
Disconteringsvoet	6,67%

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

Triada heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VoV) door Triada wordt overgedragen aan derden, waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie, wordt 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 wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV.

De regeling kwalificeert zich als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VoV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijds waarde van geld, aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst gaat plaatsvinden, mede gelet op de onbepaalde terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen een jaar plaatsvindt, wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen van de woningen verkocht onder voorwaarden en die van de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de (gefixeerde) boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag, verwerkt in een herwaarderingsreserve. Triada heeft alleen in 2007, 2008 en 2009 woningen verkocht onder voorwaarden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten. Er wordt geen rente geactiveerd.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de al bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huurprojecten. Aangezien nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten, worden de grondposities beschouwd als vastgoedbeleggingen.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, die de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Materiële vaste activa

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

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Voor de toekomstige kosten van groot onderhoud aan de bedrijfsgebouwen is geen voorziening gevormd. De kosten worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderinggrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. In 2018 zijn schattingswijzigingen doorgevoerd die onder het hoofdstuk 'schattingwijzigingen' separaat zijn toegelicht.

Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn, wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa beoordeelt Triada op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Triada de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs, wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

Vorraden

Onder de post voorraden is het vastgoed bestemd voor verkoop opgenomen. Dit bestaat uit teruggekochte woningen vanuit een koopgarantconstructie die per balansdatum nog niet verkocht zijn. De prijs van de woningen is bepaald door een onafhankelijke taxatie. De teruggekochte woningen met een terugkoopplicht zijn gewaardeerd tegen de marktwaarde op het moment van verkrijging, na aftrek van de contractuele korting.

Deze marktwaarde minus korting is tevens de verkrijgingsprijs voor de waardering van de voorraad. Na eerste verwerking is rekening gehouden met de lagere opbrengstwaarde. Verder zijn onder deze post grondposities zonder concrete bouwbestemming opgenomen waarvan besloten is tot afstoting. De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde.

Onderhanden projecten

De post onderhanden projecten in opdracht van derden bestaat uit het saldo van gerealiseerde projectkosten, toegerekende winst, en indien van toepassing, verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen. Onderhanden projecten worden afzonderlijk in de balans onder de vlottende activa gepresenteerd. Indien de onderhanden projecten een creditstand vertonen worden deze gepresenteerd onder de kortlopende schulden. Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties worden opgenomen onder de voorraden.

Vorderingen

De vorderingen hebben een looptijd korter dan een jaar en worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vervolgens worden ze gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde.

Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen

Onder liquide middelen wordt verstaan kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien direct opeisbaar met een looptijd korter dan twaalf maanden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Eigen vermogen

Classificatie

Een financieel instrument, of de afzonderlijke componenten van het instrument, worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument, worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigenvermogeninstrument.

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten. Triada heeft de herwaarderingsreserve berekend op basis van het verschil tussen de aanschafwaarde (geen rekening houden met afschrijvingen) en de marktwaarde.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd 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 de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij hierna anders staat vermeld.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding wordt ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake 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 modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten. Voor het resterend bedrag wordt een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij hieronder anders is aangegeven. Triada kent de volgende overige voorzieningen:

■ *Jubilea*

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is 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 is rekening gehouden met een geschatte blijfkans en leeftijd.

■ *Loopbaanontwikkeling*

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter 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 wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar.

■ *Afloop derivaten*

Triada heeft in het verleden payers swaps opnieuw afgesloten als basisrenteleningen. Bij toepassing van de RJ290 betreffende hedge accounting, betekent dit dat de rente in de oorspronkelijke hedge-relatie niet wordt bijgesteld door tussentijdse transacties. In dat kader worden rentelasten tot aan de oorspronkelijke looptijd gehandhaafd op het oorspronkelijke niveau door boeken van een additionele rentelast. Hiervoor is het noodzakelijk een voorziening te vormen. De voorziening die hierdoor ontstaat, valt na afloop van de oorspronkelijke swaps vrij, lineair amortiserend tot aan het einde van de looptijd. Voor de verwerking van de doorzaktransactie in 2012 verwijzen wij u naar bladzijde 109.

Pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van Triada is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW).

De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen
- Er is sprake van een middelloonregeling
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW-pensioenleeftijd
- De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd indien en voor zover de dekkinggraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat
- De regeling kent zowel een levenslang, als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

Met ingang van 31 december 2014 moeten pensioenfondsden iedere maand ook de zogenaamde beleidsdekkinggraad aan DNB rapporteren. De beleidsdekkinggraad wordt berekend als het voortschrijdende gemiddelde van de dekkinggraden over het afgelopen jaar. De beleidsdekkinggraad wordt vanaf 2015 onder andere gehanteerd om te bepalen of een pensioenfonds zich in een tekortsituatie bevindt. Ook kunnen pensioenfondsden deze dekkinggraad als basis gebruiken bij beleidsbeslissingen (bijvoorbeeld toeslagverlening). Door beleidsbeslissingen te baseren op de gemiddelde dekkinggraad van het afgelopen jaar, hebben kortstondige schommelingen in de markt minder invloed op het beleid.

De beleidsdekkinggraad van SPW bedraagt eind december 2018: 116% (2017: 113%). De vereiste beleidsdekkinggraad ligt eind 2018 op 126%. Het fonds heeft dus een reservetekort. Zolang er een reservetekort is, wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder (DNB) ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen tien jaar uit het reservetekort kan komen.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en op basis hiervan worden premies aan SPW betaald door Triada. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

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

De waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen op grond van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VoV) door Triada zijn overgedragen aan derden, is tegen marktwaarde gecorrigeerd met de verplichtingen zoals deze zijn opgenomen in het VoV-contract.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan een jaar.

De overige kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Derivaten aangehouden voor hedging doeleinden

De rentevoet van lopende financieringen is variabel van aard en gebaseerd op driemaands Euribor. In de analyse van de financiële risico's heeft Triada het risico van renteschommelingen onderkend.

Voor derivaten past Triada kostprijshedge accounting toe op basis van generieke documentatie met vastlegging van:

- de algemene hedge-strategie
- hoe de hedge-relaties passen in de doelstellingen van risicobeheer
- de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedge-relaties
- de in het soort hedge-relatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities.

Op het moment van de eerste verantwoording worden deze derivaten gerubriceerd als 'Derivaten met toepassing van kostprijshedge-accounting'.

De waardering en resultaatbepaling is als volgt:

- Op moment van eerste waardering wordt de reële waarde van het derivaat bepaald. Over het algemeen is de uitkomst daarvan een nihil-waarde en wordt geen actief- of passiefpost op de balans opgenomen.
- De vervolgwaaardering geschiedt tegen kostprijs of lagere marktwaarde, waarbij een lagere waarde in geval van een effectieve hedge relatie voor de waardering en resultaatbepaling niet in aanmerking wordt genomen.
- Op moment van eerste waardering, alsmede tussentijds bij aanpassing van de contractuele afspraken met betrekking tot het derivaat en/of het afgedekte renterisico van de betreffende lening, wordt bepaald of er sprake is van ineffectiviteit. Daartoe wordt beoordeeld of het referentiebedrag van het derivaat niet groter is dan de omvang van de lening alsmede dat de kritische kenmerken (zoals omvang, looptijd, renteherzieningsdata, momenten van betaling van rente en aflossing, basis voor de rentevoet en dergelijke) van het derivaat en het afgedekte renterisico aan elkaar gelijk zijn.

Kostprijs-hedge-accounting wordt beëindigd indien:

- Het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, wordt beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst-en-verliesrekening was verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt.
- De hedge-relatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge-accounting. Indien de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedge-resultaten als volgt plaats:
 - Indien de transactie nog plaatsvindt, wordt hedge-accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst-en-verliesrekening of off-balance was gehouden, blijft afhankelijk van de situatie off-balance of op de balans.
 - Indien de transactie nog plaatsvindt, wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief buiten de winst-en-verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst-en-verliesrekening overgebracht.

Doorzaktransactie

In 2012 heeft een doorzaktransactie plaatsgevonden waarbij 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. Triada heeft deze transactie destijds verwerkt in de vorm van de voorziening 'afloop derivaten' (ultimo 2018: 0,2 miljoen). Op de doorzakdatum had echter conform RJ290 het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument als overlopende post in de balans verantwoord moeten worden, met een jaarlijkse amortisatie in de verlies-en-winstrekening over de initieel overeengekomen hedge-periode. Het uitgesteld (hedge)resultaat was ultimo 2018 circa € 7,9 miljoen. Conform RJ290 had de reële waarde van de basisrenteleningen op doorzakdatum verantwoord moeten worden 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. Het agio op de leningen was ultimo 2018 circa € 8,1 miljoen. De verwerking van dit effect in de voorziening heeft een beperkte invloed op de ratio's. Indien de balansposten separaat verantwoord zijn op de balans, wordt de loan to value 1,9% hoger en de solvabiliteit 0,7% lager. Dit wordt in 2019 door Triada op de juiste wijze in de balans verwerkt.

10.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd. Mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

Functionele indeling

De winst-en-verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Triada. Bij de kosten is er een onderscheid tussen direct toerekenbare kosten en indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden 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.

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden 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 worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit. Triada neemt een verplichting op als Triada zich aantoonbaar en onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie, neemt Triada de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten servicecontracten

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

Lasten servicecontracten

De lasten servicecontracten zijn lasten die deels in rekening worden gebracht bij de huurders. Het gaat hier om de servicekosten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als een gedeelte van de indirecte lasten verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord, voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum, worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

Personeelskosten, alsmede overige personeelskosten van directe en indirecte personeelsleden betrokken bij onderhoudsactiviteiten, worden toegerekend aan de lasten onderhoudsactiviteiten. Een deel van de indirecte kosten zijn 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 worden veroorzaakt doordat Triada vastgoed bezit. Hieronder worden verantwoord de kosten van onroerendezaakbelasting, waterschapslasten, rioolheffing, verhuurderheffing, saneringsheffing, kosten Autoriteit woningcorporaties en verzekeringen.

Triada verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelastingen en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is 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.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen, alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord 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. Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden in de grondslagen voor de waardering van activa en passiva.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Netto resultaat overige activiteiten

Dit betreft 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) worden opgenomen onder overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn de kosten van de raad van commissarissen en de kosten van jaarverslaggeving en control.

Leefbaarheid

Onder de post leefbaarheidsuitgaven zijn opgenomen de kosten voor zowel fysieke ingrepen niet zijnde investeringen, als uitgaven voor activiteiten in de woonomgeving van wooneenheden van Triada die de leefbaarheid voor haar huurders in buurten en wijken ten goede komt.

Tevens worden hier verantwoord 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 worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en de ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend, zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt 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. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met 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. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens wanneer deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen. In dat geval wordt de belasting in het eigen vermogen verwerkt.

10.7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

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.

Gedurende het verslagjaar is de treasurycommissie driemaal bijeen geweest. Naast alle reguliere activiteiten in het kader van treasury, is aandacht besteed aan het actualiseren van het treasurystatuut, het treasuryjaarplan en het conformeren aan de financieringsstrategie.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

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

In dit kader maakt Triada tevens gebruik van afgeleide financiële instrumenten. Zij gebruikt deze instrumenten uitsluitend indien er een onderliggende lening aanwezig is en de toepassing tot een positie van de totale leningenportefeuille leidt, welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Hierbij past zij kostprijshedge-accounting toe. Het beleid van Triada is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

De belangrijkste risico's op grond van de financiële instrumenten van Triada zijn het tegenpartij-, liquiditeits-, valuta-, rente- en beschikbaarheidsrisico. Het beleid van Triada is om deze risico's te beperken voor de gevoeligheid voor renteschommelingen door een evenwichtige spreiding van renterisico's in de tijd en door het nemen van maatregelen die de risico's verlagen. Triada maximeert haar bedrijfseconomisch renterisico op een maximaal percentage van 15% per jaar van de 'totale verwachte financiering' aan het einde van het jaar waar dit risico betrekking op heeft.

Tegenpartijrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Triada kunnen voldoen. Triada maakt gebruik van meerdere banken om dit risico te beperken. Verder handelt Triada enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Triada over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Aan de hand van maandelijkse kasstroomprognoses bepaalt Triada of er al dan niet leningen moeten worden aangetrokken. Daarnaast heeft Triada nog een rekening-courantkredietfaciliteit beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 7.000.000 (2017: € 7.000.000).

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Triada zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maakt Triada gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande lening portefeuille wordt constant gemonitord.

Valutarisico

Triada loopt geen valutarisico. Triada is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renterisico

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Triada risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Per financieringsbesluit maakt Triada een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet.

Derivaten aangehouden voor hedging doeleinden

De rentevoet van lopende financieringen is variabel van aard en gebaseerd op driemaands Euribor. In de analyse van de financiële risico's heeft Triada het risico van renteschommelingen onderkend. Voor derivaten past Triada kostprijshedge-accounting toe op basis van generieke documentatie met vastlegging van:

- de algemene hedge-strategie
- hoe de hedge-relaties passen in de doelstellingen van risicobeheer
- de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedge-relaties
- de in het soort hedge-relatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities.

Om de impact van renteschommelingen op derivaten meetbaar te maken, heeft Triada door middel van een stresstest een situatie gesimuleerd van een rentedaling van 1% en een rentedaling van 2% ten opzichte van de huidige rentestand. Per 31 december 2018 wordt zowel de 1% als de 2% stresstest doorstaan. Triada dient daarnaast in staat te zijn om een renteschok van -2% te ondervangen en voldoet hier ook aan.

Beschikbaarheidsrisico

De maatregelen van de overheid rondom de verhuurderheffing en de saneringssteun leiden tot een significante aantasting van de operationele kasstroom van woningcorporaties. Triada heeft haar begroting zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt.

Triada voldoet in de meerjarenbegroting aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Triada heeft daardoor 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. Over 2018 is geen niet-daeb-financiering aangetrokken. De verwachting is dat Triada ook in 2019 eventuele niet-daeb-investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar daeb-financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is Triada afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd 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 wordt gebruik gemaakt van recente gelijksoortige 'at arms length'-transacties en van netto contante waarde methodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

10.8 Toelichting op de balans per 31 december 2018

Vastgoedbeleggingen

(x € 1.000)

Vastgoedbeleggingen		
	31 december 2018	31 december 2017
1. Daeb vastgoed in exploitatie	751.937	714.034
2. Niet-daeb vastgoed in exploitatie	21.496	20.779
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.303	5.637
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.493	1.839
	782.229	742.289

1. Daeb-vastgoed in exploitatie en
2. Niet-daeb-vastgoed in exploitatie

(x € 1.000)

Mutaties vastgoedbeleggingen				
	1. Daeb vastgoed in exploitatie		2. Niet-daeb vastgoed in exploitatie	
	2018	2017	2018	2017
Stand 1 januari				
Boekwaarde	714.034	692.192	20.779	20.233
Fouterstel	-40.053	0	-382	0
Gecorrigeerde boekwaarde 1 januari	673.981	692.192	20.397	20.233
Mutaties:				
Opleveringen	5.950	1.605	0	0
Aankopen	0	0	0	0
Investerings	4.870	8.862	96	0
Desinvesteringen	-7.639	-3.471	-363	-247
Sloop opstellen	-4.019	-228	0	0
Inbrengwaarde grond in project	-2.694	0	0	0
Afwaarderingen	0	0	0	0
Subsidies	-710	0	0	0
Aanpassingen marktwaarde	82.198	15.074	1.366	793
Totaal van de mutaties	77.956	21.842	1.099	546
Stand per 31 december				
Boekwaarde	751.937	714.034	21.496	20.779
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	316.643	287.951	679	0

Ontwikkelingen marktwaarde

Ontwikkeling marktwaarde		(x € 1.000)
Marktwaarde per 31 december 2017		734.813
Fouterstel per 1 januari 2018		-40.435
Gecorrigeerde marktwaarde per 1 januari 2018		694.378
Vorraadmutaties		-8.678
Mutatie objectgegevens		16.808
Methodische wijzigingen handboek en software		-3.937
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek		-11.455
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen		86.317
Marktwaarde per 31 december 2018		773.433
DAEB vastgoed in exploitatie		751.937
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		21.496
Marktwaarde per 31 december 2018		773.433

Gevoeligheidsanalyse

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

Gevoeligheidsanalyse				
Parameters	Gehanteerd in marktwaarde 31-12-2018	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde x € 1.000	Effect op marktwaarde %
Disconteringsvoet	6,67%	+ 0,1%	-8.200	-1,06
		- 0,1%	8.400	1,08
Gemiddelde markthuur	€ 722	+ 10%	7.300	0,95
		- 10%	-6.200	-0,80
Mutatiegraad	6,62%	+ 1%	45.600	5,89
		- 1%	-57.100	-7,39
Leegwaarde	€ 179.015	+ 10%	37.800	4,89
		- 10%	-36.700	-4,75

Ontwikkelingen beleidswaarde

De beleidswaarde is gedurende 2018 ingevoerd. Dit waardebegrip is nog in ontwikkeling. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en het WSW kan leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, zoals nadere aanscherping van de begrippen onderhoud en verbetering.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

Verschil marktwaarde en beleidswaarde		x € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat 31 december 2018		€ 773.433
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	€ 153.322	
Betaalbaarheid (huren)	€ 127.381	
Kwaliteit (onderhoud)	€ 58.004	
Beheer	€ 10.040	
<i>Subtotaal</i>		€ 348.747
Beleidswaarde 31 december 2018		€ 424.686

Per 31 december 2018 is in totaal € 350 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2017: € 317 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs.

De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee 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 van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 349 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van Triada niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid. De mogelijkheden voor Triada 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. Omdat de doelstelling van Triada is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, wordt van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd. Daarnaast wordt bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van Triada.

Gevoeligheidsanalyse

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde.

Effecten op beleidswaarde		
	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde * € 1.000
Disconteringsvoet	+ 0,5%	-35.159
Streefhuur per maand	+ € 10	6.987
Lasten onderhoud per jaar	+ € 100	-7.231
Beheerlasten per jaar	+ € 100	-15.470

Zekerheden en beperkingen

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om woningen die gefinancierd zijn met door het 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). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op die woningen van de corporatie die gefinancierd zijn met een door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting, gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de 'Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen'.

Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

Er zijn geen restricties op grond van het BTIV en convenanten met gemeenten in de sfeer van huurprijis- en verkoopbeperkende regels en afspraken gericht op het in stand moeten houden van een minimale omvang van de goedkope woningvoorraad en die een waardedrukkend effect hebben op de geschatte marktwaarde van de vastgoedbeleggingen.

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

(x € 1.000)

Mutaties Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
	3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	
	2018	2017
Stand 1 januari		
Boekwaarde	5.637	6.018
Mutaties:		
Opleveringen	0	0
Investerings	0	0
Desinvesteringen	-515	-644
Herclassificatie	0	0
Herwaarderingen	181	263
Overboeking van voorziening	0	0
Aanpassingen marktwaarde	0	0
Naar voorraden	0	0
Totaal van de mutaties	-334	-381
Stand per 31 december		
Boekwaarde 31 december	5.303	5.637
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	0	0

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Verloop VOV woningen (aantallen)

	2018	2017
Stand per 1 januari	47	52
Verkoop	0	0
Afkoop erfpacht	-2	-3
Terugkoop	-2	-2
Stand per 31 december	43	47

Overeenkomstig de waarderingsgrondslagen ziet het verloopoverzicht van de woningen verkocht onder voorwaarden er als volgt uit:

Conditie VOV woningen

	31 december 2018	31 december 2017
Aantal terugkoopplicht / terugkooprecht	43 / 0	47 / 0
Aantal bestaand bezit / nieuwbouw	39 / 4	42 / 5
Aantal teruggekochte VOV woningen	2	2
Aantal afkoop erfpacht	2	3
Soort Verkoop onder Voorwaarden:		
Koopgarant	8	9
Kopen met korting	35	38
Koop Goedkoop (terugkooprecht)	0	0
Resultaatdeling bij terugkoop (Triada - koper):		
50% - 50%	39	42
37,5% - 62,5%	4	5

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

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

(x € 1.000)

Mutaties vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
	4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2018	2017
Stand 1 januari		
Boekwaarde	1.839	2.720
Mutaties:		
Opleveringen	-5.950	-1.605
Investerings	11.667	5.794
Inbrengwaarde grond in project	2.694	0
Desinvesteringen	-310	-53
Herclassificatie	0	0
Herwaarderingen	0	0
Overboeking van voorziening	-6.780	-4.918
Aanpassingen marktwaarde	333	-99
Naar voorraden	0	0
Totaal van de mutaties	1.654	-881
Stand per 31 december		
Boekwaarde 31 december	3.493	1.839
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	0	0

Onder de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn grondposities opgenomen. Dit zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Zodra de grondposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen, vindt her-rubricering plaats naar de betreffende actiefposten. Tijdens de bouw wordt geen bouwrente geactiveerd.

Grondposities		
	31 december 2018	31 december 2017
Bedrag (x € 1.000)	301	843
Met bouwbestemming (in m2)	7.510	14.520
Zonder bouwbestemming (in m2)	33.490	33.490

Materiele vaste activa

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

(x € 1.000)

Mutaties onroerende- en roerende zaken ten dienste van exploitatie		
	2018	2017
<i>Stand 1 januari:</i>		
Aanschafwaarde	18.875	18.341
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-7.057	-6.493
Boekwaarde	11.818	11.848
<i>Mutaties:</i>		
Investerings	698	707
Desinvesteringen	0	-173
Afschrijvingen	-751	-589
Correctie cumulatieve afschrijvingen in verband met desinvesteringen	0	25
Totaal van de mutaties	-53	-30
<i>Stand 31 december:</i>		
Aanschafwaarde	19.573	18.875
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-7.808	-7.057
Boekwaarde	11.765	11.818

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur.

Gebruiksduur	
Bedrijfsterreinen	geen afschrijving
Automatisering	5 jaar
Bedrijfsauto's	8 jaar minus restwaarde
Personenauto's	5 jaar minus restwaarde
Inventaris kantoor	10 jaar
<i>Kantoorgebouw (componentenbenadering)</i>	
Grond	geen afschrijving
Casco	50 jaar
Liftinstallaties	15 tot 50 jaar
Verwarmingsinstallaties	15 tot 50 jaar

Actuele waarde

De actuele waarde van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie, met uitzondering van de onroerende zaken, wijkt niet significant af van de historische kostprijs. De woz-waarde van de onroerende zaken is € 2,0 miljoen, de verzekerde waarde is € 11,3 miljoen. De boekwaarde van de onroerende zaken is € 10,4 miljoen.

Financiële vaste activa

6. Latente belastingvorderingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen dient conform RJ272 een latente belastingverplichting te worden opgenomen. Indien de RJ dit toestaat zijn de actieve- en passieve belastinglatenties gesaldeerd gepresenteerd in de jaarrekening. De latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde (RJ272.404). De disconteringsvoet is gebaseerd op basis van de gemiddelde netto rentevoet van de langlopende leningenportefeuille onder aftrek van het toepasselijke (wettelijke) belastingtarief van 25%. De disconteringsvoet bedraagt voor 2018 2,31% (2017: 2,87%). 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.

- *Verliescompensatie*
In het kader van compensabele verliesverrekening is vennootschapsbelasting te vorderen. Hiertoe wordt een actieve belastinglatentievordering gevormd. Gerealiseerde verliezen zijn naar verwachting verrekenbaar met de belastbare winsten van de volgende negen jaren.
- *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 de leningen worden afgelost zal deze latentie ook afnemen. Over 2018 hebben zich geen wijzigingen voorgedaan in de leningsvoorwaarden.
- *Waardering Verkopen onder Voorwaarden*
Conform de richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (RJ 645) zijn de rechten en verplichtingen van de 'Verkopen onder voorwaarden' (VoV woningen) verantwoord in de jaarrekening. Deze verantwoording heeft geleid tot een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde voor de Onroerende Zaken Verkocht Onder Voorwaarden en de hierbij horende terugkoopverplichting. Voor dit waarderingsverschil was in 2017 respectievelijk een actieve en een passieve belastinglatentie opgenomen. Door de schattingswijziging is deze latentie in 2018 geheel afgewaardeerd naar nihil.
- *Waarderingsverschil Marktwaaarde Vastgoed in Exploitatie*
In de jaarrekening is een latentie gevormd voor het waarderingsverschil tussen de fiscale grondslagen en de waardering van vastgoed in exploitatie als toegepast in de jaarrekening. Dit vanwege voor de sector geldende fiscale waarderingsvoorschriften volgens de vaststellingsovereenkomsten VSO I en II. Doordat met ingang van 2018 door een beleidswijziging de HIR wordt toegepast, is deze latentie op nihil gewaardeerd. Zie ook de toelichting onder de schattingswijzigingen.
- *Waarderingsverschil Derivaten*
In de jaarrekening is 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 derivaten.
- *Waarderingsverschil Boekenonderzoek*
In de jaarrekening is 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.

(x € 1.000)

Latenties 2018											
	Stand 1-1-2017	Rente effect	Dotatie	Onttrekking	Stand 31-12-2017	Correctie fourtherstel	Gecorrigeerde stand 1-1-2018	Rente effect	Dotatie	Onttrekking	Stand 31-12-2018
Actieve latentie											
Verliescompensatie	2.817	-16	172	0	2.973	0	2.973	-526	64	0	2.511
Waardering leningen	397	-14	0	-38	345	0	345	-6	-100	0	239
Waarderingsverschil marktwaarde vastgoed	6.220	-58	0	-48	6.114	930	7.044	0	0	-7.044	0
Waardering terugbetalingsverplichting VoV-woningen	797	-31	19	0	785	0	785	0	0	-785	0
Waardering derivaten	0	0	0	0	0	0	0	0	33	0	33
Waardering boekenonderzoek	0	0	0	0	0	0	0	0	40	0	40
Totaal actieve latentie	10.231	-119	191	-86	10.217	930	11.147	-532	37	-7.829	2.823
Passieve latentie											
Waardering MVA VoV-woningen	-737	29	-28	0	-736	0	-736	0	0	736	0
Totaal passieve latentie	-737	29	-28	0	-736	0	-736	0	0	736	0
Saldering latentie											
Totaal actieve latentie	9.494	-90	163	-86	9.481	930	10.411	-532	37	-7.093	2.823

Op basis van de huidige gegeven is de verwachte vrijval van de latenties in 2019:

Vrijval latenties 2019		(x € 1.000)
Verliescompensatie		1.805
Waardering leningen		46
Waardering derivaten		11
Waardering boekenonderzoek		4
Totaal vrijval latenties 2019		1.866

Nominaal, tegen het voor het jaar geldende belastingtarief, bedragen de waardeverschillen:

	(x € 1.000)	
Waardeverschillen	31 december 2018	31 december 2017
Actieve latentie		
Verliescompensatie	2.608	3.237
Waardering leningen	1.137	1.624
Waardering derivaten	-62	0
Waardering boekenonderzoek	50	0
Marktwaaarde vastgoed	0	8.209
Terugbetalingsverplichting VoV-woningen	0	1.502
	3.733	14.572
Passieve latentie		
Waardeverschil VoV-woningen	0	1.409
	0	1.409
Saldering Latentie		
	3.733	13.163

Voorraden

	(x € 1.000)	
	31 december 2018	31 december 2017
7. Vastgoed bestemd voor verkoop		
Grondpositie bestemd voor verkoop	41	41
Vastgoed bestemd voor verkoop	154	0
Totaal voorraden	195	41

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

Onder *Vastgoed bestemd voor verkoop* is opgenomen 1 teruggekochte VoV-woning (2017: 0)

Onderhanden projecten

(x € 1.000)

	31 december 2018	31 december 2017
--	---------------------	---------------------

8. Onderhanden projecten

Onderhanden investering projectmatig onderhoud	5.815	0
Waardemutatie onderhanden investering projectmatig onderhoud	-5.815	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Voor tien onderhanden energetische projecten (446 woningen) die per balansdatum niet zijn voltooid, bedraagt het totaal van de verstrekte opdrachten € 14,6 miljoen (2017: € 0). Investerings in bestaand bezit hebben geen waardevermeerdering tot gevolg. Het reeds uitgevoerde werk is afgewaardeerd op € 5,8 miljoen (2017: € 0) en volledig afgewaardeerd. Het totaal aan verplichtingen voor nog uit te voeren werk bedraagt € 8,7 miljoen (2017: € 0) en is afgewaardeerd via de voorziening onrendabele investeringen en herstructurering.

Vorderingen

(x € 1.000)

	31 december 2018	31 december 2017
9. Huurdebiteuren	140	131
10. Overheid	72	307
11. Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
12. Overige vorderingen	121	172
13. Overlopende activa	1	502
Totaal	<u>334</u>	<u>1.112</u>

(x € 1.000)

	2018	2017
9. Huurdebiteuren		
Achterstand	227	229
Huurdebiteuren overige	11	30
Overige regelingen	28	40
	<u>266</u>	<u>299</u>
Voorziening voor dubieuze debiteuren	-126	-168
Balans 31 december	<u>140</u>	<u>131</u>

De achterstand, uitgedrukt in percentage van de moethuur, bedraagt per ultimo 2018: 0,53% (2017: 0,62%).

Mutatieoverzicht voorziening dubieuze debiteuren:

Balans 1 januari	168	191
Mutatie	-6	46
Onttrekking	-36	-69
	<u>126</u>	<u>168</u>
Totaal voorziening voor dubieuze debiteuren	<u>126</u>	<u>168</u>

(x € 1.000)

	2018	2017
10. Overheid		
Vorderingen op gemeenten	72	307
Balans 31 december	<u>72</u>	<u>307</u>
11. Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Te vorderen vennootschapsbelasting	0	0
Balans 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>
12. Overige vorderingen		
Vertrokken huurders	121	171
Overige vorderingen	0	1
Balans 31 december	<u>121</u>	<u>172</u>
13. Overlopende activa		
Bouwrijp maken "De Klaarbeek"	0	492
Overige overlopende activa	1	10
Balans 31 december	<u>1</u>	<u>502</u>

Liquide middelen

(x € 1.000)

	2018	2017
14. Liquide middelen		
Direct opvraagbaar:		
Kas	1	0
Bank, rekening courant en huurrekening	4.397	5.769
Bank, spaarrekeningen	2.201	2.200
Balans 31 december	<u>6.599</u>	<u>7.969</u>

Triada beschikt over een kredietfaciliteit in rekening courant bij de ABN AMRO Bank tot een maximum van € 7.000.000. Hiervoor zijn geen zekerheden afgegeven.

Eigen vermogen

(x € 1.000)

	2018	2017
--	------	------

15. Eigen Vermogen

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

Stand per 1 januari	526.414	511.072
Fouterstel rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt	-39.505	0
Gecorrigeerde stand per 1 januari	<u>486.909</u>	<u>511.072</u>
Resultaat boekjaar	68.016	15.342
Stand per 31 december	<u><u>554.925</u></u>	<u><u>526.414</u></u>

(x € 1.000)

	2018	2017
--	------	------

15. Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld

Herwaarderingsreserve	372.678	316.510
Overige reserves	114.231	194.562
Resultaat boekjaar	68.016	15.342
Balans 31 december	<u><u>554.925</u></u>	<u><u>526.414</u></u>

(x € 1.000)

	2018	2017
--	------	------

Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

Stand per 1 januari	316.510	308.555
Correctie fouterstel	-36.675	0
Gecorrigeerde stand per 1 januari	<u>279.835</u>	<u>308.555</u>
Dotatie herwaarderingsreserve	87.786	22.654
Onttrekking herwaarderingsreserve	-6.924	-14.609
Gerealiseerde herwaarderingsreserve	9.227	0
Mutatie latentie marktwaarde	2.754	-90
Stand 31 december	<u><u>372.678</u></u>	<u><u>316.510</u></u>

(x € 1.000)

2018

2017

Overige Reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

Stand per 1 januari	194.562	156.597
Correctie fouterstel	-2.830	0
Gecorrigeerde stand per 1 januari	191.732	156.597
Dotatie herwaarderingsreserve	-87.786	-22.654
Overboeking naar herwaarderingsreserve	6.924	14.609
Gerealiseerde herwaardering	-9.227	0
Bestemming resultaat	15.342	45.920
Mutatie latentie marktwaarde	-2.754	90
Stand 31 december	114.231	194.562

In overeenstemming met de statuten van Triada moet het gehele eigen vermogen binnen de kaders van de Woningwet worden besteed.

Overzicht van het totaalresultaat 2018

De RJ265.101 en RJ265.201 schrijven voor dat indien door een grote rechtspersoon een jaarrekening wordt opgemaakt, in die jaarrekening een overzicht van het totaalresultaat wordt opgenomen. Doel van het overzicht is dat alle baten en lasten in één overzicht worden gepresenteerd, onafhankelijk of deze in de winst-en-verliesrekening of rechtstreeks in het eigen vermogen worden verwerkt.

Zo wordt een goed inzicht gegeven in de geleverde prestatie. In de RJ265.202 wordt aanbevolen om het overzicht te presenteren als afzonderlijk overzicht naast de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht.

(x € 1.000)

Overzicht totaalresultaat

2018

2017

Netto-resultaat na belastingen	68.016	15.342
--------------------------------	--------	--------

Definitieve bestemming van het resultaat 2017

Het positieve resultaat over 2017 is onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen toegevoegd aan de overige reserves.

Voorlopige bestemming van het resultaat 2018

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over 2018 aan de overige reserves toe te voegen.

De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Voorzieningen

	(x € 1.000)	
	31 december 2018	31 december 2017
16. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	13.150	9.480
17. Overige voorzieningen	621	524
	<u>13.771</u>	<u>10.004</u>

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

	(x € 1.000)	
	2018	2017
16. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering		
Stand per 1 januari	9.480	4.768
Dotatie	16.295	9.630
Onttrekking	-12.625	-4.918
Stand per 31 december	<u>13.150</u>	<u>9.480</u>
De voorziening heeft een looptijd korter dan 1 jaar.		
17. Overige voorzieningen		
Stand per 1 januari	524	501
Dotatie	114	57
Onttrekking	-17	-34
Stand per 31 december	<u>621</u>	<u>524</u>
De voorzieningen hebben een looptijd langer dan 1 jaar		
<i>Loopbaanontwikkeling</i>		
Stand per 1 januari	225	246
Dotatie	-3	5
Onttrekking	-8	-26
Stand per 31 december	<u>214</u>	<u>225</u>
<i>Jubileumuitkeringen</i>		
Stand per 1 januari	68	70
Dotatie	71	6
Onttrekking	-9	-8
Stand per 31 december	<u>130</u>	<u>68</u>
<i>Afloop derivaten</i>		
Stand per 1 januari	231	185
Dotatie	46	46
Onttrekking	0	0
Stand per 31 december	<u>277</u>	<u>231</u>

Voor de verwerking van de doorzaktransactie in 2012 verwijzen wij u naar bladzijde 109.

Langlopende schulden

	(x € 1.000)	
	31 december 2018	31 december 2017
18. Schulden/leningen kredietinstellingen	208.176	211.654
19. Verplichting inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.578	6.009
	<u>213.754</u>	<u>217.663</u>

Schulden/leningen kredietinstellingen

	(x € 1.000)	
	2018	2017
18. Schulden/leningen kredietinstellingen		
Saldo per 1 januari	225.334	220.592
Opmaken	19.000	9.000
Aflossingen	-13.680	-4.258
Terugstorting rollover	-8.000	0
	<u>222.654</u>	<u>225.334</u>
Leningen o/g per 31 december	222.654	225.334
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-14.478	-13.680
Totaal	<u>208.176</u>	<u>211.654</u>

Het vervalschema van de langlopende schulden is hieronder weergegeven:

korter dan of gelijk aan 1 jaar	14.478	13.680
langer dan 1 jaar en korter dan of gelijk aan 5 jaar	42.366	51.096
langer dan 5 jaar	165.810	160.558
Totaal	<u>222.654</u>	<u>225.334</u>

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

Renteafspraken en looptijden

In onderstaand overzicht zijn de leningen ingedeeld in groepen overeenkomstig de contractueel overeengekomen renteaftspraken en looptijden. De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2018: 17,2 jaar (2017: 17,0 jaar). Het gemiddelde rentepercentage over de uitstaand leningen bedraagt ultimo 2018: 3,95% (in 2017: 3,82%)

(x € 1.000)

Renteafspraken en looptijden per 31 december 2018				
	Renteherziening €	Eindaflossing €	Totaal €	In % van de schuld 01-01-2019
2019	0	12.729	12.729	5,72%
2020	7.500	6.250	13.750	6,18%
2021	0	12.000	12.000	5,39%
2022	2.175	18.000	20.175	9,06%
2023	0	0	0	0,00%
2024	0	0	0	0,00%
2025	0	7.500	7.500	3,37%
2026	0	7.500	7.500	3,37%
2027	0	7.500	7.500	3,37%
2028	0	5.000	5.000	2,25%
2029 e.v.	36.500	146.175	182.675	82,04%
Totaal		222.654		

Marktw waarde

De marktwaarde van de leningen op basis van de 6-maands Euribor met een opslag van 0,23%, waarbij rekening wordt gehouden met de renteherzieningsdatum, bedroeg per 31 december 2018 € 302 miljoen (ultimo 2017: € 307 miljoen).

Mutaties

In 2018 hebben de volgende mutaties plaatsgevonden in de leningenportefeuille:

Mutaties leningen			
Opnamen			
Geldgever		Opname (x €1.000)	Soort lening
NWB		6.500	Fixe
BNG		6.500	Fixe
BNG		6.000	Fixe
	Totaal	19.000	
Aflossingen			
Geldgever		Aflossing (x €1.000)	Soort aflossing
NWB		12.000	Eindaflossing rollover
NWB		916	Annuïtaire aflossing
BNG		499	Annuïtaire aflossing
NWB		250	Lineaire aflossing
NN		15	Annuïtaire aflossing
	Totaal	13.680	
Terugstorting rollover			
Geldgever		Terugstorting (x €1.000)	Soort lening
BNG		8.000	Roll-over
	Totaal	8.000	

Aflossingen en rente

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

Aflossingen en rente				
	31-12-2018		31-12-2017	
	Aantal	€ (x € 1.000)	Aantal	€ (x € 1.000)
Aflossingscriteria				
Lineair	1	1.000	1	1.250
Annuïtair	13	19.454	13	20.884
Fixe	28	144.200	25	125.200
Roll-over	5	38.000	6	58.000
Basisrente	2	20.000	2	20.000
	49	222.654	47	225.334
Rente				
Vast	44	184.654	41	167.334
Variabel	5	38.000	6	58.000
	49	222.654	47	225.334

Derivaten

De derivatenportefeuille van Triada bevat drie payer swaps met een onderliggende nominale waarde van € 36 miljoen. Aan deze renteswaps zijn roll-over leningen gekoppeld op basis van driemaands Euribor. Deze hebben dezelfde modaliteiten als de swaps waardoor er geen ineffectiviteit is.

Op 31 december 2018 hadden de swaps een negatieve marktwaarde van € 3,5 miljoen.

Renteswaps						
	Begindatum	Einddatum	Hoofdsom (x € 1.000)	Te betalen %	Marktwaarde 31-12-2018 (x € 1.000)	Marktwaarde 31-12-2017 (x € 1.000)
1	02-07-2007	01-07-2021	12.000	3,960	-1.838	-1.812
2	02-05-2007	01-05-2018	12.000	3,820	0	-252
3	01-06-2007	01-06-2019	12.000	3,875	-254	-763
4	02-07-2007	01-07-2022	12.000	3,925	-1.397	-2.191
Totaal					-3.489	-5.018

De hoogte van de hoofdsom, het restant van de looptijd en de ontwikkeling van de marktrente beïnvloeden de marktwaarde van swaps. Er is geen sprake van margin calls.

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 het WSW.

Basisrenteleningen						
	Begindatum	Einddatum	Hoofdsom (x € 1.000)	Te betalen %	Marktwaarde 31-12-2018 (x € 1.000)	Marktwaarde 31-12-2017 (x € 1.000)
731	01-11-2012	01-11-2060	-10.000	4,505	-20.579	-20.464
732	03-12-2012	03-12-2055	-10.000	4,610	-19.281	-19.090
Totaal			-20.000		-39.860	-39.554

De marktwaarde van deze leningen wordt bepaald door de toekomstige kasstromen contant te maken tegen de swapcurve (zonder opslag). De negatieve marktwaarde van de twee basisrenteleningen bedraagt eind 2018: € 39,9 mln. (eind 2017: € 39,6 mln.).

Voor de verwerking van de doorzaktransactie in 2012 verwijzen wij u naar bladzijde 109.

Rente

De verdeling van de leningenportefeuille (inclusief effect derivaten) naar verschillende rentepercentages is als volgt:

	31 december 2018		31 december 2017	
	Leningbedrag (x €1.000)	In % van totaal	Leningbedrag (x €1.000)	In % van totaal
0 - 1,99	13.500	6,06%	21.500	9,54%
2 - 2,99	9.660	4,34%	3.642	1,62%
3 - 3,99	67.109	30,14%	72.740	32,28%
4 - 4,99	121.777	54,70%	116.433	51,67%
5 - 5,99	9.200	4,13%	9.200	4,08%
6 - 6,99	1.408	0,63%	1.819	0,81%
Totaal	222.654	100,00%	225.334	100,00%

Zekerheden

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is € 229 miljoen geborgd door het WSW, dit is inclusief het niet opgenomen deel van de roll-over leningen. Verder is een bedrag van € 1 miljoen geborgd door de gemeente Heerde en € 0,7 miljoen door de gemeente Hattem.

	31 december 2018		31 december 2017	
	Leningbedrag (x €1.000)	Niet opgenomen roll-over (x €1.000)	Leningbedrag (x €1.000)	Niet opgenomen roll-over (x €1.000)
Geborgd door:				
WSW	220.892	8.000	223.468	0
Gemeente Heerde	1.017	0	1.105	0
Gemeente Hattem	745	0	761	0
Totaal	222.654	8.000	225.334	0

Verplichting inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

(x € 1.000)

	2018	2017
19. Verplichting inzake van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Waarde per 1 januari	6.009	6.546
Waarde mutatie boekjaar	114	167
Verkoop	0	0
Terugkoop / afkoop erfpacht	-545	-704
Waarde per 31 december	<u>5.578</u>	<u>6.009</u>

De terugkoopverplichting op grond van woningen verkocht onder voorwaarden heeft betrekking op 43 woningen (2017: 47), waarvan 39 huurwoningen uit bestaand bezit (2017: 42) en 4 nieuwbouwkooptoningen (2017: 5).

Kortlopende schulden

(x € 1.000)

	31 december 2018	31 december 2017
Kortlopende schulden		
20 Schulden aan kredietinstellingen	14.478	13.680
21 Schulden aan leveranciers	1.454	689
22 Belastingen en premies volksverzekeringen	1.385	252
23 Overige schulden	3.511	3.328
24 Overlopende passiva	667	680
	<u>21.495</u>	<u>18.629</u>

(x € 1.000)

	2018	2017
20. Schulden aan kredietinstellingen		
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen	14.478	13.680
Balans 31 december	<u>14.478</u>	<u>13.680</u>
21. Schulden aan leveranciers		
Schuld aan het pensioenfonds	61	61
Overige crediteuren	1.393	628
Balans 31 december	<u>1.454</u>	<u>689</u>
22. Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	1.385	252
Balans 31 december	<u>1.385</u>	<u>252</u>
23. Overige schulden		
Vakantiedagenverplichting	142	137
Transitorische rente	3.269	3.191
Overige kortlopende schulden	100	0
Balans 31 december	<u>3.511</u>	<u>3.328</u>
24. Overlopende passiva		
Vooruit ontvangen huren	273	236
Nog te ontvangen facturen	97	79
Overige transitorische posten	297	365
Balans 31 december	<u>667</u>	<u>680</u>

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen die deelnemer zijn van het WSW, worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden van 3,85% (2017: 3,85%) over het schuldrestant van de door corporaties aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2018 heeft Triada een aangegane obligoverplichting van € 8.716.000 (2017: € 8.507.000). Deze verplichting is voorwaardelijk. Zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Borgstellingen/bankgaranties

Per 31 december 2018 zijn er geen bankgaranties verstrekt.

Heffing voor saneringssteun

Triada moet de komende vijf jaren naar verwachting in totaal € 2.609.000 afdragen aan opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen. Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Wet Ketenaansprakelijkheid

Aangezien wij door de wetgever als eigenbouwer worden aangemerkt, 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 bedroegen ultimo 2018 € 13.654.000 (2017: € 8.760.000).

Aangetrokken, nog niet opgenomen leningen

Triada heeft in 2018 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.

Terugkoopverplichtingen

De terugkoopverplichtingen van woningen verkocht onder voorwaarden zijn vermeld in de toelichting op de balans bij de post Verplichtingen inzake onroerende zaken VoV.

Prestatieafspraken

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

10.9 Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2018

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

(x € 1.000)

	Jaarrekening 2018	Jaarrekening 2017
25. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen daeb	41.399	41.142
Woningen en woongebouwen niet-daeb	730	729
Onzelfstandige woongelegenheden daeb	712	706
Onroerende zaken niet zijnde woningen daeb	20	20
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-daeb	528	530
<i>Subtotaal</i>	<u>43.389</u>	<u>43.127</u>
Derving wegens leegstand	-632	-619
Gewenningsbijdrage	-39	-40
Afboeking oninbare debiteuren	-36	-46
Totaal huuropbrengsten	<u><u>42.682</u></u>	<u><u>42.422</u></u>

De huren zijn gewijzigd als gevolg van (alle bedragen x € 1.000):

- Verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging: € 474
- In exploitatie nemen van nieuw bezit: € 151
- Verhoging bij woningverbeteringen en aanpassing tot streefhuur bij mutatie: € 113
- Verkoop van woningen: € 316 (negatief)
- Sloop van woningen: € 161 (negatief)

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2018 bedroeg 1,64% (1 juli 2017: 0,50%)

Geografische onderverdeling huuropbrengsten

Gemeente Heerde	11.704	11.660
Gemeente Epe	23.031	22.687
Gemeente Hattem	8.653	8.780
	<u>43.388</u>	<u>43.127</u>

(x € 1.000)

	Jaarrekening 2018	Jaarrekening 2017
26. Opbrengsten servicecontracten		
Overige vergoedingen, levering en diensten	1.262	1.272
Derving wegens leegstand	-12	-15
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>1.250</u>	<u>1.257</u>
27. Lasten servicecontracten		
Schoonmaakkosten	-234	-225
Energiekosten	-623	-598
Tuinonderhoud	-17	-17
Glasfonds	-61	-60
Riool- en dakgotenfonds	-145	-200
Servicefonds	-93	-88
Totaal lasten servicecontracten	<u>-1.173</u>	<u>-1.188</u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

(x € 1.000)

	Jaarrekening 2018	Jaarrekening 2017
28. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Toegerekende loonkosten	-1.856	-2.031
Toegerekende organisatiekosten 1)	-660	-732
Afschrijvingen op activa ten dienste van de exploitatie 2)	-751	-589
Inschrijfgeld en administratiekosten	59	28
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	<u>-3.208</u>	<u>-3.324</u>

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

2) In 2018 is de website van Triada vervangen, de restant boekwaarde van de oude website is volledig afgeschreven in 2018 wat een extra afschrijvingslast geeft van € 122.415

(x € 1.000)

	Jaarrekening 2018	Jaarrekening 2017
29. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Reparatieonderhoud	-1.336	-1.343
Mutatieonderhoud	-674	-488
Inkoop klein materiaal	-180	-201
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	-2.190	-2.032
Planmatig onderhoud (cyclisch)	-9.114	-8.827
	-11.304	-10.859
Toegerekende loonkosten	-2.860	-2.864
Toegerekende organisatiekosten	-946	-960
	-15.110	-14.683
Geactiveerde productie	141	101
Doorbelasting eigen dienst	496	835
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-14.473	-13.747

(x € 1.000)

	Jaarrekening 2018	Jaarrekening 2017
30. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Verhuurderheffing	-5.504	-5.151
Onroerend zaakbelasting	-1.340	-1.365
Waterschapslasten	-232	-225
Reinigingsrechten	-742	-739
Verzekeringen	-146	-151
Autoriteit woningcorporaties	-45	-37
Saneringssteun	-480	0
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.489	-7.668

31. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

(x € 1.000)

	Jaarrekening 2018	Jaarrekening 2017
Verkoop daeb-vastgoed in exploitatie en niet-daeb-vastgoed in exploitatie		
Verkoopopbrengst	12.995	5.453
Verkoopkosten	-304	-225
Toegerekende loonkosten	-100	-104
Toegerekende organisatiekosten	-33	-35
Subtotaal	<u>12.558</u>	<u>5.089</u>
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>-8.364</u>	<u>-3.717</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u><u>4.194</u></u>	<u><u>1.372</u></u>

De verkoopopbrengst betreft 65 verkochte woningen (2017: 34 woningen). Daarnaast zijn 1 garage en 2 bedrijfsonroerend goed objecten verkocht. (2017 : 0). De door verkoop in 2018 gerealiseerde waardevermindering ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve vallend onder het eigen vermogen, bedraagt € 4.398.000

Verkoop teruggekochte woningen VoV (voorraden)

Verkoopopbrengst	269	860
Afkoop erfpacht	44	29
Verkoopkosten	-4	-25
Toegerekende loonkosten	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>-210</u>	<u>-745</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u><u>99</u></u>	<u><u>119</u></u>

In 2018 is 1 teruggekochte VoV-woning weer verkocht (2017: 5 woningen). Verder zijn in 2018 van 2 VoV-woningen de erfpachtcanons afgekocht (2017: 3 woningen).

Totaal overzicht netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst	13.264	6.313
Afkoop erfpacht	44	29
<i>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</i>	<u>13.308</u>	<u>6.342</u>
Toegerekende verkoopkosten	-308	-250
Toegerekende loonkosten	-100	-104
Toegerekende overige kosten	-33	-35
<i>Toegerekende organisatiekosten</i>	<u>-441</u>	<u>-389</u>
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>-8.574</u>	<u>-4.462</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u><u>4.293</u></u>	<u><u>1.491</u></u>

Voor het verkochte daeb-vastgoed in exploitatie en niet-daeb vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder voorwaarden dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	(x € 1.000)	
	Jaarrekening 2018	Jaarrekening 2017
32. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardemutatie vastgoed in ontwikkeling	-20.012	-10.223
33. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeveranderingen niet-daeb vastgoed in exploitatie	1.366	793
Waardeveranderingen daeb vastgoed in exploitatie	82.198	15.074
Totaal	83.564	15.867
34. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV		
Waardemutatie VoV woningen	181	154

Netto resultaat overige activiteiten

	(x € 1.000)	
	Jaarrekening 2018	Jaarrekening 2017
35. Opbrengsten overige activiteiten		
Incidenteel terug ontvangen btw	246	0
Totaal	246	0
36. Kosten overige activiteiten		
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	0	0
Totaal	0	0

37. Overige organisatiekosten

(x € 1.000)

	Jaarrekening 2018	Jaarrekening 2017
Kosten raad van commissarissen	-76	-94
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	-155	-110
Totaal	<u>-231</u>	<u>-204</u>

38. Leefbaarheid

(x € 1.000)

	Jaarrekening 2018	Jaarrekening 2017
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	-2	-3
Mens gerelateerde leefbaarheid	-12	-25
Toegerekende loonkosten	-201	-208
Toegerekende organisatiekosten	-66	-70
Totaal	<u>-281</u>	<u>-306</u>

Financiële baten en lasten

(x € 1.000)

	Jaarrekening 2018	Jaarrekening 2017
--	----------------------	----------------------

39. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten	0	0
Totaal	<u>0</u>	<u>0</u>

40. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente langlopende schulden	-8.608	-8.936
Borgstellingsvergoeding, provisie en advies	-137	-130
Totaal	<u>-8.745</u>	<u>-9.066</u>

41. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	(x € 1.000)	
	Jaarrekening 2018	Jaarrekening 2017
Acute belastingen boekjaar	0	-109
Mutatie latente belastingen	-7.588	-14
Totaal	<u>-7.588</u>	<u>-123</u>

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de Belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en is voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de fiscale onderhoudsvoorziening, 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. Triada heeft haar standpunten en beste inzichten verwerkt in de belastingpositie 2018.

Fiscale positie 2018

(x € 1.000)

Resultaat voor belastingen volgens de winst- en verliesrekening		75.604
Bij:		
Correctie op de afwaardering woz 2008	1.275	
Saneringssteun	480	
Fiscale correctie afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	275	
Financieringsrente projectontwikkeling	144	
Mutatie afloop derivaten voorziening	46	
Gemengde kosten	7	
		2.227
Af:		
Waardeveranderingen materiële vaste activa	63.733	
Lagere opbrengst verkopen	3.280	
Afwaardering bij sloop	3.408	
Dotatie herinvesteringsreserve	1.945	
Additionele onderhoudslasten	1.236	
Fiscale afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	1.491	
Vrijval (dis)agio leningenportefeuille	375	
Afboeking projectkosten	59	
Correctie boekenonderzoek	17	
Mutatie loopbaanvoorziening	11	
Investeringsaftrek (EIA)	5	
		75.560
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening		2.271
Verliesverrekening		2.271
Belastbaar bedrag		0

Het verschil tussen het belastbaar bedrag en het resultaat voor belastingen wordt voornamelijk veroorzaakt door waardeveranderingen materiële vaste activa waarvoor geen latentie is gevormd. Zie ook de toelichting op de latente belastingvorderingen. Daarnaast maakt Triada gebruik van de fiscale mogelijkheid tot verliesverrekening, waardoor het belastbaar bedrag nihil is.

Belastingen winst-en-verliesrekening

Het bepaalde belastbare bedrag over 2018 is volledig verrekend met de aanwezige verrekenbare verliezen. De in de winst-en-verliesrekening verantwoorde belastinglast betreft de mutatie van de verantwoorde belastinglatenties.

Effectieve belastingdruk

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25% (2017: 25%). De lagere effectieve belastingdruk van 10% (2017: 1%) wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal niet aftrekbare heffing van de Aw.

Het effectieve belastingtarief wijkt af van voorgaand jaar door de vrijval van de latentie voor het waarderingsverschil tussen de marktwaarde en de fiscale waarde van de ingerekende verkopen.

Verrekenbare verliezen

Per balansdatum zijn de volgende verrekenbare verliezen nog te verrekenen met eventueel toekomstige fiscale winsten:

Verrekenbare verliezen					(x € 1.000)
	Belastbaar bedrag	Reeds verrekend t/m 31-12-2017	Verrekend in boekjaar	Nog te verrekenen per 31-12-2018	Verrekenbaar t/m jaar
2011	-1.527		1.527	0	2020
2012	-5.779		744	-5.035	2021
2014	-5.726	0	0	-5.726	2023
Totaal				-10.761	

Het liquidatieverlies van de Klaarbeek van € 3.342.000 is niet gewaardeerd en wordt bij de afwikkeling van de laatste fase in 2019 fiscaal verantwoord. Dit liquidatieverlies is niet in bovenstaande verrekenbare verliezen ultimo 2018 opgenomen.

Lonen en Salarissen

	(x € 1.000)	
	Jaarrekening 2018	Jaarrekening 2017

De lasten betreffende lonen en salarissen voor Triada zijn:

Lonen en salarissen

Lonen en salarissen	-3.571	-3.624
Sociale lasten	-588	-542
Pensioenen	-539	-552
Overige personeelskosten	-197	-185
Kosten tijdelijk personeel	-320	-489
Totaal	-5.215	-5.392

Gemiddeld aantal werknemers

Bij Triada waren in 2018 gemiddeld 69 werknemers in dienst (2017: 72). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2018 gemiddeld 59,3 (2017: 63,3). Deze werknemers waren in 2018 allen in Nederland werkzaam.

Honoraria onafhankelijke accountant

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

	(x € 1.000)	
	2018	2017
Jaarrekeningcontrole	142	117
Overige assurance	0	0
Belastingadviesdiensten	2	2
Overige dienstverlening	33	28
Totaal	<u>177</u>	<u>147</u>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Triada en de in de consolidatie betrokken maatschappijen (2017) zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants 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 2018 respectievelijk 2017, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het betreffende boekjaar zijn verricht.

Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2018 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

10.10 Gescheiden verantwoording daeb / niet-daeb

Enkelvoudige gescheiden balans per 31 december 2018

	(x € 1.000)	
	Daeb	Niet-daeb
Activa		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
Daeb-vastgoed in exploitatie	751.937	0
Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	0	21.496
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.532	771
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.192	301
	<u>759.661</u>	<u>22.568</u>
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	11.765	0
	<u>11.765</u>	<u>0</u>
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering(en)	2.773	50
Interne lening	6.308	0
Netto vermogenswaarde niet-daeb	17.558	0
	<u>26.639</u>	<u>50</u>
Som der vaste activa	<u>798.065</u>	<u>22.618</u>
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	154	41
	<u>154</u>	<u>41</u>
Onderhanden projecten	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Vorderingen		
Huurdebiteuren	134	6
Overheid	72	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	8
Overige vorderingen	121	0
Overlopende activa	1	0
	<u>328</u>	<u>14</u>
Liquide middelen	4.518	2.081
	<u>4.518</u>	<u>2.081</u>
Som der vlottende activa	<u>5.000</u>	<u>2.136</u>
Totaal ACTIVA	<u>803.065</u>	<u>24.754</u>

(x € 1.000)

	Daeb	Niet-daeb
Passiva		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	372.678	4.789
Overige reserves	114.231	10.198
Resultaat boekjaar	68.016	2.571
Totaal eigen vermogen	<u>554.925</u>	<u>17.558</u>
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	13.150	0
Overige voorzieningen	621	0
Totaal voorzieningen	<u>13.771</u>	<u>0</u>
Langlopende schulden		
Schulden/leningen kredietinstellingen	208.176	0
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	4.811	767
Interne lening	0	6.308
Totaal langlopende schulden	<u>212.987</u>	<u>7.075</u>
Kortlopende schulden		
19. Schulden aan kredietinstellingen	14.478	0
20. Schulden aan leveranciers	1.333	121
21. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.393	0
22. Overige schulden	3.511	0
23. Overlopende passiva	667	0
Totaal kortlopende schulden	<u>21.382</u>	<u>121</u>
Totaal PASSIVA	803.065	24.754

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening over 2018

(x € 1.000)

	Daeb	Niet-daeb
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	41.462	1.220
Opbrengsten servicecontracten	1.160	90
Lasten servicecontracten	-1.067	-106
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.152	-56
Lasten onderhoudsactiviteiten	-14.192	-281
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.428	-61
Totaal netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	15.783	806
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	12.106	1.202
Toegerekende organisatiekosten	-405	-36
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-8.021	-553
Totaal netto gerealiseerde resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.680	613
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-20.012	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	82.198	1.366
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	144	37
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	62.330	1.403
Netto resultaat overige activiteiten		
Opbrengst overige activiteiten	246	0
Kosten overige activiteiten	0	0
Totaal netto resultaat overige activiteiten	246	0
Overige organisatiekosten	-229	-2
Leefbaarheid	-281	0
Bedrijfsresultaat	81.529	2.820
Financiële baten en lasten		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	199	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.745	-199
Totaal financiële baten en lasten	-8.546	-199
Resultaat voor belastingen	72.983	2.621
Belastingen	-7.538	-50
Resultaat niet-daeb	2.571	0
Resultaat na belastingen	68.016	2.571

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2018

(x € 1.000)

	Daeb	Niet-daeb
<i>Ontvangsten operationele activiteiten</i>		
Ontvangsten van huurders	42.680	1.309
Overige bedrijfsontvangsten	488	1
Renteontvangsten	0	0
<i>Saldo ontvangsten</i>	<u>43.168</u>	<u>1.310</u>
<i>Uitgaven operationele activiteiten</i>		
Betalingen aan werknemers	4.908	100
Onderhoudsuitgaven	10.258	233
Overige bedrijfsuitgaven	5.148	203
Renteuitgaven	8.398	199
Sectorspecifieke heffingen	522	3
Verhuurderheffing	5.504	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	15	0
Vennootschapsbelasting	0	0
<i>Saldo uitgaven</i>	<u>34.753</u>	<u>738</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u><u>8.415</u></u>	<u><u>572</u></u>
<i>Ontvangsten investeringsactiviteiten</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huurwoongelegenheden	11.756	478
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	44	269
Verkoopontvangsten grond	7	795
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
<i>Saldo ontvangsten</i>	<u>11.807</u>	<u>1.542</u>
<i>Uitgaven investeringsactiviteiten</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	9.775	0
Woningverbetering woongelegenheden	9.465	51
Aankoop woongelegenheden (VOV)	154	197
Aankoop grond	0	0
Sloopuitgaven	387	0
Investerings overig	724	0
Externe kosten bij verkoop	238	35
<i>Saldo uitgaven</i>	<u>20.743</u>	<u>283</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u><u>-8.936</u></u>	<u><u>1.259</u></u>
Transport	-521	1.831

(x € 1.000)

	Daeb	Niet-daeb
Transport	-521	1.831
<i>Ontvangsten financieringsactiviteiten</i>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	19.000	0
Ontvangen aflossing interne lening	350	0
Opname roll-over leningen	0	0
<i>Saldo ontvangsten</i>	<u>19.350</u>	<u>0</u>
<i>Uitgaven financieringsactiviteiten</i>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	13.576	0
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	104	0
Aflossing interne lening	0	350
Storting roll-over leningen	8.000	0
<i>Saldo uitgaven</i>	<u>21.680</u>	<u>350</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u><u>-2.330</u></u>	<u><u>-350</u></u>
Liquide middelen		
Liquide middelen per 1-1	7.369	600
Liquide middelen per 31-12	<u>4.518</u>	<u>2.081</u>
Toe(af)name liquide middelen	<u><u>-2.851</u></u>	<u><u>1.481</u></u>
Kasstromen naar activiteiten		
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.415	572
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-8.936	1.259
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-2.330</u>	<u>-350</u>
Totaal kasstromen	<u><u>-2.851</u></u>	<u><u>1.481</u></u>

10.11 Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Bestuurders

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, presentiegelden, kostenvergoedingen en ter beschikking stelling van een auto), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, sabbatical leave, jubileumuitkeringen, VUT- en prepensioenuitkeringen), uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en bonusbetalingen.

Wet Normering Topinkomens

De WNT is van toepassing op Triada. Het voor Triada toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2018 € 156.000: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse F. Dit geldt naar rato van de duur en/of de omvang van het dienstverband. Het individuele WNT-maximum voor de leden van de raad van commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% (€ 23.400). Voor de overige leden bedraagt dit 10% (€ 15.600) van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband.

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling is gekomen bedraagt € 188.245 (2017: € 198.997).

Bezoldiging topfunctionarissen

drs. H.J. H. van de Ven, directeur-bestuurder		
	2018	2017
Duur dienstverband	1-1 tot 31-12	1-1 tot 31-12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning	€ 166.194	€ 177.041
Belastbare onkostenvergoedingen	€ 0	€ 0
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.051	€ 21.956
Subtotaal	€ 188.245	€ 198.997
-/- onverschuldigde betaling	€ 0	€ 0
Totaal bezoldiging	€ 188.245	€ 198.997
Individueel WNT-maximum	€ 156.000	€ 151.000
Motivering indien overschrijding	De weergegeven bezoldiging in 2018 en 2017 valt binnen het overgangsrecht en is het resultaat van de bezoldiging waar de bestuurder recht op heeft als gevolg van de overeengekomen arbeidsvoorwaarden, minus het deel waar hij vrijwillig van heeft afgezien, zonder zijn recht op de overeengekomen arbeidsvoorwaarden teniet te doen.	

Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen

Raad van commissarissen			
	De heer S.J. Schuijt MPM	De heer ir. C. de Blok	De heer R.R. Scholten
Functiegegevens	Voorzitter rvc	Vicevoorzitter rvc	Lid rvc
Duur dienstverband in 2018	1-1 tot 31-12	1-1 tot 31-12	1-1 tot 31-12
Bezoldiging 2018			
Totale bezoldiging	€ 16.000	€ 13.000	€ 11.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 23.400	€ 15.600	€ 15.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2017			
Functiegegevens	Lid rvc	Vicevoorzitter rvc	Lid rvc
Duur dienstverband in 2017	1-1 tot 31-12	1-1 tot 31-12	1-1 tot 31-12
Bezoldiging 2017			
Totale bezoldiging	€ 10.000	€ 12.000	€ 10.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 15.100	€ 15.100	€ 15.100

Raad van commissarissen			
	Mevrouw drs. K.A. Dubbeldam MMC	Mevrouw mr. K.J.P.C. van der Velden- Hendriks	
Functiegegevens	Lid rvc	Lid rvc	
Duur dienstverband in 2018	1-10 tot 31-12	1-10 tot 31-12	
Bezoldiging 2018			
Totale bezoldiging	€ 2.750	€ 2.750	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 3.900	€ 3.900	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	
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.	
Gegevens 2017			
Functiegegevens	n.v.t.	n.v.t.	
Duur dienstverband in 2017	n.v.t.	n.v.t.	
Bezoldiging 2017			
Totale bezoldiging	€ 0	€ 0	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 0	€ 0	

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2018 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

VTW-beroepsregel Bezoldiging commissarissen

Deze beroepsregel is op 24 november 2016 door de ALV vastgesteld als een voor alle leden geldende en bindende beroepsregel, conform artikel 6 lid 1 van de statuten van de VTW. De beroepsregel geldt voor alle leden van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties. Voor 2018 bedraagt de maximale bezoldiging voor de leden van de raad van commissarissen € 12.000 en voor de voorzitter € 18.000. Door taakverdeling tussen de voorzitter en vicevoorzitter is aan de vicevoorzitter een opslag toegekend. De gezamenlijke bezoldiging van voorzitter en vicevoorzitter (€ 29.000) voldoet aan de maximale bezoldiging van een lid en voorzitter (€ 30.000). De raad van commissarissen voldoet hiermee aan de VTW-beroepsregel.

Ondertekening

Ondertekening raad van commissarissen

De heer S.J. Schuijt MPM
voorzitter

De heer R.R. Scholten
vicevoorzitter

Mevrouw drs. K.A. Dubbeldam MMC
lid

Mevrouw mr. K.J.P.C. van der Velden-
Hendriks
lid

Mevrouw mr. N.A. Aalbers
lid

Verklaring van bestuur

Verklaring uitsluitend werkzaam in belang volkshuisvesting

Op grond van het voorgaande menen wij te kunnen stellen dat Triada een actieve bijdrage levert aan de volkshuisvesting in de gemeenten Hattem, Heerde en Epe. Het bestuur verklaart dan ook een adequate invulling te hebben gegeven aan het uitgangspunt uitsluitend werkzaam te zijn in het belang van de volkshuisvesting en alle uitgaven te hebben gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

Administratie

De administratie geschiedde door medewerkers van Triada, evenals de samenstelling van het jaarverslag en de jaarrekening 2018. De controle van het jaarverslag en de jaarrekening 2018 is verricht door PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., die de controleverklaring van de onafhankelijke accountant heeft afgegeven.

Heerde, 18 juni 2019

Het bestuur van Triada

drs. H.J.H. van de Ven
directeur-bestuurder

10.12 Overige gegevens

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 welke voldoet aan zowel de vereisten zoals omschreven in artikel 5b, lid 1, Algemene wet inzake rijksbelastingen juncto artikel 1a, lid 1, sub h, Uitvoeringsregeling Algemene wet inzake rijksbelastingen 1994, of (een) daarvoor in de plaats gekomen wettelijke bepaling(en), zulks met inachtneming van het bepaalde artikel 285, lid 3 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van Woonstichting Triada

Verklaring over de jaarrekening 2018

Ons oordeel met beperking

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Woonstichting Triada, uitgezonderd de gevolgen van de aangelegenheden beschreven in de paragraaf 'De basis voor ons oordeel met beperking', een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' van de Nederlandse Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ 645) en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018 van Woonstichting Triada te Heerde ('de toegelaten instelling') gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2018;
- de winst-en-verliesrekening over 2018; en
- de toelichting met de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, RJ 645 en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

De basis voor ons oordeel met beperking

Bevindingen die hebben geleid tot ons oordeel met beperking

Gelet op de WNT-regelgeving en op basis van de contractuele afspraken met de directeur-bestuurder is het aannemelijk dat het overgangsrecht voor de directeur-bestuurder in 2013 aanvangt. In dat geval zou 2017 het eerste jaar van afbouw en 2018 het tweede jaar van afbouw zijn. Gezien de bezoldiging over 2017 (€198.777) en 2018 (€188.245) zou dit leiden tot een onverschuldigde betaling over 2017 van €21.220 en over 2018 van €17.729.

MHZNHQ4EF7VF-1555486003-59

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Burgemeester Roelenweg 13G, 8021 EV Zwolle, Postbus 513,
8000 AM Zwolle
T: 088 792 00 38, F: 088 792 94 61, www.pwc.nl

*PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

De directeur-bestuurder heeft met ingang van 2012 jaarlijks vrijwillig afstand gedaan van een deel van zijn recht op uitbetaling van zijn bezoldiging, met behoud van zijn bezoldigingsafspraken. Op basis van deze verlaging blijft de totale bezoldiging 2013 beneden de algemene WNT-norm van 2013. De Stichting interpreteert de WNT-regelgeving aldus dat in deze situatie het overgangsrecht niet is ingegaan per 2013, maar in 2014 en dat het eerste jaar van afbouw 2018 is.

Over de interpretatie of het overgangsrecht van de directeur-bestuurder in 2013 of 2014 aanvangt, bestaat op het moment van het afgeven van deze verklaring onzekerheid met als gevolg dat onzeker is of er al of niet sprake is van een onverschuldigde betaling.

De basis voor onze controle

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2018 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

Onafhankelijkheid

Wij zijn onafhankelijk van Woonstichting Triada zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van een deel van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op paragraaf 'Daeb-vastgoed in exploitatie en niet-daeb-vastgoed in exploitatie' op pagina 91 tot en met 96 van de jaarrekening 2018. Woonstichting Triada waardeert een deel van haar onroerende zaken in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Na eerste verwerking waardeert Woonstichting Triada deze onroerende zaken tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aanleggenheid.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 100, 101, 102, 117 en 118. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aanleggenheid.

Benadrukking van de impact van het fouterstel in de waardering van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de toelichting zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 87 en 88, waarin wordt toegelicht dat er fouterstel heeft plaatsgevonden aangaande de waardering van het 'daeb-vastgoed in exploitatie' en 'niet-daeb-vastgoed in exploitatie' per 31 december 2017 ter grootte van €40,4 miljoen. De aard en omvang van het fouterstel alsmede de jaarrekeningposten waarop dit invloed heeft zijn hierin beschreven. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het 'Jaarverslag' met de hoofdstukken:
 - 1. Voorwoord;
 - 2. Triada;
 - 3. Onze woningen;
 - 4. Prettig wonen in een prettige woonomgeving;
 - 5. Communicatie, participatie en samenwerking;
 - 6. Onze organisatie;
 - 7. Bestuursverslag;
 - 8. Verslag van de raad van commissarissen;
 - 9. Onze financiën;
 - 11. Kengetallen;
 - 12. Bijlagen.
- de 'Overige gegevens'.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie, uitgezonderd de gevolgen van de aangelegenheden beschreven in de paragraaf 'De basis voor ons oordeel met beperking':

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij 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 jaarverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, RJ 645 en de bepalingen van en krachtens de WNT; en voor
- een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels 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 bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten 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.

Ons controleoordeel beoogt een redelijke mate van zekerheid te geven dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen 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.



Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Zwolle, 28 juni 2019
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door A.J. Makkinga MSc RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2018 van Woonstichting Triada

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze doelstelling is om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening vrij van materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude is. Onze controle bestond onder andere uit:

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

11. Kengetallen

Ultimo boekjaar en exploitatie	2018	2017	2016	2015	2014
Gegevens bezit					
Aantal verhuureenheden in exploitatie					
1. Zelfstandige woningen	6.398	6.481	6.505	6.490	6.467
2. Maatschappelijk vastgoed	21	21	21	21	21
3. Garages	146	147	147	531	533
4. Bedrijfsruimten/winkels	8	10	10	10	11
5. Onzelfstandige woningen	103	103	103	103	103
6. Overig bezit	0	0	0	2	2
<i>Sub-totaal</i>	<u>6.676</u>	<u>6.762</u>	<u>6.786</u>	<u>7.157</u>	<u>7.137</u>
7. Eenheden in beheer	4	4	8	8	8
Totaal	<u>6.680</u>	<u>6.766</u>	<u>6.794</u>	<u>7.165</u>	<u>7.145</u>
Gemiddelde waarde per woning x € 1.000					
Verkrijgingsprijs per woning	71	69	67	64	61
Woz-waarde per woning	162	158	158	157	163
Marktwaaarde per woning*	119	112	108	100	95
Mutaties in het woningbezit					
Aantal opgeleverd	48	12	66	75	66
Aantal aangekocht	0	0	3	1	0
Aantal verkocht	65	34	55	53	33
Aantal overige mutaties	0	0	1	0	0
Aantal samengevoegd	0	0	0	0	0
Aantal gesloopt	66	2	0	0	0
Aantal woningen naar huurprijsklasse					
Goedkoop	713	798	826	866	792
Betaalbaar	4.290	4.389	4.353	4.326	4.403
Duur tot huurtoeslaggrens	935	943	1.012	1.225	1.191
Duur boven huurtoeslaggrens	460	351	314	73	81
Totaal zelfstandige huurwoningen	<u>6.398</u>	<u>6.481</u>	<u>6.505</u>	<u>6.490</u>	<u>6.467</u>
Onzelfstandige huurwoningen	<u>103</u>	<u>103</u>	<u>103</u>	<u>103</u>	<u>103</u>
	<u>6.501</u>	<u>6.584</u>	<u>6.608</u>	<u>6.593</u>	<u>6.570</u>
Percentage maximaal redelijke huur	66,1	65,1	64,9	63,7	64,7
Kwaliteit					
Aantal reparatieverzoeken per woning	0,99	0,96	1,07	1,14	1,11
Kosten reparatie onderhoud per woning	271	219	220	212	207
Kosten mutatie onderhoud per woning	118	89	126	131	133
Kosten planmatig onderhoud per woning	1.350	1.330	1.421	677	823
Totaal kosten onderhoud per woning	1.739	1.638	1.767	1.020	1.163
Prijs / kwaliteitverhouding					
Gemiddelde huur per woning	551	539	535	525	509
Gemiddeld aantal punten per woning	166	167	166	166	156
Gemiddelde puntprijs per woning	3,32	3,23	3,22	3,16	3,26
Huur in % van de woz-waarde	4,11	4,15	4,07	4,00	3,74

*Betreffende kengetallen zijn gewijzigd ten opzichte van de jaarrekening 2015 door het effect stelselwijziging.

Ultimo boekjaar en exploitatie	2018	2017	2016	2015	2014
Het verhuren van woningen					
Verhuringen bestaande voorraad	350	333	435	391	347
Verhuringen nieuwbouw	48	12	66	75	66
Mutatiegraad	5,50%	5,10%	6,70%	6,10%	5,40%
Huurachterstand zittende huurders	0,53%	0,62%	0,44%	0,56%	0,76%
Huurderving wegens leegstand	1,45%	1,43%	0,55%	0,42%	0,54%
Financiële continuïteit					
Solvabiliteit*	69,0%	68,1%	68,1%	66,4%	62,9%
Current ratio	0,3	0,5	0,7	1,0	1,5
Rentabiliteit groepsvermogen*	13,6%	2,9%	8,9%	7,3%	7,3%
Rentabiliteit vreemd vermogen*	3,5%	3,7%	3,9%	3,8%	3,7%
Rentabiliteit totaal vermogen*	10,5%	3,2%	6,1%	4,9%	4,9%
Renteresultaat in % van het groepsvermogen*	1,6%	1,7%	1,8%	1,9%	2,2%
Interne financiering per woning*	90.112	82.389	78.190	70.659	65.818
Balans winst- en verliesrekening (per woning)					
Vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa in exploitatie*	122.134	114.536	110.928	103.132	99.577
Langlopende schulden	32.022	32.147	32.738	32.473	33.759
Groepsvermogen*	85.360	79.954	77.341	70.552	65.656
Huuropbrengsten	6.565	6.443	6.359	6.239	6.045
Personeelskosten	772	791	815	802	880
Afschrijvingslasten	116	89	102	109	1.537
Onderhoudslasten	1.739	1.649	1.768	1.020	1.163
Verhuurderheffing en saneringssteun	847	782	740	675	790
Overige bedrijfslasten	677	692	651	755	637
Renteresultaat	1.345	1.377	1.414	1.359	1.423
Groepsresultaat*	10.462	2.330	6.949	4.875	5.144
Personeelsbezetting (fte)					
Directie	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Directiesecretariaat en ondersteunende diensten	8,2	5,2	4,2	4,2	2,3
Sector bestuursdiensten	0,0	0,0	0,0	0,0	8,1
Sector bedrijfsdiensten	11,6	14,5	15,0	15,0	13,8
Sector wonen	12,8	12,8	12,8	14,1	14,6
Sector vastgoed	16,5	16,7	22,8	22,8	19,4
Subtotaal	51,1	51,2	56,8	58,1	60,2
Projectontwikkeling vastgoed	0,0	0,0	0,0	0,0	4,0
Eigen onderhoudsdienst	7,5	9,0	9,0	9,0	9,0
Totaal	58,6	60,2	65,8	67,1	73,2
Aantal woningen per fte	110,9	109,4	100,4	98,3	89,8

*Betreffende kengetallen zijn gewijzigd ten opzichte van de jaarrekening 2015 door het effect stelselwijziging.

12. Bijlagen

12.1 Algemene gegevens

WOONSTICHTING TRIADA

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

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

Instellingen waar Triada geregistreerd staat:

Register van de Kamer van Koophandel

Dossiernummer: S 08027485

Aedes, vereniging van woningcorporaties te Den Haag. Voor leden van Aedes is de Aedescode van kracht. Deze is in 2011 geactualiseerd. De kwaliteitseisen uit deze code zijn verbonden met het lidmaatschap van Aedes.

Lidmaatschapsnummer 1238

Autoriteit woningcorporaties (Aw) te Utrecht
(de Aw is ondergebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT))

Nummer L0309

Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) te Hilversum

Dossiernummer L0309

Autoriteit Persoonsgegevens te Den Haag

Nummer P 0003770

Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat te Den Haag

Nummer L0309

Triada is in 2001 ontstaan uit een fusie tussen drie corporaties in 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 Veluwe bossen aan de westkant en de IJssel aan de oostkant van dit werkgebied. Wij hebben enkel activiteiten ontwikkeld binnen het statutair vastgestelde werkgebied.

Woningmarktregio

Op grond van een verzoek volgens artikel 41b van de Woningwet is goedgekeurd dat Triada feitelijk 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.

12.2 Organogram

Organogram per november 2018

