JAARVERSLAG 2019

Triada

Jaarverslag

Triada

2019

Inhoudsopgave

Bestuursverslag 9

1. Triada 10

2. Onze woningen 11

2.1 De kwaliteit van onze woningen 11
2.2 Aan- en verkoop 15
2.3 Nieuwbouw 16
2.4 Ontwikkelingen van ons woningbezit in cijfers 19
2.5 De betaalbaarheid van onze woningen 20
2.6 Koppelen vraag en aanbod 22

3. Goed wonen in een prettige woonomgeving 27

3.1 Een leefbare buurt is een gezamenlijke verantwoordelijkheid 27
3.2 Voorkomen en aanpakken van woonproblemen 28

4. Communicatie, participatie en samenwerking 30

4.1 Meepraten en meebeslissen 31
4.2 Langer zelfstandig thuis wonen 32
4.3 Samenwerking binnen de regio 33

5. Onze organisatie 35

5.1 Personeelsaangelegenheden 35
5.2 De ondernemingsraad 37

6. Goed bestuur 39

6.1 Integriteit 39
6.2 Risico's en onzekerheden 40
6.3 Beoordeling van het stelsel van risicobeheersing 45
6.4 Visitatie 45

7. Financiën 46

7.1 Financieel beleid 46
7.2 Externe toezichthouders 46
7.3 Financiële continuïteit 47
7.4 Financiële informatie 2019 49
7.5 Toekomstparagraaf 53
7.6 Van marktwaarde naar beleidswaarde 54

8. Overige informatie 56

8.1 Kengetallen 56
8.2 Algemene gegevens 58
8.3 Organogram 59

Verslag raad van commissarissen 61

9. Verslag van de raad van commissarissen 62

9.1 Over besturen en toezicht houden 62
9.2 Verslag vanuit de toezichthoudende rol 63
9.3 Verslag vanuit de werkgeversrol 65
9.4 Verslag vanuit de klankbordrol 65
9.5 Over de raad van commissarissen 65
9.6 Korte vooruitblik 2020 71

Jaarrekening 73

10. Jaarrekening 2019 74

10.1 Balans per 31 december 2019 74
10.2 Winst-en-verliesrekening over 2019 76
10.3 Kasstroomoverzicht 2019 77
10.4 Algemene toelichting 79
10.5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva 81
10.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat 96
10.7 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht 99
10.8 Financiële instrumenten en risicobeheersing 99
10.9 Toelichting op de balans per 31 december 2019 101
10.10 Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2019 122
10.11 Toelichting overig 129
10.12 Gescheiden verantwoording daeb / niet-daeb 134
10.13 Vaststelling en ondertekening jaarrekening 138

11. Overige gegevens 139

11.1 Statutaire resultaatbestemming 139
11.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant 140

Voorwoord

Het voelt bijzonder om een voorwoord te schrijven bij een jaarverslag dat gezien kan worden als het laatste uit het oude 'normaal'. De coronacrisis kan zich, als belangrijke initiator voor veel noodzakelijke investeringsopgaven, bij uitstek lenen voor een gezonde doorstart in het nieuwe normaal van de corporatiesector. Niet alleen de verduurzaming en de energietransitie, maar vooral de bouwproductie kan een investeringsimpuls goed gebruiken om de negatieve economische effecten van de lockdown op de woningmarkt het hoofd te bieden.

Het is dan ook teleurstellend dat de discussie over de evaluatierapporten van de verhuurdersheffing, die inmiddels het totaalbedrag van tien miljard euro heeft overstegen, wordt uitgesteld en overgelaten aan een volgend kabinet. Daarnaast neemt de belastingdruk de komende jaren nog flink toe door de toenemende vennootschapsbelasting en ATAD.

De Aw en het WSW hebben de financiële parameters bijgesteld. Dit leidt ertoe dat we in de sector alleen op korte termijn kunnen investeren door het leningsvolume te verhogen, tot er geen vet meer op het bot zit. Indirect betekent dit lenen om de verhuurdersheffing te kunnen betalen. Veel van mijn collega's zullen direct aarzelen om de voorgenomen noodzakelijke portefeuilleplannen te realiseren. Maar voor de bühne gaan we vol gas met de handrem er stevig op.

Hopelijk keert het gezonde politieke verstand nog tijdig terug en grijpt de politiek de kans om de financiële slagkracht van onze sector te ondersteunen en op velerlei gebied het slagvaardig anticyclisch investeren mogelijk te maken. Het achterblijven bij de behoefte naar het benodigde aantal nieuwbouwwoningen en de energetische verbetering en transformatie van de bestaande voorraad, treft met name onze huurders. De woonlasten (voornamelijk huur- en energielasten) voor de huurders blijven hoger dan wenselijk. De verhuurdersheffing wordt immers uiteindelijk mede betaald uit de huurinkomsten. Deze inkomsten kunnen dan niet meer worden ingezet voor de noodzakelijke investeringen. En zo is de cirkel van anti-anticyclisch investeren rond.

Ons ondernemingsplan heeft voldoende noodzakelijke ambitie en is uitgewerkt in concrete complexplannen waarin de uitgangspunten, normeringen en financiële behoeften helder zijn uitgewerkt. Nog steeds zijn wij financieel in staat om onze maatschappelijke opgave op de hoofdthema's betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid in integrale samenhang op te pakken en te realiseren. Maar de realisatie van onze noodzakelijke beleidsambities is gebaat bij een ondersteuning van de financiële mogelijkheden door een vermindering van de belastingdruk als gevolg van de verhuurdersheffing. Een belastingmaatregel die zeer onrechtvaardig voelt en zeer storend is in het level-playing-field van de huidige woningmarkt.

Met trots kijk ik naar een organisatie die elke dag klaar staat om optimaal te presteren om haar maatschappelijke opgave te realiseren. Daarbij moeten de kaders van wet- en (financiële) regelgeving voldoende ruimte en stimulans bieden, nu en in de (nabije) toekomst. Onze maatschappelijke bijdrage aan een evenwichtige woningmarkt krijgt dan de juiste ondersteuning en een goede kans van slagen.

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

Bestuursverslag

1. Triada

Als grootste aanbieder van sociale huurwoningen in de gemeenten Epe, Hattem en Heerde dragen wij dagelijks zorg voor het prettig wonen van circa 16.000 inwoners. Veel inwoners hebben moeite om op de lokale woningmarkt passende woonruimte te vinden. Het is onze missie om onze primaire (toekomstige) klanten een goede, betaalbare woning te bieden in een prettige woonomgeving. Daar zetten wij ons iedere dag maximaal voor in. Zo leveren we een duurzame en toekomstgerichte bijdrage aan de lokale samenleving.

Onze missie

Triada biedt haar primaire klant een goede, betaalbare woning in een prettige woonomgeving. Daarmee leveren we een duurzame en toekomstgerichte bijdrage aan de lokale samenleving.

Nieuw ondernemingsplan

Sinds begin 2019 werken wij vanuit ons nieuwe ondernemingsplan: *De verandering is duurzaam*. Onze belangrijkste uitdaging is om voor onze klanten – huurders en woningzoekenden met een lager inkomen – woonruimte betaalbaar en beschikbaar te houden. Een passende en kwalitatief goede woningvoorraad houdt de woonlasten voor huurders betaalbaar en verzekert hen van een comfortabele woning. Daarnaast werken we samen met onze partners aan de woonomgeving, een andere belangrijke factor voor plezierig wonen.

De huurdersvertegenwoordiging en gemeenten bieden wij inspraak op onze strategische beleidskeuzen en we werken samen met belanghebbenden. Veranderingen op het gebied van technologie en energie leiden tot nieuwe kansen en uitdagingen voor onze dienstverlening, maar ook voor de kwaliteit van de woningen. Vanuit een toekomstbestendige visie blijven wij een bijdrage leveren aan de woonopgave in ons werkgebied.

Aangepaste portefeuillestrategie

In februari 2019 hebben wij onze portefeuillestrategie aangepast. Om het tekort aan sociale huurwoningen in ons werkgebied aan te pakken, moeten we een aanzienlijke groei van onze woningvoorraad realiseren. Dat is dan ook een belangrijk onderdeel van onze langetermijnkoers. Ten aanzien van de kwaliteit van onze woningen zijn duurzaamheid en het anticiperen op de sterke vergrijzing onder onze huurders belangrijke aandachtspunten. De huurdersraad en gemeenten hebben beleidsaccenten meegegeven voor onze strategie. Dit betreft thema's als betaalbaarheid voor huurtoeslagontvangers, beschikbaarheid voor jongeren en ouderen, en een duurzaam bezit.

Complexplannen

Om de portefeuillestrategie te realiseren, combineren wij nieuwbouw met sloop, investeren we in ons bestaande bezit en verkopen we een deel ervan. Die strategische koers hebben we in het eerste half jaar gedetailleerd uitgewerkt in zogeheten complexplannen. Onze eerste prioriteit is de bestaande voorraad betaalbaar te houden en energiezuiniger te maken. Daarbij weegt de kwantitatieve opgave voor ons zwaarder dan de kwalitatieve opgave.

Prestatieafspraken

In 2019 hebben wij samen met de huurdersraad en de gemeenten Hattem, Heerde en Epe, gewerkt aan de prestatieafspraken. De urgente situatie op de woningmarkt en het behouden van een prettige woonomgeving in de kernen is een gezamenlijke zorg. In goede harmonie zijn we tot afspraken gekomen. Komend jaar trachten wij, gezamenlijk met de drie gemeenten, te komen tot meerjarige collectieve prestatieafspraken.

2. Onze woningen

Wij bieden onze klanten nu en in de toekomst, aantrekkelijke, toekomstbestendige en betaalbare woningen die schoon, veilig en technisch van een goed niveau zijn. Regelmatig voeren wij onderzoek uit naar de technische staat van de woningen, de woonwensen van onze klanten en de demografische ontwikkelingen in ons werkgebied. Op basis van deze uitkomsten onderhouden en verbeteren wij onze woningen. Daarbij richten wij ons vooral op het uitvoeren van instandhoudingsonderhoud, energiebesparende maatregelen en het verbeteren van de veiligheid.

2.1 De kwaliteit van onze woningen

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud bestaat in hoofdlijnen uit reparatieonderhoud, mutatieonderhoud en materiaal. In 2019 is meer uitgegeven aan dagelijks onderhoud dan begroot, deze overschrijding is ontstaan bij het reparatie- en mutatieonderhoud.

Dagelijks onderhoud: de cijfers (x € 1.000)

	2019			2018		
	Begroot	Realisatie	Afwijking	Begroot	Realisatie	Afwijking
Reparatieonderhoud	1.222	1.614	32%	1.238	1.336	8%
Mutatieonderhoud	603	737	22%	718	674	-6%
Materiaal (eigen dienst)	210	220	5%	210	180	-14%
Totaal	**2.035**	**2.571**	**26%**	**2.166**	**2.190**	**1%**

Reparatieonderhoud

Het aantal reparatieverzoeken in 2019 en 2018 is vergelijkbaar, maar de kosten per verzoek lagen in 2019 een stuk hoger. Dit wordt veroorzaakt doordat meer werkzaamheden zijn uitbesteed en doordat we onvoorziene werkzaamheden hebben uitgevoerd, zoals het herstel van brandmeldinstallaties, tegelwerk en dakbedekking.

De helft van de reguliere reparatieverzoeken werd door onze eigen vaklieden uitgevoerd, de andere helft door vaste onderhoudspartners.

Reparatieonderhoud: de cijfers

	2019			2018		
	Begroot	Realisatie	Afwijking	Begroot	Realisatie	Afwijking
Aantal verzoeken	6.667	6.438	-3%	7.256	6.445	-11%
Gem. kosten per verzoek (€)	183	251	37%	171	207	21%
Gem. aantal reparatie-verzoeken per woning	0,99			0,99		

Mutatieonderhoud

Voordat wij een woning opnieuw verhuren, brengen we deze eerst op het gewenste kwaliteitsniveau. Vaste onderdelen bij mutatie zijn: keuren van de elektra- en gasinstallatie, uitvoeren van een zogenoemde apk en actualiseren van het energielabel.

De kosten voor mutatieonderhoud lagen in 2019 ruim boven de begroting. Het aantal mutaties was in 2019 nagenoeg gelijk aan het aantal in 2018. De overschrijding wordt veroorzaakt door de in 2018 uitgevoerde mutatiewerkzaamheden in zeven woningen binnen het renovatieproject Zevenhuizen te Hattem. Door een vertraging in het factureringsproces zijn deze kosten geboekt in 2019.

Mutatieonderhoud: de cijfers

	2019			2018		
	Begroot	Realisatie	Afwijking	Begroot	Realisatie	Afwijking
Aantal mutatiewoningen	532	471	-11%	584	480	-18%
Gem. kosten per woning (€)	1.133	1.565	38%	1.229	1.404	14%

Materiaal

Dit betreft het klein materiaal dat wordt gebruikt bij reparatieonderhoud en mutatieonderhoud. In 2019 zien we een lichte stijging in de kosten voor materiaal ten opzichte van de begroting. Ook is er een stijging ten opzichte van 2018.

Planmatig onderhoud

Ontwikkelingen 2019

Wij sturen meer op het juist en op tijd doorlopen van werkprocessen. De overgang naar regievoerend opdrachtgeverschap begint meer vorm te krijgen en werpt zijn eerste vruchten af. Daarnaast werken we steeds meer samen met marktpartijen; ondernemingen die opereren in deze markt.

Projectmatig onderhoud

Het reguliere projectmatig onderhoud, zoals schilderwerk, is volgens planning voorbereid, aanbesteed en opgeleverd in 2019. Naast de projecten die in 2019 waren gepland, liepen ook nog een aantal projecten uit 2018 door.

De kosten voor projectmatig onderhoud zijn in 2019 in lager uitgevallen dan begroot. Dit wordt veroorzaakt doordat we geplande brandvertragende maatregelen nader gaan voorbereiden. Deze worden in 2020 opnieuw gepland en begroot. Ook is er een gepland energieproject uitgesteld.

Door aanpassing van de wet- en regelgeving rondom legionella zijn er in 2019 bij een aantal zorgcomplexen aanvullende maatregelen genomen. Deze waren niet begroot en zijn dus extra uitgevoerd.

Asbestsanering

Waar mogelijk en noodzakelijk hebben wij ons woningbezit in 2019 asbestveiliger gemaakt conform de geldende wet- en regelgeving. Hiertoe saneren we asbest dat we tegenkomen bij mutaties van woningen (niet-geplande saneringen) en voeren we geplande saneringen uit. Omdat we minder asbestbronnen hebben aangetroffen bij het muteren van woningen, zijn de kosten voor niet-geplande saneringen lager dan begroot. De kosten voor geplande saneringen zijn hoger dan begroot vanwege een te lage begroting.

Contractonderhoud

Het contractonderhoud is binnen begroting gerealiseerd. Binnen diverse contracten zijn minder werkzaamheden uitgevoerd. Daarnaast hebben we een aantal contracten aangepast. De totale kosten van het contractonderhoud voor 2019 lagen op het niveau van 2018.

Planmatig onderhoud: de cijfers (x € 1.000)

	2019			2018		
	Begroot	Realisatie	Afwijking	Begroot	Realisatie	Afwijking
Projectmatig onderhoud	7.567	7.134	-6%	6.079	5.559	-9%
Niet-geplande saneringen	448	383	-15%	423	334	-21%
Geplande saneringen	1.910	2.389	25%	1.539	2.017	31%
Totaal asbestsaneringen	**2.358**	**2.772**	**18%**	**1.962**	**2.351**	**20%**
Contractonderhoud	1.314	1.231	-6%	959	1.204	26%
Totaal planmatig	**11.239**	**11.137**	**-1%**	**9.000**	**9.114**	**1%**

Investeringen in ons vastgoed

Onder investeringen in onze woningen verstaan we bouwkundige, installatietechnische en/of ingrijpende (energetische) verbeteringen. Het gaat daarbij om wezenlijke toevoegingen en aanpassingen die de levensduur van de verhuureenheid verlengen. Deze investeringen bleven in 2019 achter op de begroting.

Energiebesparende maatregelen

De realisatie op de post energiebesparende maatregelen is flink achtergebleven op de begroting. Dit is overigens niet ten koste gegaan van het vereiste kwaliteitsniveau (doelstelling energielabel A of B). In 2019 hebben we bij 487 woningen projectmatig energiebesparende maatregelen uitgevoerd. De begroting bleek op een aantal projecten te hoog. De samenwerking en inkoop met marktpartijen heeft het nodige voordeel opgeleverd. Voor vier woningen is het werk doorgeschoven naar 2020. Hiermee was een investering gemoeid van 94.434 euro.

Cv-installaties

Het aanleggen van complete cv-installaties hebben we in 2019 niet apart begroot zoals in 2018 wel is gebeurd. Deze uitgaven hebben we nu opgenomen in de post voor het Woonwensenpakket.

Grootschalige renovaties

De investeringen voor grootschalige renovaties zijn een stuk lager dan begroot. Dit komt door het doorschuiven van de modernisering van een flatgebouw in het project Suikerbrink in Vaassen naar 2020.

Woonwensenpakket

Via het Woonwensenpakket (WWP) kunnen huurders op eigen verzoek een keuken-, douche- of toiletrenovatie laten uitvoeren. Dit met uitzondering van bewoners van een huurwoning die voor sloop of vervangende nieuwbouw is aangemerkt. Voor 2019 lagen de uitgaven voor het WWP fors boven de begroting vanwege het onverwacht hoge aantal verzoeken. Daarnaast zijn de eenheidsprijzen voor het vervangen van badkamer, keuken of toilet gestegen. De beoogde bezuiniging op het WWP is niet gerealiseerd.

Renovatie bij mutatie

Woningen die bij mutatie voor een renovatie in aanmerking komen, brengen we voor nieuwe verhuring eerst naar een hoger uitrustingsniveau. De overschrijding van de begroting is het gevolg van het verbeteren van leeggekomen woningen in het renovatieproject Zevenhuizen in Hattem in 2018. Door een vertraging in het factureringsproces zijn deze kosten geboekt in 2019. Het mutatieproces is in 2019 geactualiseerd, waarbij we in het interne verantwoordingsproces meer sturen op de kosten.

Investeringen: de cijfers (x € 1.000)

	2019			2018		
	Begroot	Realisatie	Afwijking	Begroot	Realisatie	Afwijking
Energiebesparende maatregelen	12.009	10.362	-14%	9.819	5.414	-45%
Cv-installaties	-	-	-	429	61	-86%
Grootschalige renovaties	1.373	739	-46%	6.945	1.988	-71%
Woonwensenpakket	1.000	1.847	85%	2.223	1.544	-31%
Renovatie bij mutatie	1.463	1.665	14%	1.694	1.372	-19%
Totaal	**15.845**	**14.613**	**-8%**	**21.110**	**10.379**	**-51%**

Betaalbaar energieverbruik

Een lager energieverbruik leidt tot lagere woonlasten voor onze huurders. Dit realiseren wij door:
- energiebesparende maatregelen aan de schil van de woning
- toepassing van schone energiebronnen zoals zonnepanelen
- aardgasloze oplossingen voor verwarming en warmwatervoorziening.

Ontwikkeling energielabels

In 2019 hebben wij bij 487 woningen energetische maatregelen getroffen. Als we dit investeringsniveau voor 2020 en 2021 kunnen handhaven, komen we eind 2021 uit op gemiddeld label B (index 1,40) voor ons woningbezit. Dit is in lijn met het energieconvenant. In deze ontwikkeling hebben we rekening gehouden met de verkoop en nieuwbouw voor 2020 en 2021.

Energie en betaalbaarheid: de cijfers

Energielabel	31-12-2017		31-12-2018		31-12-2019	
	Aantallen	Percentage	Aantallen	Percentage	Aantallen	Percentage
A++	1	0%	1	0%	90	1%
A+	90	1%	142	2%	268	4%
A	1579	24%	2162	33%	2385	37%
B	1715	26%	1103	17%	1120	17%
C	1081	16%	1043	16%	873	13%
D	571	9%	1080	17%	878	14%
E	1142	17%	611	9%	547	9%
F	263	4%	221	3%	200	3%
G	142	2%	138	2%	124	2%
Totaal	**6584**	**100%**	**6501**	**100%**	**6485**	**100%**

Ontwikkeling energie-index per gemeente				Prognose	
	2017 index*	2018 index	2019 index	2020 index	2021 index
Epe	1,56	1,58	1,51	1,47	1,39
Hattem	1,39	1,42	1,36	1,35	1,35
Heerde	1,43	1,50	1,44	1,42	1,40
Totaal	**1,55**	**1,53**	**1,46**	**1,43**	**1,39**

Energielabels per gemeente				Prognose	
	2017 label	2018 label	2019 label	2020 label	2021 label
Epe	C	C	C	C	B
Hattem	C	C	B	B	B
Heerde	C	C	C	C	B
Totaal	**C**	**C**	**C**	**C**	**B**

* Na 2017 zijn de energie-indexen volgens de nieuwe methodiek (Nader voorschrift) gerapporteerd. Hierdoor ontstaan er afwijkingen.

Verhogen bewustzijn

Het gedrag van de huurder heeft invloed op het energieverbruik in de woning en daarmee op de woonlasten. Via voorlichting op onze website trachten we huurders hiervan bewust te maken. Bij energieprojecten houden wij bewonersbijeenkomsten om de bewoners te informeren over isolerende maatregelen, de werking van de installaties en wat die opleveren aan comfort en besparing. Daarnaast worden in de gemeente Epe energiecoaches ingezet.

Zonnepanelen op flats

In de afgelopen jaren hebben we op diverse flats zonnepanelen geplaatst en zo de servicekosten ervan kunnen verlagen. In de toekomst willen we net zoveel stroom opwekken als nodig is voor de algemene voorzieningen. De resterende stroom wordt nu nog teruggeleverd aan het net, maar in de toekomst wordt het wellicht mogelijk deze op te slaan in accu's voor eigen gebruik.

In 2019 hebben de zonnepanelen, geplaatst op woongebouwen binnen ons bezit en aangesloten op de algemene elektrameter, 215.250 kWh aan stroom opgewekt. Een deel hiervan is direct verbruikt door de aanwezige elektra-installatie en het overige is terug geleverd aan de energieleverancier. Hiermee beperken voor deze woongebouwen we de kosten voor energieverbruik.

2.2 Aan- en verkoop

Verkoop van woningen kan bijdragen aan een toekomstbestendige vastgoedportefeuille en een positieve kasstroom. Deze inkomsten zetten we in voor herstructurering, renovatie, nieuwbouw en ingrepen rond duurzaamheid en toegankelijkheid.

De vraag naar koopwoningen is nog steeds groot. Hierdoor worden woningen niet alleen sneller verkocht, het heeft ook een positief effect op de verkoopprijs. Voor 2019 waren tweeënveertig verkopen begroot. In het derde kwartaal van dit jaar werd duidelijk dat we dit aantal gingen overschrijden. De verkoopopbrengsten overschreden daardoor de 1% van het balanstotaal. Hiervan is melding gemaakt bij het WSW.

Regeling Verkoop onder Voorwaarden (VoV)

Van 2007 tot en met 2009 hebben wij woningen verkocht in de verkoopvarianten Kopen met Korting en Koopgarant. In beide gevallen hebben we de verplichting om de woning terug te kopen op het moment dat de koper de woning aanbiedt. In 2019 is een in 2018 teruggekochte VoV-woning verkocht zonder voorwaarden en is een VoV-woning teruggekocht die wij in 2020 gaan verkopen zonder voorwaarden.

Woningen terug in de verhuur

In 2019 zijn voor een aantal woningen de beleidslabels gewijzigd. Daarbij zijn ook een aantal voor verkoop gelabelde woningen omgezet naar doorexploiteren. Bij één woning die nog aan het begin van het verkoopproces zat, heeft dit geleidt tot het terughalen uit de verkoop. Deze woning is weer verhuurd.

Garages en bedrijfsmatig vastgoed

We hebben in 2019 geen garages of bedrijfsmatig vastgoed verkocht.

Afkoop van de regeling VoV

In 2019 ontvingen we diverse aanvragen tot afkoop van de regeling VoV. In geen van de gevallen is het ook daadwerkelijk tot afkoop gekomen. Dit vanwege het relatief hoge afkoopbedrag als gevolg van de prijsontwikkelingen op de markt.

Aan- en verkoop: de cijfers

	2019		2018	
	Aankoop / terug in verhuur	Verkoop	Aankoop / terug in verhuur	Verkoop
Verplicht teruggekochte woningen (VoV)	1	-	2	-
Voormalige VoV woningen weer verkocht (zonder VoV)	-	1	-	1
Woningen terug in de verhuur	1	-	1	-
Garages en bedrijfsmatig vastgoed	-	-	-	3
Woningen verkocht aan zittende huurder	-	4	-	22
Woningen verkocht op de vrije markt	-	47	-	44
Afkoop van de regeling VoV	-	-	2	-
Woningen met terugkoopverplichting ultimo verslagjaar	-	42	-	43

2.3 Nieuwbouw

Wij bouwen flexibele, levensloopbestendige en duurzame woningen. Duurzaam wil niet alleen zeggen energiezuinig en (aard)gasloos, maar ook dat we gebruik maken van milieuvriendelijke materialen. Verder voegen we ook enkele starterswoningen toe aan ons bezit. Wij bouwen kleinere woningen met een lagere huurprijs, die daardoor geschikt zijn voor onze primaire doelgroep.

De gehele bouwsector zit in de lift. De vraag naar woningen is nog steeds groter dan het aanbod. Dit laat de bouwkosten extra stijgen en zet de productiecapaciteit onder druk. Gecombineerd met de stikstofproblematiek zorgt dit voor grote vertraging in het starten van een project. Wij volgen al deze ontwikkelingen op de voet en monitoren de effecten ervan op onze nieuwbouwportefeuille.

Vanaf 1 januari 2021 geldt de verplichting om de woningen nog energiezuiniger te bouwen. Woningen waarvoor na deze datum een omgevingsvergunning wordt afgegeven, moeten voldoen aan de norm Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG).

Opgeleverde nieuwbouwprojecten

Voor woningen waarvoor de RVV-aanvraag (Regeling Vermindering Verhuurderheffing) is toegekend, hoeven we per woning 20.000 euro minder verhuurderheffing af te dragen. Voor 2020 is dit bedrag bij nieuwe aanvragen per woning vastgesteld op 25.000 euro. Alle door ons in 2019 opgeleverde woningen zijn (aard)gasloos en de indelingen voldoen aan de gestelde Referentiekwaliteit Nieuwbouw.

Vaassen, Mandelahof

Salverda B.V. uit ‘t Harde realiseerde aan de Mandelahof (op de hoek van de Van Riebeeckstraat, Potgieterstraat, Woestijnweg) door ons ontwikkelde grondgebonden eengezinswoningen en appartementen. Alle woningen worden verwarmd met warmtepompen.

Epe, Klaarbeek fase 6, 7 en 8

Samen met Nijhuis Bouw B.V. uit Apeldoorn zijn aan de Glazenmaker grondgebonden eengezinswoningen ontwikkeld en turnkey opgeleverd. De woningen zijn verdeeld over drie blokken. Daarmee zijn onze nieuwbouwactiviteiten in de wijk Klaarbeek afgerond.

In uitvoering genomen projecten

In 2019 zijn geen nieuwe projecten in uitvoering genomen. Vier projecten zijn gereed om te starten, maar de stikstofproblematiek stond opdrachtverstrekking in de weg. Inmiddels worden de omgevingsvergunningen geleidelijk afgegeven en starten we in 2020 met de realisatie van deze projecten.

Woningbouwprojecten in voorbereiding

De gemeenten in ons werkgebied hebben ons gevraagd het woningaanbod te helpen verruimen, onder meer vanwege de druk op de woningmarkt. Wij spannen ons in om op korte termijn een bijdrage te leveren. Hiervoor moeten de gemeenten de gedane toezeggingen invullen en geschikte locaties aanbieden.

Hattem, Assenrade fase 5

In de laatste fase van Assenrade staan twee rijen van vijf eengezinswoningen gepland aan de straten Stockholm en Tartu. De woningen hebben hetzelfde gevelbeeld als onze andere eengezinswoningen in de wijk, maar een smallere beukmaat van 5,1 meter. Dit sluit beter aan op de vraag naar betaalbare woningen. Voordat we de aannemersovereenkomst aangaan, wordt een ISDE-subsidie (Investeringssubsidie Duurzame Energie) aangevraagd voor de warmtepompen. De start van de bouw hangt mede af van de financiële haalbaarheid.

Heerde, Heerderhof (Wendhorst)

Met ontwikkelaar VanWonen hebben wij de koop van het voormalig Wendhorst-terrein afgerond. Voor de realisatie van huurappartementen zijn wij in bouwteamverband in gesprek met de architect en de aannemer.

Heerde, Rooboerskamp

Op de locatie van de voormalige Willem Alexanderschool aan de Rooboerskamp ontwikkelt Roosdom Tijhuis uit Rijssen in totaal vierentwintig woningen. Wij nemen hiervan tien eengezinswoningen af. Het bestemmingsplan is gewijzigd en de omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Uitvoering volgt rond het najaar van 2020.

Epe, Hoge Weerd

Met de gemeente Epe hebben we al eerder een intentieovereenkomst gesloten om aan de Hoge Weerd in Epe levensloopbestendige appartementen te bouwen. Dit jaar zijn de plannen in samenwerking met de architect verder ontwikkeld en afgestemd in het stedenbouwkundig overleg met de gemeente. Komend jaar gaan we verder met de plannen.

Herstructurering

Hattem, Lippenoord Hattem Noord

Na de sloop van veertig woningen op deze locatie, het afsluiten van de anterieure overeenkomst en de herziening van het bestemmingsplan, zijn wij momenteel in afwachting van de verstrekking van de omgevingsvergunning. De stikstofproblematiek zorgde voor enige vertraging. Op deze locatie aan de Lippenoordweg en Zandkamp komen levensloopbestendige appartementen in twee woongebouwen van drie lagen en twee blokken met grondgebonden, levensloopbestendige woningen.

Heerde, Bloem- en Rozenstraat

In de Bloemenwijk gaan we levensloopgeschikte en starterswoningen (betaalbaar voor jongeren onder de drieëntwintig jaar) bouwen. Architectonisch behouden we het tuindorpkarakter van de wijk. De omgevingsvergunning is afgegeven en het project wordt binnenkort aanbesteed.

Wapenveld, Wildekampseweg 36-38

Hier wordt een blok van drie-onder-één-kapwoningen gebouwd. De beoogde bouw van de levensloopgeschikte woningen past binnen het geldende bestemmingsplan. Inmiddels is de omgevingsvergunning afgegeven. De bouw van het project wordt in het voorjaar van 2020 in opdracht gegeven.

Vaassen, Suikerbrink

In het najaar van 2019 zijn acht grondgebonden seniorenwoningen aan de Suikerbrink gesloopt. Het voorlopige plan is hier levensloopbestendige appartementen terug te bouwen. De uitvoering stemmen we af op de renovatie van de vijfenveertig flatwoningen in deze straat.

Locatiestudies

In 2020 gaan wij mogelijke ontwikkellocaties onderzoeken in de drie gemeenten. Het gaat hierbij om vrij liggende percelen en om locaties waar sloop en vervangende nieuwbouw kan plaatsvinden. Deze studies hebben tot doel de grote vraag naar sociale huurwoningen in te vullen en onze ambities op dit vlak waar te maken.

Nieuwbouw: de gegevens

	Aantal	Type	RVV-aanvraag toegekend	ISDE-subsidie	(Verwachte) oplevering	Huurprijs
Opgeleverde nieuwbouwprojecten (allemaal (aard)gasloos)						
Vaasen, Mandelahof	19	egz[1]	ja	ja	02-2019	< 607 euro
Vaasen, Mandelahof	6	appartement	ja	ja	02-2019	< 607 euro
Epe, Klaarbeek fase 6,7,8	18	egz	ja	-	05-2019	< 607 euro
Woningbouwprojecten in voorbereiding						
Hattem, Assenrade fase 5	10	egz	ja	ja	12-2020	< 619 euro
Heerde, Heerderhof (Wendhorst)	20	appartement	ja	ja	05-2021	< 619 euro
Heerde, Rooboerskamp	10	egz	-	-	12-2020	<619 euro
Epe, Hoge Weerd	23	appartement	ja	ja	03-2022	< 619 euro
Herstructurering						
Hattem, Lippenoord Hattem Noord	50	appartement	ja	ja	07-2021	< 619 euro
Hattem, Lippenoord Hattem Noord	10	egz	ja	ja	07-2021	< 619 euro
Heerde, Bloem- en Rozenstraat	18	IIb[2]	ja	ja	02-2021	< 619 euro
Heerde, Bloem- en Rozenstraat	17	starters-woning	ja	ja	02-2021	< 619 euro
Wapenveld, Wildekampseweg 36-38	3	IIb	ja	ja	12-2020	< 619 euro
Vaassen, Suikerbrink	21	IIb	ja	ja	07-2022	< 619 euro

[1] Eengezinswoning
[2] Levensloopbestendig

2.4 Ontwikkelingen van ons woningbezit in cijfers

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

Ontwikkelingen woningbezit

Zelfstandige huurwoningen	1-1-2019	Nieuw-bouw	Aankoop	Verkoop	Sloop	31-12-2019
Hattem	1.244	-	-	-11	-	1.233
Wapenveld	629	-	-	-7	-	622
Veessen	36	-	-	-	-	36
Heerde	974	-	-	-7	-	967
Epe	1.679	18	-	-18	-	1.679
Emst	123	-	-	-	-	123
Oene	63	-	-	-	-	63
Vaassen	1.650	25	-	-8	-8	1.659
Subtotaal	6.398	43	-	-51	-8	6.382
Onzelfstandige huurwoningen						
Heerde	36	-	-	-	-	36
Epe	32	-	-	-	-	32
Vaassen	35	-	-	-	-	35
Subtotaal	103	-	-	-	-	103
Totaal	**6.501**	**43**	**-**	**-51**	**-8**	**6.485**

Ontwikkelingen woningbezit naar huurprijsklasse Wet Huurtoeslag

	Goedkoop	Betaal-baar	Duur tot huur-toeslag-grens	Duur boven huur-toeslag-grens	Onzelf-standige huur-woningen	Totaal
Huurprijsklasse (in €)	≤ 424,44	> 424,44 ≤ 651,03	> 651,03 ≤ 720,42	> 720,42		
Aantal op 1 januari 2019	713	4.290	935	460	103	6.501
Nieuwbouw bestemd voor verhuur	-	43	-	-	-	43
Aankoop	-	-	-	-	-	-
Verkoop zittende huurders	-	-3	-	-	-	-3
Verkoop overige natuurlijke personen	-8	-36	-3	-1	-	-48
Verkoop andere instellingen	-	-	-	-	-	-
Sloop	-8	-	-	-	-	-8
Saldo overige mutaties	-50	54	-11	7	-	-
Aantal op 31 december 2019	**647**	**4.348**	**921**	**466**	**103**	**6.485**

2.5 De betaalbaarheid van onze woningen

Wij willen voldoende betaalbare woningen bieden voor mensen met beperkte inkomens. Daarom nemen wij de volgende maatregelen om de huurprijs van onze woningen, nu en in de toekomst, betaalbaar te houden voor de verschillende doelgroepen huurders:

- Huurprijsbeleid op basis van huurtoeslaggrenzen
- Gedifferentieerde jaarlijkse huurverhoging
- Mogelijkheid tot verzoek om huurverlaging

Ons huurprijsbeleid

In 2019 is ons huurprijsbeleid herijkt. Wij hebben onze woningvoorraad verdeeld in zeven huurprijscategorieën. Deze zijn afgeleid van de huurtoeslaggrenzen. Bij mutaties brengen we de huren van woningen op het hoogste niveau van één van deze huurprijscategorieën (streefhuur).

Huurprijscategorieën

Categorie	Huurprijs
1	≤ € 424,44, ofwel de kwaliteitskortingsgrens
2	> € 424,44 - € ≤ € 510
3	> € 510 - ≤ € 560
4	> € 560 - ≤ € 607,46, ofwel de 1e aftoppingsgrens
5	> € 607,46 - ≤ € 651,03, ofwel de 2e aftoppingsgrens
6	> € 651,03 - ≤ € 720, 42, ofwel de liberalisatiegrens
7	> € 720,42

Jaarlijkse huurverhoging

Ook in 2019 was de huursombenadering van kracht. Hierdoor konden we de percentages van de wettelijke maximale huurverhoging niet onverkort doorvoeren. Net als in de voorgaande jaren hebben we geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. De jaarlijkse huurverhoging is op basis van de prijs-kwaliteitverhouding gedifferentieerd doorgevoerd (1,20% of 1,90%). Gemiddeld betekende dit een huurverhoging van 1,60% voor de gereguleerde voorraad. De huurdersraad heeft positief geadviseerd over de huurverhoging per 1 juli 2019.

Huurbezwaarschriften

Alle officiële bezwaarschriften die we hebben ontvangen, zijn na overleg met de betreffende huurders ingetrokken (zie overzicht aan het einde van dit hoofdstuk).

Verzoeken tot huurverlaging

Op verzoek van de huurder is het in een aantal situaties mogelijk om de huur te verlagen. Bijvoorbeeld als de huur bij de jaarlijkse huurverhoging hoger is geworden dan de maximale grens voor de huurtoeslag (720,42 euro) en de huurder hierdoor niet voor huurtoeslag in aanmerking komt. Van de gegrond verklaarde verzoeken hebben we de huurprijs van de woningen verlaagd tot de maximale huurtoeslaggrens.

In het Sociaal Huurakkoord 2018 zijn voorstellen gedaan voor huurbevriezing en een uitbreiding van de huurverlagingsprocedure. Als gevolg hiervan hebben wij verzoeken voor huurbevriezing binnengekregen. Deze hebben wij afgewezen omdat het in het Sociaal Huurakkoord nog gaat om voorstellen. Wij wachten op (wettelijke) besluitvorming.

Verzoeken tijdelijke huurverlaging ernstige gebreken

In 2019 is hiervoor bij de huurcommissie geen procedure opgestart.

Huurachterstand

Als een huurachterstand ontstaat, nemen wij zo snel mogelijk contact op met de huurder en proberen we 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 2019 bedroeg 0,51% van de jaarhuur. In het afgelopen jaar schommelde de huurachterstand, om uiteindelijk iets te dalen ten opzichte van 2018. Het aantal zaken dat wij aan de deurwaarder hebben overgedragen, is afgenomen. In 2019 hebben wij vijf woningen ontruimd als gevolg van huurachterstand. De betreffende huurders is hulp aangeboden. Dit heeft niet geleid tot een oplossing.

Leegstand

Technische leegstand ontstaat wanneer een woning muteert en wij mutatieonderhoud uitvoeren. Frictieleegstand wil zeggen dat we de woning niet aansluitend hebben verhuurd omdat er niet tijdig een kandidaat is gevonden. Ten opzichte van 2018 is het percentage aansluitende verhuringen fors gestegen. Dit komt omdat we het merendeel van de mutatiewerken nu in bewoonde staat uitvoeren.

Het totaal aantal frictie- en technische leegstandsdagen is gedaald ten opzichte van 2018. Wel is een verschuiving zichtbaar. De technische leegstand is afgenomen, omdat we de woningen niet standaard drie dagen leeg laten staan voor een apk, maar het mutatieonderhoud grotendeels op de eerste verhuurdag uitvoeren. Dit heeft als voordeel dat de nieuwe huurder nog informatie kan vragen over de woning en eventuele reparaties die pas zichtbaar worden als de woning geheel leeg is, direct kunnen worden opgelost.

De frictieleegstand is daarentegen toegenomen. Dit is vooral te wijten aan ruim tien slecht verhuurbare woningen. Deze woningen moesten we meerdere keren adverteren voor een woningzoekende ze accepteerde.

Betaalbaarheid van onze woningen: de cijfers

Jaarlijkse huurverhoging		
	2019	
Wettelijk toegestane maximale huurverhoging inkomensgroep < € 42.436	4,1%	
Wettelijk toegestane maximale huurverhoging inkomensgroep > € 42.436	5,6%	
Landelijk maximaal wettelijke huursomstijging	2,6%	
Huursomstijging Triada	2,1%	
Gemiddelde huurverhoging gereguleerde voorraad	1,6%	
Huurverhoging geliberaliseerde woningen	2,5%	
Huurprijs zelfstandige woningen		
Percentage zelfstandige woningen met een betaalbare prijs	78%	
Percentage woningen met huurprijs bereikbaar voor onze doelgroep	93%	
Gemiddeld aantal WWS-punten per woning	166	
Landelijk maximaal toegestane huurprijs bij 166 WWS-punten	€ 849,59	
Gemiddelde huurprijs Triada	€ 565	
Percentage huurprijs van maximaal toegestane prijs	66%	
Huurprijsklassen		
	Aantal	**%**
Goedkoop ≤ € 424,44	647	10%
Betaalbaar > € 424,44 en ≤ € 651,03	4.348	68%
Tot huurtoeslaggrens > € 651,03 en ≤ € 720,42	921	15%
Boven huurtoeslaggrens > € 720,42	466	7%
Totaal aantal zelfstandige woningen 31 december 2019	6.382	100%

Betaalbaarheid van onze woningen: de cijfers

Huurbezwaarschriften		
		Aantal
Bezwaarschriften ontvangen in verslagjaar		3
Ingetrokken bezwaarschriften (in overleg met huurders)		3
Huurcommissie ingeschakeld		-
Ongegrond verklaarde bezwaarschriften		-
In behandeling einde verslagjaar		-
Verzoeken tot huurverlaging/huurbevriezing		
Verzoeken huurverlaging ontvangen in verslagjaar		14
Gegrond verklaarde verzoeken huurverlaging		13
Verzoeken tot huurbevriezing ontvangen in verslagjaar		50
Verzoeken tot huurbevriezing afgewezen in verslagjaar		50
Verzoek tot tijdelijke huurverlaging ernstige gebreken		-
Ongegrond verklaard verzoek tot tijdelijke huurverlaging ernstige gebreken		-
Huurachterstand		
	2019	**2018**
Vorderingen naar deurwaarder	80	113
Uitgevoerde ontruimingen	5	2
Huurachterstand ultimo, uitgedrukt als % van de moethuur	0,51	0,53
Leegstand		
Percentage aantal aansluitende verhuringen	36,6%	4,3%
Frictieleegstand aantal woningen	34	24
Frictieleegstand aantal dagen	851	334
Gemiddeld aantal dagen frictieleegstand per woning	25	14

2.6 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 vrijkomende woningen aan de juiste doelgroepen worden toegewezen.

Woonruimteverdeelsysteem

Iedereen die een huurwoning van ons toegewezen wil krijgen, moet zich als woningzoekende inschrijven. Dit kan via het woningzoekendenportaal op onze website. De inschrijfkosten zijn vijftien euro. Na het inschrijven, ontvangen woningzoekenden de inloggegevens en kunnen ze online reageren op onze woningen. Na afloop van de reactietermijn wijzen wij de woning toe aan de kandidaat met de langste inschrijfduur.

Woningzoekenden

Bij de woningtoewijzing maken wij onderscheid tussen starters en doorstromers. Starters wonen bijvoorbeeld nog bij ouders of op kamers, doorstromers wonen al in een huur- of koopwoning.

Een zeer groot deel van de ingeschreven woningzoekenden is op dit moment niet actief op de woningmarkt. Zij staan ingeschreven om inschrijfduur op te bouwen of gewoon ‘voor de zekerheid’. Dit geldt met name voor degenen die zich onder de overgangsregeling in 2016 hebben laten inschrijven (ongeveer 4.800 personen). Niet alleen was het inschrijven toen kosteloos, ook werd de woonduur nog één-op-één overgezet naar inschrijfduur.

De afgelopen jaren hebben wij het woningzoekendenbestand niet opgeschoond. In de loop van 2020 willen we periodiek woningzoekenden vragen hun inschrijving te verlengen. Dit gebeurt via hun persoonlijke account. Zo actualiseren we het woningzoekendenbestand.

Ons woningaanbod

In 2019 hebben wij minder woningen verhuurd dan in 2018. Dit komt doordat in het bestaande bezit minder mutaties hebben plaatsgevonden. Met name in de gemeente Epe was de mutatiegraad lager. Het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen was in beide jaren nagenoeg gelijk.

De verhuringen in de nieuwbouw betreffen achttien eengezinswoningen in Plan Klaarbeek (Epe) en negentien eengezinswoningen en zes appartementen aan de Mandelahof (Vaassen).

Reacties

Woningzoekenden kunnen op een geadverteerde woning reageren via onze website. Het aantal reacties per advertentie heeft zich met gemiddeld eenendertig in 2019 gestabiliseerd.

Verhuringen

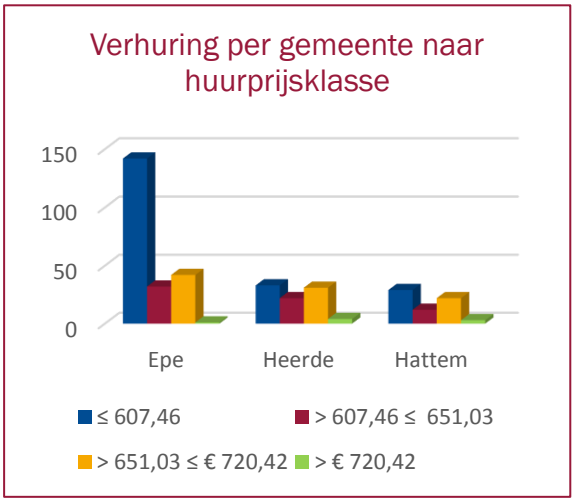
In vergelijking met 2018 hebben we iets meer woningen verhuurd aan doorstromers. Ruim de helft van de verhuringen betrof eengezinswoningen. Intermediaire verhuur betreft woningen die (zorg)instellingen van ons huren en doorverhuren aan cliënten. Hierover leggen zij verantwoording af door middel van een bestuurdersverklaring.

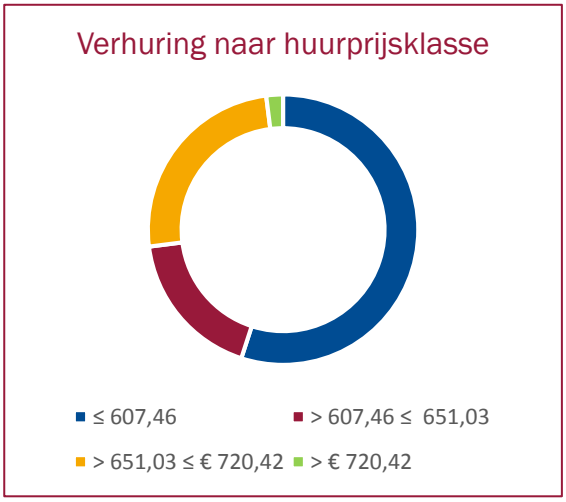
Staatssteunregeling

Als woningcorporatie moeten wij minimaal 80% van de woningen met een kale huurprijs tot de liberalisatiegrens verhuren aan huishoudens met een toetsingsinkomen tot en met 38.035 euro. Daarnaast is er een tijdelijke regeling tot en met 2020. Deze regeling bepaalt dat wij maximaal 10% van de woningen met een huur tot de liberalisatiegrens mogen verhuren aan huishoudens met een inkomen tussen 38.035 en 42.436 euro. Dit jaar zijn twee woningen toegewezen aan huishoudens met een middeninkomen: eenmaal aan een huishouden met urgentie en eenmaal hebben we er bewust voor gekozen om de woning te adverteren voor huishoudens met een middeninkomen vanwege de leefbaarheid.

Passend toewijzen

Bij het toewijzen van sociale huurwoningen moeten wij als woningcorporatie voldoen aan de passendheidsnorm. Dit betekent dat we minimaal 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een woning moeten toewijzen met een kale huurprijs tot en met de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. Zo wil de overheid voorkomen dat huishoudens met de laagste inkomens in te dure woningen terechtkomen. In 2019 hebben we slechts twee woningen niet passend toegewezen. Met 99,0% dat we wel passend hebben toegewezen, voldoen we aan de norm.





Flexhuren

De doorstroming in sociale huurwoningen in ons werkgebied is gering. Enerzijds komt dit doordat oudere bewoners graag blijven wonen in de vertrouwde woning en woonomgeving, anderzijds door het passend toewijzen. Hierdoor neemt de druk op huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag toe, terwijl de doorstroming naar de wat duurdere woningen wordt afgeremd.

Als oudere huishoudens met een lager inkomen al willen verhuizen naar een passender woning, krijgen zij te maken met het passend toewijzen. Door te werken met flexprijzen hopen we de doorstroming onder deze doelgroep te bevorderen.

Flexprijzen wil zeggen dat onze huurders van 55 jaar of ouder die voldoen aan onze voorwaarden, kunnen reageren op alle flexprijswoningen tot en met 720,42 euro netto huur per maand. Ook als het inkomen volgens het passend toewijzen eigenlijk te laag is. In dat geval verlagen we namelijk de huur van de woning.

In 2019 hebben wij bij een aantal woningen de huren daadwerkelijk afgetopt. Hoewel ouderen beperkt gebruik maken van flexprijzen, biedt het hun een grotere kans een geschikte woning te betrekken. Daarom hebben we besloten te blijven werken met flexprijzen. In 2020 gaan we een promotieplan uitvoeren om de bekendheid en het gebruik van flexprijzen te verhogen. Zo hopen we de doorstroming te bevorderen.

Bijzondere toewijzingen

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

Ook de toewijzing van woningen aan herstructureringskandidaten (mensen die moeten verhuizen vanwege sloop of ingrijpende renovatie van hun huidige woning) valt in de categorie bijzondere toewijzingen. Voor deze doelgroep zoeken wij woonruimte door middel van individuele bemiddeling. De toewijzing gebeurt rechtstreeks, zonder dat we de woning adverteren via het regionale woonruimteverdeelsysteem. Wel verantwoorden wij deze toewijzingen achteraf.

Vergunninghouders

De overheid legt gemeenten een ‘Taakstelling huisvesting vergunninghouders’ op, die afhankelijk is van het aantal inwoners per gemeente. Wij helpen gemeenten deze taakstelling te realiseren door woningen beschikbaar te stellen. Met de gemeenten hebben wij hier werkafspraken over gemaakt.

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. Wij beheren deze panden. Hiervoor hebben wij toestemming van de Autoriteit woningcorporaties

Bij de achterstand in de taakstelling aan het einde van 2019 is (nog) geen rekening gehouden met ongeveer twintig personen die in het kader van gezinshereniging in de toekomst wellicht worden geplaatst in de al toegewezen woningen. Met name de achterstanden in Heerde en Hattem zijn problematisch. Epe loopt aan het eind van 2019 enigszins voor op de taakstelling.

In het afgelopen jaar is regelmatig een groot gezin 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. Bijvoorbeeld vanwege sociale, medische of financiële problemen. Met een urgentie komt iemand met voorrang voor een (andere) woning in aanmerking. De regionale urgentiecommissie van de Noord-Veluwe beoordeelt de urgentieverzoeken.

Koppelen vraag en aanbod: de cijfers

Woningzoekenden			
	2019	**2018**	**2017**
In verslagjaar ingeschreven woningzoekenden	1.161	1.073	1.039
Percentage inschrijvers dat buiten werkgebied woont	19%	27%	16%
Totaal aantal ingeschreven woningzoekenden verslagjaar	14.704	13.943	13.331
Mutatiegraad			
Epe	5,0	6,1	5,9
Heerde	5,5	4,6	4,7
Hattem	5,4	5,1	3,8
Totaal op basis van verhuringen	5,2	5,5	5,1
Aantal reacties per verhuurde woning			
Gemiddeld aantal reacties per verhuurde woning	31	30	26
Aantal verhuringen			
Aantal verhuringen bestaand bezit (incl. intermediair)	330	350	333
Aantal verhuringen nieuwbouw	43	48	12
Totaal aantal verhuringen	373	398	345
Verhuurde eengezinswoning	55%	45%	46%
Verhuurd in geliberaliseerd segment (>720,42 euro)	8	8	6
Verhuurd aan doorstromer	63%	58%	58%
Verhuurd aan starter	37%	42%	42%
Verhuurd via intermediaire verhuur	6	5	10
Staatssteunregeling Triada			
Huishoudens met een inkomen t/m € 38.035 (wettelijk 80%)	99,5%	98,9%	98,2%
Huishoudens met een inkomen > € 38.035 en t/m € 42.436 (wettelijk 10%)	0,5%	0,8%	1,8%
Huishoudens met een inkomen > € 42.436	0,0%	0,3%	0,0%
Totaal	100%	100%	100%
Passend toewijzen			
Passend toegewezen	99,0%	99,5%	100%
Flexhuren			
Aantal woningen geadverteerd met flexprijzen	52	60	65
Aantal woningen waarvan huurprijs is verlaagd	21	22	37
Totale kosten per maand	€ 1.537	€ 1.362	€ 2.343
Urgentieverzoeken en -toewijzingen			
Urgentieverzoeken (regiobreed) behandeld door urgentiecommissie	172	204	180
Urgentie verleend door urgentiecommissie (regiobreed)	106	128	102
Urgentieverzoeken uit Epe, Heerde en Hattem	32	26	15
Toegewezen urgentieverzoeken Epe, Heerde en Hattem	18	15	9
Door Triada toegewezen woningen met urgentieverklaring	9	13	3
Urgentieverzoeken afkomstig uit werkgebied Triada	19%	13%	8%

Koppelen vraag en aanbod: de cijfers

Bijzondere toewijzingen 2019				
	Epe	Heerde	Hattem	Totaal
Aangepaste woning	1	-	-	1
Cliënt via instelling	2	-	-	2
Geen kandidaat aanbodmodel	3	2	-	5
Herstructurering	2	-	-	2
Vergunninghouders	9	3	2	14
Woningruil	-	-	2	2
Calamiteit	2	-	-	2
Diversen	3	4	4	11
Totaal	22	9	8	39
Percentage t.o.v. totaal aantal verhuringen	10%	10%	12%	10%
Aangepaste woning	1	-	-	1
Taakstelling vergunninghouders 2019 (in aantal personen)				
Achterstand 31 december 2018	6	17	13	36
Taakstelling 2019	24	14	10	48
Huisvesting door Triada	-33	-11	-10	-54
Huisvesting door overige verhuurders	-1	-	-1	-2
Stand 31 december 2019	-4	20	12	28
Beschikbaar gestelde woningen	8	4	4	16
Aantal niet verhuurd eind 2019	1	1	1	3

3. Goed wonen in een prettige woonomgeving

Wij willen dat onze huurders in een plezierige woonomgeving wonen met een passend voorzieningen- en dienstenaanbod. Een omgeving waarin jong en oud en al onze huurders met een bijzondere woonvraag prettig en veilig kunnen (blijven) wonen.

3.1 Een leefbare buurt is een gezamenlijke verantwoordelijkheid

De buurt bepaalt voor een groot deel de kwaliteit van wonen. Betrokken bewoners vormen de sleutel tot een leefbare buurt. Zij weten als geen ander wat er speelt. Bewoners zijn ook grotendeels zelf verantwoordelijk voor de eigen woonomgeving. Natuurlijk bieden wij waar nodig ondersteuning. Dit doen wij samen met andere partijen in de buurt, maar vooral met de bewoners zelf.

In de wijkagenda op onze website kunnen huurders zien welke activiteiten wij gaan uitvoeren in de buurt of wijk. Onderhoud- en renovatieprojecten combineren wij waar mogelijk met werkzaamheden en acties die de woonomgeving verbeteren. Dit zijn vaak kleinschalige acties om een buurt schoon, heel en veilig te houden. Bijvoorbeeld een tuinenactie waarbij we extra aandacht besteden aan het onderhoud van de tuinen. Of een opruimdag in een appartementencomplex, waarbij alle gemeenschappelijke ruimten worden opgeruimd en schoongemaakt.

Hoewel de leefbaarheid in ons werkgebied hoog scoort, willen wij in 2020 vaker kleinschalige acties gaan uitvoeren. Daarnaast staat het stimuleren van burencontact op de agenda van 2020.

Projectmatige activiteiten

Met onze samenwerkingspartners in de wijk dragen wij ook op andere manieren bij aan een prettige woonomgeving en een leefbare buurt. Onder meer door het ondersteunen van of participeren in diverse projectmatige activiteiten, zoals:

- 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 (zoals de opstapregeling)
- Dorpsplan en huisvesting Dorpsraad Wapenveld
- huisvesting en begeleiding van het Kulturhus Oene.

Wensfonds

Bewoners die met elkaar de eigen buurt mooier, veiliger of leuker willen maken, ondersteunen wij graag. Dit doen wij onder andere met het Wensfonds. Ter illustratie een initiatief van bewoners in de wijk Berkenoord II. Zij zijn erg blij met het planmatig onderhoud aan de woningen, waarbij ook de kopgevels opnieuw zijn geschilderd. Wel staken de schuttingen nu schril af tegen de fris geverfde gevels. Daarom sloegen de bewoners de handen ineen. Met steun van het Wensfonds kregen de schuttingen een nieuwe verflaag en werden ze voorzien van vrolijke doeken. Ook plantten de bewoners bloemen in de strookjes grond voor de schuttingen.

Hoewel we het Wensfonds extra hebben gepromoot, maken huurders er relatief weinig gebruik van. In 2019 hebben wij slechts zeven aanvragen ontvangen, waarvan er vijf zijn gehonoreerd. Toch gaan wij door met het Wensfonds vanwege de toegevoegde waarde van bewonersinitiatieven en onze ondersteuning daarbij.

Ontmoetingsruimten

Elkaar ontmoeten, elkaar leren kennen en betrokken zijn bij je buren en de buurt, is belangrijk voor de leefbaarheid. Daarom hebben wij in een aantal van onze appartementengebouwen een ontmoetingsruimte gecreëerd. Daar kunnen de bewoners terecht voor diverse activiteiten. In Vaassen huisvesten en ondersteunen wij het wijksteunpunt Bloemfontein dat gevestigd is in een van onze appartementengebouwen. Veel van onze huurders maken gebruik van dit wijksteunpunt. Zo dragen wij bij aan de leefbaarheid en voorzieningen in buurten waar wij veel woningen bezitten.

In De Leijenstein in Vaassen is in het verleden de vereniging Woongemeenschap De Leijenstein opgericht. Doel van deze vereniging is bewoners de mogelijkheid te bieden langer zelfstandig thuis te laten wonen door elkaar bij te staan met hand- en spandiensten met behoud van privacy. De bewoners kookten en aten bijvoorbeeld samen. In de loop der jaren is dit doel verwaterd en zijn de woningen zonder aanvullende criteria verhuurd. Afgelopen jaar hebben wij onze aanpak gewijzigd en het doel nieuw leven ingeblazen. Bij de toewijzing vragen we potentiële huurders weer het doel te onderschrijven. Daarnaast hebben we samen met de bewoners diverse activiteiten georganiseerd in de gemeenschappelijke keuken en woonkamer.

3.2 Voorkomen en aanpakken van woonproblemen

We krijgen steeds vaker te maken met bewoners die ondersteuning nodig hebben bij het zelfstandig wonen. Zij hebben bijvoorbeeld psychische problemen, een verslaving of dementie. Waar nodig spelen wij in op deze problematische situaties. Bijvoorbeeld als er sprake is van overlast of als mensen een betalingsachterstand hebben.

Toewijzen toegankelijke woningen

In het afgelopen jaar hebben wij extra aandacht besteed aan de begeleiding van huurders met een mobiliteitsprobleem. We hebben afspraken gemaakt met de drie gemeenten over de toewijzing van woningen die rolstoeltoegankelijk of zelfs rolstoeldoorgankelijk zijn. Ook hebben wij de afspraken herijkt over de toewijzing van woningen die met Wmo-geld zijn aangepast.

Opstapregeling

Zorg- en welzijnsinstellingen zijn verantwoordelijk wanneer het gaat om geestelijke gezondheidszorg en meervoudige probleemsituaties. Onze rol is om passende huisvesting te bieden. Dit jaar hebben verschillende partijen de opstapregeling getekend. Doel van deze regeling is mensen die intramuraal wonen te ondersteunen bij de terugkeer in de maatschappij. Dit doen wij door met voorrang een opstapwoning toe te wijzen, in combinatie met afspraken over begeleiding en zorg. Dit biedt deze mensen betere ontwikkelkansen, waardoor zij makkelijker kunnen re-integreren in de samenleving.

Tweedekansbeleid en vaststellingsovereenkomsten

Als huurders bij ons een tweede kans krijgen, laten we hen een vaststellingsovereenkomst tekenen. In enkele gevallen gebeurt dit preventief. In 2019 hebben we negentien nieuwe vaststellingsovereenkomsten afgesloten. Vijftien vaststellingsovereenkomsten die in 2018 zijn afgesloten of verlengd, zijn in 2019 omgezet naar een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Helaas zijn er ook vijf overeenkomsten met een jaar verlengd of beëindigd zonder positief resultaat. In dat laatste geval zijn de huurders uit eigen beweging vertrokken.

Overlast

Wij ervaren dat de overlastsituaties steeds complexer worden. Bovendien eisen steeds meer huurders dat wij hun problemen oplossen, ook als dit niet in ons vermogen ligt. Het aantal nieuwe meldingen dat wij in 2019 hebben ontvangen, is dan ook toegenomen naar honderdtwintig.

Buurtbemiddeling

In alle drie de gemeenten nemen wij deel aan het project Buurtbemiddeling. Ten tijde van het opstellen van dit jaarverslag hadden wij nog geen informatie over de resultaten hiervan ontvangen.

Stichting Present

Bij het oplossen van overlast- of probleemsituaties maken wij soms gebruik van de inzet van Stichting Present. Met een praktische en kortdurende ondersteuning van één à twee dagdelen helpen zij huurders overlast in of om de woning aan te pakken of te voorkomen. Bijvoorbeeld bij het opknappen van de tuin of het opruimen dan wel schoonmaken van de woning. In 2019 hebben we de Stichting Present een financiële bijdrage verstrekt voor steun aan een aantal van onze huurders.

Voorkomen en aanpakken van woonproblemen: de cijfers

	2019	2018
Tweedekansbeleid en vaststellingsovereenkomsten		
Lopende vaststellingsovereenkomsten begin jaar	21	19
Afgesloten vaststellingsovereenkomsten	19	19
Overeenkomsten uit voorgaande jaren omgezet naar huurovereenkomst voor onbepaalde tijd	15	12
Vaststellingsovereenkomst met een jaar verlengd	3	2
Vaststellingsovereenkomst beëindigd	2	1
Lopende vaststellingsovereenkomsten einde jaar	26	21
Overlast		
Openstaande meldingen begin jaar	90	63
Nieuwe meldingen:		
- Geluidsoverlast	25	
- Problematische zorgsituaties	15	
- Woning- en tuinverwaarlozing	12	
- Alcohol en drugsgebruik of drugshandel	18	
- Overig	50	
Totaal aantal nieuwe meldingen	120	83
Lopende meldingen einde jaar	90	92
Stichting Present		
Aantal financiële bijdragen verstrekt door Triada	5	11

4. Communicatie, participatie en samenwerking

Wij vinden het belangrijk dat onze klanten tevreden zijn. Daarom betrekken wij ze 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 zij ons te vertellen hebben.

Wij houden onze klanten op de hoogte van alle zaken die spelen zoals: ons beleid, onze dienstverlening, het uit te voeren onderhoud en herstructurering. Naast individuele communicatie via een gesprek of brief maken we hiervoor ook gebruik van onze website, Facebook, Twitter, lokale media, informatieavonden, huiskamergesprekken en folders.

Kwaliteit van de dienstverlening

Om onze dienstverlening beter te laten aansluiten op de wensen en behoeften van onze klanten, hebben we het afgelopen jaar een KlantContactPunt (KCP) ingericht. Dit KCP beantwoordt klantvragen zo veel mogelijk zelf. Ook andere huurderszaken die de klant wil regelen, proberen zij direct correct af te handelen.

Daarnaast hebben we in 2019 onze digitale dienstverlening uitgebreid. De website bevat nu meer informatie en diverse zelfservicemogelijkheden. De klant kan nu bijvoorbeeld zelf digitaal de huur opzeggen, een reparatieverzoek melden en inplannen en zijn persoonlijke gegevens aanpassen. In 2020 willen wij onze digitale diensten verder uitbreiden.

Klanten die geen gebruik kunnen of willen maken van de digitale diensten, kunnen gewoon blijven langskomen of ons bellen.

Kwaliteitscentrum voor woningcorporaties

Om onze dienstverlening te kunnen optimaliseren en onze klanten nog beter van dienst te zijn, laten wij de kwaliteit van onze dienstverlening meten door het KWH (kwaliteitscentrum voor woningcorporaties). De resultaten van de KWH-metingen stellen ons in staat tijdig bij te sturen, zodat onze klanten tevreden blijven over onze dienstverlening. In 2019 gaven onze klanten gemiddeld een 7,7 voor onze dienstverlening.

Het door het KWH gemeten huurdersoordeel wordt deels ook opgenomen in de Aedes-benchmark en het CBC (Corporatie Benchmark Centrum). Op het huurdersoordeel Algemeen scoorde Triada een B.

KWH-oordeel: de cijfers

	2019			2018	
	Triada 2019	Sector 2019	Norm 2019	Triada 2018	Sector 2018
Algemene dienstverlening	7,5	7,4	7,0	7,7	7,5
Woning zoeken	7,6	7,7	7,0	7,6	7,7
Nieuwe woning	7,8	7,9	7,0	7,5	7,4
Huur opzeggen	7,4	7,9	7,0	7,8	7,8
Reparaties	8,1	7,8	7,0	7,9	7,8
Onderhoud	7,7	7,9	7,0	8,0	7,9
Totaal	**7,7**	**7,8**	**7,0**	**7,8**	**7,7**

Dienstverlening verkoopproces

In 2019 hebben wij het KWH gevraagd ook onze dienstverlening bij de verkoop van woningen te toetsen. Om vergelijkingsmateriaal op te bouwen, hebben we eerst de tevredenheid van verkopen uit de tweede helft van 2018 gemeten. Die werden gewaardeerd met een 6,6. De verkopen 2019 werden gewaardeerd met een 7,6. De betere waardering geldt voor alle gemeten elementen van het verkoopproces. Het landelijk gemiddelde in 2019 is een 7,8.

Klachten

We kunnen niet altijd iedereen tevredenstellen. In geval van klachten proberen wij eerst in onderling overleg met de klant tot een oplossing te komen. In de meeste gevallen is dit succesvol. Zo niet, dan kan de klant een klacht indienen. Voor klachten over het woonruimteverdeelsysteem kunnen onze klanten terecht bij de Klachtencommissie Woonruimteverdeling Noord-Veluwe.

Klachten : de cijfers

	Aantal
Onderhoud woning	1
Oplevering nieuwbouw	1
Erfgrens	1
Energetische maatregelen	1
Totaal aantal klachten Triada	**4**
Klachten ingediend bij de klachtenadviescommissie	-
Klachten ingediend bij de Klachtencommissie Woonruimteverdeling Noord-Veluwe	-

4.1 Meepraten en meebeslissen

Onze klanten kunnen meepraten over ons beleid, onze activiteiten en onze service- en dienstverlening. Hiervoor bestaan twee overlegorganen: de huurdersraad en bewonerscommissies. Overleg vindt plaats binnen de kaders van de verschillende samenwerkingsovereenkomsten.

Huurdersraad Triada

De huurdersraad vertegenwoordigt onze huurders en houdt zich bezig met ons algemene beleid, waaronder het huurbeleid, het ondernemingsplan, prestatieafspraken en het vastgoedsturingsbeleid. De raad bestaat 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 2019 bestond de raad uit zeven leden en waren er twee vacatures.

In 2019 hebben vijf reguliere overlegvergaderingen met de huurdersraad plaatsgevonden. Tijdens de overleggen zijn onder meer de volgende zaken besproken:

- jaarlijkse huurverhoging woningen en garages
- aanpassing tarieven fondsen
- begroting 2020 Triada
- jaarverslag 2018 Triada
- ondernemingsplan
- portefeuilleplan
- vergoedingen bij renovatie in bewoonde staat
- wijziging algemene huurvoorwaarden
- huurverhoging na uitvoer energetische maatregelen
- evaluatie flexhuurbeleid
- evaluatie wijzigingen mutatieproces
- evaluatie reglementen sloop, renovatie en groot onderhoud
- evaluatie samenwerkingsovereenkomst huurdersraad en Triada
- evaluatie sterrenwoningen.

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

Vernieuwing van participatie

Zowel de huurdersraad als wij willen frequenter en structureler in gesprek met de achterban. Klankborden met de achterban verstevigt de positie van de huurdersvertegenwoordiging. Bovendien kunnen wij zo toetsen of ons beleid en onze dienstverlening aansluit bij de wensen en behoeften van de klant. Waar nodig kunnen wij dan onze producten en dienstverlening verbeteren.

Met dit doel hebben we in 2019 de eerste TriadaTafel georganiseerd, een thematische bijeenkomst met huurders. Dit jaar was het onderwerp *Langer thuiswonen in een woning van Triada*. Met ongeveer vijfentwintig huurders spraken we over zaken als: wat heb je nodig, wat kun je zelf doen en wat verwacht je van ons.

In 2020 volgt er een tweede TriadaTafel, met een ander thema en een andere doelgroep. Daarnaast willen wij in 2020 nog andere participatievormen gaan opzetten, zoals een luisterpanel of een digitaal klantenpanel.

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.

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. In 2019 betrof dit:

- *Hattem Noord*
  In 2019 zijn de plannen verder uitgewerkt en gepresenteerd aan belangstellenden.
- *Zevenhuizen in Hattem*
  In het eerste kwartaal van 2019 is de renovatie feestelijk afgesloten.
- *Wildekamseweg in Wapenveld*
  In 2019 zijn de plannen gepresenteerd aan belangstellenden.
- *Bloemenbuurt in Heerde*
  In 2019 zijn de plannen verder uitgewerkt.
- *Suikerbrink in Vaassen*
  De bewoners van de vijfenveertig appartementen hebben een bewonerscommissie geformeerd. In overleg met deze bewonerscommissie hebben we de plannen verder uitgewerkt. In de loop van 2019 bleek dat vierenveertig huishoudens na de renovatie niet terugkeren. Daarom wordt in 2020 een nieuwe bewonerscommissie samengesteld. Met deze nieuwe commissie willen wij in overleg over de inrichting van de algemene ruimten en de woonomgeving.

4.2 Langer zelfstandig thuis wonen

Langer zelfstandig thuis wonen vraagt om een woning waarin zorg kan worden geleverd en om een toegankelijke woonomgeving met zorg- en welzijnsvoorzieningen. Dit onderwerp vraagt nu, maar zeker in de nabije toekomst, de aandacht van ons als woonstichting, van de gemeenten en van de samenwerkingspartijen op het gebied van wonen en zorg.

Project Thuis wonen, nu en later

Wij zorgen voor voldoende toegankelijke woningen. Oudere huurders moeten echter ook zelf maatregelen treffen. Om hen daarvan bewust te maken en daarbij te ondersteunen, heeft de gemeente Epe het project *Thuis wonen, nu en later* gelanceerd. Wij participeren in dit project en leveren waar mogelijk een bijdrage, bijvoorbeeld door voorlichting aan vrijwilligers.

Kernteam

De problematiek in een gezin kan heel divers zijn. Daarom is het zaak gezamenlijk te komen tot één plan. Hiervoor wordt een casusregisseur aangesteld. Zo zijn alle betrokkenen goed geïnformeerd en weten ze elkaar ook te vinden. Wij nemen deel aan het kernteam.

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. Wij zijn alleen betrokken wanneer het een huurder van ons betreft en wij hierin een rol hebben.

Samenwerking bij complexe zorgvragen

Een goede samenwerking met andere organisaties is essentieel. Ons uitgangspunt is dat iedereen zijn eigen verantwoordelijkheid en deskundigheid heeft. Wij zijn hierop aanspreekbaar en spreken ook andere partijen hierop aan.

Samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties

Naast ouderen hebben ook anderen zorg of begeleiding nodig. Bijvoorbeeld mensen met een verstandelijke beperking of psychiatrische patiënten. Wij hebben daarom ook woningen die geschikt zijn voor deze doelgroepen. Daarbij werken wij intensief samen met de volgende 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: welzijns- en zorgaanbod aan bewoners appartementen
Stichting Viattence	Ouderen en gehandicapten (verpleeg- en zorgcentrum)	Korteslag Heerde: verpleeghuiszorg in onderste woonlaag en welzijns- en zorgaanbod aan bewoners van appartementen.
Stichting Driezorg	Ouderen	Hof van Blom Hattem: 41 aanleunwoningen verhuurd aan Driezorg
Stichting Riwis Zorg & Welzijn	Begeleid wonen	Julianalaan 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 (vastgelegd in een convenant)
Diverse zorgorganisaties	Verstandelijk gehandicapten, tienermoeders, ex-gedetineerden, enz.	Huisvesting van individuele cliënten met ambulante begeleiding.

4.3 Samenwerking binnen de regio

Wij zijn werkzaam in de regionale woningmarkt Stedendriehoek/Zwolle. Dit betekent dat we in een groot aantal gemeenten (nieuwe) activiteiten mogen ontplooien. Onze focus blijft echter op de volkshuisvestelijke opgave in ons huidige werkgebied: de gemeenten Hattem, Heerde en Epe.

Gemeenten werkgebied

De gemeenten Hattem, Heerde en Epe zijn nagenoeg op elk beleidsterrein een belangrijke partner. Wij werken daarom nauw samen. Zowel op ambtelijk als op bestuurlijk niveau is er regelmatig overleg over de invulling en uitvoering van de opgave en ambities. Ook spreken we over zaken als woonruimteverdeling, prettige woonomgeving, wonen, welzijn en zorg, huisvesting bijzondere doelgroepen en specifieke projecten.

Samen met de huurdersraad en de drie gemeenten hebben we ook dit jaar weer prestatieafspraken gemaakt voor 2020 en de jaren daarna. Alle partijen hebben deze in december 2019 ondertekend. Belangrijk onderwerp bij de prestatieafspraken is de krapte op de woningmarkt. Een voor de hand liggende oplossing is meer huurwoningen realiseren. Daarom is ook het jaarlijks aantal te realiseren huurwoningen opgenomen in de prestatieafspraken.

Daarnaast hebben we afspraken gemaakt over de opgave voor specifieke doelgroepen zoals jongeren, senioren, zorgvragers en statushouders. De huurdersraad en wij vinden het belangrijk dat bijzondere en reguliere woningzoekenden evenveel kans maken op een woning. Andere afspraken betreffen onder meer de woonomgeving, leefbaarheid en participatie van huurders. Elke partij neemt hierin zijn verantwoordelijkheid, passend bij de eigen taak en opgave. Hierna volgen enkele resultaten van de prestatieafspraken voor 2019:

- In Epe zijn drieënveertig nieuwe huurwoningen gerealiseerd.
- In Heerde heeft de gemeente een vereveningsfonds voor sociale woningbouw ingesteld.
- Alle drie de gemeenten hebben de opstapregeling ingevoerd.
- Alle drie de gemeenten gaan door met het flexhuren.
- Met alle drie de gemeenten hebben we afspraken gemaakt over het toewijzen van toegankelijke woningen.
- Alle drie de gemeenten zetten het project Buurtbemiddeling voort.

Overleg met corporaties

Met de corporaties deltaWonen, UWOON, Omnia Wonen en Woningstichting Putten overleggen wij over zowel regionale als landelijke onderwerpen. Onze contacten met de corporaties in de regio Stedendriehoek zijn ook in het afgelopen jaar beperkt gebleven. Daarnaast nemen diverse medewerkers deel aan verschillende lokale netwerkbijeenkomsten met collega-corporaties.

5. Onze organisatie

In 2019 hebben we onze organisatiestructuur onder de loep genomen en gekeken naar kansen voor verbetering. We spelen hier momenteel onder andere op in met een nieuw functiehuis en samenwerking met corporaties in de regio.

5.1 Personeelsaangelegenheden

Functiebeschrijvingen en loongebouw

In 2019 hebben we verschillende stappen gezet om te komen tot een moderner functiehuis. Eind 2019 hebben we de laatste hand gelegd aan de conceptprofielen. We verwachten het traject in 2020 te kunnen afronden.

Mobiliteit en inzetbaarheid

Op het vlak van mobiliteit en inzetbaarheid nemen we deel aan Samenwerk@Corporatie, 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 om werk te maken van de eigen loopbaan en 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.

Aantal medewerkers

In 2019 hebben we vier nieuwe medewerkers aangetrokken en hebben vier medewerkers de organisatie verlaten. In combinatie met diverse contractaanpassingen op verzoek van medewerkers is het totaal aantal fte's met 1,9 afgenomen ten opzichte van 31 december 2018. Per 31 december 2019 staat er een vacature open.

Ziekteverzuim

Ons beleid is gericht op het voorkomen van ziekteverzuim. Valt een medewerker toch uit, dan doen wij en de medewerker er, vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid, alles aan om de ziekteperiode zo kort mogelijk te laten zijn. De nadruk ligt hierbij op de (arbeids)mogelijkheden van de medewerker. Leidinggevende, arbodienst en onze personeelsfunctionaris zorgen voor de begeleiding. Waar nodig organiseren en financieren we (aanvullende) interventies.

In overleg met de ondernemingsraad hebben we in 2019 om verschillende redenen gekozen voor een nieuwe arbodienst. De samenwerking start per 1 januari 2020.

Preventief Medisch Onderzoek

In het najaar van 2019 hebben we een Preventief Medisch Onderzoek (PMO) laten uitvoeren. Doel is om werkgerelateerde gezondheidsrisico's van medewerkers zo veel mogelijk te voorkomen. Daarnaast biedt dit onderzoek medewerkers inzicht in de eigen gezondheid en vitaliteit. Vijfenveertig medewerkers hebben de vragenlijst ingevuld; veertig van hen hebben ook deelgenomen aan het medisch onderzoek. De resultaten hebben we begin 2020 samen met de ondernemingsraad uitgewerkt en teruggekoppeld aan de organisatie.

Scholing en ontwikkeling

Om mee te kunnen bewegen met alle externe ontwikkelingen, is het noodzakelijk het kennis- en vaardighedenniveau van onze organisatie mee te laten groeien. Daarom investeren wij in opleidingen en trainingen (functiegebonden) en stimuleren en faciliteren wij onze medewerkers in de persoonlijke ontwikkeling (loopbaangebonden).

Stageplaatsen

In het kader van duurzame inzetbaarheid hebben wij meegedaan aan een uitwisselingsprogramma met corporaties in de regio. Diverse medewerkers hebben een dag bij een andere corporatie meegedraaid.

Organisatie: de cijfers

Ontwikkelingen in het personeelsbestand	Stand 31 december 2019	Stand 31 december 2018
Aantal medewerkers	68	68
Gemiddelde leeftijd	53,2 jaar	53,2 jaar
Aantal fte's	56,7	58,6
Gemiddelde duur dienstverband	18 jaar en 6 maanden	18 jaar en 8 maanden
Aantal mannen	37	39
Aantal vrouwen	31	29
Fulltime	54%	63%
Parttime	46%	37%
Openstaande vacatures	1	1

Ziekteverzuim		2019	2018	2017
Ziekteverzuim in percentages				
Regulier ziekteverzuim		5,6%	8,0%	5,2%
Zwangerschaps- en bevallingsverlof		-	-	0,3%
Totaal		5,6%	8,0%	5,5%
Duurklassen regulier ziekteverzuim				
Kort verzuim	< 8 dagen	0,7%	0,6%	0,8%
Middellang verzuim	8-42 dagen	0,4%	0,5%	0,8%
Lang verzuim	43 > dagen	4,5%	6,9%	3,6%

Organisatie: de cijfers

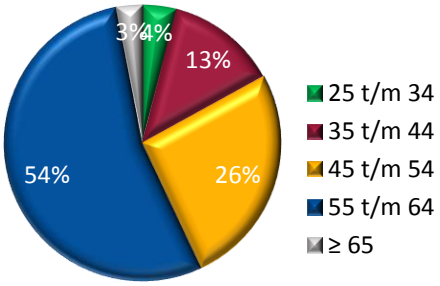
Opleidingen	2019	2018	2017
Scholingskosten in geld	€ 58.000	€ 42.000	€ 50.000
Scholingskosten in percentage van de bruto loonsom	1,7%	1,2%	1,3%
Gemiddelde scholingskosten per fte[3]	€ 1.004	€ 716	€ 789
Besteed uit loopbaanontwikkelingsbudget[4]	€ 7.000	€ 33.000	€ 34.000

Vanaf 1 januari 2019 is het niet meer mogelijk om uit het loopbaanontwikkelings-budget extra vrije dagen te kopen. In ruil hiervoor hebben cao-partijen afspraken gemaakt over een generatiepact. Als gevolg hiervan is de besteding van het loopbaanontwikkelingsbudget aanzienlijk gedaald.

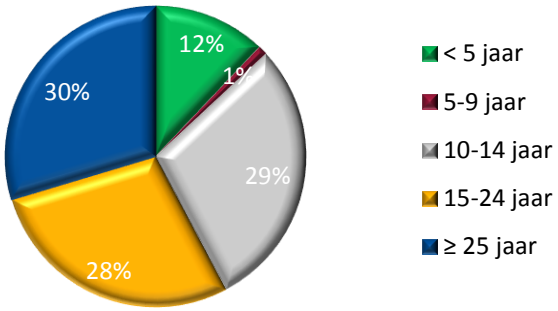
[3] Exclusief kosten voor dagen dat scholing is gevolgd.
[4] Voor loopbaanscholing en, tot en met 2018, 'aankoop' van extra vrije dagen door medewerkers van 55 jaar en ouder.

Onderstaande grafieken geven inzicht in de leeftijds- en diensttijdverdeling van ons medewerkersbestand per 31 december 2019.

Procentuele leeftijdverdeling 31-12-2019



Procentuele dienstjarenverdeling 31-12-2019



5.2 De ondernemingsraad

De ondernemingsraad (OR) vertegenwoordigt alle medewerkers van Triada. Daarnaast is het de verantwoordelijkheid van de OR om te helpen bij het realiseren van de doelstellingen van Triada. Het uitgangspunt van de OR is te staan voor een aantrekkelijke organisatie, nu en in de toekomst. De OR heeft zijn taken en verantwoordelijkheden beschreven in het Reglement Ondernemingsraad. In het jaarplan van de OR zijn de activiteiten opgenomen.

Samenstelling OR

In 2017 besloot de toenmalige OR om, gelijktijdig met de afsluiting van het traject Slank & Solide, af te treden. Medio 2019 is de nieuwe OR aangesteld. In de tussenliggende periode is er geen OR actief geweest. De OR bestaat nu uit de volgende medewerkers:

Jaap Kok	voorzitter
Agma Koops	plaatsvervangend voorzitter
Jan van Lohuizen	secretaris
Erik Rorije	OR-lid
Rene Roelofs	OR-lid

Overleggen OR

In 2019 heeft de OR zes keer officieel overleg gevoerd met de directeur-bestuurder. Daarnaast is de OR diverse malen bijeengekomen voor onderling overleg. Op 27 november 2019 heeft de OR kennisgemaakt met de raad van commissarissen (rvc). In 2020 voert de OR minimaal twee maal overleg met de rvc.

Besproken onderwerpen

In 2019 heeft de OR de volgende onderwerpen besproken of zijn advies, instemming of zienswijzen afgegeven:

- Geactualiseerde werktijdenregeling — Instemming
- Geactualiseerde reiskostenregeling woon-werk — Instemming
- Nieuwe arbodienst en totstandkoming overeenkomst arbodienstverlening — Instemming
- Preventief Medisch Onderzoek (PMO) — Ter informatie besproken
- Jaarverslag en managementletter — Ter informatie besproken
- Risicomanagement fraude en integriteitsschending — Ter informatie besproken
- Modernisering functiehuis — Lopend traject
- Geactualiseerd stagebeleid — Instemming
- Geactualiseerde handleiding agressie en geweld — Instemming
- Geactualiseerd calamiteitenplan — Instemming
- Verplichte snipperdagen 2020 — Instemming

Daarnaast informeert de directeur-bestuurder de OR tijdens de overlegvergaderingen uitgebreid over actuele in- en externe ontwikkelingen.

Betrekken achterban

De OR informeert de achterban via een digitale nieuwsbrief. Hierin worden de actuele onderwerpen toegelicht. Daarnaast kunnen medewerkers aanschuiven bij de periodieke OR-overleggen.

OR cursus

De nieuwe OR-leden hebben een cursus Basiskennis WOR gevolgd.

6. Goed bestuur

Triada heeft een eenhoofdig bestuur, in de persoon van de directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder zorgt ervoor dat de strategie en doelstellingen worden gerealiseerd zoals deze zijn geformuleerd in het geldende 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 in 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 hij de benodigde informatie aan de rvc en bespreekt hij onder andere de manier waarop de interne controle en beheersing zijn ingericht.

Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties

In artikel 5 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 Voermanmuseum Hattem. 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 belangenverstrengeling.

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 in het kader van de Wet normering topinkomens.

Permanente educatie

Bestuurders van woningcorporaties moeten binnen drie jaar 108 PE-punten halen. Hieraan voldoet de directeur-bestuurder (zie onderstaand overzicht).

Goed bestuur: de cijfers

	Totaal over drie jaren	Behaalde punten 2019	Behaalde punten 2018	Behaalde punten 2017
PE-punten directeur-bestuurder drs. H.J.H. van de Ven	127	50	48	29

6.1 Integriteit

Integriteitscode

Wij vinden het van groot belang dat medewerkers integer en betrouwbaar handelen. Om hier een juiste invulling aan te geven, hebben we een integriteitscode. Deze biedt houvast, geeft duidelijkheid over hoe wij omgaan met bepaalde situaties en laat zien op welke gedragsregels wij aanspreekbaar zijn, zowel onderling als door derden. In 2019 is er een zaak behandeld die te maken had met de integriteitscode. De rvc heeft de zaak onderzocht en afgehandeld (zie hoofdstuk 8 voor het verslag van de rvc).

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 is de klokkenluidersregeling in het leven geroepen. In 2019 is geen beroep gedaan op deze regeling.

Protocollen en reglementen

De integriteitscode is bedoeld als leidraad en laat ruimte voor eigen verantwoordelijkheid. Sommige onderwerpen hebben wij verder uitgewerkt. Zo hanteren we een protocol middelengebruik en een protocol voor het gebruik van materialen en aanschaf hulpmiddelen. Ook hebben wij beleid geformuleerd aangaande ongewenste omgangsvormen en agressie en geweld. Verder hebben we afspraken gemaakt over relatieaanbiedingen en -geschenken.

Website

Onze integriteitscode en de klokkenluidersregeling staan op onze website (www.triada.nl). Hetzelfde geldt voor de governancecode, de governancestructuur, de statuten, het bestuursreglement, het reglement van de rvc, het rooster van aftreden en de profielschets van de rvc.

6.2 Risico's en onzekerheden

In deze paragraaf behandelen wij mogelijke risico's en onzekerheden. Vervolgens geven we aan hoe wij het risicomanagement verder vorm hebben gegeven. Tot slot volgt de beoordeling van ons risicoprofiel door de externe toezichthouders (Aw en WSW).

Risicobeheersing

Wij doen er alles aan om risico's en onzekerheden bij onze kernactiviteiten en in onze belangrijkste werkprocessen zo veel mogelijk te beheersen. Hierna geven we aan hoe wij dit op de verschillende onderdelen vorm hebben gegeven.

Strategie

- *Vastgoedsturingsbeleid*
  Vastgoedsturing gaat over het ontwikkelen van de vastgoedportefeuille op strategisch en tactisch niveau over een periode van tien tot vijftien jaar. Jaarlijks stellen we in het najaar het portefeuilleplan (strategische koers) op en in het voorjaar vertalen we deze strategie via de complexplannen naar kernen en woningen. We hebben hiervoor zelf een dashboard ontwikkeld waarmee we informatie vanuit ons primair systeem snel en overzichtelijk kunnen opvragen vanuit verschillende invalshoeken.
- *Transformatie*
  - Grond
    Bij aankoop van grond en bij het invullen van bestaande grondposities, schrijven wij een locatieadvies. Hierin staat duidelijk of de aankoop/investering past binnen ons strategisch vastgoedsturingsbeleid.
  - Nieuwbouw
    De project-specifieke doelstellingen leiden we af van de goedgekeurde portefeuillestrategie.
  - Verkoop
    Om de transformatieopgave te realiseren, verkopen we een deel van onze woningen. Dit zijn woningen die niet bij de toekomstige vraag passen. Op dit moment gaat het goed op de verkoopmarkt en kan het beoogde aantal te verkopen woningen gemakkelijk worden gerealiseerd. Maar we vinden het nu belangrijker om onze kwantitatieve opgave te laten prevaleren boven de kwalitatieve opgave. Daarom hebben wij in 2019 de verkoopvoorraad sterk beperkt. Mocht er in de toekomst een probleem ontstaan in het realiseren van de transformatieopgave dan sluiten wij complexgewijze verkoop niet uit. Wij zullen de gevolgen hiervan blijven monitoren middels de complexplannen.
- *Bewoners met een zorgvraag*
  Wij krijgen steeds vaker te maken met bewoners die psychische problemen hebben of een verslaving of dementie. Deze problematieken hebben in toenemende mate impact op de leefbaarheid in de buurt. Daarom hebben wij regelmatig contact met zorgpartijen en gemeenten over dit onderwerp en maken wij hierover afspraken.

- *Bijzondere doelgroepen*
  De gemeentelijke huisvestingsverordeningen kennen voorrangsregels voor bijzondere doelgroepen. Denk aan statushouders, woningzoekenden met een medische of sociale urgentie, mensen die moeten uitstromen uit een instelling (opstapregeling), enzovoorts.
  Wij zien dat deze groep woningzoekenden groeit. Tegelijkertijd neemt de krapte op de woningmarkt toe, vooral voor woningen met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens. In de gesprekken met de gemeenten is ons standpunt dat bijzondere en reguliere woningzoekenden evenveel kans moeten hebben op een woning. Dit om verdringing op de woningmarkt te voorkomen. Daarnaast moet een huisvestingsverordening volgens Triada voldoende ruimte bieden om te experimenteren met doorstromingsinstrumenten.
- *Doorstroming*
  In ons werkgebied is de doorstroming in sociale huurwoningen gering. Enerzijds komt dit doordat oudere bewoners graag blijven wonen in de vertrouwde woning en woonomgeving, anderzijds door de regelgeving passend toewijzen. Hierdoor neemt de druk op huurwoningen onder de aftoppingsgrens van de huurtoeslag toe, terwijl de doorstroming naar de wat duurdere woningen wordt afgeremd. Als oudere huishoudens met een lager inkomen willen verhuizen naar een passender woning dan krijgen zij te maken met het passend toewijzen. In de uitwerking van onze portefeuillestrategie nemen wij maatregelen om de doorstroming bij deze doelgroep te bevorderen.
- *Organisatie*
  De gemiddelde leeftijd en duur van het dienstverband van onze medewerkers is relatief hoog. Naast voordelen, zoals veel kennis van de organisatie en het woningbezet, ervaring en een uitgebreid netwerk, leidt dit ook tot ongewenste effecten, zoals:
  - Hoge(re) personeelskosten;
  - Stagnatie in de continuïteit van werk(processen) door leegloop en verlies van kennis en ervaring;
  - 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.
- *Crisismanagement*
  Als organisatie zijn wij over het algemeen in staat incidenten zelf op te vangen. Er zijn echter situaties denkbaar waarin de ‘normale’ aanpak niet volstaat. Om de risico’s op escalatie, imagoschade en dergelijke te verkleinen, hebben wij een crisismanagementplan ontwikkeld. Dit plan, dat we momenteel implementeren, legt de basis voor ons optreden voor, tijdens en na een mogelijke crisis.
- *Investeringen*
  Het investeringsstatuut biedt heldere normen en kaders waaraan onze (des)investeringen moeten voldoen.
- *Verbindingen*
  Op dit moment hebben wij geen juridische verbindingen meer, maar het verbindingenstatuut blijft bestaan om bij oprichting van nieuwe verbindingen een toetsingskader te hebben.

Operationele activiteiten

- *Administratieve organisatie*
  Onze processen staan beschreven in een softwarematig procesmanagementsysteem. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden zijn vastgelegd op functie- en/of sector- of afdelingsniveau. Daarbij passen we zo veel mogelijk controle-technische scheiding toe.
- *Interne controle*
  Aan de hand van het interne controleplan en de jaarlijks geactualiseerde meerjarenplanning voeren wij onze interne audits uit. De controller is belast met de uitvoering hiervan en brengt verslag uit aan de directeur-bestuurder, waar nodig ook aan de rvc. De rvc geeft goedkeuring aan de jaarlijks geactualiseerde meerjarenplanning en eveneens bij een aanpassing van het interne controleplan.
- *Planning & control*
  In 2019 hebben we het nieuwe ondernemingsplan vastgesteld en goedgekeurd. Hierin hebben management, directie en rvc de prioritering van doelstellingen meegenomen, zoals in het risicomanagement is overeengekomen. Met het nieuwe ondernemingsplan als uitgangspunt is een nieuw kaderplan opgesteld. Dit dient als toetsingskader van de rvc en is ook de basis voor de sector- en afdelingsplannen. Mede aan de hand van het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie hebben we de huidige begroting opgesteld. In de maand- en periodeverslagen en in het jaarverslag leggen we verantwoording af aan het management, het bestuur en/of de rvc over de begroting en de realisatie van de acties uit de kaderplannen.
- *ICT*
  Om een correcte en veilige bediening van ICT-voorzieningen te waarborgen, hebben wij sinds maart 2018 onze ICT-infrastructuur ondergebracht bij een ICT-dienstverlener. Hierbij zijn afspraken en verantwoordelijkheden vastgelegd in een service level agreement (SLA).

Financiële positie

- *Beleidswaarde*
  Het financieel kader van WSW en Aw is gewijzigd. Beide partijen gaan in de beoordeling van de vermogensratio's niet meer uit van de bedrijfswaarde als waarderingsgrondslag voor het vastgoed, maar van de beleidswaarde. Begin 2019 informeerden Aw en WSW ons dat zij 2019 beschouwen als een overgangsjaar. Dit is nodig om beter inzicht te krijgen in de beleidswaarde en in de impact die deze waarde heeft op het bedrijfsmodel van de corporaties en de financiële doorrekeningen ervan. De komende tijd werken wij op meerdere manieren aan zaken als inzicht in, definities en eenduidigheid van de beleidswaarde. De wijzigingen in de beleidswaarde monitoren we frequent en dat blijven we doen.
- *Verhuurderheffing/ATAD*
  Ondanks politieke druk, heeft het kabinet toch besloten de verhuurderheffing te handhaven en de anti-belastingontwijkingsrichtlijn 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 blijvend onder druk en dwingen ons terughoudend te zijn met maatschappelijke investeringen. In de huidige begroting hebben we de verhuurderheffing ingerekend tot einde exploitatie en hebben we een extra vpb-last van gemiddeld 840.000 euro per jaar in 2020-2024 opgenomen als gevolg van de ATAD.
- *Saneringssteun*
  Alle corporaties leveren een bijdrage aan het saneringsfonds. Dit vloeit voort uit het zekerheidsstelsel waarin corporaties enerzijds goedkoop kunnen lenen, maar anderzijds de kosten voor saneringen moeten dragen. Het advies is de saneringssteun voor vijf jaar in te rekenen (1% van de totale jaarhuur). In de begroting 2020 hebben wij de saneringsheffing ook na 2024 op deze wijze ingerekend.
- *Treasury*
  Door het tijdig en tegen de juiste looptijd en condities aantrekken of aflossen van leningen kunnen wij onze financiële positie handhaven en mogelijk versterken. De uitgangspunten, normen en risico's van het beheersen van dit proces zijn beschreven en genormeerd in ons treasurystatuut, de financiële strategie en het treasuryjaarplan. In de treasuryrapportages, perioderapportages en het jaarverslag wordt gerapporteerd aan het bestuur en de rvc over de mate waarin het treasuryjaarplan wordt gerealiseerd. Een treasurycommissie adviseert ons bestuur hieromtrent.

- *Prijsrisico nieuwbouw/onderhoud*
  Als gevolg van de huidige marktomstandigheden blijven de bouw- en onderhoudskosten stijgen. Ook de eisen van de overheid aan woningen werken kostprijsverhogend. Om er zeker van te zijn dat we de juiste prijs betalen, laten we lopende nieuwbouwprojecten doorrekenen door een onafhankelijke derde partij. Bij de bestaande bouw voeren wij projectmatig prijstoetsingen uit op marktconformiteit. Dit door normen en prijzen te vergelijken met die van referentieprojecten of door een externe toetsing. Bij hoge kosten voor ingrepen onderzoeken we mogelijke alternatieven.
- *Duurzaamheidsopgave corporaties*
  Klimaatverandering is een van de meest urgente uitdagingen op dit moment. Wij dragen bij aan verduurzaming en maken onze bestaande woningvoorraad in een hoog tempo energiezuinig. Daarnaast speelt beïnvloeding van gedrag van bewoners een grote rol. Investeringen in maatregelen hebben direct invloed op de betaalbaarheid en de kwaliteit van wonen. Voor de korte en middellange termijn hebben wij aanzienlijke bedragen aangemerkt voor het energiezuiniger maken van onze bestaande woningvoorraad. Daarnaast werken we aan een bredere duurzaamheidsvisie 2050. Om langjarig de juiste afwegingen te kunnen maken, is duurzaamheid vast onderdeel van onze planvorming en processen. Ook gaan wij concreet uitwerken welke maatregelen nodig zijn om de CO_2-uitstoot in de periode tot 2035 terug te dringen.

Financiële verslaggeving

- *Sturingsinformatie en verantwoordingsrapportage*
  In 2019 hebben we software aangeschaft voor sturingsinformatie en verantwoordingsrapportage. De benodigde informatie wordt hiermee dagelijks gepresenteerd in overzichtelijke dashboards en gestelde doelen worden periodiek verantwoord en toegelicht. Dit jaar neemt de informatiebehoefte naar verwachting toe en breiden we het programma verder uit. Vanuit het dashboard vindt actieve sturing plaats op een juiste informatievoorziening.
- *Datakwaliteit*
  Het digitaal dashboard helpt ons ook bijzonderheden en onjuistheden in ons bronsysteem te signaleren en waar nodig aan te passen. De datakwaliteit en betrouwbaarheid van rapportages nemen hierdoor sterk toe.
- *Financiële strategie*
  Wij hebben zowel het portefeuilleplan als de complexplannen 2019 financieel doorgerekend. Voor het maken van optimale keuzes binnen onze vastgoedsturing hebben we tevens gebruik gemaakt van scenarioanalyses.
  Voor 2019 zijn we gestart met een softwarematig afwegingskader voor investeringen om de impact op de beleidswaarde en het rendement van een investering inzichtelijk te maken. Denk aan investeringen in sloop-/nieuwbouwprojecten of grootschalige renovatieprojecten.

Wet- en regelgeving

- *Governance*
  Jaarlijks wordt er aan de hand van een checklist getoetst of wij voldoen aan de Governancecode Woningcorporaties. Deze checklist is in december met het bestuur en de rvc besproken.
- *Integriteit*
  Als woningcorporatie dragen we de verantwoordelijkheid voor het beheren van geld en andere activa met een hoge waarde en met een maatschappelijke bestemming. Dit maakt ons kwetsbaar en zorgt voor een relatief hoog risicoprofiel. In het kader van ons risicomanagementbeleid hebben wij daarom de bestaande beheersmaatregelen in kaart gebracht en aanvullende maatregelen gedefinieerd.

- *AVG*
  Voor onze dienstverlening aan klanten en huurders hebben we persoonsgegevens van huurders, ketenpartners, medewerkers en andere belanghebbenden nodig. Alle betrokkenen moeten erop kunnen vertrouwen dat wij zorgvuldig en veilig met hun gegevens omgaan. Dit willen wij kunnen aantonen. Daarnaast moeten wij voldoen aan de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Daarom hebben wij goede interne afspraken gemaakt over zorgvuldige omgang met deze data. Hierop hebben we in de afgelopen periode ook onze organisatie, processen en systemen ingericht. Alle medewerkers hebben bovendien een leerprogramma gevolgd en we hebben op diverse andere manieren gewerkt aan bewustwording. In 2019 zijn wij van de implementatie van de AVG overgegaan naar borging van het thema privacy in de vaste jaarcyclus. Een werkgroep coördineert de opvolging van de benodigde acties en de implementatie en borging hiervan. In 2019 hebben we tevens ons informatiebeveiligingsbeleid mede in het kader van de AVG geactualiseerd.
- *Fiscaliteiten*
  Om de fiscale risico's te beheersen, hebben wij een fiscaal statuut opgesteld en een fiscale commissie aangesteld. Jaarlijks koppelen wij onze fiscale activiteiten terug in het fiscale jaarverslag en beschrijven we de voorgenomen activiteiten in het fiscale jaarplan. Waar nodig huren we specialistische kennis in.
- *Juridische zaken*
  Voor (specialistische) juridische kennis huren wij juristen in.

Risicomanagementbeleid

In aanvulling op de hiervoor beschreven risicobeheersing hebben wij in 2016 een risicomanagementbeleid opgesteld. Doel hiervan is om de risico's die een bedreiging vormen voor het realiseren van de ondernemingsdoelstellingen (realisatie ondernemingsplan) op een goede wijze te managen. Vervolgens hebben wij in 2017 en 2018 de belangrijkste risico's geïdentificeerd, en een strategie- en risicokaart opgesteld. Wij hebben consensus met de rvc bereikt over de risicobereidheid ('risk appetite') op basis van de doelstellingen in het ondernemingsplan. Daarnaast hebben we in 2018 binnen de organisatie risico-eigenaren aangewezen om de risico's uit te werken. In 2019 zijn zo achttien risico's uitgewerkt en gepresenteerd door de risico-eigenaren aan de leden van het MT en de andere risico-eigenaren. Na de presentatie heeft elke risico-eigenaar zijn toegewezen risico in een voorstel (actieplan) uitgewerkt. De directie heeft de voorstellen, inclusief de nog te nemen beheersingsmaatregelen, geaccordeerd. De meeste belangrijke risico's zijn nu voor een deel gemitigeerd. Tijdens de bijeenkomsten met de risico-eigenaren zijn ook mogelijke nieuwe risico's besproken. Een van deze nieuwe risico's is uitgewerkt in een notitie en vervolgens aangeboden aan en beoordeeld door het MT.

Eind 2020 of begin 2021 gaan we de risico's opnieuw beoordelen. De meeste acties uit de voorstellen zijn dan gerealiseerd. Dit kan ertoe leiden dat een aantal risico's zodanig wordt beheerst dat het risicoprofiel als laag wordt gekwalificeerd. Anderzijds worden er wellicht ook (nieuwe) risico's met een hoog risicoprofiel aangedragen. Op basis daarvan actualiseren we de risicokaart.

In de tweedaagse novembervergadering van de rvc en het bestuur is weer uitgebreid aandacht besteed aan de huidige risicobereidheid van de rvc in relatie tot de doelstellingen van het ondernemingsplan. De bestuurder heeft dit geïnitieerd, mede ingegeven door het feit dat de huidige rvc nog maar twee leden telt die de vorige risicobereidheid hebben vastgesteld.

Onze medewerkers zijn al geruime tijd betrokken bij risicomanagement. Voor nagenoeg elk proces zijn de risico's en beheersmaatregelen beschreven. In de processen is ook het verwerkingsregister in het kader van de AVG meegenomen. Tijdens de personeelsbijeenkomsten in 2016 en 2018 hebben we uitgebreid aandacht besteed aan risico's (risicomanagement, risicobewustzijn, etc.), ook in relatie met de AVG.

Risicobeoordeling externe toezichthouders

Risicobeoordeling WSW

Op 26 juni 2019 heeft het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) ons een (positieve) borgbaarheidsverklaring afgegeven, waarbij tevens het borgingsplafond voor de jaren 2019 tot en met 2021 is vastgesteld.

Oordeel rechtmatigheid 2018 en beoordelingsbrief 2019

Op 27 november 2019 heeft Triada een brief inzake het oordeel rechtmatigheid verslagjaar 2018 van het Aw ontvangen. Deze brief was niet juist opgesteld en op 5 december 2019 hebben we van het Aw een gecorrigeerde versie ontvangen. In deze brief ontvangt Triada een positief oordeel van het Aw op het onderdeel rechtmatigheid. Daarnaast hebben wij op 17 december 2019 de beoordelingsbrief 2019 van het Aw ontvangen. In deze brief wordt aangegeven dat het Aw op alle beoordeelde onderdelen (financiële continuïteit, governance en sturing en beheersing organisatie) geen verhoogd risico constateert.

COVID-19

In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Dit heeft ook de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. De grootste risico's lijken op dit moment waardedaling van activa, uitval van medewerkers, vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud en langere leegstand van verhuurde eenheden. Maar dat lijken vooralsnog geen factoren die kunnen leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit. Mede gelet op de toezeggingen van de Nederlandse overheid die heeft aangekondigd dat haar beleid erop gericht is de economische gevolgen van de crisis zoveel mogelijk te beperken.

6.3 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 audits zijn 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 interne controleplan richt de controller zich op het periodiek doorlichten van alle relevante processen, aspecten, entiteiten en thema's binnen de organisatie en bevordert hij daarmee een effectieve en efficiënte beheersing. Naast de audits door de controller ('third line of defence') worden er ook interne controles verricht op afdelingen en door het management ('first / second line of defence').

6.4 Visitatie

In 2019 hebben wij voorbereidingen getroffen voor het onderzoek naar onze maatschappelijke prestaties over de afgelopen jaren: de periodieke visitatie. Omdat de Aw een betere spreiding van visitaties noodzakelijk vindt, hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de visitatie met zes maanden uit te stellen. Bijkomend voordeel is dat de visitatieperiode zich nu uitstrekt van 2015 tot en met 2019 in plaats van tot en met 2018. De verwachting is dat het visitatierapport medio 2020 opgeleverd wordt.

7. Financiën

7.1 Financieel beleid

Het Reglement Financieel Beleid en Beheer bevat de wettelijke bepalingen van het financieel beleid en beheer zoals opgenomen in de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv). Als woningcorporatie moeten wij aan deze bepalingen voldoen. Hoe wij ons financieel beheer en beleid invullen, is vastgelegd in een aantal (interne) documenten, waarvan we de belangrijkste hieronder verder toelichten.

Treasurystatuut

Dit statuut bevat de specifieke kaders en richtlijnen voor onze treasuryactiviteiten. Dit betreft de financierings- en beleggingsactiviteiten met het bijbehorende risicobeheer en alle activiteiten rond het in kaart brengen en beheersen van huidige en toekomstige financiële risico's. Doel van het treasurystatuut is formele richtlijnen vast te leggen waarbinnen onze treasuryactiviteiten moeten plaatsvinden. Zo kunnen we financiële en operationele risico’s beheersen en voor- en achteraf objectief en transparant verantwoording afleggen.

Investeringsstatuut

In het investeringsstatuut staat hoe wij borgen dat onze investeringen verantwoord zijn. Investeren gaat gepaard met (financiële) risico's. Om die zo veel mogelijk te beheersen en te beperken, hebben we een afwegings- en beoordelingskader opgesteld. Daaraan toetsen we elke vastgoedinvestering. Het investeringsstatuut beschrijft verder hoe we rapporteren, de verschillende fases (van initiatief tot aan realisatie) die we doorlopen, plus de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de verschillende functies binnen het investeringsproces.

Fiscaal statuut

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

Risicomanagementbeleid

Wettelijk is vastgelegd dat de beheersing van (financiële) risico's onderdeel moet zijn van de reguliere bedrijfsvoering. Hieruit vloeit ook de verplichting voort dat het bestuur en de rvc de belangrijkste financiële risico's bespreken aan de hand van een managementrapportage. De rvc bespreekt deze financiële risico’s ook met de functionarissen die betrokken zijn bij de risicobeheersing. In het risicomanagementbeleid is vastgelegd hoe wij ons risicomanagement(systeem) hebben ingericht. Hierin staat onder andere wat wij verstaan onder risicomanagement en wat de uitgangspunten en leidende principes hierbij zijn. Zo geven we inzicht in de wijze waarop we risico's identificeren, analyseren en beheersmaatregelen formuleren. Verder zijn de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de verschillende functies ten aanzien van het risicomanagementproces vastgelegd plus de koppeling met de planning & control-cyclus.

7.2 Externe toezichthouders

Autoriteit woningcorporaties

Op grond van artikel 61 lid 3 van de Woningwet beoordeelt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) jaarlijks alle corporaties. 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 relevante informatie.

In de Beoordelingsbrief 2019 deelde de Aw mee dat de financiële continuïteit bij woningcorporaties vanaf 1 januari 2019 wordt beoordeeld op basis van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW.

De Aw richt zich primair op de governance en houdt daarnaast ook toezicht op rechtmatigheid en integriteit bij corporaties. De basisbeoordeling van Triada gaf geen aanleiding voor een verdiepende beoordeling en de Aw heeft geen verhoogd risico geconstateerd.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De kerntaak van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is 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 belangenhouders. 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 de door het WSW geborgde leningen van corporaties.

Een belangrijke risicorichtlijn van het WSW is het borgingsplafond. Dit is de maximale omvang van de geborgde leningenportefeuille van een corporatie gedurende het betreffende kalenderjaar. Het borgingsplafond dat in 2019 aan ons is afgegeven, ziet er als volgt uit:

Overzicht borgingsplafond (x € 1.000)

	2019	2020	2021
Geborgde leningenportefeuille WSW per 1 januari	228.892	232.703	252.679
Financieringsbehoefte daeb (diensten van algemeen economisch belang)	24.733	36.209	33.223
Interne financieringsbronnen	-14.439	-15.373	-16.412
Correctie	-3.608	-860	-
Borgingstegoed	-10.091	-	-
Borgingsplafond ultimo jaar	232.703	252.679	269.490

Per 31 december 2019 bedraagt onze geborgde leningenportefeuille 228.052.216 euro en daarmee voldoet deze aan het borgingsplafond.

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

In een borgbaarheidsverklaring wordt vastgelegd of een corporatie voldoet aan het borgingsplafond. Op grond van deze verklaring kunnen wij binnen de ruimte van het borgingsplafond leningen aantrekken met WSW-borging, mits we voldoen aan de borgingsvoorwaarden. De borgbaarheidsverklaring is op 26 juni 2019 aan ons afgegeven.

7.3 Financiële continuïteit

De afgelopen jaren hebben de Aw en het WSW de samenwerking geïntensiveerd om het toezicht op de corporatiesector effectiever en efficiënter te maken. Na consultatie van belanghebbenden is het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW definitief en vanaf 1 januari 2019 van kracht. Een belangrijk toetsingsonderwerp hierbij is de financiële continuïteit.

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

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

Financiële ratio's

De basisbeoordeling van de financiële positie vindt plaats op basis van vier financiële ratio's:

- *Interest Coverage Ratio (liquiditeit)*
  Maakt inzichtelijk of de corporatie op korte en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen.
- *Loan to Value (vermogen)*
  Maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schuldpositie. De onderliggende kasstromen houden rekening met het maatschappelijk beleid van de corporatie.
- *Solvabiliteit (vermogen)*
  Geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdend met het maatschappelijk beleid van de corporatie.
- *Dekkingsratio (onderpand)*
  Geeft in het geval van discontinuïteit aan of de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen.
- *Onderpandratio (onderpand)*
  Geeft aan of in het geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de door WSW geborgde schuldpositie af te lossen.

De ratio's moeten conform de gestelde norm zijn. Wij voldoen hieraan, zowel in de jaarrekening als in de meerjarenbegroting. De loan to value laat een stijgende lijn richting de norm zien en de solvabiliteit heeft een dalende trend richting de norm. Beide ontwikkelingen hangen samen met de relatief hoge investeringen in verduurzaming en nieuwbouw, waardoor extra vreemd vermogen in de vorm van langlopende leningen moet worden aangetrokken.

Financiële ratio's

Enkelvoudig	Jaarrekening		Meerjarenbegroting 2020-2024					
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Norm
Interest Coverage Ratio	2,0	2,1	1,7	1,8	2,2	2,3	2,3	≥ 1,4
Loan to Value beleidswaarde	51%	54%	52%	54%	55%	56%	58%	≤ 85%
Solvabiliteit beleidswaarde	45%	40%	45%	43%	41%	41%	39%	≥ 15%
Dekkingratio marktwaarde*	40%	38%	32%	32%	33%	33%	33%	≤ 70%
Onderpandratio marktwaarde*	39%	37%	-	-	-	-	-	≤ 70%

Daeb	Jaarrekening		Meerjarenbegroting 2020-2024					
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Norm
Interest Coverage Ratio	2,0	2,0	1,7	1,8	2,2	2,2	2,3	≥ 1,4
Loan to Value beleidswaarde	51%	56%	53%	55%	56%	57%	59%	≤ 85%
Solvabiliteit beleidswaarde	45%	40%	45%	44%	42%	41%	39%	≥ 15%
Dekkingratio marktwaarde*	40%	38%	32%	32%	33%	33%	34%	≤ 70%

Niet-daeb	Jaarrekening		Meerjarenbegroting 2020-2024					
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Norm
Interest Coverage Ratio	3,9	4,7	3,7	2,4	3,8	3,8	4,2	≥ 1,8
Loan to Value beleidswaarde	35%	31%	30%	29%	26%	24%	22%	≤ 75%
Solvabiliteit beleidswaarde	70%	66%	71%	73%	74%	76%	78%	≥ 40%
Dekkingratio marktwaarde**	-	-	-	-	-	-	-	≤ 70%

** Voor 2018 en 2019 is het Dekkingsratio en Onderpandratio berekend met de marktwaarde van de leningen, in plaats van de nominale waarde van de leningen.*

*** Bij niet-daeb is er geen sprake van externe financiering*

7.4 Financiële informatie 2019

Balans

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

Balans en kengetallen (x € 1.000)

	Jaarrekening 2019	Jaarrekening 2018
Vastgoedbeleggingen	848.766	782.229
Materiële vaste Activa	11.459	11.765
Financiële vaste activa	11.201	10.683
Totaal vaste activa	**871.426**	**804.677**
Voorraden	2.097	195
Vorderingen	436	334
Liquide middelen	6.602	6.599
Totaal vlottende activa	**9.135**	**7.128**
Totaal activa	**880.561**	**811.805**
Eigen vermogen	620.544	554.925
Voorzieningen	17.350	13.499
Langlopende schulden	227.353	221.886
Kortlopende schulden	15.314	21.495
Totaal passiva	**880.561**	**811.805**
Solvabiliteit marktwaarde	70,5%	68,4%
Rentabiliteit	8,3%	10,4%
Liquiditeit	0,60	0,33

Vastgoedbeleggingen
Onze vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen alle onroerende zaken in exploitatie of bestemd voor exploitatie. De waarde is met ruim 66 miljoen gestegen ten opzichte van 2018. Deze toename komt grotendeels door een stijging van de gemiddelde marktwaarde per onroerende zaak en een stijging vanuit investeringen. Het aantal onroerende zaken is juist licht afgenomen. We schrijven niet af op vastgoedbeleggingen.

Materiële vaste activa
Onder materiële vaste activa verstaan we de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie. Doordat de afschrijvingen hoger waren dan de investeringen, zien we een lichte daling ten opzichte van 2018.

Financiële vaste activa
De financiële vaste activa bestaan uit belastinglatenties en het uitgesteld resultaat vanuit een doorzaktransactie in 2012. Omdat we dit jaar een latentie hebben gevormd voor de waardering van het afschrijvingspotentieel, zien we in 2019 een stijging ten opzichte van 2018.

Voorraden
De voorraden bestaan uit vastgoed bestemd voor verkoop. Het gaat om een grondpositie, een teruggekochte woning vanuit verkoop onder voorwaarden en tien leegstaande woningen waarvan de verkoopactiviteiten per balansdatum al gestart waren. In 2018 zijn de leegstaande woningen waarvan de verkoopactiviteiten per balansdatum al gestart waren gepresenteerd onder vastgoedbeleggingen, wat het verschil met 2019 verklaard.

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

Liquide middelen
Liquide middelen bestaan uit bank- en kastegoeden.

Eigen vermogen
Aan het eigen vermogen wordt jaarlijks het resultaat na belastingen toegevoegd. Aangezien dit resultaat positief is, zien we een stijging van het eigen vermogen ten opzichte van 2018.

Voorzieningen
Voorzieningen zijn onder andere gevormd voor onrendabele investeringen. Doordat er per 31 december meer lopende investeringsverplichtingen zijn, zien we een stijging ten opzichte van 2018.

Langlopende schulden
De langlopende schulden betreffen de leningen die zijn aangetrokken om onze investeringen te financieren met een looptijd langer dan één jaar. Ook vallen hieronder de verplichtingen vanuit onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en de reële waarde van een doorzaktransactie in 2012. We zien een lichte stijging in 2019 ten opzichte van 2018 doordat een groter deel van de leningen per jaareinde een looptijd heeft langer dan één jaar.

Kortlopende schulden
Het deel van de leningen waarvan de looptijd korter is dan een jaar, wordt onder kortlopende schulden gepresenteerd. Onder kortlopende schulden vallen ook de schulden aan leveranciers en de schulden ter zake van belastingen en pensioenen.

Solvabiliteit marktwaarde
De solvabiliteit beoordeelt de continuïteit en daarmee de liquiditeit op lange termijn. De solvabiliteit is in het verslagjaar licht gestegen ten opzichte van 2018.

Rentabiliteit
Dit kengetal meet de winstgevendheid van het vermogen over een bepaalde periode. Winstgevendheid is belangrijk om te kunnen groeien en te investeren en om de financiële continuïteit te waarborgen. Ten opzichte van 2018 is de rentabiliteit gedaald.

Liquiditeit
De liquiditeit geeft aan in hoeverre een bedrijf kan voldoen aan de kortlopende schulden vanuit de vlottende activa. De liquiditeit wordt sterk beïnvloed door de hoogte van de voorraden, vorderingen, liquide middelen en de kortlopende schulden. De liquiditeit is gestegen ten opzichte van 2018.

Financiële resultaten

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

Resultaten (x € 1.000)

	Jaarrekening 2019	Jaarrekening 2018
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	17.274	16.589
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.821	4.293
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	53.720	63.733
Netto resultaat overige activiteiten	7	246
Overige organisatiekosten	-475	-231
Kosten omtrent leefbaarheid	-369	-281
Bedrijfsresultaat	**72.978**	**84.349**
Financiële baten en lasten	-8.282	-8.745
Resultaat voor belastingen	**64.696**	**75.604**
Belastingen	923	-7.588
Resultaat na belastingen	**65.619**	**68.016**

Exploitatieresultaat
Dit resultaat bestaat grotendeels uit onze huuropbrengsten verminderd met de onderhoudslasten, de verhuurderheffing en de saneringssteun. Ten opzichte van 2018 zien we een stijging van de huuropbrengsten vanuit de jaarlijkse gedifferentieerde huurverhoging en een daling van de verhuurderheffing dankzij heffingsvermindering. De saneringssteun was wel verschuldigd over 2018 en niet over 2019. Gestegen onderhoudslasten beperken de stijging van het exploitatieresultaat, desondanks is er sprake van een stijging van 4% ten opzichte van 2018.

Verkoopresultaat
Het verkoopresultaat wordt gevormd door de verkoopopbrengsten van de vastgoedbeleggingen verminderd met toegerekende kosten, verminderd met de boekwaarde van dit vastgoed. Omdat er in 2019 minder vastgoed is verkocht, zien we een daling van 34% van het verkoopresultaat ten opzichte van 2018.

Waardeveranderingen
De waardeveranderingen worden gevormd vanuit het verschil tussen de waardering van vastgoedbeleggingen in vergelijking met het voorgaande verslagjaar. Deze waardeveranderingen worden doorgaans niet gerealiseerd, omdat wij ons tot doel stellen vastgoedbeleggingen aan te houden ten dienste van de volkshuisvesting. De daling met 16% ten opzichte van 2018 komt door een minder sterke gemiddelde waardestijging per onroerende zaak.

Resultaat uit overige activiteiten
Het gaat hier over activiteiten die niet gerelateerd zijn aan het exploiteren, ontwikkelen of verkopen van vastgoed. Bij Triada bestaat het resultaat uit overige activiteiten voornamelijk uit het beheer voor derden. Het hogere resultaat in 2018 komt door incidenteel terugontvangen btw.

Overige organisatiekosten
De overige organisatiekosten zijn algemene kosten die niet direct toe te rekenen zijn aan vastgoedbeleggingen, zoals kosten voor de raad van commissarissen, kosten voor strategie en beleid en kosten voor de jaarverslaggeving. De stijging van deze kosten ten opzichte van 2018 is veroorzaakt door gestegen accountantskosten voor controle van het jaarverslag en hogere kosten voor strategie en beleid. De genoemde kostenstijgingen hangen grotendeels samen met aangescherpte regelgeving.

Kosten omtrent leefbaarheid
Dit zijn bijvoorbeeld kosten voor werkzaamheden aan openbaar terrein en loonkosten voor onze medewerkers die zich bezighouden met leefbaarheid. De hogere kosten in 2019 komen door een relatief groter aandeel vanuit de kosten-verdeelstaat ten opzichte van 2018.

Financiële baten en lasten
Het gaat hierbij voornamelijk over de rentelasten op langlopende schulden die licht gedaald zijn ten opzichte van voorgaand verslagjaar.

Belastingen
Onder belastingen valt zowel de af te dragen vennootschapsbelasting, als de mutatie van de belastinglatenties. Als gevolg van verrekenbare verliezen is er in 2018 en 2019 geen vennootschapsbelasting afgedragen. In 2018 is de belastinglatentie voor het waarderingsverschil marktwaarde vrijgevallen. Dit heeft geleid tot een eenmalig hoger bedrag voor belastingen in dat jaar.

Kasstromen

Onze kasstromen worden ingedeeld naar operationele kasstromen, investeringskasstromen of financieringskasstromen. Per kasstroom geven we een toelichting.

Kasstromen (x € 1.000)

	Jaarrekening 2019	Jaarrekening 2018
Saldo begin boekjaar	*6.599*	*7.969*
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	**8.937**	**8.987**
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	**-8.256**	**-7.677**
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	**-678**	**-2.680**
Saldo einde boekjaar	*6.602*	*6.599*

Operationele kasstromen
De kasstroom uit operationele activiteiten bestaat voor een groot deel uit huurontvangsten en onderhoudsuitgaven. Doordat zowel huurontvangsten als onderhoudsuitgaven in 2019 zijn gestegen, zien we slechts een klein verschil ten opzichte van 2018.

Investeringskasstromen
Binnen de kasstroom voor investeringsactiviteiten vallen verkoopontvangsten, uitgaven voor nieuwbouw en verbeteruitgaven. Ten opzichte van 2018 zien we een grotere uitgaande kasstroom, veroorzaakt door minder verkoopopbrengsten en per saldo meer uitgaven. De verbeteruitgaven zijn hoger terwijl de uitgaven voor nieuwbouw juist lager zijn ten opzichte van het voorgaande verslagjaar.

Financieringskasstromen
De kasstroom uit financieringsactiviteiten bestaat uit ontvangsten vanuit aangetrokken leningen en uitgaven voor het aflossen van leningen. In 2019 is er een kleinere uitgaande kasstroom dan in 2018. Dit komt doordat in 2018 in verhouding meer is afgelost dan in 2019.

7.5 Toekomstparagraaf

Onze vastgestelde meerjarenbegroting voor de periode 2020 tot en met 2024 laat de volgende prognoses zien voor de balans, resultaten en kasstromen.

Prognose Balansposten (x € 1.000)

	2020	2021	2022	2023	2024
Vastgoedbeleggingen	806.595	834.374	851.455	872.562	893.385
Materiële vaste Activa	11.834	10.937	10.334	9.819	9.274
Financiële vaste activa	7.511	6.924	6.510	6.097	5.685
Totaal vaste activa	**825.940**	**852.235**	**868.299**	**888.478**	**908.344**
Voorraden	41	41	41	41	41
Vorderingen	346	352	357	362	367
Liquide middelen	6.859	7.261	7.328	7.665	7.751
Totaal vlottende activa	**7.246**	**7.654**	**7.726**	**8.068**	**8.159**
Totaal activa	**833.186**	**859.889**	**876.025**	**896.546**	**916.503**
Eigen vermogen	555.065	567.667	572.777	584.441	592.324
Voorzieningen	9.001	9.001	9.001	9.001	9.001
Langlopende schulden	262.344	276.515	287.527	296.334	308.289
Kortlopende schulden	6.776	6.706	6.720	6.770	6.889
Totaal passiva	**833.186**	**859.889**	**876.025**	**896.546**	**916.503**

De balansontwikkeling laat een stijging zien binnen de vastgoedbeleggingen, het eigen vermogen en de langlopende schulden. Dit is het gevolg van de verwachte toename van het aantal woningen (258) en van de investeringen in de bestaande vastgoedportefeuille.

Prognose Resultaten (x € 1.000)

	2020	2021	2022	2023	2024
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	14.547	16.515	19.414	19.699	20.063
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.488	1.849	2.084	2.121	2.492
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-9.484	4.967	-6.094	224	-4.292
Netto resultaat overige activiteiten	-223	-230	-238	-237	-248
Kosten omtrent leefbaarheid	-394	-377	-388	-409	-402
Bedrijfsresultaat	**7.934**	**22.724**	**14.778**	**21.398**	**17.613**
Financiële baten en lasten	-8.222	-8.010	-7.882	-7.508	-7.731
Resultaat voor belastingen	**-288**	**14.714**	**6.896**	**13.890**	**9.882**
Belastingen	-1.221	-2.111	-1.787	-2.225	-1.998
Resultaat na belastingen	**-1.509**	**12.603**	**5.109**	**11.665**	**7.884**

De geprognotiseerde resultaten laten een groei zien in de exploitatie van de vastgoedportefeuille. Oorzaken zijn de bovengenoemde groei en de stijgende verwachte prijsinflatie. In relatie met het verwachte aantal opgeleverde nieuwbouw- en renovatiewoningen, laten de waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille een wisselend beeld zien.

Prognose Kasstromen					(x € 1.000)
	2020	2021	2022	2023	2024
Saldo begin boekjaar*	**11.417**	**6.859**	**7.261**	**7.328**	**7.665**
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	5.840	6.369	9.293	9.428	9.914
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-30.771	-20.498	-20.596	-18.258	-22.142
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	20.373	14.531	11.370	9.167	12.314
Saldo einde boekjaar	**6.859**	**7.261**	**7.328**	**7.665**	**7.751**

** In 2020 is een lager beginsaldo gerealiseerd, omdat eind 2019 overtollige liquide middelen zijn teruggeplaatst op roll-overleningen*

De huurontvangsten bepalen voor een groot deel de kasstroom uit operationele activiteiten. De stijging is te verklaren door verwachte groei van het bezit en de jaarlijkse huurverhoging.

De kasstroom uit investeringsactiviteiten varieert. De fluctuatie hangt samen met de uitgaven voor nieuwbouw en woningverbetering. We verwachten de komende vijf jaren een totale uitgave van 85 miljoen euro voor nieuwbouw. Investeringen in woningverbetering, zoals energiemaatregelen, bedragen naar verwachting 53 miljoen euro. De verkoopontvangsten zijn stabiel ingeschat op € 5 miljoen per jaar.

Ook de kasstroom uit financieringsactiviteiten wisselt per jaar. Dit hangt vooral samen met de financieringsbehoefte vanuit de investeringsactiviteiten nieuwbouw en woningverbetering. We verwachten dat wij in deze periode 111 miljoen euro aan nieuwe leningen aantrekken.

7.6 Van marktwaarde naar beleidswaarde

Marktwaarde

Wij waarderen ons bezit op marktwaarde. Dit houdt in dat wij de toekomstige ontvangsten en uitgaven van alle onroerende zaken in exploitatie berekenen alsof het een belegging betreft. Het waarderen van het bezit op marktwaarde is verplicht conform de Woningwet.

Hiervoor hanteren wij het *Handboek modelmatig waarderen marktwaarde*, dat de netto-contante-waardemethode volgt. Zo maken wij de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant aan de hand van een disconteringspercentage. Dit inclusief de eindwaarde: de geschatte opbrengstwaarde van het vastgoed aan het einde van deze periode. Bij de waardering van het vastgoed onderscheiden we een doorexploiteer- en een uitpondscenario. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen.

Wanneer het bezit als een belegging wordt gezien, dan is het uitgangspunt:
- om de huren zoveel mogelijk te maximaliseren naar markthuur
- dat we woningen verkopen als dat meer rendement oplevert dan verhuren
- dat kosten van onderhoud en beheer minimaal zijn.

Beleidswaarde

Het WSW en de Aw hanteren in het nieuwe integraal toezichtkader de beleidswaarde als waarde begrip. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat, zoals hiervoor is toegelicht, beïnvloed deels de ontwikkeling van de beleidswaarde, omdat de beleidswaarde is gebaseerd op de marktwaarde. Startpunt van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat, waarbij er in het kader van beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij ons eigen beleid, in plaats van bij de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting geven we nadere duiding aan dat deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van ons beleid niet, of pas op zeer lange termijn, kan worden gerealiseerd.

Bij het opstellen van onze jaarrekening maken we 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 we een inschatting over moeten maken voor de jaarrekening.

Per 31 december 2019 is € 383 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen ingerekend (2018: € 373 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 waarderen 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 ons te voeren beleid.

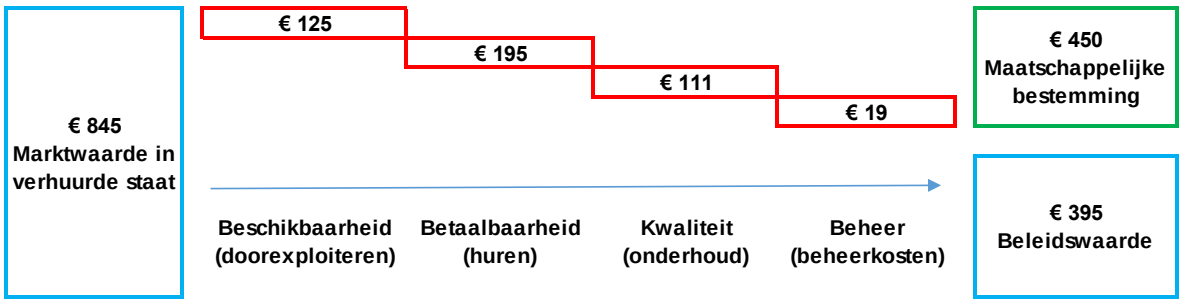
Onze mogelijkheden om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het daeb-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (daeb) huurwoningen. Omdat het onze doelstelling 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 woningen slechts in uitzonderingssituaties de huur verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerkosten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit onze beoogde kwaliteit- en beheersituatie.

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

Verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde

We hebben 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 vastgoed in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit vastgoed. Het verschil bedraagt circa € 450 miljoen (2018:circa € 348 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

Grafische Weergave Verloop Marktwaarde => Beleidswaarde per 31 december 2019



(Bedragen x € 1 miljoen)

Dit impliceert dat circa 73% (2018: 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.

8. Overige informatie

8.1 Kengetallen

Ultimo boekjaar en exploitatie	2019	2018	2017	2016	2015
Gegevens bezit					
Aantal verhuureenheden in exploitatie					
1. Zelfstandige woningen	6.382	6.398	6.481	6.505	6.490
2. Maatschappelijk vastgoed	21	21	21	21	21
3. Garages	146	146	147	147	531
4. Bedrijfsruimten/winkels	8	8	10	10	10
5. Onzelfstandige woningen	103	103	103	103	103
6. Overig bezit	-	-	-	-	2
Sub-totaal	6.660	6.676	6.762	6.786	7.157
7. Eenheden in beheer	4	4	4	8	8
Totaal	6.664	6.680	6.766	6.794	7.165
Gemiddelde waarde per woning x € 1.000					
Verkrijgingsprijs per woning	75	71	69	67	64
Woz-waarde per woning	168	162	158	158	157
Marktwaarde per woning*	130	119	112	108	100
Mutaties in het woningbezit					
Aantal opgeleverd	43	48	12	66	75
Aantal aangekocht	-	-	-	3	1
Aantal verkocht	51	65	34	55	53
Aantal overige mutaties	-	-	-	1	-
Aantal samengevoegd	-	-	-	-	-
Aantal gesloopt	8	66	2	-	-
Aantal woningen naar huurprijsklasse					
Goedkoop	647	713	798	826	866
Betaalbaar	4.348	4.290	4.389	4.353	4.326
Duur tot huurtoeslaggrens	921	935	943	1.012	1.225
Duur boven huurtoeslaggrens	466	460	351	314	73
Totaal zelfstandige huurwoningen	6.382	6.398	6.481	6.505	6.490
Onzelfstandige huurwoningen	103	103	103	103	103
	6.485	6.501	6.584	6.608	6.593
Percentage maximaal redelijke huur	66,5	66,1	65,1	64,9	63,7
Kwaliteit					
Aantal reparatieverzoeken per woning	0,99	0,99	0,96	1,07	1,14
Kosten reparatie onderhoud per woning	266	271	219	220	212
Kosten mutatie onderhoud per woning	131	118	89	126	131
Kosten planmatig onderhoud per woning	1.717	1.350	1.330	1.421	677
Totaal kosten onderhoud per woning	2.114	1.739	1.638	1.767	1.020
Prijs / kwaliteitverhouding					
Gemiddelde huur per woning	565	551	539	535	525
Gemiddeld aantal punten per woning	166	166	167	166	166
Gemiddelde puntprijs per woning	3,4	3,32	3,23	3,22	3,16
Huur in % van de woz-waarde	4,05	4,11	4,15	4,07	4,00

*Betreffende kengetallen zijn gewijzigd ten opzichte van de jaarrekening 2015 door het effect stelselwijziging.

Ultimo boekjaar en exploitatie	2019	2018	2017	2016	2015
Het verhuren van woningen					
Verhuringen bestaande voorraad	330	350	333	435	391
Verhuringen nieuwbouw	43	48	12	66	75
Mutatiegraad	5,20%	5,50%	5,10%	6,70%	6,10%
Huurachterstand zittende huurders	0,51%	0,53%	0,62%	0,44%	0,56%
Huurderving wegens leegstand	1,10%	1,45%	1,43%	0,55%	0,42%
Financiële continuïteit					
Solvabiliteit*	70,5%	68,4%	68,1%	68,1%	66,4%
Liquiditeit	0,6	0,3	0,5	0,7	1,0
Rentabiliteit groepsvermogen*	10,4%	13,6%	2,9%	8,9%	7,3%
Rentabiliteit vreemd vermogen*	3,1%	3,5%	3,7%	3,9%	3,8%
Rentabiliteit totaal vermogen*	8,3%	10,4%	3,2%	6,1%	4,9%
Renteresultaat in % van het groepsvermogen*	1,3%	1,6%	1,7%	1,8%	1,9%
Interne financiering per woning*	99.661	90.112	82.389	78.190	70.659
Balans winst- en verliesrekening (per woning)					
Vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa in exploitatie*	132.649	122.134	114.536	110.928	103.132
Langlopende schulden	32.987	32.022	32.147	32.738	32.473
Groepsvermogen*	95.689	85.360	79.954	77.341	70.552
Huuropbrengsten	6.723	6.565	6.443	6.359	6.239
Personeelskosten	703	772	791	815	802
Afschrijvingslasten	103	116	89	102	109
Onderhoudslasten	2.114	1.739	1.649	1.768	1.020
Verhuurderheffing en saneringssteun	585	847	782	740	675
Overige bedrijfslasten	811	677	692	651	755
Renteresultaat	1.277	1.345	1.377	1.414	1.359
Groepsresultaat*	9.976	10.462	2.330	6.949	4.875
Personeelsbezetting (fte)					
Directie	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Directiesecretariaat en ondersteunende diensten	8,6	8,2	5,2	4,2	4,2
Sector bedrijfsdiensten	11,6	11,6	14,5	15,0	15,0
Sector wonen	14,4	12,8	12,8	12,8	14,1
Sector vastgoed	13,0	16,5	16,7	22,8	22,8
Subtotaal	**49,6**	**51,1**	**51,2**	**56,8**	**58,1**
Eigen onderhoudsdienst	7,1	7,5	9,0	9,0	9,0
Totaal	**56,7**	**58,6**	**60,2**	**65,8**	**67,1**
Aantal woningen per fte	114,4	110,9	109,4	100,4	98,3

*Betreffende kengetallen zijn gewijzigd ten opzichte van de jaarrekening 2015 door het effect stelselwijziging.

8.2 Algemene gegevens

WOONSTICHTING TRIADA

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

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

Instellingen waar Triada geregistreerd staat:

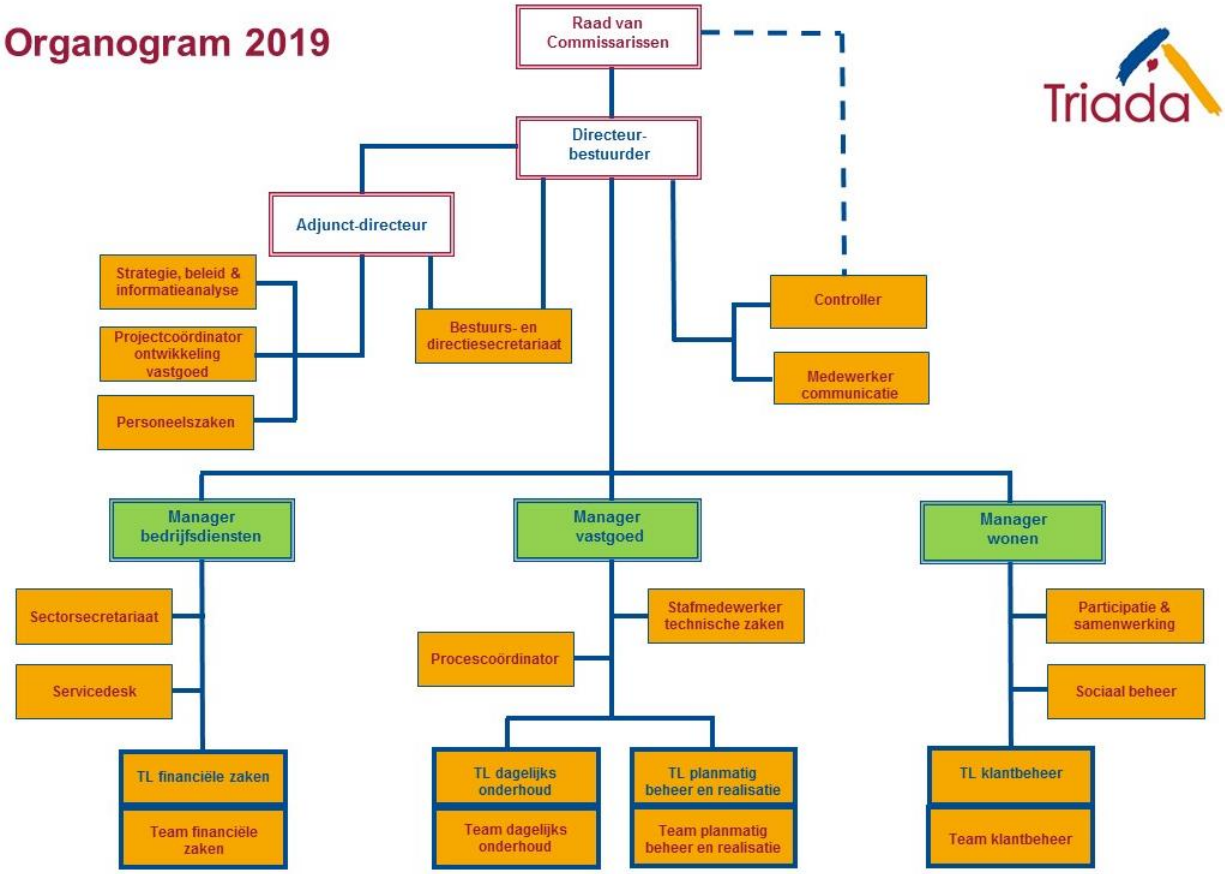
Register van de Kamer van Koophandel	Dossiernummer: S 08027485
Aedes, vereniging van woningcorporaties te Den Haag. Voor leden van Aedes is de Aedescode van kracht. Deze is in 2011 geactualiseerd. De kwaliteitseisen uit deze code zijn verbonden met het lidmaatschap van Aedes.	Lidmaatschapsnummer 1238
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.

8.3 Organogram



Verslag raad van commissarissen

9. Verslag van de raad van commissarissen

Het jaar 2019 was een enerverend jaar voor de woningcorporaties. De landelijke politiek stimuleerde corporaties om sneller en meer betaalbare woningen te realiseren en daarnaast ook nog een belangrijke impuls te geven aan de duurzaamheidsopgave. Ook het stikstofprobleem, waardoor er in bepaalde gebieden niet meer of beperkt kon worden gebouwd, heeft veel corporaties geraakt waaronder ook Triada. De rvc heeft wij deze ontwikkelingen uiteraard op de voet gevolgd en regelmatig de dilemma's die hier uit voortkwamen besproken met de bestuurder en de adjunct-directeur.

Zoals ieder jaar, heeft de rvc de nodige besluiten genomen. Belangrijke besluiten waren onder andere de benoeming van een nieuwe commissaris, de instelling van de auditcommissie, de goedkeuring van het ondernemingsplan, de portefeuillestrategie en de selectie van een nieuwe accountant. Uiteraard hebben we nog meer besluiten genomen. Een overzicht van de belangrijkste besluiten is te vinden in paragraaf 8.6.

Het was een dynamisch jaar waarin veel is gebeurd, maar waar we als rvc ook kunnen concluderen dat we in 2019 op een prettige en respectvolle manier hebben samengewerkt met de organisatie, het bestuur en de huurdersraad van Triada.

9.1 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. Het document Visie op Toezicht en Besturen Triada dat de rvc en het bestuur samen hebben 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.

De rvc werkt met twee commissies, een audit- en een remuneratiecommissie. De rvc heeft in 2019 besloten om een aparte auditcommissie in te stellen, bestaande uit een voorzitter (niet zijnde de voorzitter van de rvc) en twee leden. Met ingang van 2020 gaat deze commissie in deze samenstelling functioneren. Over 2019 functioneerde de voltallige rvc als auditcommissie.

De remuneratiecommissie (voorheen selectie- en remuneratiecommissie) bestaat uit twee commissarissen (van wie één commissaris de voorzitter is, niet zijnde de voorzitter van de rvc) en adviseert de rvc over onderwerpen die binnen het taakgebied vallen en bereidt de besluitvorming hierop voor.

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

Het toezichtkader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie en omvat het geheel van spelregels die de raad van commissarissen bij het uitoefenen van zijn taken dient te volgen. Dit kader is gedeeltelijk door de rvc zelf bepaald en gedeeltelijk door de overheid, brancheorganisatie Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

Het intern toezichtkader bestaat uit:
- statuten
- bestuursreglement
- reglement raad van commissarissen
- treasurystatuut
- fiscaal statuut
- integriteitscode en klokkenluidersregeling
- verbindingenstatuut
- investeringsstatuut
- reglement financieel beleid en beheer
- reglement remuneratiecommissie
- reglement auditcommissie.

Het extern toezichtkader bestaat uit:
- Woningwet
- Btiv
- Rtiv
- overige wettelijke regelingen
- Aw
- WSW
- Governancecode Woningcorporaties.

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

Het besturingskader bestaat uit:
- ondernemingsplan
- kaderplan
- prestatieafspraken met de huurdersraad en gemeenten
- beleid vastgoedsturing
- treasuryjaarplan
- fiscaal jaarplan.

Het beheersingskader bestaat uit:
- meerjarenbegroting
- jaarverslag
- perioderapportage
- treasury-verslagen
- fiscale verslagen
- risicomanagementsysteem.

Om de toezichttaak goed uit te voeren, wordt informatie 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.

9.2 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Vanuit onze toezichthoudende rol is een goede samenwerking met de accountant essentieel. Als opdrachtgever van de controlerend accountant hebben we in gezamenlijkheid en goed overleg na een jaar moeten besluiten de overeenkomst te beëindigen. De voornaamste reden is dat het controleteam van PwC en de medewerkers van Triada geen goede match hadden. De rvc heeft omwille van de tijd en in samenspraak met het bestuur besloten om de oogst van het vorige selectietraject te gebruiken. BDO kwam toen ook als een volwaardige en ervaren accountant naar voren. Na enkele gesprekken met de rvc en de interne organisatie is besloten met BDO verder te gaan. Na afwikkeling van de lopende zaken met PwC is het contract met BDO getekend en zijn zij in 2019 gestart als onze nieuwe accountant.

Toezicht op strategie

De strategie van Triada is vastgelegd in het nieuwe ondernemings- en portefeuilleplan dat de rvc in de eerste periode van 2019 heeft vastgesteld en goedgekeurd. De benodigde acties om de gestelde doelen te realiseren, zijn vastgelegd in het kaderplan voor de komende periode. De rvc toetst de voortgang van de strategische doelen aan de hand van de perioderapportages en het jaarverslag.

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). Op bestuurlijk en ambtelijk niveau is zeer regelmatig goed contact met de drie gemeenten.

De gesprekken die vertegenwoordigers van Triada met klanten en verschillende belanghebbende partijen voeren, leveren waardevolle inzichten op die worden gebruikt bij beleidsontwikkeling en beleidsbesluiten. In het overleg met het bestuur hebben wij stilgestaan bij allerlei ontwikkelingen, 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 uitgaat naar de stakeholders (met ieders rol en verantwoordelijkheid hierin).

Toezicht op financiële en operationele activiteiten

Het jaarverslag 2018 is met de voormalig accountant PwC vooraf besproken met de bestuurder, de adjunct-directeur, de manager bedrijfsdiensten en de controller. PwC heeft voor de jaarrekening 2018 een oordeel met beperking afgegeven. De accountant stelt in zijn controleverklaring dat er op het moment van afgeven van de controleverklaring ten aanzien van de Wet normering topinkomens (WNT) onzekerheid bestaat over de interpretatie in welk jaar het overgangsrecht aanvangt, met als gevolg dat het onzeker is of er al dan niet sprake is van een onverschuldigde betaling.

De rvc heeft het jaarverslag over 2018, inclusief de jaarrekening en met kennisgeving van de bevindingen uit het accountantsverslag en naar advies van de auditcommissie, op 18 juni 2019 vastgesteld. De controleaanpak en interimcontrole voor 2019 zijn met de nieuwe accountant en de directie besproken. Om te voorkomen dat er in het kader van de jaarrekening 2019 vertraging ontstaat inzake de WNT, is besloten om de zaak voor te leggen bij de Aw.

Naast de jaarrekening 2019 zijn ook de begroting 2020 en het treasuryjaarplan 2020 besproken en waar nodig door de directie toegelicht. De treasurycommissie van Triada legt de notulen van haar overleggen ook ter informatie aan de rvc voor. De rapportages van de derde periode 2018, de eerste en tweede periode 2019 zijn gepresenteerd en in de rvc 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 is verslag gedaan in de perioderapportage.

Toezicht op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Het bod dat Triada heeft uitgebracht aan de verschillende gemeenten en de zienswijzen van de gemeenten hierop zijn met de rvc besproken. De zienswijzen van de gemeenten waren positief en vormden geen aanleiding het bod te herzien. De huurdersraad en de rvc hebben samen vooral teruggeblikt op het proces en de verschillen per gemeente.

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

Verder is in 2019 het visitatietraject opgestart. Op basis van een selectietraject, waarbij is gesproken met drie partijen, is besloten de visitatie te laten uitvoeren door Ecorys.

Toezicht op risicobeheersing

De rvc ziet erop toe dat Triada voldoende aandacht aan risicobeheersing besteedt. In 2019 heeft de rvc samen met de organisatie en onder begeleiding van een deskundige uitgebreid stilgestaan bij de risico's in relatie tot de strategische doelstellingen. Tevens zijn er voor de belangrijke risico’s zogenaamde risico-eigenaren aangesteld en is er tijdens de personeelsbijeenkomst een presentatie gegeven over het onderwerp. Onder andere is besproken wat de risico’s zijn, hoe ermee omgegaan wordt en hoe het risicomanagement is georganiseerd.

In de periodeverslagen van 2019 is het hoofdstuk risicomanagement 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.

De financiële risico’s zijn 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.

Opdrachtgeverschap externe accountant

Zoals hiervoor al is aangegeven, is BDO als nieuwe accountant aangesteld. Zij verrichten over het boekjaar 2019 de jaarrekeningcontrole.

9.3 Verslag vanuit de werkgeversrol

Beoordelingskader en beoordeling

De rvc besluit over benoeming, beoordeling en beloning, schorsing en ontslag van de directeur-bestuurder. Daarom moet de rvc het functioneren van de directeur-bestuurder periodiek beoordelen. Naast de eigen ervaringen heeft de rvc ook ervaringen uit de organisatie en van externe belanghouders opgevraagd 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 heeft de selectie-en-remuneratiecommissie een gesprek gevoerd met de directeur-bestuurder. Het gesprek is vastgelegd in een beoordelingsbrief.

Organisatie, cultuur en integriteit

De contacten die de leden van de rvc hebben met de medewerkers en het management van de organisatie worden als prettig ervaren. De vergaderingen van de rvc verlopen goed en met drie relatief nieuwe leden worden weer andere accenten in het toezichthouden gelegd, wat ook goed is. Triada heeft een integriteitscode en een klokkenluidersregeling, die beide op de website (www.triada.nl) staan.

In het verslagjaar heeft de rvc een brief ontvangen waarin het functioneren van medewerkers binnen Triada aan de orde werd gesteld. De rvc heeft naar aanleiding van deze brief een onderzoek gestart. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat de inhoud van de brief niet verder onderbouwd kon worden en er geen sprake was van schending van de integriteitscode en/of disfunctioneren van medewerkers binnen Triada en/of haar directie.

Verder zijn er geen bijzonderheden geweest waarop een beroep is gedaan op de integriteitscode en/of klokkenluidersregeling.

9.4 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 heeft 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.

9.5 Over de raad van commissarissen

Benoeming

Met ingang van 15 april 2019 is mevrouw mr. N.A. Aalbers benoemd als commissaris. Hiermee is de rvc weer op de gewenste sterkte.

Samenstelling en profielschets

De rvc bestaat ultimo 2019 uit vijf leden.

De profielschetsen zijn in 2019 opnieuw vastgesteld als gevolg van de werving van een nieuwe commissaris. Het document is gepubliceerd op de website (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 criteria voor goed intern toezicht van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Meer informatie over de profielschets is te vinden op de website.

Overzicht leden van de raad van commissarissen 2019

Leden raad van commissarissen

	Functie	Datum aftreden	Herkiesbaar
De heer S.J. Schuijt MPM	Voorzitter	1-1-2022	Nee
De heer R.R. Scholten	Vicevoorzitter	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
Mevrouw mr. N.A. Aalbers	Lid	1-1-2023	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 2e 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 R.R. Scholten (1964) vicevoorzitter	
Hoofdfunctie	GGNet Transitiemanager Zorgsupport
Nevenfuncties	Adviseur Adviesraad Sociaal Domein gemeente Oldebroek Redacteur FactoMediaBase bij Vakmedianet Hardlooptrainer Atletiekvereniging De Gemzen Lid raad van toezicht Stichting Kinderopvang Oldebroek Onafhankelijk lid commissie van toezicht Passend Onderwijs Samenwerkingsverband regio 2305
Jaar eerste benoeming	2015
Ingangsjaar 2e 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 woningen/verblijfsruimten, patiënt- en klantlogistiek, technologie/ICT-systemen en gastvrijheid. Ruime kennis en ervaring op het gebied van risicomanagement, lean werken, reorganisaties, verander- en transitiemanagement en maatschappelijk ondernemen

Achtergronden leden raad van commissarissen

Mevrouw drs. K.A. Dubbelman (1963) lid	
Hoofdfunctie	Zelfstandig ondernemer, organisatieadviseur en interim-manager. Tevens partner bij Waarderend Toezicht
Nevenfuncties	Lid rvc Reggewoon
Jaar eerste benoeming	2018
Eventuele herbenoeming	Ja
Benoemingstermijn	Drie jaar en drie 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 governancevraagstukken binnen de zorg en woningcorporaties
Mevrouw mr. K.J.P.C. van der Velden (1968) lid	
Hoofdfunctie	Zelfstandig ondernemer / interim-manager ruimtelijk-economisch domein
Nevenfuncties	Lid rvc Woningcorporatie Voerendaal Lid rvc Woningcorporatie Plicht Getrouw Bennekom
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
Mevrouw mr. N.A. Aalbers (1967) lid	
Hoofdfunctie	Advocaat en partner bij Bosselaar Strengers Legal Partners
Nevenfuncties	Vicevoorzitter rvc RK Woningbouwvereniging Zeist
Jaar eerste benoeming	2019
Eventuele herbenoeming	Ja
Benoemingstermijn	Drie jaar en negen maanden
Professionele achtergrond / expertise	Juridisch adviseur en trusted advisor op het gebied van het ondernemingsrecht met name voor semipublieke organisaties. Met speciale aandacht voor governance van die organisaties

De commissies

De selectie-en-remuneratiecommissie is per 1 januari 2019 omgedoopt tot de remuneratiecommissie. De remuneratiecommissie bestaat uit twee rvc-leden, mevrouw K.A. Dubbelman en de heer R.R. Scholten (voorzitter). In 2019 is de remuneratiecommissie drie keer bij elkaar geweest, onder meer om met de directeur-bestuurder het functioneren, de prestatiecriteria en de honorering te bespreken. Dit gesprek is zoals ieder jaar vastgelegd in een beoordelingsbrief.

De voltallige rvc trad vanaf juni 2019 op als auditcommissie. Als voorzitter van de auditcommissie is mevrouw K.J.P.C. van der Velden gekozen. Met ingang van januari 2020 is besloten het aantal leden terug te brengen tot drie. De leden zijn nu mevrouw K.J.P.C. van der Velden (voorzitter), de heer S.J. Schuijt en mevrouw N.A. Aalbers. De auditcommissie is in 2019 eenmaal bij elkaar geweest.

Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

Er is in 2019 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 (www.triada.nl).

Informatievoorziening

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

- de externe accountant PwC (accountantsverslag, jaarrekening)
- de externe accountant BDO (bespreking concept managementletter)
- Charco en Dique – risicomanagement / risicobereidheid
- Thésor – treasury en toekomstgerichte benchmark
- ondernemingsraad
- de huurdersraad.

Zelfevaluatie

De rvc is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren en evalueert dit jaarlijks. Over 2019 is deze zelfevaluatie zonder 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

	Overschot 31 december 2019	Aantal behaalde punten 2019	Aantal behaalde punten 2018
De heer S.J. Schuijt MPM	6	6	10
De heer R.R. Scholten	9	9	13
Mevrouw drs. K.A. Dubbelman	19	19	15
Mevrouw mr. K.J.P.C. van der Velden	18	22	1
Mevrouw mr. N.A. Aalbers	4	6	-

Alle leden van de rvc hebben in het jaar 2019 de minimaal vereiste PE-punten behaald. Het overschot per 31 december 2019 mag worden meegenomen naar 2020.

Masterclasses/cursussen leden rvc 2019

Naam	Masterclass of cursus
De heer S.J. Schuijt MPM	- Masterclass: Vastgoedsturing, assetmanagement en duurzaamheid - Treasury en benchmark door Thésor
De heer R.R. Scholten	▪ VTW-regiobijeenkomst Duurzaamheid en Toezicht in de praktijk ▪ Financiën voor niet-financiële toezichthouders ▪ Treasury en benchmark door Thésor
Mevrouw drs. K.A. Dubbelman	▪ Workshop Ontwikkeling handreiking Duurzame Inzetbaarheid ▪ VTW-regiobijeenkomst Opdrachtgeverschap ▪ Huurdersbelang en betrokken huurders ▪ Netwerkbijeenkomst WoON Twente, thema: Buiten de lijntjes ▪ De veranderkracht van toezicht ▪ Treasury en benchmark door Thésor
Mevrouw mr. K.J.P.C. van der Velden	▪ Basiscursus toezichthouden ▪ Masterclass: Ontwikkelen en beheren zorgvastgoed ▪ Masterclass: Vastgoedsturing, assetmanagement en duurzaamheid ▪ Treasury en benchmark door Thésor
Mevrouw mr. N.A. Aalbers	▪ Het ontwikkelen en beheren van zorgvastgoed 2019 Editie 2 ▪ Treasury en benchmark door Thésor

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 2019 bedroeg voor een lid 11.000 euro, voor de vicevoorzitter 13.000 euro en voor de voorzitter 16.000 euro.

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

Vergaderingen, overig

Vergader- en besluitschema

De rvc is in het verslagjaar als volgt bijeengekomen:

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

De belangrijkste besluiten die de rvc in 2019 heeft vastgesteld/goedgekeurd:

Belangrijkste besluiten rvc 2019

	Datum vaststelling/ goedkeuring
Benoeming remuneratiecommissie (mevrouw K.A. Dubbelman en de heer R.R. Scholten)	12-02-2019
Het instellen en de samenstelling (voltallige rvc) van de auditcommissie en benoeming mevrouw K.J.P.C. van der Velden als voorzitter	12-02-2019
Ondernemingsplan	12-02-2019
Portefeuillestrategie	12-02-2019
Fiscaal jaarverslag 2018 en fiscaal jaarplan 2019	12-02-2019
Treasurystatuut en treasuryjaarplan 2019	12-02-2019
Rendementseisen investeringsstatuut	12-02-2019
Benoeming mevrouw N.A. Aalbers als commissaris	15-04-2019
Reglement remuneratiecommissie	15-04-2019
Reglement auditcommissie	18-06-2019
Jaarverslag 2018	18-06-2019
Bod gemeenten Hattem, Heerde en Epe 2020	18-06-2019
Werkplan interne controle 2019	18-06-2019
Ontwerpfasedocument Bloem- en Rozenstraat – Heerde	18-06-2019
Ontwerpfasedocument Lippenoordweg, Breestuk, Zandkamp – Hattem	18-06-2019
Benoeming auditcommissie	18-06-2019
Energieproject 234 woningen Burgerenk	17-07-2019
Aanstelling BDO als controlerend accountant	18-09-2019
Renovatie 45 flatwoningen Suikerbink Vaassen	01-10-2019
Opdracht visitatie aan Ecorys	25-10-2019
Prestatieafspraken Hattem, Heerde en Epe	27-11-2019
Treasurystatuut, treasuryjaarplan 2020 en financieringsstrategie	28-11-2019
Fiscaal jaarplan 2020	28-11-2019
Rendementseisen investeringen 2020	28-11-2019
Begroting 2020	28-11-2019

Overleg met huurders (vertegenwoordiging)

Het overleg met de huurdersraad is in een convenant vastgelegd. In 2019 is één keer formeel overleg gevoerd. De gespreksonderwerpen waren onder meer de samenwerking met de rvc, de bezetting bij de HR en de prestatieafspraken met de gemeenten.

Overleg met ondernemingsraad

In het verslagjaar is er een nieuwe ondernemingsraad binnen Triada aangesteld. Inmiddels hebben de leden van de ondernemingsraad in de tweedaagse zich voorgesteld. Informeel hebben we van gedachten gewisseld over de rol van de ondernemingsraad in relatie met de rvc. Het komend jaar krijgt dit een vervolg.

9.6 Korte vooruitblik 2020

In 2020 staat er voor de woningcorporaties weer het nodige te gebeuren. Op de woningmarkt wordt inmiddels gesproken over een crisis, met name in de sociale en middendure huursector. De duurzaamheidsopgave staat nog volop ter discussie en hoewel er politiek een aantal (nood)maatregelen is genomen, lijken de problemen nog niet opgelost. Ook Triada zal daar mee te maken krijgen. Verder gaat Ecorys in 2020 de maatschappelijke visitatie uitvoeren en zijn wij als rvc benieuwd naar de resultaten. De verwachting is dat 2020 weer een bewogen jaar wordt. Gezien het feit dat de rvc weer voltallig is en divers in samenstelling, ziet de raad de toekomst samen met Triada met vertrouwen tegemoet.

10 EURO
10
20 EURO
20
50 EURO
100 EURO

Jaarrekening

10. Jaarrekening 2019

10.1 Balans per 31 december 2019

(voor resultaatbestemming)

(x € 1.000)

	31 december 2019	31 december 2018
Activa		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
1. Daeb-vastgoed in exploitatie	820.162	751.937
2. Niet-daeb vastgoed in exploitatie	22.599	21.496
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.532	5.303
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	473	3.493
Totaal van vastgoedbeleggingen	848.766	782.229
Materiële vaste activa		
5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	11.459	11.765
Financiële vaste activa		
6. Latente belastingvorderingen	3.746	2.823
7. Overige vorderingen	7.455	7.860
Totaal van financiële vaste activa	11.201	10.683
Totaal van vaste activa	**871.426**	**804.677**
Vlottende activa		
Voorraden		
8. Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.097	195
Vorderingen		
9. Huurdebiteuren	134	140
10. Overheid	17	72
11. Overige vorderingen	114	121
12. Overlopende activa	171	1
Totaal van vorderingen	436	334
13. Liquide middelen	6.602	6.599
Totaal van vlottende activa	**9.135**	**7.128**
Totaal van activa	**880.561**	**811.805**

(x € 1.000)

	31 december 2019	31 december 2018
Passiva		
14. Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserves	383.318	343.514
Overige reserves	171.607	143.395
Resultaat na belastingen van het boekjaar	65.619	68.016
Totaal van eigen vermogen	620.544	554.925
Voorzieningen		
15. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	17.021	13.150
16. Overige voorzieningen	329	349
Totaal voorzieningen	17.350	13.499
Langlopende schulden		
17. Schulden aan kredietinstellingen	213.922	208.176
18. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.659	5.578
19. Overige schulden	7.772	8.132
Totaal van langlopende schulden	227.353	221.886
Kortlopende schulden		
20. Schulden aan kredietinstellingen	8.054	14.478
21. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.663	1.454
22. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	475	1.385
23. Overige schulden	3.455	3.511
24. Overlopende passiva	1.667	667
Totaal van kortlopende schulden	15.314	21.495
Totaal van passiva	**880.561**	**811.805**

10.2 Winst-en-verliesrekening over 2019

(x € 1.000)

	2019	2018
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
25. Huuropbrengsten	43.596	42.682
26. Opbrengsten servicecontracten	1.219	1.250
27. Lasten servicecontracten	-1.192	-1.173
28. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.373	-3.208
29. Lasten onderhoudsactiviteiten	-16.745	-14.473
30. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.231	-8.489
Totaal netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**17.274**	**16.589**
31. Netto gerealisereerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.854	13.308
Toegerekende organisatiekosten	-461	-441
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.572	-8.574
Totaal netto gerealiseerde resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**2.821**	**4.293**
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
32. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-19.174	-20.012
33. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	72.745	83.564
34. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	149	181
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**53.720**	**63.733**
Netto resultaat overige activiteiten		
35. Opbrengst overige activiteiten	7	246
36. Kosten overige activiteiten	-	-
Totaal netto resultaat overige activiteiten	**7**	**246**
37. Overige organisatiekosten	**-475**	**-231**
38. Kosten omtrent leefbaarheid	**-369**	**-281**
Bedrijfsresultaat	**72.978**	**84.349**
Financiële baten en lasten		
39. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
40. Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.282	-8.745
Totaal financiële baten en lasten	**-8.282**	**-8.745**
Resultaat voor belastingen	**64.696**	**75.604**
41. Belastingen	923	-7.588
Resultaat na belastingen	**65.619**	**68.016**

10.3 Kasstroomoverzicht 2019

(x € 1.000)

	2019		2018	
Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	43.498		42.827	
Vergoedingen	959		1.162	
Overige bedrijfsontvangsten	62		489	
Ontvangen interest	-		-	
Saldo ingaande kasstromen		44.519		44.478
Uitgaven:				
Betalingen aan werknemers	4.718		5.008	
Onderhoudsuitgaven	12.710		10.491	
Overige bedrijfsuitgaven	5.935		5.351	
Betaalde interest	8.364		8.597	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	39		525	
Verhuurdersheffing	3.796		5.504	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	20		15	
Vennootschapsbelasting	-		-	
Saldo uitgaande kasstromen		35.582		35.491
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		8.937		8.987
(Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	9.393		11.961	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV)	194		313	
Verkoopontvangsten grond	-19		802	
(Des)Investeringsontvangsten overig	-		-	
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		9.567		13.076
MVA uitgaande kassstroom				
Nieuwbouw huur	2.577		9.775	
Verbeteruitgaven	14.358		9.516	
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	231		351	
Sloopuitgaven	314		387	
Investeringen overig	343		724	
Totaal van verwerving van materiële vaste activa		17.823		20.753
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-8.256		-7.677
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		-8.256		-7.677
Transport		681		1.310

(x € 1.000)

	2019		2018	
Transport		681		1.310
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe geborgde leningen	20.800		19.000	
Nieuwe ongeborgde leningen	-		-	
Saldo ingaand		20.800		19.000
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	20.639		21.576	
Aflossing ongeborgde leningen	839		104	
Saldo uitgaaand		21.478		21.680
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		-678		-2.680
Liquide middelen				
Liquide middelen aan begin periode		6.599		7.969
Liquide middelen aan einde periode		6.602		6.599
Toe(af)name liquide middelen		3		-1.370
Kasstromen naar activiteiten				
Kasstroom operationele activiteiten		8.937		8.987
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		-8.256		-7.677
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-678		-2.680
Totaal kasstromen		3		-1.370

10.4 Algemene toelichting

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

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

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

Regelgeving
De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2017. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW 2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Verder zijn van toepassing artikel 30 en 31 van 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). De jaarrekening is opgemaakt op 17 juni 2020.

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

Toegepaste modellen
In artikel 35 lid 6 van de wet is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV 2015 is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling: dVi (de Verantwoordingsinformatie) verslagjaar 2019.

Schattingswijzigingen
In de jaarrekening 2019 is sprake geweest van een schattingswijziging. 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.

Latentie waardering afschrijvingspotentieel
Met ingang van 1 januari 2019 heeft een schattingswijziging plaatsgevonden van de uitgangspunten voor de waardering van belastinglatenties als gevolg van tijdelijke verschillen in het vastgoed bestemd voor exploitatie. In december 2019 is een handreiking gepubliceerd door Aedes die tot stand is gekomen in overleg tussen corporaties, externe toezichthouders en accountants. In deze handreiking is een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de interpretatie van de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties. Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving, hebben wij in 2019 een actieve latentie gevormd voor het fiscale afschrijvingspotentieel van het vastgoed in exploitatie. Als gevolg van deze schattingswijziging is het resultaat na belastingen € 1,1 miljoen hoger dan op basis van de in het voorgaand verslagjaar gehanteerde grondslag.

Herrubricering

In de jaarrekening 2019 hebben wij ervoor gekozen om de in de jaarrekening 2018 gepresenteerde rubriek Onderhanden projecten onder te brengen binnen de rubriek Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie, omdat dit beter aansluit bij de richtlijnen vanuit RJ 645.

Continuïteitsveronderstelling

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de continuïteitsveronderstelling. Hoewel de financiële impact van de uitbraak van het coronavirus ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening nog niet volledig duidelijk is (zie ook hetgeen hieromtrent is toegelicht onder de toelichting van gebeurtenissen na balansdatum), zijn wij van mening dat op basis van de momenteel beschikbare informatie, de inmiddels genomen maatregelen en bestaande liquiditeitsbuffer, de bij het opmaken van deze jaarrekening gehanteerde continuïteitsveronderstelling niet geraakt wordt.

Gescheiden verantwoording daeb/niet-daeb

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

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

10.5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

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

Classificatie
Daeb-vastgoed in exploitatie omvat de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociaal vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is onroerend goed 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. Classificatie heeft plaatsgevonden volgens ons op 2 oktober 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel.

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

Waarderingsgrondslag
Wij waarderen ons vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde, zijnde de marktwaarde in verhuurde staat op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet. De waardering tegen de marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats volgens de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019).

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

Voor woongelegenheden (exclusief extramuraal zorgvastgoed) en parkeergelegenheden hanteren we de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Om de basisversie toe te kunnen passen, hebben we 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 moet geven volgens het verslaggevingsstelsel.

Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en extramuraal- en intramuraal zorgvastgoed hanteren we de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Complexindeling
Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplex-niveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Al onze verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

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:

- De aannames van de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen die rusten op ons vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop wij actief zijn.
- Feiten en omstandigheden die we kunnen kwalificeren als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijscategorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken), zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed. Zij maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijkende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash-Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat we voor een periode van vijftien jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar schatten en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet ‘contant’ worden gemaakt naar het heden. Daarnaast bepalen we een eindwaarde na afloop van de DCF-periode van vijftien jaar (de zogenaamde exit yield).
- Toepassing van de basisversie betekent dat we een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau bepalen, 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 waarderen, is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit waarop de basisversie is toegepast. Wel heeft een taxateur het bezit getaxeerd dat is gewaardeerd op basis van de full-versie.
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze zijn opgenomen in het handboek integraal gevolgd zijn voor het bezit waarop de basisversie is toegepast.

Scenario’s
Het inschatten van kosten en opbrengsten doen we 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. Bij uitponden is de veronderstelling dat we bij mutatie tot verkoop van individuele woningen overgaan.

Bij beide scenario’s gaan we ervan uit dat we het object/complex in zijn geheel aan een derde verkopen en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario’s. Per complex stellen we uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk aan het begrip ‘marktwaarde verhuurde staat’. Dit is de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaatsvindt.

Mutatiekans bij exploitatieverplichting
Woningen die blijvend gereguleerd zijn (tot 142 WWS-punten), moeten we verplicht minstens zeven jaar doorexploiteren. Deze woningen mogen we gedurende die periode niet uitponden. In het uitpondscenario houden we daar rekenkundig rekening mee. Uitponden begint in dat geval vanaf het achtste jaar van de waardering en volgt vanaf dat jaar dezelfde methode qua mutatiekans als voor een woning waarvan vanaf het eerste jaar sprake is van uitponden.

Parameters en uitgangspunten
Het inschatten van de kosten en opbrengsten doen we op basis van marktconforme uitgangspunten. Hierbij hebben we de volgende parameters gehanteerd:

- Prijsinflatie voor de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contracthuur, 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.

Wij hebben de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Macro-economische parameters Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019

	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	1,70%	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Loonstijging	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,40%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging [1]	8,40%	7,00%	4,50%	2,00%	2,00%	2,00%

[1] Regio Gelderland

Parameters woongelegenheden - Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019

Instandhoudingsonderhoud doorexploiteerscenario

EGW doorexploiteerscenario						
Bouwjaarklasse /Grootte	**< 1940**	**>= 1940 < 1960**	**>= 1960 < 1975**	**>= 1975 < 1990**	**>= 1990 < 2005**	**> 2005**
< 40	€ 1.206	€ 1.184	€ 1.171	€ 1.175	€ 1.168	€ 1.155
>= 40 < 60	€ 1.351	€ 1.317	€ 1.297	€ 1.285	€ 1.281	€ 1.261
>= 60 < 80	€ 1.444	€ 1.403	€ 1.382	€ 1.362	€ 1.360	€ 1.336
>= 80 < 100	€ 1.539	€ 1.492	€ 1.472	€ 1.445	€ 1.446	€ 1.419
>= 100 < 120	€ 1.754	€ 1.691	€ 1.669	€ 1.622	€ 1.629	€ 1.593
>= 120	€ 1.825	€ 1.758	€ 1.738	€ 1.686	€ 1.695	€ 1.658
MGW doorexploiteerscenario						
Bouwjaarklasse /Grootte	**< 1940**	**>= 1940 < 1960**	**>= 1960 < 1975**	**>= 1975 < 1990**	**>= 1990 < 2005**	**> 2005**
< 40	€ 1.023	€ 1.071	€ 1.088	€ 1.100	€ 1.163	€ 1.156
>= 40 < 60	€ 1.092	€ 1.130	€ 1.166	€ 1.174	€ 1.231	€ 1.223
>= 60 < 80	€ 1.194	€ 1.221	€ 1.271	€ 1.273	€ 1.324	€ 1.314
>= 80 < 100	€ 1.334	€ 1.348	€ 1.405	€ 1.397	€ 1.444	€ 1.430
>= 100 < 120	€ 1.463	€ 1.462	€ 1.530	€ 1.514	€ 1.556	€ 1.539
>= 120	€ 1.554	€ 1.544	€ 1.624	€ 1.603	€ 1.641	€ 1.622
Extramurale zorgeenheden doorexploiteerscenario						
Bouwjaarklasse /Grootte	**< 1940**	**>= 1940 < 1960**	**>= 1960 < 1975**	**>= 1975 < 1990**	**>= 1990 < 2005**	**> 2005**
< 40	€ 990	€ 1.054	€ 1.062	€ 1.151	€ 1.326	€ 1.320
>= 40 < 60	€ 1.075	€ 1.127	€ 1.140	€ 1.224	€ 1.391	€ 1.384
>= 60 < 80	€ 1.183	€ 1.222	€ 1.238	€ 1.316	€ 1.476	€ 1.466
>= 80 < 100	€ 1.293	€ 1.318	€ 1.329	€ 1.399	€ 1.553	€ 1.541
>= 100 < 120	€ 1.408	€ 1.418	€ 1.427	€ 1.489	€ 1.636	€ 1.621
>= 120	€ 1.508	€ 1.506	€ 1.515	€ 1.572	€ 1.713	€ 1.695

Instandhoudingsonderhoud uitpondscenario

EGW uitpondscenario						
Bouwjaarklasse /Grootte	**< 1940**	**>= 1940 < 1960**	**>= 1960 < 1975**	**>= 1975 < 1990**	**>= 1990 < 2005**	**> 2005**
< 40	€ 550	€ 533	€ 488	€ 472	€ 451	€ 458
>= 40 < 60	€ 624	€ 596	€ 545	€ 506	€ 474	€ 490
>= 60 < 80	€ 674	€ 639	€ 579	€ 528	€ 488	€ 510
>= 80 < 100	€ 727	€ 685	€ 613	€ 549	€ 502	€ 530
>= 100 < 120	€ 843	€ 785	€ 693	€ 599	€ 535	€ 576
>= 120	€ 884	€ 820	€ 718	€ 615	€ 545	€ 591
MGW uitpondscenario						
Bouwjaarklasse /Grootte	**< 1940**	**>= 1940 < 1960**	**>= 1960 < 1975**	**>= 1975 < 1990**	**>= 1990 < 2005**	**> 2005**
< 40	€ 370	€ 429	€ 414	€ 405	€ 465	€ 476
>= 40 < 60	€ 409	€ 463	€ 448	€ 434	€ 489	€ 503
>= 60 < 80	€ 468	€ 514	€ 496	€ 472	€ 520	€ 539
>= 80 < 100	€ 547	€ 585	€ 556	€ 518	€ 557	€ 582
>= 100 < 120	€ 619	€ 648	€ 611	€ 561	€ 591	€ 622
>= 120	€ 672	€ 694	€ 653	€ 594	€ 619	€ 653
Extramurale zorgeenheden uitpondscenario						
Bouwjaarklasse /Grootte	**< 1940**	**>= 1940 < 1960**	**>= 1960 < 1975**	**>= 1975 < 1990**	**>= 1990 < 2005**	**> 2005**
< 40	€ 362	€ 439	€ 423	€ 455	€ 584	€ 596
>= 40 < 60	€ 409	€ 481	€ 458	€ 484	€ 608	€ 623
>= 60 < 80	€ 471	€ 535	€ 506	€ 522	€ 638	€ 658
>= 80 < 100	€ 527	€ 583	€ 539	€ 544	€ 653	€ 678
>= 100 < 120	€ 589	€ 636	€ 580	€ 574	€ 674	€ 705
>= 120	€ 644	€ 684	€ 619	€ 604	€ 697	€ 733

Beheerkosten naar type						
	EGW	**MGW**	**Zorgeenheid**			
Beheerkosten	€ 447	€ 439	€ 405			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten						
Gemeentelijke ozb	Gemeentelijke tarieven 2019 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een percentage van de woz-waarde met als waardepeildatum 01-01-2018.					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten				0,09% van de woz-waarde		
Verhuurderheffing (jaar)	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024-2036**	**2037 ev**
Tarief in een percentage van de woz	0,562%	0,562%	0,563%	0,537%	0,538%	0,537%
Boven inflatoire huurverhoging en huurderving oninbaar						
	2020	**2021**	**2022 ev**	**2023 ev**		
Zelfstandige eenheden	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%		
Onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
Huurderving oninbaar	Vast percentage van 1,00%					

Mutatiekans bij doorexploiteren		
De gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen vijf jaar.		
Mutatiekans bij uitponden		
Geen exploitatieverplichting	**Wel exploitatieverplichting**	
Jaar 1 bij niet-aangebroken complex	Jaar 8 bij niet-aangebroken complex	mutatiekans uitponden gelijk aan mutatiekans doorexploiteren plus 2%-punt
Jaar 1 bij aangebroken complex	Jaar 8 bij aangebroken complex	mutatiekans uitponden gelijk aan mutatiekans doorexploiteren
Jaar 2 tot en met jaar 5	Jaar 9 tot en met jaar 12	mutatiekans uitponden gelijk aan mutatiekans doorexploiteren
Jaar 6 tot en met jaar 15	Jaar 13 tot en met jaar 15	mutatiekans uitponden gelijk aan 70% van de mutatiekans doorexploiteren
Vanaf jaar 16 (voor bepaling eindwaarde)	Vanaf jaar 16 (voor bepaling eindwaarde)	mutatiekans uitponden gelijk aan 50% van de mutatiekans doorexploiteren
Maximale en minimale mutatiekans bij doorexploiteren en uitponden		
Jaar 1	Bij een niet aangebroken waarderingscomplex een opslag op de mutatiekans van 2,00% voor doorexploiteren. Indien er al wel is uitgepond, wordt de mutatiekans voor doorexploiteren gevolgd.	
Jaar 2 tot en met 5	Gelijk aan de mutatiekans voor doorexploiteren (geen opslag)	
Jaar 6 tot en met 15	De mutatiekans wordt verlaagd naar 70% van het doorexploiteerscenario	
Minimale mutatiekans bij zowel doorexploiteren als uitponden		2,00%
Maximale mutatiekans voor EGW, MGW en extramurale zorgeenheid		2,00%
Mutatieleegstand (in maanden)		
Gereguleerde woningen	0 maanden	
Geliberaliseerde woningen	3 maanden	
Verkoop	0 maanden	
Verkoop		
Juridische splitsingskosten	€ 531 per te splitsen eenheid	
Verkoopkosten bij uitponden	1,40% van de leegwaarde	
Overdrachtskosten	3%	
Disconteringsvoet woongelegenheden EGW en MGW		
COROP gebied	Veluwe 0,91%	
Marktontwikkeling	Veluwe -0,20%	

Instandhoudingsonderhoud per jaar	
Parkeerplaats	€ 52 per jaar
Garagebox	€ 173 per jaar
Beheerkosten per jaar	
Parkeerplaats	€ 27 per jaar
Garagebox	€ 38 per jaar
Belastingen en verzekeringen	
Belastingen en verzekeringen	0,24% van de woz-waarde
Overige kosten	
Juridische splitsingskosten	€ 531 per te splitsen eenheid
Verkoopkosten	€ 531 per eenheid
Mutatieleegstand	6 maanden
Disconteringsvoet	
Risicovrije rentevoet	0,26%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,70%
Regio Oost	0,25%
Type verhuureenheid	
Parkeerplaats opslag op disconteringsvoet van	0,00%
Garagebox opslag op disconteringsvoet van	0,09%
Overdrachtskosten	
Overdrachtsbelasting	6,00%
Overige aankoopkosten	1,00%

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed - Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019

Onderhoudskosten en marketing					
Instandhoudingsonderhoud	BOG € 5,60 per m2 BVO exclusief btw; MOG € 6,80 per m2 BVO inclusief btw				
Mutatiekosten	BOG € 9,40 per m2 BVO exclusief btw; MOG € 11,40 per m2 BVO inclusief btw				
Marketing	14% van de marktjaarhuur				
Beheerkosten					
BOG	3,00% van de markthuur				
MOG	2,00% van de markthuur				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten					
Gemeentelijke ozb	Gemeentelijke tarieven 2019 (%) zoals gepubliceerd door het COELO				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	0,13% van de woz-waarde				
Mutatieleegstand					
Mutatieleegstand	6 maanden				
Disconteringsvoet					
Risicovrije rentevoet	0,26%				
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,70%				
Regio Oost	0,50%				
Disconteringsvoet naar bouwjaar					
	< 1960	**1960 - 1974**	**1975 - 1989**	**1990 - 2004**	**≥ 2005**
Bouwjaarklasse	0,00%	-0,39%	0,44%	-0,24%	-0,25%
Disconteringsvoet naar type contractvorm					
BOG	0,00%				
MOG	0,07%				
Disconteringsvoet naar regio Oost					
BOG	0,50%				
MOG	0,50%				
Overdrachtskosten					
Overdrachtsbelasting	6,00%				
Overige aankoopkosten	1,00%				

Onderhoudskosten en marketing					
Instandhoudingsonderhoud	€ 9,00 per m2 BVO inclusief btw				
Mutatiekosten	€ 11,40 per m2 BVO inclusief btw				
Marketing	14% van de markt(jaar)huur				
Overige kosten					
Beheerkosten	2,5% van de markthuur op jaarbasis				
Belastingen en verzekeringen	0,36% van de woz-waarde				
Mutatieleegstand	6 maanden				
Disconteringsvoet					
Risicovrije rentevoet	0,26%				
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,70%				
Regio Oost	0,65%				
Disconteringsvoet naar bouwjaar					
	< 1960	**1960 - 1974**	**1975 - 1989**	**1990 - 2004**	**≥ 2005**
Bouwjaarklasse	0,00%	-0,39%	0,44%	-0,24%	-0,25%
Disconteringsvoet naar type contractvorm					
ZOG	0,00%				
Disconteringsvoet naar regio Oost					
ZOG	0,65%				
Overdrachtskosten					
Overdrachtsbelasting	6,00%				
Overige aankoopkosten	1,00%				

Validatie handboek
Jaarlijks vindt na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie plaats van de basisversie zoals voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarbij wordt achteraf aangegeven of de voorgeschreven basisversie een marktwaarde-uitkomst heeft gegeven die binnen een acceptabele bandbreedte ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Full-versie
In de volgende situaties zijn we verplicht gebruik te maken van de full-versie taxatie en een externe taxateur in te schakelen:

- Als 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 we dan full waarderen.
- Als de huursom van bedrijfsmatig, maatschappelijk, intramuraal zorgvastgoed, niet-reguliere woningen 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 moeten we dan volgens de full-versie waarderen.

Inschakeling taxateur
Ons gehele bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en extramuraal- en intramuraal zorgvastgoed is getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, 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.

In het boekjaar 2019 is door de taxateur gevalideerd door middel van een gevel/zicht-taxatie. De twee daarop volgende jaren wordt volstaan met een taxatie-update.

Toepassing vrijheidsgraden
De taxaties zijn verricht via volledige taxaties. Voor 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 als volgt:

Toepassing vrijheidsgraden

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing taxateur	Bandbreedte
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Parameter ongewijzigd	-
Markthuur	Prijsinflatie	Markthuren op basis van markthuurreferenties	€ 10/m2/maand - € 320/m2/maand
Markthuurstijging	Prijsinflatie	Markthuurstijging conform basisvariant	-
Exit Yield	Modelmatig bepaald	De exit yield is bepaald door de taxateur op basis van referentietransacties	5,52% - 16,29%
Leegwaarde	WOZ-waarde	Parameter ongewijzigd	-
Leegwaardestijging	Normering naar provincie of 4 grote steden	Parameter ongewijzigd	-
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoet is afgeleid van daadwerkelijke beleggingsmarktreferenties	5,33% - 11,75%
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van de afgelopen 5 jaar	Parameter ongewijzigd	-
Onderhoud	Normbedrag per type vastgoed	Parameter ongewijzigd	-
Technische splitsingskosten	Genormeerd bedrag	Parameter ongewijzigd	-
Bijzondere omstandigheden	Niet van toepassing	Niet van toepassing	-
Erfpacht	Niet van toepassing	Niet van toepassing	-
Exploitatiescenario	Doorexploiteren of Uitponden	Niet van toepassing	-

Herwaarderingsreserve
Jaarlijks bepalen we op balansdatum de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in deze marktwaarde, verantwoorden we in de winst-en-verliesrekening onder Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs op waarderingscomplexniveau, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, vormen we een herwaarderingsreserve. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen, benadrukt dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee we een marktwaarde op portefeuilleniveau nastreven, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op waarderingscomplexniveau. Deze onnauwkeurigheid is een gevolg van de

toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen, maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en omgekeerd).

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde schrijven we niet af.

Achterstallig Onderhoud

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

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

Beleidswaarde

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

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

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

- Dat de beleidswaarde alleen uitgaat van het doorexploiteerscenario. Daarom houden we geen rekening met een uitpondscenario en met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- Dat de beleidswaarde de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur inrekent vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur is de huur die we volgens ons beleid bij mutatie in rekening brengen, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Triada hanteert in haar beleid een streefhuurpercentage dat varieert tussen de 46% en 100%. Gemiddeld is dit 78% van de maximaal redelijke huur.
- Dat de beleidswaarde de toekomstige onderhoudslasten inrekent, overeenkomstig ons (onderhouds-)beleid en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren-onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Wij hanteren hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
  - Onderhoudsnorm op basis van technische meerjarenbegroting 2020: € 2.176 per vhe per jaar.
  - Definitie gelijk aan ‘lasten onderhoudsactiviteiten’ in de functionele winst-en-verliesrekening.
- Dat de beleidswaarde de toekomstige verhuur- en beheerlasten inrekent, in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder verstaan we de directe en indirecte kosten die we rechtstreeks relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij hanteren we de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
  - Beheernorm op basis van de begroting 2020: € 891 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 Parkeergelegenheden/BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Wij hebben de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Uitgangspunten beleidswaarde

	Ultimo 2019	Ultimo 2018
Gemiddelde streefhuur	€ 652	€ 602
Onderhoudsnorm	€ 2.176	€ 1.912
Beheerlasten	€ 891	€ 841
Disconteringsvoet	6,76%	6,67%

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben we 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. Hierbij hebben we 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

In 2007, 2008 en 2009 hebben we woningen verkocht onder voorwaarden. Voor onroerende zaken in exploitatie die we in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VoV) hebben overgedragen aan derden, waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigde de exploitatie en is het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn 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, hebben we verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

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

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

Ultimo boekjaar verwerken we het positieve verschil 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, in een herwaarderingsreserve.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

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

Als er per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, brengen we het verschil eerst in mindering op de al bestede kosten en vormen we voor het resterend bedrag een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil verantwoorden we in het resultaat onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Tot de genoemde investeringsverplichtingen worden gerekend verplichtingen gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Van interne formalisatie is sprake wanneer plannen voor nieuwbouwprojecten en herstructureringen in ons besluitvormingsproces de initiatieffase hebben doorlopen en het bestemmingsplan hierbij geen belemmering vormt. Voor herstructureringen geldt dat wanneer er sloop heeft plaatsgevonden in de voorafgaande fase, er dan ook al sprake is van interne formalisatie. We spreken van externe formalisatie wanneer uitingen namens Triada zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten en toekomstige herstructureringen.

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

Materiële vaste activa

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

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie hebben we bepaald volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur, rekening houdend met de restwaarde:
- De terreinen schrijven we niet af
- De bedrijfsgebouwen en componenten schrijven we over vijftien tot vijftig jaar af
- De overige roerende zaken ten dienste van de exploitatie schrijven we over vijf tot tien jaar af.

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

In de kostprijs worden kosten van groot onderhoud opgenomen zodra deze kosten zich voordoen en voldoen aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijk component behandeld. Voor zover er sprake is van vervanging van onderdelen van een onroerende of roerende zaak, wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activaregistratie zijn te herleiden, benaderen we deze op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering. Alle overige onderhoudskosten verwerken we direct in de winst-en-verliesrekening.

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

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

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 waarderen we tegen contante waarde.

Overige vorderingen

Vorderingen waarderen we bij eerste verwerking tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een overeengekomen verlengde betalingstermijn, bepalen we de reële waarde 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 brengen we in mindering op de boekwaarde van de vordering.

De overige vorderingen betreft het cumulatieve hedgeresultaat vanuit een doorzaktransactie in 2012. In 2012 heeft een doorzaktransactie plaatsgevonden waarbij twee renteswapcontracten met twee variabele rentende leningen, die samen onder hedge-accounting waren ondergebracht, omgezet zijn in twee basisrenteleningen met een hogere couponrente. Gedurende de looptijd van de leningen zal het bedrag worden geamortiseerd (effectieve rentemethode).

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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.

Tevens is hieronder opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van de verkoop van dit vastgoed. De verkrijgingsprijs bepalen we op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.
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.

Vorderingen

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

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

Liquide middelen

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

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserves

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

Voorzieningen

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

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 nemen we deze vergoeding als een actief op in de balans.

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

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, brengen we het verschil eerst in mindering op de reeds bestede kosten. Voor het resterend bedrag vormen we een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening verantwoorden we in het resultaat onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Op 4 juli 2019 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporaties en WSW nieuwe definities gepubliceerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud. Conform de RTIV 2019 zijn deze definities van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde in de jaarrekening 2019. Voor de bepaling van de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is ultimo 2019 rekening gehouden met de nieuwe definities, omdat de verslaggevingstechnische verwerking in de toekomst leidend is.

Overige voorzieningen

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

- *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.

Langlopende schulden

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

De langlopende schulden waarderen we na de eerste waardering tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies nemen we in de winst-en-verliesrekening op 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.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

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

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

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

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

Doorzaktransactie

In 2012 heeft een doorzaktransactie plaatsgevonden waarbij twee payers swaps en twee leningsovereenkomsten (met een variabele rente), die samen onder hedge-accounting waren ondergebracht, omgezet zijn 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 Triada echter conform RJ290 het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument als overlopende post in de balans moeten verantwoorden, 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 hadden we de reële waarde van de basisrenteleningen op doorzakdatum moeten verantwoorden 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. Dit hebben wij vanaf verslagjaar 2019 op de juiste wijze in de balans verwerkt.

Kortlopende schulden

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

De kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan een jaar.

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

10.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

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

Functionele indeling
De winst-en-verliesrekening presenteren we op basis van de functionele indeling. Omdat we naast verhuuractiviteiten ook activiteiten verrichten op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

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

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

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

Verdeelsleutels

	2019	2018
Exploitatie vastgoedportefeuille: verhuur- en beheeractiviteiten	39%	37%
Exploitatie vastgoedportefeuille: onderhoudsactiviteiten	53%	57%
Verkopen vastgoedportefeuille	3%	2%
Leefbaarheid	5%	4%

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

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

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

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

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

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

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

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

Personeelskosten, alsmede overige personeelskosten van directe en indirecte personeelsleden betrokken bij onderhoudsactiviteiten, rekenen we toe 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 samenhangen met het bezit van vastgoed. Hieronder zijn verantwoord de kosten van onroerendezaakbelasting, waterschapslasten, rioolheffing, verhuurderheffing, saneringsheffing, kosten Autoriteit woningcorporaties en verzekeringen.

Overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelastingen en verhuurderheffing verwerken we 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.

Opbrengsten uit verkoop van vastgoed zijn verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille verantwoorden we als toegerekende organisatiekosten.

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille
Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot

investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden zijn onder deze categorie verantwoord.

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden
Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Het betreft zowel de waardeverandering van de post 'onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' als de post 'verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

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

Kosten omtrent leefbaarheid

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

Financiële baten en lasten

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

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

Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 zijn corporaties integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. 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 is 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 is 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.

10.7 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

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

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

10.8 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, hebben we aandacht besteed aan het actualiseren van het treasurystatuut, het treasuryjaarplan en het conformeren aan de financieringsstrategie.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

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

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

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

Tegenpartijrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Triada kunnen voldoen. We maken gebruik van meerdere banken om dit risico te beperken. Verder handelen we alleen met kredietwaardige partijen en hebben we 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 we over onvoldoende middelen beschikken om aan onze directe verplichtingen te kunnen voldoen. Aan de hand van maandelijkse kasstroomprognoses bepalen we of we al dan niet leningen moeten aantrekken. Daarnaast hebben we een rekening-courant kredietfaciliteit beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 7.000.000 (2018: € 7.000.000).

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

Valutarisico

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

Renterisico

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken lopen we risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Per financieringsbesluit maken we een keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of 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 hebben we het risico van renteschommelingen onderkend. Voor derivaten passen we 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, hebben we 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 2019 hebben we zowel de 1% als de 2% stresstest doorstaan. Daarnaast moeten we in staat te zijn om een renteschok van -2% te ondervangen. Ook hier voldoen we aan.

Beschikbaarheidsrisico

We voldoen in de meerjarenbegroting aan de financiële kengetallen die toezichthouders en ander financiële stakeholders hanteren. We hebben 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 2019 is geen niet-daeb-financiering aangetrokken. De verwachting is dat we ook in 2020 eventuele niet-daeb-investeringen uit eigen middelen kunnen financieren en we voor onze daeb-financiering kunnen volstaan met het aantrekken van een door het WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering zijn we 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 ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn en onafhankelijk van elkaar zijn, een actief kunnen verhandelen of een passief kunnen afwikkelen. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, benaderen we de reële waarde door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingsmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij maken we gebruik van recente gelijksoortige 'at arms lenght'-transacties en van netto contante waardemethoden waarbij we rekening houden met specifieke omstandigheden.

10.9 Toelichting op de balans per 31 december 2019

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen (x € 1.000)

	31 december 2019	31 december 2018
1. Daeb vastgoed in exploitatie	820.162	751.937
2. Niet-daeb vastgoed in exploitatie	22.599	21.496
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.532	5.303
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	473	3.493
	848.766	782.229

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

Mutaties vastgoedbeleggingen (x € 1.000)

	1. Daeb vastgoed in exploitatie		2. Niet-daeb vastgoed in exploitatie	
	2019	2018	2019	2018
Stand 1 januari				
Boekwaarde	751.937	714.034	21.496	20.779
Foutherstel	-	-40.053	-	-382
Gecorrigeerde boekwaarde 1 januari	751.937	673.981	21.496	20.397
Mutaties:				
Opleveringen	5.789	5.950	-	-
Investeringen	-	4.870	-	96
Desinvesteringen	-6.418	-7.639	-	-363
Sloop opstallen	-757	-4.019	-	-
Naar voorraad	-1.584	-	-243	-
Inbrengwaarde grond in project	-	-2.694	-	-
Subsidies	-205	-710	-	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	71.400	82.198	1.346	1.366
Totaal van de mutaties	68.225	77.956	1.103	1.099
Stand per 31 december				
Boekwaarde	820.162	751.937	22.599	21.496
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	359.736	316.643	1.751	679

Ontwikkelingen marktwaarde

Ontwikkeling marktwaarde daeb en niet-daeb	(x € 1.000)
	waarde
Marktwaarde per 1 januari 2019	**773.433**
Voorraadmutaties	-3.190
Mutatie objectgegevens	39.921
Methodische wijzigingen handboek en software	44.555
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-42.225
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	30.267
Marktwaarde per 31 december 2019	**842.761**
Daeb-vastgoed in exploitatie	820.162
Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	22.599
Marktwaarde per 31 december 2019	**842.761**

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 31-12-2019	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde x € 1.000	Effect op marktwaarde %
Disconteringsvoet	7,14%	+ 0,1%	-8.900	-1,05
		- 0,1%	9.100	1,08
Gemiddelde markthuur	€ 793	+ 10%	5.400	0,64
		- 10%	-6.000	-0,71
Mutatiegraad	7,93%	+ 1%	36.100	4,28
		- 1%	-56.500	-6,69
Leegwaarde	€ 189.450	+ 10%	41.600	4,93
		- 10%	-41.300	-4,89

Ontwikkelingen beleidswaarde
Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

Verschil marktwaarde en beleidswaarde	x € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat 31 december 2019*	844.588
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	- 124.983
Betaalbaarheid (huren)	- 194.609
Kwaliteit (onderhoud)	- 111.317
Beheer	- 19.147
Subtotaal	*450.056*
Beleidswaarde 31 december 2019	394.532

** inclusief € 1.826.000 verantwoord onder voorraden met een impact van € 841.000 op de beleidswaarde*

Per 31 december 2019 is in totaal € 383 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2018: € 344 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 is een bedrag van € 450 miljoen (2018: € 349 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van ons beleid niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid. Onze mogelijkheden om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het daeb-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (daeb) huurwoningen. Omdat het onze doelstelling 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 woningen slechts in uitzonderingssituaties de huur verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerkosten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit onze beoogde kwaliteit- en beheersituatie.

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%	- 33.546
Streefhuur per maand *	+ € 25	+ 12.712
Lasten onderhoud per jaar	+ € 100	- 15.797
Beheerlasten per jaar	+ € 100	- 15.648

* Bij 2.307 woningen met een streefhuur van € 720 is er geen verhoging van € 25 ingerekend aangezien het beleid van Triada is dat DAEB woningen tot de DAEB voorraad blijven behoren. Bij 4.075 woningen is de streefhuur wel met € 25 verhoogd. Dit betekent dus een gemiddelde aanpassing van de streefhuur per woning van € 16.

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 huurprijs- 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

Mutaties onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (x € 1.000)

	3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	
	2019	**2018**
Stand 1 januari		
Boekwaarde	5.303	5.637
Mutaties:		
Desinvesteringen	-215	-515
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	444	181
Totaal van de mutaties	229	-334
Stand per 31 december		
Boekwaarde 31 december	5.532	5.303

Verloop VOV-woningen (aantallen)		
	2019	**2018**
Stand per 1 januari	43	47
Afkoop erfpacht	-	-2
Terugkoop	-1	-2
Stand per 31 december	42	43

Condities VOV-woningen		
	31 december 2019	**31 december 2018**
Aantal terugkoopplicht / terugkooprecht	42 / -	43 / -
Aantal bestaand bezit / nieuwbouw	39 / 3	39 / 4
Aantal teruggekochte VOV-woningen	1	2
Aantal afkoop erfpacht	-	2
Soort Verkoop onder Voorwaarden:		
Koopgarant	7	8
Kopen met korting	35	35
Koop Goedkoop (terugkooprecht)	-	-
Resultaatdeling bij terugkoop (Triada - koper):		
50% - 50%	39	39
37,5% - 62,5%	3	4

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

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Mutaties vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (x € 1.000)

	4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2019	**2018**
Stand 1 januari		
Boekwaarde	3.493	1.839
Mutaties:		
Opleveringen	-5.789	-5.950
Investeringen	18.071	19.606
Waardeveranderingen	-19.173	-15.672
Dotatie voorziening	22.345	16.265
Onttrekking voorziening	-18.474	-12.595
Totaal van de mutaties	-3.020	1.654
Stand per 31 december		
Boekwaarde 31 december	473	3.493
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	5.259	10.495

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 herrubricering plaats naar de betreffende actiefposten. Tijdens de bouw wordt geen bouwrente geactiveerd.

Materiële vaste activa

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Mutaties onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie (x € 1.000)

	2019	2018
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	19.573	18.875
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-7.808	-7.057
Boekwaarde	11.765	11.818
Mutaties:		
Investeringen	371	698
Desinvesteringen	-78	-
Afschrijvingen	-669	-751
Correctie cumulatieve afschrijvingen in verband met desinvesteringen	69	-
Totaal van de mutaties	-306	-53
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	19.866	19.573
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-8.407	-7.808
Boekwaarde	11.459	11.765

Actuele waarde
De actuele waarde van de roerende zaken ten dienste van de exploitatie wijkt niet significant af van de boekwaarde. De boekwaarde van de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie is € 10,3 miljoen, de verzekerde waarde is € 12,1 miljoen. De actuele waarde is begin 2020 bepaald op € 3,2 miljoen.

Financiële vaste activa

6. Latente belastingvorderingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen moeten we conform RJ272 een latente belastingvordering of verplichting opnemen. 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) en hebben een gemiddelde resterende looptijd van 25 jaar. De disconteringsvoet is gebaseerd op basis van de gemiddelde netto rentevoet van de langlopende leningenportefeuille onder aftrek van het toepasselijke (wettelijke) belastingtarief van 25%. De disconteringsvoet bedraagt voor 2019: 2,67% (2018: 2,96%). 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 afschrijvingspotentieel*
  Doordat de marktwaarde van de activa in exploitatie lager is dan de fiscale boekwaarde en de fiscale boekwaarde hoger is dan de bodemwaarde (WOZ) is er fiscaal een afschrijvingspotentieel aanwezig, waarbij sprake is van een verrekenbaar tijdelijk verschil. Voor dit verrekenbare tijdelijke verschil is ultimo 2019 een actieve latentie gevormd. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de afschrijvingsduur.
- *Waardering Leningen*
  De commerciële waardering per 1 januari 2008 (VSO I en II) van de opgenomen leningen was hoger dan de fiscale waardering van deze leningen op 1 januari 2008. Naar gelang de leningen worden afgelost, neemt deze latentie ook af. Over 2019 hebben zich geen wijzigingen voorgedaan in de leningsvoorwaarden.
- *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.

Latenties 2019 (x € 1.000)

	Stand 1-1-2018	Rente effect	Dotatie	Onttrekking	Stand 31-12-2018	Rente effect	Dotatie	Onttrekking	Stand 31-12-2019
Actieve latentie									
Verliescompensatie	2.973	-526	64	-	2.511	-421	274		2.364
Waardering afschrijvingspotentieel	-	-	-	-	-		1.097		1.097
Waardering leningen	345	-6	-	-100	239	22	-	-39	222
Waarderingsverschil marktwaarde vastgoed	7.044	-	-	-7.044	-	-	-	-	-
Waardering terugbetalingsverplichting VoV-woningen	785	-	-	-785	-	-	-	-	-
Waardering derivaten	-	-	33	-	33	-5	-	-5	23
Waardering boekenonderzoek	-	-	40	-	40	-1	1	-	40
Totaal actieve latentie	11.147	-532	137	-7.929	2.823	-405	1.372	-44	3.746
Passieve latentie									
Waardering MVA VoV-woningen	-737		737	-	-	-	-		-
Totaal passieve latentie	-737	-	737	-	-	-	-	-	-
Saldering latentie									
Totaal actieve latentie	10.410	-532	874	-7.929	2.823	-405	1.372	-44	3.746

Niet tot waardering gebrachte commercieel-fiscale verschillen:

- *Waarderingsverschil vastgoed in exploitatie*
  In de jaarrekening is geen latentie gevormd voor het verschil tussen de fiscale grondslagen en de waardering zoals toegepast in de jaarrekening. In de jaarrekening bedraagt het vastgoed in exploitatie ultimo 2019 € 843 miljoen. Fiscaal is het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen € 943 miljoen. Hiervoor is geen latentie gevormd aangezien deze tegen contante waarde naar nihil tendeert.
- *Waarderingsverschil loopbaanontwikkeling*
  In de jaarrekening is geen latentie gevormd voor het verschil tussen de fiscale grondslagen en de waardering zoals toegepast in de jaarrekening. In de jaarrekening bedraagt de voorziening loopbaanontwikkeling ultimo 2019 € 209.000. Fiscaal wordt deze voorziening gewaardeerd tegen nihil. Hiervoor is geen latentie gevormd aangezien dit naar nihil tendeert.

Op basis van de huidige gegevens is de verwachte vrijval van de latenties in 2020:

Vrijval latenties 2020 (x € 1.000)

	Aantal
Verliescompensatie	1.764
Waardering afschrijvingspotentieel	244
Waardering leningen	37
Waardering derivaten	11

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

(x € 1.000)

Waardeverschillen	**31 december 2019**	**31 december 2018**
Actieve latentie		
Verliescompensatie	2.445	2.608
Waardering afschrijvingspotentieel	1.305	-
Waardering leningen	1.137	1.137
Waardering derivaten	-67	-62
Waardering boekenonderzoek	48	50
Totaal	4.868	3.733

(x € 1.000)

	2019	2018

7. Overige vorderingen

Stand per 1 januari	7.860	-
Dotatie	-	-
Onttrekking	-405	-
Correctie eindbalans	-	7.860
Stand per 31 december	7.455	7.860

De overige vorderingen betreft het cumulatieve hedgeresultaat vanuit een doorzaktransactie in 2012. In 2012 heeft een doorzaktransactie plaatsgevonden waarbij twee renteswapcontracten met twee variabele rentende leningen, die samen onder hedge-accounting waren ondergebracht, omgezet zijn in twee basisrenteleningen met een hogere couponrente. Deze hogere couponrente wordt als agio op de waardering van de leningen verwerkt op de doorzakdatum, met een jaarlijkse amortisatie van dit agio over de looptijd van de leningen. In de jaarrekening 2018 werd het saldo van het cumulatieve hedgeresultaat en het agio op de leningen gepresenteerd onder de overige voorzieningen. In de jaarrekening 2019 heeft een reclassificatie plaatsgevonden met aanpassing van de vergelijkende cijfers.

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

Voorraden

(x € 1.000)

	31 december 2019	31 december 2018

8. Vastgoed bestemd voor de verkoop

Grondpositie bestemd voor de verkoop	41	41
Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.056	154
Totaal voorraden	2.097	195

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

Verloopoverzicht Vastgoed bestemd voor de verkoop:

Stand 1 januari		154
Mutaties:		
Verkoop	-154	
Van in exploitatie	1.100	
Terugkoop VOV	230	
Herwaardering voorraad	726	
		1.902
Stand 31 december		2.056

Onder *Vastgoed bestemd voor de verkoop* zijn opgenomen 1 teruggekochte VoV-woning (2018: 1) en 10 woningen waarvoor reeds verkoopactiviteiten zijn geweest (2018: 0). Deze 11 woningen worden naar verwachting binnen een jaar verkocht met een verwachte opbrengstwaarde van € 2.304.000 en boekwaarde van € 2.056.000

Vorderingen

(x € 1.000)

	31 december 2019	31 december 2018
9. Huurdebiteuren	134	140
10. Overheid	17	72
11. Overige vorderingen	114	121
12. Overlopende activa	171	1
Totaal	436	334

(x € 1.000)

	2019	2018
9. Huurdebiteuren		
Achterstand	188	227
Huurdebiteuren overige	26	11
Overige regelingen	38	28
	252	266
Voorziening voor dubieuze debiteuren	-118	-126
Balans 31 december	134	140

De achterstand, uitgedrukt in percentage van de moethuur, bedraagt per ultimo 2019: 0,51% (2018: 0,53%).

Mutatieoverzicht voorziening dubieuze debiteuren:		
Balans 1 januari	126	168
Mutatie	44	-6
Onttrekking	-52	-36
Totaal voorziening voor dubieuze debiteuren	118	126
10. Overheid		
Vorderingen op gemeenten	17	72
Balans 31 december	17	72
11. Overige vorderingen		
Vertrokken huurders	95	121
Overige vorderingen	19	-
Balans 31 december	114	121
12. Overlopende activa		
Overige overlopende activa	171	1
Balans 31 december	171	1

Liquide middelen

(x € 1.000)

	2019	2018
13. Liquide middelen		
Direct opvraagbaar:		
Kas	1	1
Bank, rekening courant en huurrekening	5.901	4.397
Bank, spaarrekeningen	700	2.201
Balans 31 december	6.602	6.599

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)

	2019	2018
14. Eigen Vermogen		
Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:		
Stand per 1 januari	554.925	526.414
Foutherstel rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt	-	-39.505
Gecorrigeerde stand per 1 januari	554.925	486.909
Resultaat boekjaar	65.619	68.016
Stand per 31 december	620.544	554.925

(x € 1.000)

	2019	2018
14. Eigen vermogen		
Het eigen vermogen is als volgt samengesteld		
Herwaarderingsreserves	383.318	343.514
Overige reserves	171.607	143.395
Resultaat na belastingen van het boekjaar	65.619	68.016
Balans 31 december	620.544	554.925

(x € 1.000)

	2019	2018

Herwaarderingsreserves

Het verloop van de herwaarderingsreserves is als volgt:

Stand per 1 januari	343.514	279.835
Dotatie herwaarderingsreserves	56.474	71.457
Onttrekking herwaarderingsreserves	-11.582	-1.305
Gerealiseerde herwaardering	-5.088	-9.227
Mutatie latentie marktwaarde	-	2.754
Stand 31 december	383.318	343.514

In 2019 constateerden wij een fout in de gepresenteerde herwaarderingsreserves in de jaarrekening van 2018. Het betreft een verschuiving tussen de herwaarderingsreserves en de overige reserves. We hebben dit verschil gecorrigeerd in de vergelijkende cijfers. Hierbij lichten we de oorzaken toe:

Afwijkende complexindeling - dotatie	-17.058
Afwijkende complexindeling - onttrekking	5.619
Gerealiseerde herwaardering bij verkoop en sloop	-18.454
Migratie van waarderingssoftware	729
	-29.164

(x € 1.000)

	2019	2018

Overige Reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

Stand per 1 januari	143.395	191.732
Dotatie herwaarderingsreserve	-56.474	-71.457
Overboeking naar herwaarderingsreserve	11.582	1.305
Gerealiseerde herwaardering	5.088	9.227
Bestemming resultaat voorgaand boekjaar	68.016	15.342
Mutatie latentie marktwaarde	-	-2.754
Stand 31 december	171.607	143.395

In 2019 constateerden wij een fout in de gepresenteerde overige reserves in de jaarrekening van 2018. Het betreft een verschuiving tussen de herwaarderingsreserves en de overige reserves. We hebben dit verschil gecorrigeerd in de vergelijkende cijfers

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

Overzicht van het totaalresultaat 2019

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.

Overzicht totaalresultaat		(x € 1.000)
	2019	**2018**
Netto-resultaat na belastingen	65.619	68.016

Definitieve bestemming van het resultaat 2018
Het positieve resultaat over 2018 is onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen toegevoegd aan de overige reserves.

Voorlopige bestemming van het resultaat 2019
Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over 2019 aan de overige reserves toe te voegen.

De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Voorzieningen

(x € 1.000)

	31 december 2019	31 december 2018
15. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	17.021	13.150
16. Overige voorzieningen	329	349
	17.350	13.499

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

(x € 1.000)

	2019	2018
15. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen		
Stand per 1 januari	13.150	9.480
Dotatie	22.345	16.265
Onttrekking	-18.474	-12.595
Stand per 31 december	17.021	13.150

Deze voorziening is overwegend kortlopend met een verwachte looptijd korter dan 1 jaar

16. Overige voorzieningen

Loopbaanontwikkeling		
Stand per 1 januari	214	225
Vrijval	-16	-
Dotatie	18	-3
Onttrekking	-7	-8
Stand per 31 december	209	214
Jubileumuitkeringen		
Stand per 1 januari	130	68
Vrijval	-6	-
Dotatie	-	71
Onttrekking	-4	-9
Stand per 31 december	120	130
Afloop derivaten		
Stand per 1 januari	-	231
Dotatie	-	46
Onttrekking	-	-
Correctie eindbalans	-	-277
Stand per 31 december	-	-

Toelichting correctie eindbalans afloop derivaten 2018:

Overige vorderingen	7.455
Overige schulden	-7.772
Rentelasten en soortgelijke kosten	40
Overige voorzieningen	-277

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

Langlopende schulden

(x € 1.000)

	31 december 2019	31 december 2018
17. Schulden aan kredietinstellingen	213.922	208.176
18. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.659	5.578
19. Overige schulden	7.772	8.132
	227.353	221.886

Schulden aan kredietinstellingen

(x € 1.000)

	2019	2018
17. Schulden aan kredietinstellingen		
Saldo per 1 januari	222.654	225.334
Opnamen	12.800	19.000
Aflossingen	-14.478	-13.680
Opname rollover	8.000	-
Terugstorting rollover	-7.000	-8.000
Saldo per 31 december	221.976	222.654
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-8.054	-14.478
Totaal	213.922	208.176

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

Marktwaarde
De marktwaarde van de leningen op basis van de 6-maands IRS curve met een opslag van 0,20%, waarbij rekening wordt gehouden met de renteherzieningsdatum, bedroeg per 31 december 2019 € 313 miljoen (ultimo 2018: € 302 miljoen). Voor de rollover leningen zijn we hierbij uitgegaan van de nominale waarde van het opgenomen gedeelte.

Zekerheden
Van de leningen bij kredietinstellingen is € 228 miljoen geborgd door het WSW, dit is inclusief het niet opgenomen deel van de roll-over leningen. Verder is € 0,9 miljoen geborgd door de gemeente Heerde.

Zekerheden

	31 december 2019		31 december 2018	
Geborgd door:	Leningbedrag (x €1.000)	Niet opgenomen roll-over (x €1.000)	Leningbedrag (x €1.000)	Niet opgenomen roll-over (x €1.000)
WSW	221.053	7.000	220.892	8.000
Gemeente Heerde	923	-	1.017	-
Gemeente Hattem	-	-	745	-
Totaal	221.976	7.000	222.654	8.000

Renteafspraken en looptijden
In onderstaand overzicht zijn de leningbedragen ultimo boekjaar ingedeeld in groepen overeenkomstig de contractueel overeengekomen renteafspraken en looptijden. De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2019: 17,1 jaar (2018: 17,2 jaar).
Het gemiddelde rentepercentage over de uitstaand leningen bedraagt ultimo 2019: 3,56% (in 2018: 3,95%)

Rentepercentage en restant looptijd

Rentepercentage	<1%	1%-2%	2%-3%	3%-4%	4%-5%	>5%	Totaal
Restant looptijd	Lening bedrag (x €1.000) per 31 december 2019						
< 1 jaar	-	-	-	6.250	-	-	6.250
< 5 jaar	-	-	1.066	24.094	6.000	969	32.129
< 10 jaar	-	5.000	831	7.500	17.210	-	30.541
< 15 jaar	12.800	-	774	4.867	8.640	9.200	36.281
< 20 jaar	-	12.500	-	3.035	18.740	-	34.275
< 25 jaar	9.500	-	-	8.000	12.500	-	30.000
≥ 25 jaar	6.500	-	-	6.000	40.000	-	52.500
Totaal	**28.800**	**17.500**	**2.671**	**59.746**	**103.090**	**10.169**	**221.976**

Mutaties
In 2019 hebben de volgende mutaties plaatsgevonden in de leningenportefeuille:

Mutaties leningen

Opnamen		
Geldgever	Opname (x € 1.000)	Soort lening
NWB	5.300	Fixe
BNG	7.500	Fixe
Totaal	**12.800**	
Aflossingen		
Geldgever	Aflossing (x € 1.000)	Soort aflossing
NWB	12.000	Eindaflossing
BNG	519	Annuïtaire aflossing
NWB	1.214	Lineaire aflossing
NN	729	Eindaflossing
NN	16	Annuïtaire aflossing
Totaal	**14.478**	
Opname rollover		
Geldgever	Opname (x € 1.000)	Soort lening
BNG	8.000	Roll-over
Totaal	**8.000**	
Terugstorting rollover		
Geldgever	Terugstorting (x € 1.000)	Soort lening
BNG	7.000	Roll-over
Totaal	**7.000**	

Aflossing 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.

Aflossing en rente

	31-12-2019		31-12-2018	
	Aantal	€ (x € 1.000)	Aantal	€ (x € 1.000)
Aflossing				
Lineair	1	750	1	1.000
Annuitair	13	17.225	13	19.454
Fixe	30	157.000	28	144.200
Rollover	5	27.000	5	38.000
Basisrente	2	20.000	2	20.000
	51	221.976	49	222.654
Rente				
Vast	46	194.976	44	184.654
Variabel	5	27.000	5	38.000
	51	221.976	49	222.654

Derivaten
De derivatenportefeuille van Triada bevat twee payer swaps met een onderliggende nominale waarde van € 24 miljoen. Aan deze renteswaps zijn rollover leningen gekoppeld op basis van driemaands Euribor. Deze hebben dezelfde modaliteiten als de swaps waardoor er geen ineffectiviteit is.

Op 31 december 2019 hadden de swaps een negatieve marktwaarde van € 2,4 miljoen.

Renteswaps

Begindatum	Einddatum	Hoofdsom (x € 1.000)	Te betalen %	Marktwaarde 31-12-2019	Marktwaarde 31-12-2018
2-7-2007	1-7-2021	12.000	3,960	-925	-1.397
1-6-2007	1-6-2019	12.000	3,875	-	-254
2-7-2007	1-7-2022	12.000	3,925	-1.431	-1.838
Totaal				-2.356	-3.489

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 31-12-2019 (x € 1.000)	Marktwaarde 31-12-2018 (x € 1.000)
1-11-2012	1-11-2060	-10.000	4,505	-25.049	-20.579
3-12-2012	3-12-2055	-10.000	4,610	-22.990	-19.281
Totaal		-20.000		-48.039	-39.860

De negatieve marktwaarde van de twee basisrenteleningen bedraagt eind 2019: € 48,0 mln. (eind 2018: € 39,9 mln.).

Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

(x € 1.000)

	2019	2018
18. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Waarde per 1 januari	5.578	6.009
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	295	114
Terugkoop / afkoop erfpacht	-214	-545
Waarde per 31 december	5.659	5.578

De terugkoopverplichting op grond van woningen verkocht onder voorwaarden heeft betrekking op 42 woningen (2018: 43), waarvan 39 huurwoningen uit bestaand bezit (2018: 39) en 3 nieuwbouw-koopwoningen (2018: 4).

Van deze langlopende schuld heeft € 988.000 een looptijd van korter dan 1 jaar en € 719.000 een looptijd langer dan vijf jaar

Overige schulden

(x € 1.000)

	2019	2018
19. Overige schulden		
Stand per 1 januari	8.132	-
Dotatie	-	-
Onttrekking	-360	-
Correctie beginbalans	-	8.132
Stand per 31 december	7.772	8.132

De overige schulden betreft het agio op de leningen vanuit een doorzaktransactie in 2012. In 2012 heeft een doorzaktransactie plaatsgevonden waarbij twee renteswapcontracten met twee variabele rentende leningen, die samen onder hedge-accounting waren ondergebracht, omgezet zijn in twee basisrenteleningen met een hogere couponrente. Deze hogere couponrente wordt als agio op de waardering van de leningen verwerkt op de doorzakdatum, met een jaarlijkse amortisatie van dit agio over de looptijd van de leningen. In de jaarrekening 2018 werd het saldo van het cumulatieve hedgeresultaat en het agio op de leningen gepresenteerd onder de overige voorzieningen. In de jaarrekening 2019 heeft een reclassificatie plaatsgevonden met aanpassing van de vergelijkende cijfers.

Van deze langlopende schuld heeft € 360.000 een looptijd van korter dan 1 jaar en € 5.972.000 een looptijd langer dan vijf jaar

Kortlopende schulden

(x € 1.000)

	31 december 2019	31 december 2018
Kortlopende schulden		
20. Schulden aan kredietinstellingen	8.054	14.478
21. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.664	1.393
22. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	475	1.446
23. Overige schulden	3.455	3.511
24. Overlopende passiva	1.667	667
	15.315	21.495

(x € 1.000)

	2019	2018
20. Schulden aan kredietinstellingen		
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen	8.054	14.478
Balans 31 december	8.054	14.478
21. Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	1.664	1.393
Balans 31 december	1.664	1.393
22. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Omzetbelasting	295	1.385
Loonheffing	118	-
Pensioenpremies	62	61
Balans 31 december	475	1.446
23. Overige schulden		
Transitorische rente	3.165	3.269
Vakantiedagenverplichting	148	142
Overige kortlopende schulden	141	100
Balans 31 december	3.455	3.511
24. Overlopende passiva		
Vooruit ontvangen huren	275	273
Nog te ontvangen facturen	992	97
Overige transitorische posten	400	297
Balans 31 december	1.667	667

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% (2018: 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 2019 heeft Triada een aangegane obligoverplichting van € 8.684.000 (2018: € 8.716.000). Deze verplichting is voorwaardelijk. Zij is opeisbaar als 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 2019 zijn er geen bankgaranties verstrekt.

Heffing voor saneringssteun

Triada moet de komende vijf jaren naar verwachting in totaal € 2.677.000 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 2019 € 3.218.000 (2018: € 13.654.000).

Aangetrokken, nog niet opgenomen leningen

Triada heeft in 2019 geen leningen aangetrokken met een stortingsdatum na balansdatum voor investeringen en herfinancieringen.

Juridische procedures

Triada is niet verwikkeld 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.

Gebeurtenissen na balansdatum

In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Dit heeft ook de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren. De economische effecten van het coronavirus zullen waarschijnlijk van invloed zijn op de toekomstige waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie en het betalingsgedrag van onze huurders. Hiernaast zullen de coronaviruseffecten mogelijk een (vertragend) effect hebben op toekomstige nieuwbouwprojecten en onderhoudsactiviteiten. Door de aanwezige financiële buffers verwachten wij onze kernactiviteiten de komende periode regulier te kunnen voortzetten.

10.10 Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2019

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

(x € 1.000)

	Jaarrekening 2019	Jaarrekening 2018
25. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen daeb	42.167	41.399
Woningen en woongebouwen niet-daeb	737	730
Onzelfstandige woongelegenheden daeb	723	712
Onroerende zaken niet zijnde woningen daeb	21	20
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-daeb	512	528
Subtotaal	44.160	43.389
Derving wegens leegstand	-485	-632
Gewenningsbijdrage	-28	-39
Afboeking oninbare debiteuren	-51	-36
Totaal huuropbrengsten	43.596	42.682

De huurprijsontwikkeling in het jaar 2019 is als volgt te verklaren (alle bedragen x € 1.000):

- Verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging: € 781
- In exploitatie nemen van nieuw bezit: € 458
- Verhoging bij woningverbeteringen en aanpassing tot streefhuur bij mutatie: € 138
- Verkoop van woningen: € 437 (negatief)
- Sloop van woningen: € 169 (negatief)

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2019 bedroeg 1,9% (1 juli 2018: 1,7%)

Geografische onderverdeling huuropbrengsten		
Gemeente Heerde	11.699	11.704
Gemeente Epe	23.799	23.031
Gemeente Hattem	8.662	8.653
	44.160	43.388

26. Opbrengsten servicecontracten		
Overige vergoedingen, levering en diensten	1.234	1.262
Derving wegens leegstand	-15	-12
Totaal opbrengsten servicecontracten	1.219	1.250

27. Lasten servicecontracten		
Schoonmaakkosten	-248	-234
Energiekosten	-635	-623
Tuinonderhoud	-19	-17
Glasfonds	-41	-61
Riool- en dakgotenfonds	-144	-145
Servicefonds	-105	-93
Totaal lasten servicecontracten	-1.192	-1.173

(x € 1.000)

	Jaarrekening 2019	Jaarrekening 2018
28. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Toegerekende loonkosten	-1.779	-1.856
Toegerekende organisatiekosten	-959	-660
Afschrijvingen op activa ten dienste van de exploitatie	-670	-751
Inschrijfgeld en administratiekosten	35	59
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.373	-3.208

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

29. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Reparatieonderhoud	-1.614	-1.336
Mutatieonderhoud	-737	-674
Inkoop klein materiaal	-220	-180
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	-2.571	-2.190
Planmatig onderhoud (cyclisch)	-11.137	-9.114
	-13.708	-11.304
Toegerekende loonkosten	-2.417	-2.860
Toegerekende organisatiekosten	-1.244	-946
	-17.369	-15.110
Geactiveerde productie	126	141
Doorbelasting eigen dienst	498	496
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-16.745	-14.473

30. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Verhuurderheffing	-3.796	-5.504
Onroerend zaakbelasting	-1.378	-1.340
Waterschapslasten	-235	-232
Reinigingsrechten	-681	-742
Verzekeringen	-141	-146
Autoriteit woningcorporaties	-	-45
Saneringssteun	-	-480
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.231	-8.489

De jaarlijkse bijdrage voor de Auroriteit woningcorporaties is per 2019 verplaatst naar Overige organisatiekosten.

31. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

(x € 1.000)

	Jaarrekening 2019	Jaarrekening 2018
Verkoop daeb-vastgoed in exploitatie en niet-daeb-vastgoed in exploitatie		
Verkoopopbrengst	9.627	12.995
Verkoopkosten	-221	-304
Toegerekende loonkosten	-137	-100
Toegerekende organisatiekosten	-70	-33
Subtotaal	9.199	12.558
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.418	-8.364
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.781	4.194

De verkoopopbrengst betreft 51 verkochte woningen (2018: 65 woningen). Daarnaast zijn een aantal stukken snippergrond verkocht.

Verkoop teruggekochte woningen VoV en overige verkopen (voorraden)		
Verkoopopbrengst	227	269
Afkoop erfpacht	-	44
Verkoopkosten	-33	-4
Toegerekende loonkosten	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-154	-210
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	40	99

In 2019 is 1 teruggekochte VoV-woning weer verkocht (2018: 1 woning). Verder zijn in 2019 van geen van de VoV-woningen de erfpachtcanons afgekocht (2018: 2 woningen).

Totaal overzicht netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst	9.854	13.264
Afkoop erfpacht	-	44
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.854	13.308
Toegerekende verkoopkosten	-254	-308
Toegerekende loonkosten	-137	-100
Toegerekende overige kosten	-70	-33
Toegerekende organisatiekosten	-461	-441
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.572	-8.574
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.821	4.293

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 genoemd vastgoed is derhalve beperkt.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(x € 1.000)

	Jaarrekening 2019	Jaarrekening 2018
32. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardemutatie vastgoed in ontwikkeling	-19.174	-20.012
33. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	72.745	83.564
Totaal	72.745	83.564
34. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV		
Waardemutatie VoV woningen	149	181

Netto resultaat overige activiteiten

(x € 1.000)

	Jaarrekening 2019	Jaarrekening 2018
35. Opbrengsten overige activiteiten		
Beheersovereenkomsten	7	-
Incidenteel terug ontvangen btw	-	246
Totaal	7	246
36. Kosten overige activiteiten		
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	-	-
Totaal	-	-

37. Overige organisatiekosten

(x € 1.000)

	Jaarrekening 2019	Jaarrekening 2018
Kosten raad van commissarissen	-79	-76
Kosten Treasury advies	-44	-
Autoriteit woningcorporaties	-39	-
Strategie en beleid	-105	-54
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	-208	-101
Totaal	-475	-231

38. Leefbaarheid

(x € 1.000)

	Jaarrekening 2019	Jaarrekening 2018
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	-2	-2
Mens gerelateerde leefbaarheid	-22	-12
Toegerekende loonkosten	-228	-201
Toegerekende organisatiekosten	-117	-66
Totaal	-369	-281

Financiele baten en lasten

(x € 1.000)

	Jaarrekening 2019	Jaarrekening 2018
39. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rentebaten	-	-
Totaal	-	-
40. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente langlopende schulden	-8.185	-8.608
Borgstellingsvergoeding, provisie en advies	-97	-137
Totaal	-8.282	-8.745

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 2019	Jaarrekening 2018
Acute belastingen boekjaar	-	-
Mutatie latente belastingen	923	-7.588
Totaal	923	-7.588

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 (Vaststellings-overeenkomst 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. We hebben onze standpunten en beste inzichten verwerkt in de belastingpositie 2019.

Fiscale positie 2019

		(x € 1.000)
Resultaat voor belastingen volgens de winst- en verliesrekening		64.696
Bij:		
Renteaftrekbeperking - ATAD1	6.690	
Correctie op de afwaardering woz 2008	1.910	
Fiscale correctie afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	166	
Financieringsrente projectontwikkeling	147	
Mutatie afloop derivaten voorziening	40	
Gemengde kosten	8	
		8.961
Af:		
Waardeveranderingen materiële vaste activa	53.721	
Additionele onderhoudslasten	6.914	
Vrijval boekverlies deelneming De Klaarbeek	3.462	
Dotatie herinvesteringsreserve	1.724	
Fiscale afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	1.311	
Lagere opbrengst verkopen	1.271	
Vrijval (dis)agio leningenportefeuille	301	
Afboeking projectkosten	263	
Afwaardering bij sloop	141	
Correctie boekenonderzoek	17	
Mutatie loopbaanvoorziening	5	
Investeringsaftrek (EIA)	-	
		69.130
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening		4.527
Verliesverrekening		4.527
Belastbaar bedrag		-

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 maken we gebruik van de fiscale mogelijkheid tot verliesverrekening, waardoor het belastbaar bedrag nihil is.

Belastingen winst-en-verliesrekening

Het bepaalde belastbare bedrag over 2019 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% (2018: 25%). De lagere effectieve belastingdruk van 1% (2018: 10%) 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 in 2018.

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 31-12-2018	Verrekend in boekjaar	Nog te verrekenen per 31-12-2019	Verrekenbaar t/m jaar
2011	-1.527		1.527	-	2020
2012	-5.779		3.000	-2.779	2021
2014	-5.726	-	-	-5.726	2023
2018	-1.660	-	-	-1.660	2027
Totaal				-10.165	

Renteaftrekbeperking

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 30% van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Ultimo 2019 bedraagt het saldo niet aftrekbare rente € 6,7 miljoen. Op basis van onze meerjarenbegroting verwachten wij de komende 10 jaar niet dat de rente alsnog aftrekbaar zal zijn en daarom is hiervoor ultimo 2019 geen actieve latentie gevormd.

10.11 Toelichting overig

Lonen en Salarissen

(x € 1.000)

	Jaarrekening 2019	Jaarrekening 2018
Lonen en salarissen		
Lonen en salarissen	-3.447	-3.571
Sociale lasten	-571	-588
Pensioenen	-543	-539
Overige personeelskosten	-296	-197
Kosten tijdelijk personeel	-462	-320
Totaal	-5.319	-5.215

Pensioenen

Onze pensioenregeling 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 dekkingsgraad 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.
- We zijn uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De beleidsdekkingsgraad van SPW bedraagt eind december 2019: 111% (2018: 116%). De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt eind 2019 op 125%. 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 betalen wij premies. De premies verantwoorden wij als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies nemen we op als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies nemen we als kortlopende schuld op de balans op.

Gemiddeld aantal werknemers

Bij Triada waren in 2019 gemiddeld 67 werknemers in dienst (2018: 69). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2019 gemiddeld 57 (2018: 59). Deze werknemers waren in 2019 allen in Nederland werkzaam.

	2019	2018
Aantal FTE gemiddeld		
Directie	2	2
Directiesecretariaat en ondersteunende diensten	9	8
Sector bedrijfsdiensten	12	12
Sector wonen	14	13
Sector vastgoed	20	24
Totaal	57	59

Honoraria onafhankelijke accountant

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

(x € 1.000)

	2019	2018
Jaarrekeningcontrole	115	227
Overige assurance	11	33
Belastingadviesdiensten	-	2
Overige dienstverlening	-	-
Totaal	126	262

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Triada 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 2019 respectievelijk 2018, ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het betreffende boekjaar zijn verricht.

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

Wet Normering Topinkomens

De WNT is van toepassing op Triada. Het voor Triada toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2019 162.000 euro: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse F. Het individuele WNT-maximum voor de leden van de raad van commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% (24.300 euro). Voor de overige leden bedraagt dit 10% (16.200 euro) van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband.

Bezoldiging topfunctionarissen

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

	2019	2018
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 plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 157.061	€ 166.194
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.336	€ 22.051
Totaal bezoldiging	**€ 179.397**	**€ 188.245**
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 162.000	€ 156.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Motivering indien overschrijding	De weergegeven bezoldiging in 2019 en 2018 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 R.R. Scholten	Mevrouw drs. K.A. Dubbelman MMC
Functiegegevens	Voorzitter rvc	Vicevoorzitter rvc	Lid rvc
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1-1 tot 31-12	1-1 tot 31-12	1-1 tot 31-12
Bezoldiging 2019			
Totale bezoldiging	€ 16.000	€ 13.000	€ 11.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 24.300	€ 16.200	€ 16.200
-/- 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 2018			
Functiegegevens	Voorzitter rvc	Lid rvc	Lid rvc
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1-1 tot 31-12	1-1 tot 31-12	1-10 tot 31-12
Bezoldiging 2018			
Totale bezoldiging	€ 16.000	€ 11.000	€ 2.750
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 23.400	€ 15.600	€ 3.932

Raad van commissarissen

	Mevrouw mr. K.J.P.C. van der Velden-Hendriks	Mevrouw mr. N.A. Aalbers
Functiegegevens	Lid rvc	Lid rvc
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1-1 tot 31-12	15-4 tot 31-12
Bezoldiging 2019		
Totale bezoldiging	€ 11.000	€ 7.792
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 16.200	€ 11.584
-/- 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 2018		
Functiegegevens	Lid rvc	n.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1-10 tot 31-12.	n.v.t.
Bezoldiging 2018		
Totale bezoldiging	€ 2.750	n.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 3.932	n.v.t.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 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 2019 bedraagt de maximale bezoldiging voor de leden van de raad van commissarissen € 12.500 en voor de voorzitter € 18.700. 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 (€ 31.200). De raad van commissarissen voldoet hiermee aan de VTW-beroepsregel.

10.12 Gescheiden verantwoording daeb / niet-daeb

Enkelvoudige gescheiden balans per 31 december 2019

	31-12-2019				31-12-2018			
(x € 1.000)	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal
Activa								
Vaste activa								
Vastgoedbeleggingen								
Daeb-vastgoed in exploitatie	820.162	-	-	820.162	751.937	-	-	751.937
Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	-	22.599	-	22.599	-	21.496	-	21.496
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.954	578	-	5.532	4.532	771	-	5.303
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	224	249	-	473	3.192	301	-	3.493
Totaal van vastgoedbeleggingen	825.340	23.426	-	848.766	759.661	22.568	-	782.229
Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	11.459	-	-	11.459	11.765	-	-	11.765
Financiële vaste activa								
Latente belastingvorderingen	3.532	214	-	3.746	2.773	50	-	2.823
Interne lening	5.958	-	-5.958	-	6.308	-	-6.308	-
Netto vermogenswaarde niet-daeb	19.670	-	-19.670	-	17.558	-	-17.558	-
Overige vorderingen	7.455	-		7.455	7.860	-	-	7.860
Totaal van financiële vaste activa	36.615	214	-25.628	11.201	34.499	50	-23.866	10.683
Totaal van vaste activa	873.414	23.640	-25.628	871.426	805.925	22.618	-23.866	804.677
Vlottende activa								
Voorraden								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.584	513	-	2.097	154	41	-	195
Vorderingen								
Huurdebiteuren	133	1	-	134	134	6	-	140
Overheid	17	-	-	17	72	-	-	72
Belastingen en premies van sociale verzekeringen	-	-	-	-	-	8	-8	-
Overige vorderingen	114	-	-	114	121	-	-	121
Overlopende activa	171	-	-	171	1	-	-	1
Totaal van vorderingen	435	1	-	436	328	14	-8	334
Liquide middelen	4.203	2.399	-	6.602	4.518	2.081	-	6.599
Totaal van vlottende activa	6.222	2.913	-	9.135	5.000	2.136	-8	7.128
Totaal van activa	**879.636**	**26.553**	**-25.628**	**880.561**	**810.925**	**24.754**	**-23.874**	**811.805**

	31-12-2019				31-12-2018			
(x € 1.000)	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal
Passiva								
Eigen vermogen								
Herwaarderingsreserves	383.318	6.195	-6.195	383.318	343.514	4.789	-4.789	343.514
Overige reserves	171.607	11.363	-11.363	171.607	143.395	10.198	-10.198	143.395
Resultaat na belastingen van het boekjaar	65.619	2.112	-2.112	65.619	68.016	2.571	-2.571	68.016
Totaal van eigen vermogen	620.544	19.670	-19.670	620.544	554.925	17.558	-17.558	554.925
Voorzieningen								
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	17.021	-	-	17.021	13.150	-	-	13.150
Overige voorzieningen	329	-	-	329	349	-	-	349
Totaal van voorzieningen	17.350	-	-	17.350	13.499	-	-	13.499
Langlopende schulden								
Schulden aan kredietinstellingen	213.922	-	-	213.922	208.176	-	-	208.176
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.879	780	-	5.659	4.811	767	-	5.578
Interne lening	-	5.958	-5.958	-	-	6.308	-6.308	-
Overige schulden	7.772	-	-	7.772	8.132	-	-	8.132
Totaal van langlopende schulden	226.573	6.738	-5.958	227.353	221.119	7.075	-6.308	221.886
Kortlopende schulden								
Schulden aan kredietinstellingen	8.054	-	-	8.054	14.478	-	-	14.478
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.541	122	-	1.663	1.333	121	-	1.454
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	456	19	-	475	1.393	-	-8	1.385
Overige schulden	3.451	4	-	3.455	3.511	-	-	3.511
Overlopende passiva	1.667	-	-	1.667	667	-	-	667
Totaal van kortlopende schulden	15.169	145	-	15.314	21.382	121	-8	21.495
Totaal van passiva	**879.636**	**26.553**	**-25.628**	**880.561**	**810.925**	**24.754**	**-23.874**	**811.805**

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening over 2019

Winst- en verliesrekening over 2019 (functioneel)

	2019				2018			
x € 1.000	**Daeb**	**Niet-daeb**	**Eliminaties**	**Totaal**	**Daeb**	**Niet-daeb**	**Eliminaties**	**Totaal**
Huuropbrengsten	42.383	1.213	-	43.596	41.462	1.220	-	42.682
Opbrengsten servicecontracten	1.124	95	-	1.219	1.160	90	-	1.250
Lasten servicecontracten	-1.102	-90	-	-1.192	-1.067	-106	-	-1.173
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.315	-58	-	-3.373	-3.152	-56	-	-3.208
Lasten onderhoudsactiviteiten	-16.477	-268	-	-16.745	-14.192	-281	-	-14.473
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.171	-60	-	-6.231	-8.428	-61	-	-8.489
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	16.442	832	-	17.274	15.783	806	-	16.589
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.854	-	-	9.854	12.106	1.202	-	13.308
Toegerekende organisatiekosten	-457	-4	-	-461	-405	-36	-	-441
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.572	-	-	-6.572	-8.021	-553	-	-8.574
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.825	-4	-	2.821	3.680	613	-	4.293
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-19.141	-33	-	-19.174	-20.012	-	-	-20.012
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	71.399	1.346	-	72.745	82.198	1.366	-	83.564
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	141	8	-	149	144	37	-	181
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	52.399	1.321	-	53.720	62.330	1.403	-	63.733
Opbrengsten overige activiteiten	7	-	-	7	246	-	-	246
Kosten overige activiteiten	-	-	-	-	-	-	-	-
Netto resultaat overige activiteiten	7	-	-	7	246	-	-	246
Overige organisatiekosten	-471	-4	-	-475	-229	-2	-	-231
Leefbaarheid	-361	-8	-	-369	-281	-	-	-281
Rentebaten interne lening	189	-	-189	-	199	-	-199	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-	-	-	-	-	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.282	-189	189	-8.282	-8.745	-199	199	-8.745
Saldo financiële baten en lasten	-8.093	-189	-	-8.282	-8.546	-199	-	-8.745
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	62.748	1.948	-	64.696	72.983	2.621	-	75.604
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	759	164	-	923	-7.538	-50	-	-7.588
Resultaat deelnemingen	-	-	-	-				-
Resultaat niet daeb tak	2.112	-	-2.112	-	2.571	-	-2.571	-
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	63.507	2.112	-	65.619	68.016	2.571	-2.571	68.016

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2019

	31-12-2019				31-12-2018			
(x € 1.000)	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal
Operationele activiteiten								
Ontvangsten:								
Huurontvangsten	42.246	1.251	-	43.498	41.600	1.227	-	42.827
Vergoedingen	874	85	-	959	1.080	82	-	1.162
Overige bedrijfsontvangsten	61	1	-	62	488	1	-	489
Ontvangen interest	189	-	-189	-	199	-	-199	-
Saldo ingaande kasstromen	43.371	1.337	-189	44.519	43.367	1.310	-199	44.478
Uitgaven:								
Betalingen aan werknemers	4.624	94	-	4.718	4.908	100	-	5.008
Onderhoudsuitgaven	12.542	168	-	12.710	10.258	233	-	10.491
Overige bedrijfsuitgaven	5.740	195	-	5.935	5.148	203	-	5.351
Betaalde interest	8.364	189	-189	8.364	8.597	199	-199	8.597
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	39	1	-	39	522	3	-	525
Verhuurdersheffing	3.796	-	-	3.796	5.504	-	-	5.504
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	20	-	-	20	15	-	-	15
Vennootschapsbelasting	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo uitgaande kasstromen	35.124	647	-189	35.582	34.952	738	-199	35.491
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	8.246	691	0	8.937	8.415	572	-	8.987
(Des)investeringsactiviteiten								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur	9.393	-	-	9.393	11.518	443	-	11.961
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV)	194	-	-	194	44	269	-	313
Verkoopontvangsten grond	-136	117	-	-19	7	795	-	802
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal ontvangsten uit hoofde van vervreemding materiële vaste activa	9.451	117	-	9.567	11.569	1.507	-	13.076
MVA uitgaande kassstroom								
Nieuwbouw huur	2.669	-92	-	2.577	9.775	-	-	9.775
Verbeteruitgaven	14.358	-	-	14.358	9.465	51	-	9.516
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-	231	-	231	154	197	-	351
Sloopuitgaven	314	-	-	314	387	-	-	387
Investeringen overig	343	-	-	343	724	-	-	724
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	17.684	139	-	17.823	20.505	248	-	20.753
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-8.234	-23	-	-8.256	-8.936	1.259	-	-7.677
FVA								
Ontvangsten verbindingen	-	-		-	-	-	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-		-	-	-	-	-
Ontvangsten overig	-350	-	350	-	-350	-	350	-
Uitgaven overig	-	-		-	-	-	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-350	-	350	-	-350	-	350	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-7.883	-23	-350	-8.256	-8.586	1.259	-350	-7.677
Financieringsactiviteiten								
Ingaand								
Nieuwe geborgde leningen	20.800	-	-	20.800	19.000	-	-	19.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo ingaand	20.800	-	-	20.800	19.000	-	-	19.000
Uitgaand								
Aflossing geborgde leningen	20.639	-	-	20.639	21.576	-	-	21.576
Aflossing ongeborgde leningen	839	350	-350	839	104	350	-350	104
Saldo uitgaaand	21.478	350	-350	21.478	21.680	350	-350	21.680
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-678	-350	350	-678	-2.680	-350	350	-2.680
Liquide middelen								
Liquide middelen per 1-1	4.518	2.081	-	6.599	7.369	600	-	7.969
Liquide middelen per 31-12	4.203	2.399	-	6.602	4.518	2.081	-	6.599
Toe(af)name liquide middelen	-315	318	-	3	-2.851	1.481	-	-1.370
Kasstromen naar activiteiten								
Kasstroom operationele activiteiten	8.246	691	-	8.937	8.415	572	-	8.987
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-7.883	-23	-350	-8.256	-8.586	1.259	-350	-7.677
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-678	-350	350	-678	-2.680	-350	350	-2.680
Totaal kasstromen	-315	318	-	3	-2.851	1.481	-	-1.370

10.13 Vaststelling en ondertekening jaarrekening

Heerde, 25 juni 2020

Ondertekening bestuurder - opstellen van de jaarrekening

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

Ondertekening raad van commissarissen - vaststellen van de jaarrekening

De heer S.J. Schuijt MPM
voorzitter

De heer R.R. Scholten
vicevoorzitter

Mevrouw drs. K.A. Dubbelman MMC
lid

Mevrouw mr. K.J.P.C. van der Velden-Hendriks
lid

Mevrouw mr. N.A. Aalbers
lid

11. Overige gegevens

11.1 Statutaire resultaatbestemming

De statutaire bepaling inzake resultaatbestemming is als volgt:

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

11.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

T: +31 (0)55 312 76 00
E: apeldoorn@bdo.nl
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.
Postbus 10147, 7301 GC Apeldoorn
Boogschutterstraat 35, 7324 AE Apeldoorn
Nederland

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woonstichting Triada

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel met beperking

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Woonstichting Triada te Heerde gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening, uitgezonderd de gevolgen van de aangelegenheid beschreven in de paragraaf 'De basis voor ons oordeel met beperking' een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting Triada op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:
1. de balans per 31 december 2019;
2. de winst-en-verliesrekening over 2019; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel met beperking

De uitgekeerde bezoldiging aan de directeur-bestuurder dient op grond van de WNT te worden getoetst aan het geldende bezoldigingsmaximum, rekening houdend met het van toepassing zijnde overgangsrecht. Aangezien de gemaakte afspraken tussen de instelling en de directeur-bestuurder dateren van voor 1 januari 2013 vangt het overgangsrecht aan op 1 januari 2013. Dit betekent dat op basis van de regelgeving vanaf 2017 rekening gehouden dient te worden met een afbouw van de bezoldiging naar het in 2020 geldende bezoldigingsmaximum. Toepassing van deze regeling houdt in dat de instelling over de jaren 2017, 2018 en 2019 een bedrag van in totaal € 52.108 meer heeft uitgekeerd dan op grond van de regeling was toegestaan. Dit bedrag is door de instelling niet gekwalificeerd als een onverschuldigde betaling. Derhalve is dit bedrag niet door de instelling teruggevorderd en niet als vordering opgenomen op de balans. Evenmin heeft de instelling in de WNT-verantwoording over 2019 aangegeven dat sprake is van een onverschuldigde betaling en wordt hierbij geen foutherstel toegepast voor de jaren 2017 en 2018.

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

Wij zijn onafhankelijk van Woonstichting Triada zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie
Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Woonstichting Triada een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd
In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatie-bepaling, 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.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:
- Bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag;
- overige gegevens.

Uitgezonderd de gevolgen van de aangelegenheid beschreven in de paragraaf 'De basis voor ons oordeel met beperking' zijn wij op grond van onderstaande werkzaamheden van mening dat de andere informatie:
- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist.

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

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

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten.

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

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

Apeldoorn, 30 juni 2020

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

J.J. Herst RA w.g.

Triada