

Jaarverslag Triada 2022





Jaarverslag

Triada

2022

Inhoudsopgave

Bestuursverslag	9
1. Triada	10
2. Onze woningen	11
2.1 De kwaliteit van onze woningen.....	11
2.2 Aan- en verkoop.....	18
2.3 Nieuwbouw.....	20
2.4 Ontwikkelingen van ons woningbezit in cijfers.....	24
2.5 De betaalbaarheid van onze woningen	26
2.6 Koppelen vraag en aanbod.....	29
3. Goed wonen in een prettige woonomgeving	35
3.1 Een leefbare buurt is een gezamenlijke verantwoordelijkheid	35
3.2 Voorkomen en aanpakken van woonproblemen.....	36
4. Communicatie, participatie en samenwerking.....	38
4.1 Meepraten en meebeslissen.....	40
4.2 Langer zelfstandig thuis wonen.....	41
4.3 Samenwerking binnen de regio	42
5. Onze organisatie	44
5.1 Personeelsaangelegenheden	44
5.2 De ondernemingsraad.....	46
6. Goed bestuur.....	48
6.1 Integriteit	48
6.2 Risico's en onzekerheden	49
6.3 Beoordeling van het stelsel van risicobeheersing.....	59
6.4 Visitatie	60
7. Financiën	61
7.1 Financieel beleid.....	61
7.2 Externe toezichthouders.....	61
7.3 Financiële informatie 2022.....	63
7.4 Financiële doorkijk naar de toekomst	68
7.5 Van marktwaarde naar beleidswaarde	69

8. Overige informatie	71
8.1 Kengetallen	71
8.2 Algemene gegevens.....	73
8.3 Organogram	74
Verslag raad van commissarissen.....	75
9. Verslag van de raad van commissarissen	76
9.1 Over besturen en toezicht houden	76
9.2 Verslag vanuit de toezichthoudende rol	77
9.3 Verslag vanuit de werkgeversrol	80
9.4 Verslag vanuit de klankbordrol	81
9.5 Over de raad van commissarissen	81
9.6 Korte vooruitblik 2023	88
Jaarrekening.....	90
10. Jaarrekening 2022	91
10.1 Balans per 31 december 2022	91
10.2 Winst-en-verliesrekening over 2022	93
10.3 Kasstroomoverzicht 2022	94
10.4 Algemene toelichting	95
10.5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	97
10.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat	106
10.7 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	109
10.8 Financiële instrumenten en risicobeheersing	109
10.9 Toelichting op de balans per 31 december 2022.....	112
10.10 Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2022.....	131
10.11 Toelichting overig.....	139
10.12 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	144
10.13 Vaststelling en ondertekening jaarrekening.....	148
11. Overige gegevens	149
11.1 Statutaire resultaatbestemming.....	149
11.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	150

Voorwoord

In mijn eerste jaar als bestuurder van Triada heb ik mijn corporatie leren kennen als een enthousiaste groep mensen die zich elke dag met een warm hart inzet voor onze huurders. Gelukkig waren er geen coronamaatregelen meer van kracht en konden we elkaar weer vaak ontmoeten op kantoor.

Dit jaar zijn we gestart met de voorbereidingen voor de nieuwe koers die we willen gaan inzetten. Dit moet in 2023 resulteren in een nieuw ondernemingsplan, ons koersplan. Rond de zomer hebben we onze stakeholders en partners gevraagd hoe zij Triada beoordelen en wat ze als de belangrijkste taak en rol van Triada zien. Daarna hebben medewerkers expedities georganiseerd om een aantal thema's verder te verkennen. De uitkomsten van de expedities gebruiken we als input voor ons nieuwe koersplan.

Op 30 juni heeft Aedes namens alle corporaties de Nationale prestatieafspraken (NPA) getekend met het Rijk, de Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Woonbond. Wij gaan ons er volop voor inzetten om onze bijdrage aan de NPA waar te maken. Dankzij het wegvallen van de verhuurderheffing hebben wij weer investeringsruimte gekregen voor nieuwbouw, verduurzaming, betaalbaarheid en leefbaarheid.

De verwachte financiële gevolgen van de NPA hebben we in de zomer vertaald naar onze begroting. Eind 2022 bleek al dat we door stijgende rentepercentages en bouwkosten onze toekomstige financiële situatie goed in de gaten moeten houden, omdat we rond 2030 de grenzen van ons eigen normenkader dreigen te gaan bereiken.

Helaas werden onze huurders ook getroffen door steeds stijgende lasten. Daarom hebben we ervoor gekozen om de jaarlijkse huurverhoging te baseren op het energielabel van de woning. Woningen met een E, F en G-label hebben geen huurverhoging gekregen. Woningen met een hoger label hebben veel minder huurverhoging gekregen dan wettelijk was toegestaan. Zo konden we enige compensatie bieden voor de oplopende energielasten. Dit beleid leverde ons positieve reacties op.

Dit jaar hebben we weer onderhoud uitgevoerd en de geplande nieuwbouw opgeleverd. Het vermelden waard is het nieuwbouwproject Lippenoordweg in Hattem. Deze woningen zijn zo energiezuinig dat onze nieuwe huurders vrijwel geen energielasten meer hebben. Een mooi voorbeeld van een renovatieproject is de Stein-/Smutsstraat in Vaassen dat dit jaar officieel is geopend door onze vertrekkende voorzitter van de raad van commissarissen, Reint Scholten. Dit project is opmerkelijk in de aanpak van de renovatie, maar ook in de participatie van de bewoners. Zowel bij het opstellen van de nieuwe huisregels als bij de bouw van de gezamenlijke moestuinbakken. Dit alles is een groot compliment aan alle collega's, gemeenten en bouwpartners die dit mogelijk hebben gemaakt. Fijn dat we op deze manier een prettig, nieuw en energiezuinig thuis kunnen bieden aan onze huurders.

Het creëren van een prettige woonomgeving doen we samen met de bewoners. Zij hebben zelf de grootste invloed op de leefbaarheid in de eigen woonomgeving. Soms ondersteunen we huurders hierbij. Samen hebben we dit jaar verschillende leefbaarheidsacties uitgevoerd.



Het verslag van de accountant stemt mij trots. De accountant schrijft in de managementletter dat Triada dit jaar geen bevindingen heeft en alle eerdere bevindingen zijn afgewikkeld. Volgens onze accountant is dit uitzonderlijk.

Ik bedank mijn organisatie voor de grote inzet en de genomen verantwoordelijkheid en onze partners voor de mooie samenwerking. Ik hoop dat we in 2023 weer de verbinding kunnen maken met onze huurders en samenwerkingspartners, onder andere in de uitwerking van ons nieuwe koersplan.

Jolanda van Loon
directeur-bestuurder



Bestuursverslag

1. Triada

Triada is de grootste aanbieder van sociale huurwoningen in de gemeenten Epe, Hattem en Heerde. Wij dragen zorg voor het prettig wonen van ongeveer 16.000 inwoners. Het is onze missie om onze primaire 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.

Op weg naar een nieuw koersplan

We hebben onze belanghouders, partners en medewerkers gevraagd hoe zij Triada beoordelen en wat ze als de belangrijkste taak en rol van Triada zien. Dat gaf ons, naast de NPA, inzicht in onze toekomstige opgaves. De thema's circulariteit, zichtbaarheid, innovatie, doorstroming en leefbaarheid hebben we verder uitgediept. Daarbij hebben we onze huurders gesproken, met onze samenwerkingspartners in de wijk gebrainstormd en ons laten inspireren door verschillende andere partijen. De uitkomsten van dit alles gebruiken we als input voor ons nieuwe koersplan.

Prestatieafspraken

We willen ons vol inzetten om onze bijdrage aan de NPA waar te maken. Onze organisatie heeft de verwachte gevolgen van de NPA vertaald naar de begroting 2023. Dankzij ons in 2022 vastgestelde eigen normenkader, kunnen we op tijd bijsturen als dat nodig is.

Lokaal is een goede samenwerking nodig om de opgaven van Triada in de gemeenten op de juiste manier in te vullen. Samen met de huurdersraad en de gemeenten Epe en Heerde hebben we de meerjarige prestatieafspraken geëvalueerd en aangevuld. In Hattem hebben we samen met de huurdersraad weer voor één jaar prestatieafspraken gemaakt. Meer hierover leest u in hoofdstuk 4.3.

Samenwerking

Om de mensen waarop wij ons richten goed te helpen, is samenwerking met andere partijen belangrijk. Daarom willen we uitgroeien naar een netwerkorganisatie. We werken al nauw samen met de huurders(raad) en de gemeenten in ons werkgebied en willen ook samenwerkingsverbanden aangaan met welzijnsinstellingen en zorgpartijen. Dit leidt tot een verdere versterking van de relatie met onze belanghouders. In de wijk werken we al projectmatig samen en operationeel weten we elkaar goed te vinden.

Duurzaamheid

We gaan de komende vijf jaar ongeveer 2.500 eengezinswoningen voorzien van zonnepanelen. Dit heeft natuurlijk een positief effect op de energielasten van onze huurders. Dankzij intelligente software kunnen we de CO₂-reductie van onze duurzaamheidsmaatregelen bijhouden en beoordelen of we op koers liggen.

Organisatie

Dit jaar hebben we het hybride werken ingevoerd en ons pakket aan secundaire arbeidsvoorwaarden uitgebreid. Met dit pakket willen we goed werkgeverschap laten zien en onze aantrekkelijkheid als werkgever vergroten. Ons functiehuis is gemoderniseerd, toekomstbestendig, evenwichtig en biedt meer flexibiliteit en beter zichtbare ontwikkelmogelijkheden.

Informatievoorziening

We hebben in 2022 besloten onze informatiesystemen te vervangen, zodat we gereed zijn voor de toekomst. We brengen onze kantoorautomatisering en ons primaire systeem naar Office365. De nieuwe kantoorautomatisering implementeren we in 2023. De overgang naar het nieuwe primaire systeem bereiden we in 2023 voor. Beiden hebben grote impact op de organisatie. Ze worden intern en extern dan ook goed begeleid zodat medewerkers met vertrouwen aan de slag kunnen met de nieuwe pakketten.

2. Onze woningen

Wij bieden onze huurders aantrekkelijke, toekomstbestendige en betaalbare woningen die technisch van een goed niveau, duurzaam en veilig zijn. Om dit te realiseren, voeren we regelmatig onderzoek uit naar de technische staat van de woningen. Ook onderzoeken we de woonwensen van de bewoners en volgen we de demografische ontwikkelingen in ons werkgebied. Met deze informatie onderhouden en verbeteren wij onze woningen. Daarbij richten wij ons vooral op het uitvoeren van duurzaamheidsmaatregelen, instandhoudingsonderhoud en het verbeteren van de veiligheid.

Mede door de oorlog in Oekraïne stond de uitvoering van deze werkzaamheden onder druk. Vooral de prijzen van energie-intensieve bouwmaterialen zoals staal, dakpannen, maar ook die van hout en isolatiemateriaal zijn sterk gestegen. Ook is de levering van deze producten onzeker. Dankzij goede afspraken met onze aannemers en leveranciers hebben we onze geplande activiteiten in 2022 kunnen uitvoeren. Om nog efficiënter en effectiever samen te werken, zijn we het afgelopen jaar gestart met de implementatie van regisserend opdrachtgeverschap. Hiermee werken we projectoverstijgend samen met de uitvoerende partijen en besteden we de projecten op een andere manier aan. We vragen aan de partijen om op basis van een vooraf benoemd resultaat met de beste oplossing te komen. Daarna kiezen we samen voor de optie met de beste prijs-kwaliteitverhouding die past bij de toekomstvisie van de betreffende woningen.

2.1 De kwaliteit van onze woningen

Dagelijks onderhoud

De posten binnen het dagelijks onderhoud bestaan uit reparatieonderhoud, mutatieonderhoud en de inkoop van klein materiaal voor onze eigen onderhoudsdienst. In 2022 hebben we op deze onderdelen meer uitgegeven dan begroot. Deze overschrijding is het grootst bij het reparatie- en mutatieonderhoud.

Dagelijks onderhoud: de cijfers

(x € 1.000)

	2022			2021		
	Begroot	Realisatie	Afwijking	Begroot	Realisatie	Afwijking
Reparatieonderhoud	1.544	1.847	20%	1.482	1.657	12%
Mutatieonderhoud	821	1.151	40%	637	860	35%
Materiaal (eigen dienst)	215	252	17%	210	172	-18%
Totaal	2.580	3.250	26%	2.329	2.689	15%

Reparatieonderhoud

We zien al een aantal jaren dat de kosten voor reparatieonderhoud harder stijgen dan we hebben begroot. Er zijn verschillende redenen die de stijging in dit jaar verklaren.

- Het aantal afgehandelde reparatieverzoeken is met bijna 1.200 toegenomen ten opzichte van 2021. We hebben reparaties uitgevoerd die door corona waren uitgesteld. Daarnaast hadden we in het voorjaar meer stormen dan in 2021. Storm Eunice staat in de top drie van zwaarste stormen in ruim vijftig jaar. Dit had meer reparatieverzoeken tot gevolg en hogere kosten in verband met lekkages, pannen recht leggen enz.
- Door de stijging van de energieprijzen namen huurders sneller contact op over bijvoorbeeld niet (goed) functionerende radiatoren, tochtproblemen en/of andere energetische maatregelen.
- Alle partijen die met Triada samenwerken hebben de uurlonen verhoogd.
- Hoge inflatie en schaarste op de markt (zowel in materialen als in arbeidskrachten) zorgden voor langere levertijden en soms fors hogere prijzen.

- In de eerste maanden van 2022 hadden we binnen de onderhoudsdienst te maken met ziekte en een niet ingevulde formatie na pensioen. Daardoor konden we in die periode maar drie van onze onderhoudsmedewerkers inplannen voor reparatieverzoeken, in plaats van zeven. Daardoor hebben we begin 2022 ook veel kleine werkopdrachten uitbesteed die onze onderhoudsdienst normaal gesproken zelf uitvoert. Dit met hogere kosten als gevolg.

Dankzij de komst van drie nieuwe collega's bij de onderhoudsdienst stabiliseerde dit alles halverwege het jaar. In deze tijd waarin goede arbeidskrachten schaars zijn, zijn we er trots op dat het gelukt is om het team weer op volle sterkte te krijgen.

Reparatieonderhoud: de cijfers

	2022			2021		
	Begroot	Realisatie	Afwijking	Begroot	Realisatie	Afwijking
Aantal verzoeken	6.968	7.456	7%	6.968	6.191	-11%
Gem. kosten per verzoek (€)	213	243	14%	213	268	26%
Gem. aantal reparatieverzoeken per woning		1,13			0,95	

Mutatieonderhoud

Voordat we een woning opnieuw verhuren, brengen we deze eerst op het gewenste kwaliteitsniveau. Vaste onderdelen bij mutatie zijn het keuren van de elektra- en gasinstallatie en het uitvoeren van een algemene keuring (apk). De gemiddelde kosten per woning zijn vergeleken met vorig jaar met ongeveer 900 euro gestegen, mede als gevolg van hoge inflatie en schaarste van materialen en arbeid.

Mutatieonderhoud: de cijfers

	2022			2021		
	Begroot	Realisatie	Afwijking	Begroot	Realisatie	Afwijking
Aantal mutatiewoningen	420	419	0%	420	460	10%
Gem. kosten per woning (€)	1.955	2.747	41%	1.517	1.870	23%

Materiaal

De prijzen van klein materiaal voor onze eigen onderhoudsdienst zijn ook gestegen. Bovendien maakten vervanging van gereedschap en de komst van nieuwe collega's extra uitgaven voor gereedschap nodig. Het gevolg hiervan is dat we het budget op deze post hebben overschreden.

Planmatig onderhoud

Ontwikkelingen

Wij sturen op het goed en op tijd doorlopen van werkprocessen. In 2022 zijn we gestart met de implementatie van regisserend opdrachtgeverschap binnen de organisatie. De doorontwikkeling van professioneel opdrachtgeverschap en de samenwerking met opdrachtnemers begint meer vorm te krijgen en werpt zijn eerste vruchten af. Dit blijkt onder andere uit de realisatiegraad van onze woningverbeteringsprojecten in 2022. We hebben alle projecten kunnen realiseren met uitzondering van één project van 19 woningen. Deze hebben we in februari 2023 gerealiseerd.

Projectmatig onderhoud

Het reguliere projectmatig onderhoud, zoals schilderwerk, is volgens planning voorbereid, aanbesteed en opgeleverd. We hebben planmatig onderhoud uitgevoerd aan onder andere daken, liftinstallaties en verwarmingsinstallaties. Ook hebben we preventiemaatregelen uitgevoerd op het gebied van brandveiligheid, legionella en open verbrandingstoestellen. De uitgaven voor projectmatig onderhoud waren hoger dan begroot. Dit is vooral veroorzaakt doordat een deel van de uitgaven aan een woningverbeteringsproject als projectmatig onderhoud is geboekt, terwijl ze als investering waren begroot.

Asbestsanering

Waar het kon en waar het nodig was, hebben we ons bezit volgens de geldende regels asbestveiliger gemaakt. We saneren asbest dat we tegenkomen bij mutaties van woningen (niet-geplande saneringen) en we voeren geplande asbestsaneringen uit.

Bij de niet-geplande saneringen waren de kosten hoger dan begroot. Er was tijdens reparatie- en mutatieonderhoud meer asbest aanwezig dan verwacht. Door de prijsstijgingen zijn ook de kosten per sanering hoger uitgevallen. De kosten van de geplande saneringen vielen lager uit dan begroot omdat er minder asbest aanwezig was dan verwacht. Per saldo zijn de uitgaven voor asbestsanering redelijk in lijn met de begroting.

Contractonderhoud

Voor contractonderhoud hebben we iets meer uitgegeven dan begroot. Dit is veroorzaakt door hogere prijsstijgingen dan we hadden voorzien.

Renovatie bij mutatie

Woningen die bij mutatie in aanmerking komen voor een renovatie, brengen we voor de nieuwe verhuur eerst naar een hoger uitrustingsniveau. Het aantal woningen waar we een renovatie hebben uitgevoerd, is vergelijkbaar met 2021. De uitgaven per mutatie waren gemiddeld hoger dan in 2021 en ook hoger dan begroot. Dit komt door onvoorziene prijsstijgingen en omdat er meer woningen zijn gemuteerd waarbij de badkamer, keuken en toilet aan renovatie toe waren.

Woonwensenpakket individueel

Via het Woonwensenpakket (WWP) kunnen huurders op eigen verzoek een badkamer- keuken-, of toiletrenovatie laten uitvoeren, als deze daarvoor in aanmerking komen. Dit met uitzondering van bewoners van een huurwoning die we voor sloop of vervangende nieuwbouw hebben aangemerkt. In het voorjaar hebben we een elektrische kookaansluiting toegevoegd aan het pakket. Dit bespaart gas en bevordert de veiligheid.

Aan het Woonwensenpakket hebben we ongeveer 300.000 euro meer uitgegeven dan begroot. Dit had verschillende oorzaken. Door de coronabeperkingen in 2021 zijn veel werkzaamheden die in woningen plaatsvinden, uitgesteld naar 2022. Daarnaast is er veel gebruik gemaakt van de nieuwe mogelijkheid om een elektrische kookaansluiting aan te laten brengen. Een deel van het Woonwensenpakket was als investering gebudgetteerd, omdat we deze uitvoeren in combinatie met energetische verbeteringen. Hier is door bewoners minder gebruik van gemaakt, waardoor de totale uitgaven (via planmatig onderhoud en investeringen) wel binnen het budget zijn gebleven.

Planmatig onderhoud: de cijfers

(x € 1.000)

	2022			2021		
	Begroot	Realisatie	Afwijking	Begroot	Realisatie	Afwijking
Projectmatig onderhoud	4.671	5.207	11%	3.296	3.194	-3%
Niet-geplande saneringen	256	396	55%	402	366	-9%
Geplande saneringen	203	74	-64%	438	157	-64%
Totaal asbestsaneringen	459	470	2%	840	523	-38%
Contractonderhoud	1.307	1.352	3%	1.364	1.213	-11%
Renovatie bij mutatie	1.253	1.553	24%	1.336	733	-45%
Woonwensenpakket individueel	1.638	1.892	16%	1.513	1.326	-12%
Totaal	9.328	10.474	12%	8.349	6.989	-16%

Investerings in ons vastgoed

Onder investeringen in onze woningen verstaan we renovatie- en verduurzamingsmaatregelen. Dit zijn belangrijke toevoegingen en aanpassingen die de levensduur van de woningen verlengen. De kosten van deze investeringen zijn binnen de vastgestelde begroting gebleven.

Energetische verbeteringen

Ons doel voor 2050 is een CO₂-neutrale en aardgasvrije woningvoorraad. Op weg daarnaartoe, hebben we duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd in onderstaande vijf woningcomplexen met totaal 128 woningen. De maatregelen bestonden meestal uit het isoleren van de vloeren, gevels en daken. De duurzaamheidsmaatregelen hebben we uitgevoerd in combinatie met planmatig onderhoud.

Jan Hamerstraat en Teunis van Lohuizenstraat en omgeving in Vaassen

Dit complex bestaat in totaal uit 91 eengezinswoningen waarvan we er dit jaar 55 hebben verduurzaamd. De overige 36 woningen pakken we begin 2023 aan. De woningen krijgen een energielabel A. Voor dit project is door de provincie Gelderland een subsidie van ruim 350.000 euro toegekend in het kader van de Gelderse Investeringsimpuls.

Bij dit project besteden we ook veel aandacht aan sociale leefbaarheid. We hebben hiervoor 'De Buurtontdekkers' ingeschakeld. Zij werken onder de noemer BUURT FBRK samen met de bewoners, de aannemer en Triada aan een mooie, nette en leefbare buurt. Dit doen zij op een creatieve manier door bijvoorbeeld buurtexpedities te organiseren.

Patrijsweg en Reigersweg te Wapenveld

Deze negentien eengezinswoningen hebben we verduurzaamd naar energielabel A. Enkele woningen in het complex hebben we iets minder drastisch aangepakt, waardoor deze op energielabel B uitkomen. Dit hebben we gedaan omdat we van plan zijn deze woningen op middellange termijn te verkopen. Naast verduurzaming hebben we planmatig onderhoud, asbestsaneringen en installatiewerkzaamheden uitgevoerd. Vanwege leveringsproblemen van bouwmaterialen loopt dit project door tot februari 2023.



Patrijs- en Reigersweg Wapenveld

Hoge Hagt, Pandersakker en Steenderkamp in Epe

De 54 appartementen in de drie woongebouwen in de wijk Hoge Weerd hebben we in het najaar verduurzaamd naar gemiddeld label B. Daarnaast hebben we de esthetische kwaliteit van de woongebouwen verbeterd. De nieuwe kleurstelling is geïnspireerd op oude meesters. Dit, samen met de vervanging van de buitenkozijnen, heeft ervoor gezorgd dat de gebouwen weer een frisse aanblik hebben.

Aan de veiligheid hebben we ook veel aandacht besteed. We hebben het aanwezige asbest gesaneerd, fors geïnvesteerd in de brandveiligheid en de verouderde intercominstallatie vervangen door een videofooninstallatie. De bewoners kunnen nu vanuit het appartement zien wie er voor de hoofdingang staat.

Grootschalige renovaties

In 2022 hebben we geen grootschalige renovaties uitgevoerd. Voor de komende jaren hebben we wel enkele projecten in voorbereiding.

Woonwensenpakket bij energetische verbeteringen

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

Investeringscijfers

(x € 1.000)

	2022			2021		
	Begroot	Realisatie	Afwijking	Begroot	Realisatie	Afwijking
Energetische verbeteringen	7.833	7.820	0%	6.505	6.598	1%
Grootschalige renovaties	-	-		3.614	2.869	-21%
Woonwensenpakket bij energetische verbeteringen	508	89	-82%	222	122	-45%
Totaal	8.341	7.909	-5%	10.341	9.589	-7%

Betaalbaar energieverbruik

Een lager energieverbruik leidt tot lagere woonlasten voor onze huurders. We zorgen hiervoor door:

- het uitvoeren van energiebesparende maatregelen aan de schil van de woning
- het gebruiken van schone energiebronnen zoals zonnepanelen
- aardgasvrije oplossingen voor verwarming en warmwatervoorziening
- het stimuleren van energiebewustzijn bij onze huurders
- een pilot te doen met besparingsmaatregelen voor individuele huishoudens.

Ontwikkeling energielabels

Het energielabel wordt gebaseerd op de theoretische (fossiele) energiebehoefte van een woning. Deze grondslag voor het energielabel is met ingang van 2021 gewijzigd. De huidige rekenmethode heeft veel parameters waarmee wij beter kunnen sturen op de energieprestaties van onze woningen. Om zo goed mogelijk inzicht te krijgen, zijn we met ingang van de nieuwe methode een tweejarig project gestart om alle energielabels van voor 2015 te vervangen. Dit project is in 2022 vervolgd en ronden we in het eerste kwartaal 2023 af. Door een andere berekening verandert ook de uitkomst en zijn er ook een paar negatieve verschuivingen, zoals meer F-labels dan in 2021. Het gemiddelde energielabel B voor het totale woningbezit, hebben we al behaald. Door nieuwbouw, verduurzamingsprojecten en de grootschalige uitrol van zonnepanelen, bereiken we omstreeks 2025 een gemiddeld energielabel A voor het totale woningbezit.

Energie en betaalbaarheid: de cijfers

Energie labels						
	31-12-2021		31-12-2022		prognose 2023	
	Aantallen	Percentage	Aantallen	Percentage	Aantallen	Percentage
A+++	108	2%	189	3%	264	4%
A++	53	1%	74	1%	53	1%
A+	346	5%	325	5%	357	5%
A	2.192	34%	2.529	37%	2.442	38%
B	1.278	19%	1.267	19%	1.303	20%
C	1.329	20%	1.028	16%	1.278	19%
D	637	10%	523	8%	493	7%
E	352	5%	384	6%	252	4%
F	127	2%	169	3%	99	1%
G	136	2%	119	2%	96	1%
Totaal	6.558	100%	6.607	100%	6.637	100%

Ontwikkeling energie-index/EP2 per gemeente			
	EP2 31-12-2021	EP2 31-12-2022	Prognose EP2 2023
Epe	192,6	184,5	174,3
Hattem	182,5	171,6	172,0
Heerde	185,7	185,8	183,1
Totaal	188,9	182,3	176,2

Energie labels per gemeente			
	label 31-12-2021	label 31-12-2022	Prognose label 2023
Epe	C	B	B
Hattem	B	B	B
Heerde	B	B	B
Totaal	B	B	B

De stijging EP2 in de prognose 2023 voor Hattem komt door de nieuwe methodiek (vanaf 2021) voor het bepalen van de energieprestatie. Door herlabeling kunnen woningen er hierdoor minder goed uit komen.

Energiebewustzijn

De prijsstijgingen voor energie hebben na de inval van Rusland in Oekraïne nog grotere vormen aangenomen. Dit heeft flink bijgedragen aan ons nationale en individuele energiebewustzijn. Veel huurders, woningeigenaren en bedrijven zijn in grote problemen gekomen. De overheid heeft verschillende maatregelen genomen zoals het prijsplafond op energie, een energietoeslag voor lage inkomens, een energietoeslag van 190 euro in november en december en fondsen ter bestrijding van energiearmoede.

Triada sluit aan bij deze initiatieven en werkt hierin samen met de gemeenten Epe, Heerde en Hattem. Gemeenten hebben fondsen toegekend gekregen ter bestrijding van energiearmoede. Op initiatief van Triada is een collectief project gestart tussen de drie gemeenten en Triada om de fondsen gezamenlijk te besteden. In het verlengde van dit eenmalige budget, zijn we een interne pilot gestart om na afloop van het gemeenteproject samen tot een structureel vervolg te komen. Een tussenresultaat is dat we, dankzij deze samenwerking, inzicht hebben in welke gebieden welke mate van energiearmoede aanwezig is. Zo kunnen we de beschikbare middelen terecht laten komen waar deze het hardst nodig zijn.

In 2022 hebben we onderzoek laten doen naar het energiebewustzijn van huurders. Hiermee hebben we inzicht gekregen in de achterliggende motieven en de verwachtingen over de rol van Triada. Huurders bleken positiever tegenover klimaat-gerelateerde maatregelen te staan dan verwacht. Op verschillende manieren informeren we onze huurders over energiebewustzijn. Dit doen we via onze website en het huurdersmagazine Thuisbasis. Verder werken we samen met energiecoaches van de gemeenten, zowel bij individuele vragen van huurders als tijdens bijeenkomsten die we organiseren voordat we starten met renovatieprojecten en energiemaatregelen. We geven uitleg over isolerende maatregelen, hoe de installaties werken en wat deze opleveren aan comfort en besparing.

CO₂-reductie

Door het opwekken en gebruiken van hernieuwbare energie verlagen we de CO₂-uitstoot. Hiervoor zetten we zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen in. Het aandeel zonnepanelen en zonneboilers in ons woningbezit is bovengemiddeld volgens de Aedes benchmark. In 2022 zijn we een project gestart waarbij we in de komende vijf jaar ongeveer 2.500 eengezinswoningen gaan voorzien van zonnepanelen. De CO₂-voetafdruk gaat de komende jaren dan ook flink afnemen. Om goed gebruik te kunnen maken van deze zonnestroom, voorzien we alle woningen bij mutatie en op individueel verzoek gratis van een elektrische kookaansluiting. Bij deze ingreep sluiten we de gasaansluiting voor koken altijd af. De toekomst is immers fossiel-vrij en hiermee bevorderen we ook de veiligheid in onze woningen.

Big data-tool, Pien

Om onder meer de CO₂-reductie bij te houden, zijn we gebruik gaan maken van de big-datatool Pien. De tool geeft gedetailleerd inzicht in de energielasten per woningtype. Daarmee toetsen we onze verduurzamingsmaatregelen op het gebied van CO₂-reductie en beoordelen we of we op koers liggen. Waar nodig sturen we bij. Deze data-tool heeft ook bijgedragen aan het inzicht in energiearmoede. De gegevens hebben we samengevoegd met de aanvragen van de energietoeslag. Zo kregen we samen met de gemeenten inzicht in waar energiearmoede zich voordoet.

Nationale prestatieafspraken - duurzaamheid

De afspraken over duurzaamheid hebben een belangrijk aandeel in de NPA. Tijdens het opstellen van de begroting 2023 hebben we deze afspraken vertaald in het aandeel voor Triada. Hieronder staat een beknopte toelichting op de afspraak, de stand van zaken en de prognose voor 2023.

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

Tijdens het herijken van de begroting hebben we ons erop gericht om deze doelstelling te halen. Lukt dit niet, dan moeten we een huurverlaging toepassen. Eind 2022 hadden we nog 672 woningen met een E-, F- of G-label.

675.000 bestaande corporatiewoningen voldoen in 2030 aan de isolatiestandaard

De isolatiestandaard is een parameter die aangeeft of men een woning efficiënt, duurzaam en toekomstbestendig op een lage temperatuur kan verwarmen, bijvoorbeeld met een warmtepomp. We gaan deze standaard als minimale eis opnemen in onze toekomstige verduurzamingsplannen. De afgesproken doelstelling betekent dat in 2030 ongeveer een derde van de complete sociale huursector aan deze grenswaarde moet voldoen. Naar rato betekent dit voor Triada dat we in 2030 ruim 2.000 woningen naar het niveau van de isolatiestandaard moeten brengen. Eind 2022 hadden we ongeveer 600 woningen die aan deze grenswaarde voldeden.

450.000 bestaande corporatiewoningen zijn in 2030 aardgasvrij

In de prestatieafspraken is het doel opgenomen om bestaande woningen van het gas af te koppelen. Het gaat om ongeveer 20% van alle corporatiewoningen. Voor Triada betekent dit naar rato ongeveer 1.300 woningen. Eind 2022 hadden we 308 aardgasvrije woningen.

Circulariteit

We zijn gestart met het vastleggen van ons circulariteitsbeleid. Er is een studentenonderzoek afgerond over de CO₂-impact van materiaal en we hebben meer aandacht voor emissies die vrijkomen bij de productie van materiaal. Tijdens een koersplan-expeditie bij Lagemaat in Heerde hebben veel collega's gezien hoe circulair slopen in zijn werk gaat en welke waarde sloopmaterialen kunnen hebben in nieuwe projecten. Mede hierdoor zijn we enthousiast geworden over het thema circulariteit. In 2023 gaan we de doelstelling om in 2030 tenminste 50% circulair te bouwen en te onderhouden, verder vormgeven.

2.2 Aan- en verkoop

Door woningen te verkopen, zorgen we voor een toekomstbestendige vastgoedportefeuille en een positieve kasstroom. De inkomsten uit verkoop gebruiken we voor herstructurering, renovatie, nieuwbouw en ingrepen voor duurzaamheid en toegankelijkheid.

De druk op de sociale huurwoningmarkt was ook dit jaar groot. We hebben de vrijkomende woningen hard nodig voor het huisvesten van onze doelgroep. Daarom hebben we ook dit jaar minder verkocht ten opzichte van het voorgaande jaar, namelijk elf woningen. De komende jaren gaan we meer woningen verkopen. We financieren daarmee een deel van onze nieuwbouw en verduurzaming.

Woningen (terug) in de verhuur

Dit jaar hebben we zestien voor verkoop gelabelde mutatiewoningen in verhuur gehouden en niet verkocht. Daarnaast hebben we achtentwintig koopverzoeken van zittende huurders afgewezen om de woning te behouden voor de verhuur.

Aankoop woningen

In 2022 hebben we geen woningen aangekocht.

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 zijn we verplicht om de woning terug te kopen op het moment dat de koper de woning aanbiedt. Dit jaar is er geen woning aangeboden.

Afkoop van de regeling VoV

In totaal zijn er nog achtendertig woningen waarbij we bijzondere verplichtingen hebben door de bovengenoemde verkoopconstructies. In samenwerking met de Stichting Op Maat hebben we al deze adressen aangeschreven met een aanbieding voor afkoop van de verkoopregeling. Twaalf adressen hadden interesse, maar uiteindelijk heeft dit niet geleid tot een afkoop. De belangrijkste reden hiervoor was dat het voor deze bewoners financieel niet mogelijk was.

Garages en bedrijfsmatig vastgoed

Dit jaar hebben we een bedrijfsverzamelgebouw (BOG) en een garage verkocht. Het bedrijfsgebouw met vier huurders is een zogenaamde Ahoed: apothekers en huisartsen onder één dak. De huurders wilden het pand graag kopen. Triada heeft het pand in 2006 gebouwd om bij te dragen aan het op peil houden van het voorzieningenniveau in de kern Heerde. Bij de verkoop van het pand hebben wij notarieel laten vastleggen dat men het pand gedurende tien jaren na verkoop alleen mag gebruiken als Gezondheidscentrum/Ahoed (geheel of gedeeltelijk). Voor een andere bestemming moet men eerst een schriftelijke toestemming vragen van Triada.

Aan- en verkoop: de cijfers

	2022	2021
Verkopen		
Woningen verkocht op de vrije markt	7	15
Woningen verkocht aan zittende huurder	4	2
Verkoop bedrijfsmatig vastgoed	4	3
Totaal	15	20
Aankopen		
Totaal	-	-
Verkoop onder voorwaarden		
Woningen met terugkoopverplichting op 1 januari	38	38
Verplicht teruggekochte woningen (VoV)	-	-
Afkoop van de regeling VoV	-	-
Woningen met terugkoopverplichting op 31 december	38	38

2.3 Nieuwbouw

Wij bouwen al jaren verschillende typen woningen geschikt voor onze belangrijkste doelgroep. Wij bouwen onze woningen met duurzame materialen en alle woningen zijn vanzelfsprekend aardgasloos en energiezuinig.

Dit jaar hebben we intensief contact gehad met gemeenten en ontwikkelaars over de mogelijkheden om het aantal te bouwen sociale huurwoningen te verhogen. Dit vanwege de gemaakte NPA. De afstemming heeft geleid tot een behoorlijk aantal projecten die wij de komende jaren gaan uitvoeren. We hebben al verschillende bestemmingsplanwijzigingen aangevraagd. Het gaat hierbij om het vervangen van bestaande woningen en nieuw te ontwikkelen locaties. Dit moet leiden tot de bouw van veel extra woningen.

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

Voor het opgeleverde nieuwbouwproject Lippenoord in Hattem Noord hebben we voor de laatste keer nog gebruik kunnen maken van de toegekende Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV).

Nieuwbouwprojecten

Alle woningen die we dit jaar hebben opgeleverd, gebouwd of in voorbereiding hadden, voldoen aan onze referentiekwaliteit en standaardmaterialenlijst nieuwbouw.

Van vijf projecten (totaal 135 woningen) waarvan we in 2020 startten met de uitvoering, hebben we dit jaar het laatste project van zestig woningen opgeleverd. Een project met 24 woningen dat in 2022 is gestart, leveren we in de zomerperiode van 2023 op.

Op dit moment hebben we tien projecten met in totaal 226 woningen in voorbereiding, waarover we ook extern hebben gecommuniceerd. Daarnaast zijn er nog negen projecten met in totaal 238 woningen in voorbereiding. Hierover hebben we nog niet extern gecommuniceerd. We verwachten binnen vijf jaar te starten met de bouw van deze 19 projecten.

In 2022 hebben we onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor het bouwen van 72 flexwoningen in 2023. Hiervoor zijn inmiddels twee locaties in beeld. Momenteel werken we de plannen verder uit.

Opgeleverde projecten

Hattem, Lippenoord

In het voorjaar is het herstructureringsproject aan de Lippenoordweg en Zandkamp opgeleverd. Hier hebben we vijftig levensloopbestendige appartementen in twee woongebouwen van drie lagen gebouwd en tien rechtstreeks vanaf de straat toegankelijke, levensloopbestendige woningen in twee blokken van vijf woningen. Bewoners en bezoekers kunnen op het middenterrein parkeren. Het geheel is omzoomd met nieuw aangelegd groen.

Projecten in uitvoering

Epe, Hoge Weerd

Na de zomer zijn we gestart met de bouw van 21 driekamerappartementen en drie tweekamerappartementen op een voormalig kleuterschoolterrein aan de Hoge Weerd en De Tippe in Epe. Hier komen levensloopbestendige appartementen in twee aan elkaar geschakelde woongebouwen van drie lagen. Wij verwachten de oplevering rond de zomervakantie van 2023.

Projecten in voorbereiding

De gemeenten in ons werkgebied hebben ons in het kader van de NPA gevraagd om het woningaanbod te verruimen, vanwege de druk op de woningmarkt. Wij hebben toegezegd hier binnen onze mogelijkheden aan mee te werken. Dit vraagt ook iets van de gemeenten. Zij moeten zich houden aan de toezeggingen die zij hebben gedaan en ons geschikte locaties aanbieden.

Hattem, 't Veen

Een ontwikkelcombinatie bouwt hier een groot aantal woningen waarvoor het bestemmingsplan is vastgesteld. Hiervan gaan we achttien kleine appartementen afnemen. Deze zijn bestemd voor een brede doelgroep. De ontwikkeling is nagenoeg afgerond. We verwachten dat de bouw na de zomervakantie van 2023 start.

Wapenveld, Klapperdijk Centrumontwikkeling

In het centrum van Wapenveld heeft de gemeente Heerde, in samenwerking met de dorpsraad, de ondernemersvereniging en toekomstige huurders een Multifunctionele accommodatie (MFA) ontwikkeld. Triada heeft intensief meegewerkt aan dit proces en daarnaast zelfstandig zeventien levensloopbestendige appartementen uitgewerkt. Deze appartementen bestaan uit vier verschillende types en hebben een gebruiksoppervlakte van 60 tot 87 m². Inmiddels is de bestemmingsplanwijziging doorlopen en wordt met de beoogde aannemer een bouwteamovereenkomst gesloten. We streven ernaar om eind 2023 te starten met de bouw.

Heerde, Van Meurspark Centrumontwikkeling

Op de plek van de oude gemeentewerf komen zestien driekamer- en zes tweekamerappartementen. Eind 2022 is de samenwerkingsovereenkomst getekend. Het streven is om, na afronding van de bestemmingsplanwijziging, eind 2023 te starten met de bouw.

Heerde, Wilhelminalaan

Samen met een ontwikkelaar kijken we naar de mogelijkheden om op de plek van de voormalige Wilhelminaschool 26 driekamerappartementen te bouwen. Door de nauwe betrokkenheid bij deze ontwikkeling kunnen wij onze wensen en het programma van eisen goed borgen. De ontwikkelaar heeft zich het afgelopen jaar vooral gericht op de participatie met de omgeving. De aanvraag voor de bestemmingsplanwijziging is in voorbereiding en de bouw staat gepland voor 2024.

Heerde, Bonenburgerlaan

Samen met een ontwikkelaar kijken we naar de mogelijkheden om aan het einde van de winkelstraat negentien tweekamerappartementen te bouwen. Omdat we vroegtijdig betrokken zijn bij deze ontwikkeling, kunnen we ook hier onze wensen en het programma van eisen goed borgen. De ontwikkelaar heeft het afgelopen jaar het participatietraject met de omgeving opgestart. Nadat dit traject is afgerond, kan de ontwikkelaar de aanvraag voor de bestemmingsplanwijziging indienen. De bouw staat gepland voor 2024.

Epe, Klimopstraat/Drossenkampplein

Om dit project uit te kunnen voeren, gaan we in 2023 negen woningen slopen. Het participatietraject met de huidige huurders en alle omwonenden is inmiddels afgerond. Door de sloop van de woningen komt het achterliggende terrein (dat in ons bezit is) vrij. Hier bouwen we 24 appartementen met parkeerruimte, zodat de bewoners straks op eigen terrein kunnen parkeren. De levensloopbestendige appartementen komen in twee aan elkaar geschakelde woongebouwen van drie lagen. Er komen zestien driekamer- en acht tweekamerappartementen. De aanvraag voor het wijzigen van het bestemmingsplan is inmiddels voorbereid en we hopen eind 2023 of begin 2024 te starten met de bouw.

Epe, Hoofdstraat 212

Voor de hoek van de Hoofdstraat bij de ingang van de nieuwe wijk De Klaarbeek, hebben we een plan ontwikkeld voor de bouw van 34 appartementen. In september zijn we de participatie gestart met een eerste informatiebijeenkomst. Deze bijeenkomst leverde voldoende informatie op om de plannen verder vorm te kunnen geven. Na het afronden van een vervolgstudie gaan we verder met het participatietraject. Vervolgens hopen wij het traject voor het wijzigen van het bestemmingsplan op te starten. De bouw staat gepland in 2024.

Vaassen, Suikerbrink

We bouwen hier 23 levensloopbestendige driekamerappartementen. Het participatietraject en de bestemmingsplanwijziging zijn afgerond en de aanbesteding heeft plaatsgevonden. De aannemer gaat de omgevingsvergunning aanvragen. De bouw start rond de zomervakantie van 2023.

Vaassen, Oosterhof

In dit uitbreidingsplan bouwt een ontwikkelaar een groot aantal woningen waarvan wij zeventien kleine eengezinswoningen gaan afnemen, bestemd voor een brede doelgroep. De ontwikkeling is nagenoeg afgerond en de start van de bouw staat gepland voor eind 2023.

Vaassen, SprengheParc

We hebben overeenstemming met de ontwikkelaar voor de bouw van 29 driekamerappartementen aan het Kouwenaarspad. Alle appartementen zijn levensloopbestendig. De bestemmingsplanwijziging is inmiddels door de gemeente Epe goedgekeurd. Vanwege een mogelijke gang naar de Raad van State wacht de ontwikkelaar nog met het indienen van de omgevingsvergunning. Wij rekenen er nog steeds op dat de bouw in 2024 start.

Locatiestudies

Samen met de drie gemeenten blijven we in 2023 op zoek naar ontwikkellocaties. Hiermee willen we de grote vraag naar sociale huurwoningen en de afspraken hierover in de NPA invullen en onze ambities op dit vlak waarmaken.

Nieuwbouw: de gegevens

	Aantal	Type	(Verwachte) oplevering
Opgeleverd			
Hattem, Lippenoord Noord	50	Appartement	apr-22
Hattem, Lippenoord Noord	10	Eengezinswoning	jan-22
Totaal opgeleverd	60		
In uitvoering			
Epe, Hoge Weerd	24	Appartement	jul-23
Totaal in uitvoering	24		
In voorbereiding			
Gemeente Epe	24	Flexwoning	2023
Gemeente Hattem	24	Flexwoning	2023
Gemeente Heerde	24	Flexwoning	2023
Hattem, 't Veen	18	Appartement	2024
Wapenveld, Klapperdijk centrumontwikkeling	17	Appartement	2024
Heerde, Van Meurspark centrumontwikkeling	22	Appartement	2024
Heerde, Wilhelminalaan	26	Appartement	2024
Heerde, Bonenburgerlaan	19	Appartement	2025
Epe, Klimopstraat en Drossenkampplein	24	Appartement	2024
Epe, Hoofdstraat 212	34	Appartement	2024
Vaassen, Suikerbrink	23	Appartement	2024
Vaassen, Oosterhof	17	Eengezinswoning	2024
Vaassen, Sprengheparc	29	Appartement	2024
Totaal in voorbereiding	301		

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

	1-1-2022	Nieuw- bouw	Aankoop	Verkoop	Sloop	31-12-2022
Hattem	1.233	60	-	5	-	1.288
Wapenveld	622	-	-	-	-	622
Veessen	35	-	-	-	-	35
Heerde	1.027	-	-	-	-	1.027
Epe	1.705	-	-	1	-	1.704
Emst	122	-	-	1	-	121
Oene	63	-	-	-	-	63
Vaassen	1.648	-	-	4	-	1.644
Subtotaal	6.455	60	-	11	-	6.504

Onzelfstandige huurwoningen

	1-1-2022	Nieuw- bouw	Aankoop	Verkoop	Sloop	31-12-2022
Heerde	36	-	-	-	-	36
Epe	32	-	-	-	-	32
Vaassen	35	-	-	-	-	35
Subtotaal	103	-	-	-	-	103

Totaal	6.558	60	-	11	-	6.607
---------------	--------------	-----------	----------	-----------	----------	--------------

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 €)	≤ 442,46	> 442,46 ≤ 678,66	> 678,66 ≤ 763,47	> 763,47		
Aantal op 1 januari 2022	666	4.957	642	190	103	6.558
Nieuwbouw bestemd voor verhuur	-	60	-	-	-	60
Aankoop	-	-	-	-	-	-
Verkoop zittende huurders	-	-	-	-	-	-
Verkoop overige natuurlijke personen	5	6	-	-	-	11
Verkoop andere instellingen	-	-	-	-	-	-
Sloop	-	-	-	-	-	-
Saldo overige mutaties	-78	-274	279	73	-	-
Aantal op 31 december 2022	583	4.737	921	263	103	6.607

Beschikbaarheid

Aantal woningen per gemeente (31-12-2022)

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Epe	3.587	12	3.599
Hattem	1.275	13	1.288
Heerde	1.678	42	1.720
Totaal	6.540	67	6.607

Aantal nultreden-woningen per gemeente

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Epe	1.214	1	1.215
Hattem	422	-	422
Heerde	520	26	546
Totaal	2.156	27	2.183

Gerealiseerd aantal nieuwbouwwoningen

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Epe	-	-	-
Hattem	60	-	60
Heerde	-	-	-
Totaal	60	-	60

Aandeel woningtype eengezinswoningen

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Epe	2.206	11	2.217
Hattem	872	13	885
Heerde	1.267	19	1.286
Totaal	4.345	43	4.388

Aandeel woningtype gestapelde bouw

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Epe	1.381	1	1.382
Hattem	403	-	403
Heerde	411	23	434
Totaal	2.195	24	2.219

Verkopen in jaar

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Epe	6	-	6
Hattem	5	-	5
Heerde	-	-	-
Totaal	11	-	11

2.5 De betaalbaarheid van onze woningen

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

Ons huurprijsbeleid

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

Huurprijscategorieën¹

Categorie	Huurprijs
1	≤ € 442 ofwel de kwaliteitskortingsgrens
2	> € 442 - ≤ € 532
3	> € 532 - ≤ € 583
4	> € 583 - ≤ € 633 ofwel de lage aftoppingsgrens
5	> € 633 - ≤ € 678 ofwel de hoge aftoppingsgrens
6	> € 678 - ≤ € 763 ofwel de liberalisatiegrens
7	> € 763

Jaarlijkse huurverhoging

Vanwege de onzekere situatie op de energiemarkt hebben we in 2022 een gematigd huurbeleid doorgevoerd. De huurverhoging voor zowel DAEB-woningen (Diensten van Algemeen Economisch Belang) als niet-DAEB-woningen is gedifferentieerd op basis van de energielabels. De huurverhoging was als volgt: A- en B-label 1,7%, C- en D-label 0,5%, E- t/m G-label 0,0%. Gemiddeld betekende dit een huurverhoging van 1,2%. Wettelijk mocht de huurverhoging 2,3% zijn. De verschillen in huurverhoging op basis van energielabels betekende een (eenmalige) wijziging van het beleid ten opzichte van het verleden.

Huurbezwaarschriften

Er zijn twaalf officiële bezwaren tegen de jaarlijkse huurverhoging binnengekomen. Het merendeel had betrekking op het energielabel. Eén bezwaar is gegrond verklaard en de huurder kreeg een lagere huurverhoging. In een andere situatie ging de huurverhoging in per 1 september in plaats van 1 juli. Verder is een bezwaar doorgestuurd naar de huurcommissie. Deze heeft de huurder in het ongelijk gesteld. De overige bezwaren waren ongegrond. De huurders gingen uiteindelijk akkoord met de huurverhoging.

Verzoeken tot huurverlaging

In 2021 was de Wet Eenmalige Huurverlaging Huurders van kracht. Deze gold niet meer in 2022. Triada kent een eigen beleid om hoge huren te verlagen. Dit geldt met name voor huurders die geen recht hebben op huurtoeslag omdat de huur door de jaarlijkse huurverhoging hoger is geworden dan de maximale grens voor de huurtoeslag (763,47 euro). Als dit het geval is, kunnen huurders huurverlaging aanvragen. In 2022 is dit drie keer gebeurd. De huurprijs van deze woningen is verlaagd tot de maximale huurtoeslaggrens.

Verzoeken tijdelijke huurverlaging ernstige gebreken

Dit jaar zijn hiervoor twee procedures geweest bij de huurcommissie. Een huurder is in het gelijk gesteld.

¹ Dit zijn de huurprijscategorieën voor het jaar 2022. Deze bepalen we elk jaar opnieuw aan de hand van de nieuwe huurgrenzen.

Huurachterstand

Bij het ontstaan van een huurachterstand proberen wij zo snel mogelijk met de huurder tot een oplossing te komen. Daarbij werken wij samen met de drie gemeenten in ons werkgebied en met maatschappelijk werk (Vérian), het Formulierenteam in Epe, Op Koers in Hatterum en de schulddienstverlening in Epe en Zwolle. In Epe nemen wij ook deel aan het Afstemmingsoverleg Schulden. In januari zijn we met alle drie de gemeenten gestart met het doorgeven van meldingen op basis van vroegsignalering, uiteraard in overeenstemming met de privacyregels.

De huurachterstand was het hele jaar vrij stabiel. In de zomermaanden waren de percentages zoals gebruikelijk het laagst. Aan het einde van de zomerperiode liepen de achterstanden iets op, maar daarna zijn ze ook vrij snel weer gedaald naar de gemiddelde waarde. Op 31 december 2022 was de huurachterstand bij onze zittende huurders 0,43% van de jaarhuur. Dit is een fractie hoger dan in 2021. Op 31 december 2022 was de huurachterstand bij de vertrokken huurders 0,30% van de jaarhuur. De totale huurachterstand ligt met 0,73% iets hoger (0,71% in 2021).

Het aantal vorderingen dat uit handen is gegeven, is toegenomen ten opzichte van 2021. Dit komt door de vertraging in het proces die is ontstaan door de start van vroegsignalering. Achterstanden die we eind 2021 normaal gesproken uit handen zouden hebben gegeven, hebben we begin 2022 eerst verplicht aangemeld als vroegsignalering bij de gemeente. De dossiers waarbij vroegsignalering uiteindelijk niet heeft geleid tot een betaaloplossing, hebben we alsnog uit handen gegeven.

In een aantal gevallen boeken wij openstaande achterstanden af. Bijvoorbeeld als de huurder een WSNP-traject heeft doorlopen en we de rest van de vordering moeten kwijtschelden. Dit jaar hebben we iets meer dan 31.000 euro afgeboekt. Dat is meer dan vorig jaar, maar nog ruim onder het bedrag dat we hebben begroot.

We hadden dit jaar elf geplande ontruimingen. Deze huurders hebben we hulp aangeboden. In een geval heeft dit niet geleid tot een oplossing. Deze woning is uiteindelijk vanwege huurschulden ontruimd.

Leegstand

Technische leegstand ontstaat wanneer een woning muteert en wij mutatieonderhoud en renovatiewerkzaamheden (woningverbetering) uitvoeren. Fictieleegstand wil zeggen dat we de woning niet aansluitend hebben verhuurd omdat we niet snel genoeg een kandidaat konden vinden.

In 2022 hebben we een vergelijkbaar aantal woningen aansluitend verhuurd als vorig jaar. Vaak bleken (kleine) onderhoudswerkzaamheden nodig om de woning aan de nieuwe huurder op te leveren. Onze onderhoudsmensen verrichten in de meeste gevallen een APK voordat de woning aan de nieuwe huurder wordt opgeleverd.

Het aantal technische leegstandsdagen voor mutatiewoningen waarin we onderhoud verrichten, steeg fors met ruim 25 dagen. Onze onderhoudspartners bleken minder beschikbaar en onderdelen en materialen waren schaars met langere levertijden tot gevolg.

Desondanks daalde het totaal aantal leegstandsdagen (dus inclusief fictieleegstand) van woningen met bijna 40%. Omdat er geen coronamaatregelen meer zijn, is het weer mogelijk om woningen in bewoonde staat te bezichtigingen. Daardoor kunnen we onze woningen weer sneller verhuren.

Betaalbaarheid van onze woningen: de cijfers

Huurprijs van onze woningen in de Eijnde						2022
Wettelijke maximale huursomstijging						2,3%
Huursomstijging Triada						1,4%
Gemiddelde huurverhoging gereguleerde voorraad						1,2%
Huurverhoging geliberaliseerde woningen						1,7%
Huurprijs zelfstandige woningen						
Percentage zelfstandige woningen met een betaalbare prijs						82%
Percentage woningen met huurprijs bereikbaar voor onze doelgroep						96%
Gemiddeld aantal WWS-punten per woning						166
Landelijk maximaal toegestane huurprijs bij 166 WWS-punten						€ 906,87
Gemiddelde huurprijs Triada						€ 594
Percentage huurprijs van maximaal toegestane prijs						66%
Huurprijsklassen						
	Epe	Hattem	Heerde	Totaal	%	
Goedkoop ≤ € 442,46	376	99	108	583	9%	
Betaalbaar > € 442,46 en ≤ € 678,66	2.632	874	1.231	4.737	73%	
Tot huurtoeslaggrens > € 678,66 en ≤ € 763,47	430	238	253	921	14%	
Boven huurtoeslaggrens > € 763,47	94	77	92	263	4%	
Totaal aantal zelfst. woningen 31 december 2022	3.532	1.288	1.684	6.504	100%	
Huurbezwaarschriften						
						Aantal
Bezwaarschriften ontvangen in verslagjaar						12
Ongegrond verklaard						9
Gegrond verklaard						2
Ongegrond verklaarde bezwaarschriften door huurcommissie						1
In behandeling einde verslagjaar						-
Verzoeken tot huurverlaging						
Verzoeken huurverlaging overschrijding maximum grens huurtoeslag						3
Gegrond verklaard						3
Verzoeken huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken						2
Ongegrond verklaard door huurcommissie						1
Gegrond verklaard door huurcommissie						1
Huurachterstand						
					2022	2021
Vorderingen naar deurwaarder					59	37
Uitgevoerde ontruiming					1	1
Huurachterstand zittende huurders ultimo, uitgedrukt als % van de moethuur					0,43	0,42
Totale huurachterstand, uitgedrukt als % van de moethuur					0,73	0,71

2.6 Koppelen vraag en aanbod

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

Woonruimteverdeelsysteem

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

Woningzoekenden

In vergelijking met 2021 steeg het aantal inschrijvingen van woningzoekenden met 1.311 (in 2021: 1.285) naar in totaal 18.272. Daarvan is 78% afkomstig uit ons werkgebied.

Ons woningaanbod

Dit jaar waren er vijftien huuropzeggingen meer dan in 2021. Toch hebben we minder woningen verhuurd dan in het jaar daarvoor. Dit heeft te maken met een piek in opzeggingen in de maand december. Deze opzeggingen leidden tot een verhuring in 2023.

Reacties

Woningzoekenden kunnen via onze website reageren op een geadverteerde woning. Het aantal reacties per advertentie was in 2021 al met 43% gestegen ten opzichte van het jaar daarvoor. In 2022 is dit aantal weer verder toegenomen met 40% ten opzichte van 2021. Gemiddeld waren er 95 reacties per advertentie. Daar staat tegenover dat het aantal weigeringen afnam van 260 in 2021 naar 206 in 2022.

Slaagkans

Woningzoekenden van 75 jaar en ouder hebben de hoogste slaagkans. Zij hebben over het algemeen een langere inschrijfduur omdat een groot deel van deze groep in het verleden de woonduur heeft kunnen omzetten in inschrijfduur. Daardoor geven de cijfers vooral bij deze groep een vertekend beeld.

Verhuringen

Bij de toewijzing van de nieuwbouwwoningen hebben we minder gebruik gemaakt van voorrangregels voor bepaalde doelgroepen. In Heerde hebben we twee woningen met voorrang toegewezen aan jongeren van 22 jaar of jonger en in Hattem een woning.

Daarnaast hebben we in Heerde vijf levensloopgeschikte woningen met voorrang aangeboden aan woningzoekende huurders van Triada van 55 jaar en ouder. Op deze manier konden de 55-plussers in een toekomstbestendige woning gaan wonen.

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. Het aantal doorstromers en starters dat een woning betrok, is ongeveer gelijk. Van alle woningen verhuren we 83% aan één- en tweepersoonshuishoudens en 17% aan drie- en meerpersoonshuishoudens.

Staatssteunregeling

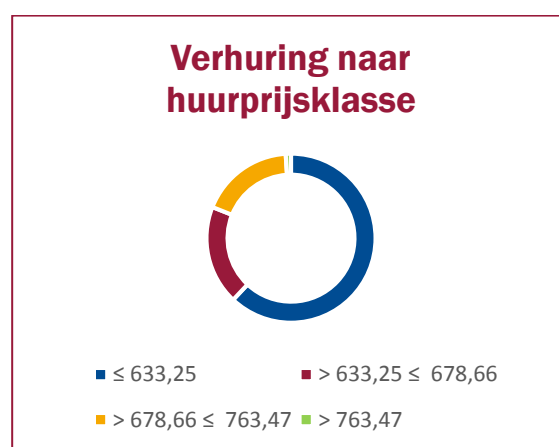
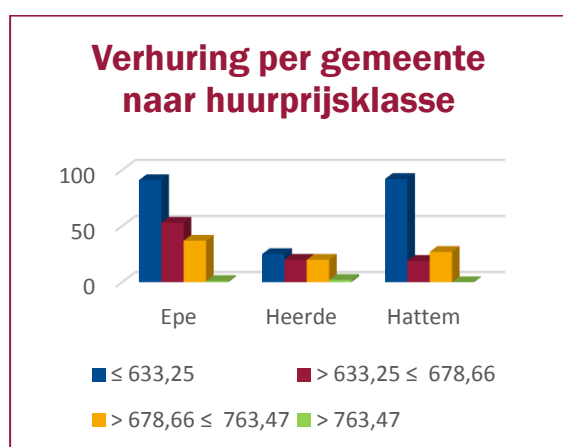
Wij moeten minimaal 92,5% van de woningen met een kale huurprijs tot de liberalisatiegrens verhuren aan huishoudens met een toetsingsinkomen tot en met 40.765 euro (eenpersoonshuishouden) of 45.014 euro (meerpersoonshuishouden). Dit betekent dat wij maximaal 7,5% van de woningen met een huur tot de liberalisatiegrens mogen verhuren aan huishoudens met een inkomen boven de hiervoor genoemde inkomens.

Dit jaar hebben we zes woningen (1,8%) toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen. Hiervan zijn drie woningen toegewezen in het kader van herstructurering. Daarmee voldeden we ruim aan de norm van de staatssteun.

Passend toewijzen

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

Dit jaar hebben we acht woningen (4,2%) niet-passend toegewezen. De passendheidsnorm biedt deze mogelijkheid. Het merendeel van deze woningen (zeven) zijn toegewezen aan vergunninghouders. Hiervoor waren op dat moment geen andere passende woningen beschikbaar.



Flexibele huurprijzen

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

Om de doorstroming te stimuleren, maken we gebruik van flexprijzen. Hiervoor komen twee doelgroepen in aanmerking:

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

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

In 2022 hebben we acht woningen met een flexprijs verhuurd aan huurders van 55 jaar en ouder en drie aan jongeren van 22 jaar en jonger.

Bijzondere toewijzingen

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

In sommige situaties kan het ook om herstructureringskandidaten gaan. Dit zijn mensen die moeten verhuizen vanwege sloop of een ingrijpende renovatie van hun woning.

Bijzondere toewijzingen gebeuren door middel van persoonlijke bemiddeling. De toewijzing gebeurt rechtstreeks, zonder dat we de woning adverteren via het regionale woonruimteverdeelsysteem. Achteraf verantwoorden wij deze toewijzingen.

Vergunninghouders

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

Dit jaar is een flinke inhaalslag gemaakt om de bestaande achterstanden in te lopen. Hierdoor kwamen er minder woningen beschikbaar voor de reguliere verhuur. Aan het eind van 2022 was vrijwel voldaan aan de opgelegde taakstelling.

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

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

Opstapregeling

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

Intermediaire verhuur

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

Toewijzing toegankelijke woningen 3 en 4 sterren

Triada heeft woningen die rolstoel toegankelijk en rollator doorgankelijk zijn (3 sterren) en woningen die rolstoel toe- en doorgankelijk zijn (4 sterren). Met de gemeenten hebben wij afspraken gemaakt over het adverteren van deze woningen. In de advertentie staat als aanvullende voorwaarde dat deze woning alleen bestemd is voor kandidaten met een regionale urgentieverklaring of een passende Wmo-verklaring. De woningen zijn te herkennen aan een Wmo-label op de foto van de advertentie. In 2022 hebben we zes woningen op deze manier verhuurd (Epe: 1, Hattem: 2 en Heerde: 3).

Urgentie

Woningzoekenden kunnen in een noodsituatie verkeren en daardoor snel een woning nodig hebben. Bijvoorbeeld door sociale, medische of financiële problemen. Deze woningzoekenden kunnen urgentie aanvragen. De Urgentiecommissie Woonruimteverdeling van Enserve beoordeelt de urgenties.

Koppelen vraag en aanbod: de cijfers

				2022	2021
Woningzoekenden					
	Epe	Hattem	Heerde	Totaal	Totaal
Nieuw ingeschreven woningzoekenden uit gemeente	214	96	87	397	362
Totaal inschreven woningzoekenden uit gemeente	7.640	2.705	3.913	14.258	13.340
Percentage inschrijvers dat buiten werkgebied woont				22%	21%
Totaal aantal ingeschreven woningzoekenden einde verslagjaar				18.272	16.961
Mutatiegraad (op basis van verhuringen)					
Epe				5,2	5,3
Hattem				6,4	4,8
Heerde				4,0	5,9
Totaal op basis van verhuringen				5,1	5,4
Aantal reacties per verhuurde woning bestaand bezit per gemeente					
	Epe	Hattem	Heerde	Totaal	Totaal
Aantal advertenties	152	61	53	266	266
Gemiddeld aantal reacties per verhuurde woning	95	108	79	95	68
Totaal aantal reacties	14.477	6.605	4.170	25.252	18.059
Aantal verhuringen per gemeente					
	Epe	Hattem	Heerde	Totaal	Totaal
Aantal verhuringen bestaand bezit (incl. intermediair en excl. garages)	182	78	67	327	342
Aantal verhuringen nieuwbouw	-	60	-	60	75
Totaal aantal verhuringen	182	138	67	387	417
Verhuurde eengezinswoning	48%	62%	60%	54%	54%
Verhuurd in geliberaliseerd segment (>752,33 euro)	-	-	-	-	3
Verhuurd aan doorstromer	42%	59%	42%	48%	49%
Verhuurd aan starter	58%	41%	58%	52%	51%
Verhuurd via intermediaire verhuur	-	3	-	3	2
Aantal verhuringen aan jongeren					
	Epe	Hattem	Heerde	Totaal 2022	Totaal 2021
19 t/m 22 jaar	8	5	2	15	30
23 t/m 27 jaar	36	20	10	66	87

Koppelen vraag en aanbod: de cijfers

Staatssteunregeling Triada

	Totaal 2022	Totaal 2021
Huishoudens met een inkomen t/m € 40.024 (wettelijk 80%)	-	99,3%
Huishoudens met een inkomen > € 40.024 en t/m € 44.655 (wettelijk 10%)	-	0,5%
Huishoudens met een inkomen > € 44.655	-	0,2%
Eenpersoonshuishouden met een inkomen t/m € 40.765 én		
Meerpersoonshuishouden met een inkomen t/m € 45.014 (minimaal 92,5%)	98,2%	-
Eenpersoonshuishouden met een inkomen boven € 40.765 én		
Meerpersoonshuishouden met een inkomen boven € 45.014 (maximaal 7,5%)	1,8%	-
Totaal	100%	100%

Passend toewijzen

Passend toegewezen (minimaal 95%)	95,8%	99,6%
-----------------------------------	-------	-------

Flexprijzen

	Epe	Hattem	Heerde	Totaal 2022	Totaal 2021
Aantal woningen geadverteerd met flexprijzen	6	3	4	13	7
Aantal woningen waarvan huurprijs is verlaagd	5	2	4	11	4
Totale kosten per maand in €	414,00	120,00	249,00	783,00	347,75

Gemiddelde aftopping per maand per flexprijs-woning in 2022

	Epe		Hattem		Heerde		Totaal	
	aantal	Gem. afgetopt in €	aantal	Gem. afgetopt in €	aantal	Gem. afgetopt in €	aantal	Gem. afgetopt in €
Doelgroep 55+	5	82,80	1	117,00	2	107,50	8	93,25
Doelgroep jongeren ≤ 22 jaar	-	-	1	3,00	2	17,00	3	12,33

Urgentieverzoeken en -toewijzingen

	2022	2021
Totaal aantal urgentieverzoeken uit gemeenten Epe, Hattem en Heerde	21	19
Toegewezen urgentieverzoeken aan gemeenten Epe, Hattem en Heerde	13	13
Door Triada toegewezen woningen met urgentieverklaring	9	15

Bijzondere toewijzingen 2022

	Epe	Hattem	Heerde	Totaal
Totaal aantal verhuringen	182	138	67	387
Aangepaste woning	1	2	3	6
Opstapregeling	1	-	1	2
Herstructurering	-	-	-	-
Vergunninghouders	19	9	9	37
Woningruil	2	-	1	3
Calamiteit	-	-	-	-
Diversen	7	2	1	10
Totaal	30	13	15	58
Percentage t.o.v. totaal aantal verhuringen	16%	9%	22%	15%
Percentage vorig jaar (2021)	9%	8%	13%	10%

Koppelen vraag en aanbod: de cijfers

Taakstelling vergunninghouders 2022 (in aantal personen)

	Epe	Hattem	Heerde	Totaal
Achterstand 31 december 2021	32	10	9	51
Taakstelling 2022	45	17	26	88
Huisvesting door Triada	58	27	39	124
Huisvesting door overige verhuurders (o.a. kamerbewoning gemeente)	15	-	-	15
Stand 31 december 2022	4	-	-/-4	-
Aantal beschikbaar gestelde woningen	14	9	9	32
Aantal gereserveerde woningen voor statushouders maar nog niet verhuurd eind 2022	2	-	2	4

3. Goed wonen in een prettige woonomgeving

Wij willen dat onze woningen in buurten staan waar huurders zich thuis voelen. Buurten waarin ook oudere huurders of huurders met een zorgvraag prettig en veilig kunnen (blijven) wonen. We schenken daarom niet alleen aandacht aan onze woningen, maar ook aan de woonomgeving. Daarbij richten wij ons vooral op een woonomgeving die schoon, heel en veilig is. Wij doen dit zoveel mogelijk in samenwerking met de bewoners en andere belanghebbende partijen.

3.1 Een leefbare buurt is een gezamenlijke verantwoordelijkheid

Buurtbewoners zijn samen verantwoordelijk voor een fijne leefbare buurt. Als dat niet lukt, ondersteunen wij hier graag bij. Dit doen we wel samen met de bewoners en onze samenwerkingspartners. Want bewoners hebben zelf de grootste invloed op de leefbaarheid in de eigen woonomgeving.

Hoewel de leefbaarheid in ons werkgebied hoog scoort, beseffen wij dat we ons hiervoor extra moeten inspannen. Steeds meer bewoners onderhouden de eigen tuin niet. En met regelmaat zien wij spullen in trappenhuis en op galerijen staan die daar niet horen. Dat is niet veilig en er ontstaat een rommelig beeld. Ook merken wij steeds vaker dat er bewoners zijn die geen of nauwelijks contact hebben met de buren. Hierdoor kan onbegrip en irritatie ontstaan.

Dit jaar hebben wij samen met bewoners en andere betrokken partijen verschillende acties uitgevoerd om te komen tot een nog prettiger woonomgeving voor onze huurders. Voorbeelden van deze acties zijn:

- Samen met bewoners van de Steinstraat- en Smutsstraatflat in Vaassen hebben we nagedacht over de huisregels. Onder begeleiding van een kunstenaar zijn de huisregels op een creatieve manier uitgebeeld. Bewoners voelen zich zo verantwoordelijk voor het appartementengebouw.
- Bewoners van de Steinstraatflat wilden de onderlinge samenhang nog meer versterken. Samen met hen is er een moestuinproject opgezet. We hebben drie moestuinbakken neergezet waar bewoners gezamenlijk groenten kweken. Rondom de moestuinbakken ontmoeten bewoners elkaar en ontstaat betrokkenheid met elkaar.
- Huurders van twintig appartementen hoek Zandkamp-Lippenoord in Hattem hebben samen een plan gemaakt om hun buurt te vergroenen. Aanleiding was dat men last had van voorbijgangers die naar binnen gluurden. Door een haag te plaatsen die de bewoners zelf onderhouden, hebben we de buurt groener gemaakt en het probleem opgelost.
- In december is een kerstbomenactie gestart. Doel was om de onderlinge samenhang tussen bewoners te vergroten. Op vijf plekken hebben bewoners met elkaar een kerstboom aangeschaft en deze onder het genot van een hapje en drankje versierd.

Tuinonderhoud

We hebben meer aandacht besteed aan huurders die de tuin niet onderhouden. We hebben deze huurders aangesproken op de verwaarloosde tuin en afspraken met ze gemaakt om de tuin weer netjes te maken.

Daarnaast hebben we tuinabonnementen ingevoerd. Helaas zien we dat het abonnement voor veel huurders te duur is. Vanwege gestegen energiekosten en hoge inflatie hebben veel huurders moeite om rond te komen. Betalen voor tuinonderhoud lukt dan vaak niet meer. In 2023 gaan we het project evalueren en nadenken over een passend vervolg.

Met samenwerkingspartijen voor dagbesteding uit Epe hebben we gesproken over een sociaal tuinieren project. Mensen met afstand tot de arbeidsmarkt onderhouden tuinen voor kwetsbare huurders die zelf niet in staat zijn de tuin te onderhouden. We verwachten wel een actieve bijdrage van de mensen waarvan de tuin wordt onderhouden. Als ze niet mee kunnen werken, dan kunnen ze zorgen voor een kopje koffie of thee. Zo hopen we mensen weer in beweging te krijgen. We hebben een gezamenlijk projectplan geschreven en verwachten medio 2023 te starten met dit project.

Kansen benutten

Woningverbeteringsprojecten zijn bij uitstek geschikt om, als dat mogelijk is, te combineren met maatregelen en acties die de woonomgeving verbeteren. Eerst gaan we met de bewoners in gesprek en inventariseren we de wensen en behoeften. Daarna voeren we het uit. Zo verbeteren we de onderlinge verbinding tussen onze huurders en die met hun buurt. Voorbeelden zijn: betere stallingsplaatsen voor fietsen, betere verlichting van bergingen, enzovoorts.

Bij een woningverbeteringsproject aan de Krugerstraat-Zuid hebben we samengewerkt met de Buurtontdekkers. Dit is een organisatie die de onderlinge samenhang in wijken en buurten kan verbeteren. We hebben geconstateerd dat de uitstraling van de wijk rommelig is en willen dit graag verbeteren. De Buurtontdekkers onderzoeken samen met bewoners welke behoefte er is en komen met een uitvoeringsplan.

Wensfonds

Het Wensfonds sluit niet meer aan bij de behoefte van onze huurder. Via onze website kan door bewoners een aanvraag worden ingediend voor een bijdrage aan de woonomgeving. Het blijkt een te hoge drempel te zijn om hiervoor een aanvraag in te dienen. Daarom komt het Wensfonds medio 2023 te vervallen.

Ontmoetingsruimten

Elkaar ontmoeten, elkaar leren kennen en betrokken zijn bij je burens en de buurt is belangrijk voor de leefbaarheid. Daarom hebben wij in een aantal van onze appartementengebouwen een ontmoetingsruimte gemaakt. Daar kunnen bewoners terecht voor verschillende activiteiten.

De Leijenstein

Woongemeenschap De Leijenstein in Vaassen biedt bewoners de mogelijkheid om langer zelfstandig thuis te wonen. Ze doen dit door elkaar bij te staan met hand- en spandiensten met behoud van privacy. Afgelopen jaar zijn leuke activiteiten georganiseerd voor bewoners en omwonenden. Gemiddeld komen er in het complex twee appartementen per jaar vrij. In de gesprekken met nieuwe bewoners leggen wij uit wat de Leijenstein is en of men daar een actieve bijdrage aan wil leveren. In 2023 willen we een stapje verder gaan en onderzoeken hoe we bewoners actief kunnen betrekken bij het toewijzen van een appartement aan nieuwe bewoners.

De Lippe

In Hattem is in het appartementengebouw aan de Lippenoordweg een commissie actief met het organiseren van activiteiten. In het gebouw is een gemeenschappelijke ruimte. Tijdens de wekelijkse inloop ontmoeten bewoners elkaar daar om een spelletje te doen. Daarnaast organiseert de commissie jaarlijks terugkerende bijeenkomsten als een barbecue, kerstdiner en nieuwjaarsbijeenkomst. De bewoners steunen elkaar, bijvoorbeeld als iemand ziek is of vervoer nodig heeft.

Kuipersheem

In de Kuipersheem in Epe organiseert een groep van enthousiaste en betrokken bewoners activiteiten voor medebewoners. Bij deze activiteiten zijn ook buurtbewoners welkom die niet woonachtig zijn in de Kuipersheem. Het organiseren van leuke en gezellige activiteiten stimuleert de sociale cohesie. Betrokken bewoners maken medebewoners enthousiast en steeds meer bewoners doen mee met de activiteiten.

3.2 Voorkomen en aanpakken van woonproblemen

We krijgen steeds vaker te maken met bewoners die steun nodig hebben bij het op zichzelf wonen. Zij hebben bijvoorbeeld psychische problemen, een verslaving of dementie. Waar nodig spelen wij in op deze moeilijke situaties. Bijvoorbeeld als het gaat om overlast of als mensen een betalingsachterstand hebben. Om een oplossing te zoeken voor de problemen, werken we samen met de partners in ons netwerk. Deze samenwerking willen we graag blijven versterken.

Jongeren

We signaleren dat er in toenemende mate jongeren zijn met betalingsachterstanden. We vinden dit een zorgelijke ontwikkeling. Komend jaar gaan we samen met onze samenwerkingspartners onderzoeken hoe we dit kunnen terugdringen.

Bijzondere overeenkomsten

Als huurders bij ons een tweede kans krijgen, laten we hen een vaststellingsovereenkomst tekenen. In enkele gevallen gebeurt dit preventief. Dit jaar startten we met drieëntwintig lopende vaststellingsovereenkomsten uit vorige jaren. Daar zijn tien nieuwe vaststellingsovereenkomsten bijgekomen. Zeventien overeenkomsten zijn met een positief resultaat afgerond.

Overlast

We zien dat mensen minder zelfredzaam zijn bij het oplossen van burencconflicten. Ze vinden het moeilijk om zelf problemen met anderen uit te praten en op te lossen. We merken ook dat de houding naar elkaar sneller grimmiger wordt. Vergeleken met 2021 hebben we dit jaar ruim honderd minder nieuwe casussen aangemaakt. Dit is te danken aan de inzet van een buurtbeheerder. Als er een melding van overlast binnenkomt, neemt de buurtbeheerder deze in behandeling. Zo proberen we de problemen zo snel mogelijk op te lossen. Pas als dat niet tot het gewenste resultaat leidt, neemt de afdeling sociaal beheer het over. Op deze manier hebben de medewerkers sociaal beheer meer ruimte om zich bezig te houden met complexe overlastsituaties en het opzetten van leefbaarheidsacties.

Buurtbemiddeling

In alle drie de gemeenten nemen wij deel aan het project Buurtbemiddeling. Als er sprake is van bijvoorbeeld een burenruzie, dan sturen we de bewoners eerst door naar Buurtbemiddeling. Komen zij er met elkaar niet uit, dan neemt Triada de zaak over. We hebben buurtbemiddeling geëvalueerd en besloten dat we de samenwerking graag willen voortzetten. De aanpak van buurtbemiddeling sluit goed aan bij de methode om vooraf te voorkomen dat kleine problemen uitgroeien tot grote conflicten. We willen buurtbemiddeling nog nadrukkelijker onderdeel uit laten maken van onze werkwijze.

Stichting Present

Bij het oplossen van overlast- of probleemsituaties maken wij soms gebruik van Stichting Present. Zij helpen huurders om overlast in of om de woning aan te pakken of te voorkomen. Dit doen ze met een praktische en korte ondersteuning van een à twee dagdelen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het opknappen van de tuin of het opruimen of schoonmaken van de woning.

Voorkomen en aanpakken woonproblemen: de cijfers

	2022	2021
Bijzondere overeenkomsten		
Lopende vaststellingsovereenkomsten begin jaar	23	17
Nieuwe afgesloten vaststellingsovereenkomsten	10	18
Vaststellingsovereenkomsten met positief resultaat afgesloten	17	-
Overlast		
▪ Geluidsoverlast	24	36
▪ Problematische zorgsituaties	5	16
▪ Woning- en tuinverwaarlozing	17	51
▪ Alcohol en drugsgebruik of drugshandel	3	7
▪ Leefbaarheid	8	49
▪ Woonfraude	7	4
▪ Overig	20	26
Totaal aantal meldingen	84	189
Stichting Present		
Aantal adressen waarvoor een financiële bijdrage is verstrekt	8	11

4. Communicatie, participatie en samenwerking

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

KlantContactPunt

Het KlantContactPunt (KCP) speelt een belangrijke rol bij het leveren van een excellente dienstverlening. Voor onze huurders, woningzoekenden en andere relaties zijn ze het eerste contact met Triada. We doen iedere dag weer onze uiterste best om iedereen te voorzien van een warm welkom bij Triada.

Veruit het grootste gedeelte van deze contacten verloopt via de telefoon. Dit jaar heeft het KCP 36.643 binnenkomende telefoontjes behandeld. Dit is een stijging van 8% ten opzichte van 2021 (33.844). Van deze telefoontjes heeft het KCP maar liefst 88% zelf afgehandeld. Dit is vergelijkbaar met het voorgaande jaar (87%). Een deel van het stijgende telefoonaanbod kunnen we verklaren doordat we geen lockdowns meer hebben gehad. Gelukkig mochten wij in 2022 al onze huurders weer bezoeken om reparatieverzoeken uit te voeren. Er kwamen 3.735 e-mails binnen (3.035 in 2021) en we registreerden 351 baliebezoeken van huurders en woningzoekenden (248 in 2021).

Onze dienstverlening

Ons doel is een hoge kwaliteit (online) dienstverlening die onze klanten als positief beoordelen. Dit jaar hebben we opnieuw hard gewerkt aan het verbeteren van onze dienstverlening.

Onze onlinedienstverlening hebben we in het afgelopen jaar zien groeien. Van onze huurders heeft 35,2% een actief account waarmee ze gebruik kunnen maken van onze onlinedienstverlening.

In mei hebben wij de mogelijkheid weer geactiveerd om zelf een reparatieverzoek in te plannen. Vanwege corona en een verminderde bezetting binnen onze onderhoudsdienst heeft deze selfservice een tijdlang uit gestaan en konden huurders alleen bellen of mailen voor een reparatieverzoek. Nu komt er in veel gevallen geen medewerker meer aan te pas bij het inplannen van de reparatie van bijvoorbeeld een lekkende kraan. In totaal hebben 795 huurders vanaf mei gebruik gemaakt van deze selfservice.

Ook hebben we het voor de huurder weer mogelijk gemaakt om bij een huuropzegging zelf een afspraak te plannen met een van onze mutatieopzichters voor een voorinspectie. Een mooie verbetering waarbij we tegemoetkomen aan huurders die digitaal vaardig zijn. Natuurlijk blijven we telefonisch en aan de balie bereikbaar voor onze huurders die meer hulp nodig hebben. In 2023 blijven we onze onlinedienstverlening waar het kan uitbreiden en blijven we onze huurders persoonlijk helpen waar dat nodig is.

Aedes benchmark

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

Kwaliteit dienstverlening

Het Kwaliteitscentrum voor woningcorporaties (KWH) meet de kwaliteit van onze dienstverlening. Dankzij deze metingen zien we of onze klanten tevreden blijven over onze dienstverlening en kunnen we waar nodig bijsturen.

Op de meeste onderdelen is de waardering iets gedaald, maar in het totaal zijn we gemiddeld gelijk gebleven met 2021. Een directe oorzaak van de dalingen kunnen we moeilijk aanwijzen. Uit onderzoek, bijvoorbeeld uit de Aedes Benchmark, blijkt wel dat we voor een verbetering van onze score niet direct meer diensten moeten aanbieden, maar voornamelijk moeten investeren in persoonlijk contact met onze klanten. Daarop gaan we in 2023 verbeteracties uitzetten.

Het aantal door het KWH uitgezette enquêtes (schriftelijk, internet of telefonisch) is dit jaar lager dan in 2021. Toch was de respons op nagenoeg alle onderdelen hoger. Alleen bij het onderdeel onderhoud is de respons iets gedaald. Een directe oorzaak van deze daling kunnen we niet aanwijzen.

KWH: de cijfers

KWH-oordeel						
	2022		2021			
	Triada 2022	Sector 2022	Triada 2021	Sector 2021		
Algemene dienstverlening	7,5	7,3	7,5	7,3		
Nieuwe huurders ²	7,5	7,8	7,7	7,8		
			7,3	7,8		
Huur opzeggen	7,6	7,9	7,9	8,0		
Reparaties	8,0	7,9	8,1	7,9		
Onderhoud	7,6	7,5	7,7	7,6		
Totaal	7,7	7,7	7,7	7,7		
KWH-respons						
	2022			2021		
	Benaderd totaal	Respons totaal	Respons in %	Benaderd totaal	Respons totaal	Respons in %
Algemene waardering	1.576	348	22,1%	2.327	482	20,7%
Nieuwe huurders	337	117	34,7%	350	106	30,3%
Onderhoud	585	155	26,5%	318	93	29,2%
Reparaties	2.269	627	27,6%	2.461	609	24,7%
Vertrokken huurders	246	76	30,9%	226	65	28,8%

² De onderdelen Woning zoeken en Nieuwe woning zijn in 2022 samengevoegd in Nieuwe huurders.

Klachten

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

Klachten: de cijfers

	Aantal ingediend	Aantal afgehandeld
Onderhoud woning	-	-
Woningtoewijzing	1	1
Diversen	-	-
Totaal aantal klachten Triada	1	1
Klachten ingediend bij de klachtenadviescommissie	-	-

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 de bewonerscommissies.

Huurdersraad Triada

De huurdersraad vertegenwoordigt onze huurders en houdt zich onder meer bezig met het huurbeleid, het vastgoedstuuringsbeleid, het ondernemingsplan en de prestatieafspraken. Normaal gesproken bestaat de raad uit negen leden. Twee zetels zijn voor Epe/Oene, twee voor Hattem, twee voor Heerde, een voor Wapenveld/Veessen en twee voor Vaassen/Emst. Zo is iedere gemeente en woonplaats vertegenwoordigd.

In de loop van 2022 zijn twee bestuursleden afgetreden omdat hun termijn was afgelopen. Hiervan is een plaats opgevuld. Er vinden gesprekken plaats met eventuele nieuwe kandidaten. De raad heeft externe ondersteuning gehad van Atrivé. Deze samenwerking is inmiddels beëindigd.

De overlegvergaderingen vinden plaats in het kantoor van Triada. We verstrekken de nodige informatie aan de huurdersraad, zowel mondeling als schriftelijk (vaak digitaal). Dit jaar zijn er vijf reguliere overlegvergaderingen geweest. Daarnaast waren er verschillende overleggen met de voorzitter en/of de secretaris, al dan niet met een afvaardiging van de huurdersraad. De huurdersraad heeft geparticipeerd in de selectie van een nieuw lid voor de RvC. Ook heeft de raad verschillende overleggen gevoerd over de prestatieafspraken, vaak met vertegenwoordigers van de gemeenten. De huurdersraad speelt een actieve rol bij de bijeenkomsten voor het nieuwe koersplan van Triada.

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

- Jaarlijkse huurverhoging woningen en garages
- Jaarlijkse aanpassing tarieven fondsen
- Uitgangspunten toekomstige jaarlijkse huurverhoging
- Jaarverslag 2021 Triada
- Begroting 2023 Triada
- Evaluatie reglementen sloop, renovatie en groot onderhoud
- Verkoopbeleid
- Zonnepanelenproject.

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.

Vernieuwing van participatie

De huurdersraad en Triada willen vaker en structureler in gesprek met de achterban. Klankborden met de achterban verstevigt de positie van de huurdersvertegenwoordiging. En wij kunnen op deze manier toetsen of ons beleid en onze dienstverlening aansluiten bij de wensen en behoeften van de klant. Waar nodig kunnen wij dan onze producten en dienstverlening verbeteren. Dit jaar hebben wij twee luisterpanels georganiseerd. Verder zijn we gestart met het onderzoeken van mogelijkheden om digitale vormen van bewonersparticipatie in te zetten.

4.2 Langer zelfstandig thuis wonen

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

Dit jaar zijn we twee projecten gestart die betrekking hebben op dit thema. Op verzoek van de veiligheidsregio is in de gemeente Epe het proefproject Leefsamen gestart. Oudere inwoners van Epe kunnen ervaring opdoen met het gebruik van domotica in de eigen (huur) woning. Triada ondersteunt dit project met financiële middelen en in de communicatie met onze huurders. In 2023 gaan we dit project evalueren. Als het goed bevalt, wordt het ook uitgerold in de twee andere gemeenten.

In 2023 moeten alle gemeenten een (nieuwe) woon-zorgvisie hebben. Vooruitlopend daarop zijn we eind 2022 gestart met de voorbereidingen voor een eigen woon-zorgvisie. Met deze eigen visie verwachten wij in 2023 op een goede manier te kunnen participeren in de totstandkoming van de gemeentelijk woon-zorgvisies.

Samenwerken

Het is goed om korte lijnen te hebben met de juiste personen. Dit is vooral belangrijk bij kwetsbare bewoners. In de gemeenten zijn overlegvormen waar alle disciplines uit het gemeentelijk sociaal domein vertegenwoordigd zijn, aangevuld met de politie en Triada. In de gemeente Epe zijn deze overleggen maandelijks. In Heerde een aantal keren per jaar. De deelnemers delen dan informatie die interessant kan zijn voor medewerkers van andere (zorg)organisaties, die het vervolgens delen met de eigen organisaties. Als het nodig is, bespreekt het team een actueel thema met elkaar.

Zorgoverleg

Zwaardere zorg- en of overlastsituaties bespreken we met sociaal werkers en wijkagenten. Het gaat hier om situaties waarbij een gezamenlijk belang op het gebied van zorg, veiligheid en wonen aan de orde is.

Samenwerking bij ingewikkelde zorgvragen

Een goede samenwerking met andere organisaties is belangrijk. 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

Wij huisvesten ook specifieke doelgroepen. Bijvoorbeeld mensen met een (verstandelijke) beperking of mensen met psychiatrische problemen. 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 T. van Lohuizenstraat Vaassen
Stichting De Passerel	Verstandelijk gehandicapten	Sint Maartensweg Epe
Philadelphia Zorg Noordwest-Veluwe	Verstandelijk gehandicapten	De Vree Wapenveld en Kanaalstraat Heerde
Stichting Viattence	Ouderen en gehandicapten (verpleeg- en zorgcentrum)	Kortslag Heerde: verpleeghuiszorg in onderste woonlaag en welzijns- en zorgaanbod aan bewoners van appartementen
Stichting Driezorg	Ouderen	Hof van Blom Hattem: 41 aanleunwoningen verhuurd aan Driezorg
Stichting Riwis Zorg & Welzijn	Begeleid wonen	Julianalaan en Jonasweg in Vaassen
Interakt Contour	Bewoners met een niet-aangeboren hersenletsel	Willem Tellstraat Epe
Diverse zorgorganisaties	Verstandelijk gehandicapten, tienermoeders, ex-gedetineerden, enz.	Huisvesting van individuele cliënten met ambulante begeleiding.

4.3 Samenwerking binnen de regio

Triada is werkzaam in de regionale woningmarkt Stedendriehoek/Zwolle. Onze focus blijft op de volkshuisvestelijke opgave in het werkgebied waarin we nu werken: de gemeenten Epe, Hattem en Heerde.

Gemeenten in ons werkgebied

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

Meerdere keren per jaar organiseren we een overleg op uitvoerings- en tactisch niveau waarin we verschillende ontwikkelingen en onderwerpen bespreken. Daarnaast is er in de tussentijd regelmatig onderlinge afstemming op onderwerpen. Bijvoorbeeld over woonruimteverdeling, prettige woonomgeving, wonen, welzijn en zorg, huisvesting van bijzondere doelgroepen en speciale projecten.

Prestatieafspraken

Samen met de huurdersraad en de drie gemeenten hebben we dit jaar een aanvulling gemaakt op de prestatieafspraken. Een van de aanvullingen gaat over hoe wij samen willen optrekken rondom de NPA. Deze aanvullende afspraken vormen de basis voor een goede samenwerking als het gaat om betaalbaar en goed wonen. We hebben de uitkomsten van het woningmarktonderzoek 2021 in de afspraken meegenomen.

Met de gemeenten Epe en Heerde hebben we afspraken gemaakt tot en met 2025. Als het nodig is, kunnen we deze tussentijds aanpassen op de actualiteit. Met de gemeente Hattem hebben we eenjarige prestatieafspraken gemaakt. In 2023 beoordelen we of we ook met Hattem meerjarige afspraken kunnen maken. De huurdersraad, de gemeenten en Triada maakten de afspraken in goed overleg en met respect voor elkaars standpunten en belangen.

Een samenvatting van de prestatieafspraken.

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

De gemeenten sturen op de woningmarkt onder andere via de huisvestingsverordening. Wij dragen daaraan bij en zoeken het evenwicht tussen hoeveel en waar wij investeren. De huurdersraad komt op voor de belangen van de huurders van Triada en is bij dit onderwerp dé lokale overlegpartner van de gemeenten en Triada. Zo kan de huurdersraad invloed uitoefenen op beslissingen die huurders van Triada (en inwoners van de gemeente) raken. Een paar belangrijke onderwerpen in de prestatieafspraken zijn:

- Met de resultaten van het gezamenlijke woonbehoefteonderzoek uit 2021 en de gemaakte NPA bepalen we samen wat de vraag is naar sociale huurwoningen en welke koers we gaan volgen.
- Wij hebben een meerjaren-ontwikkelperspectief voor huurwoningen en zorgen samen voor groei. We brengen de kwaliteit en de betaalbaarheid van het aanbod in evenwicht.
- We zien de krapte op de woningmarkt toenemen door de stijgende vraag van woningzoekenden en de huisvestingsbehoefte van zorg- en hulpverleningsinstellingen (extramuralisering). Een voor de hand liggende oplossing is meer huurwoningen bouwen. Daarom hebben we in de prestatieafspraken nadere afspraken opgenomen die dit ondersteunen.
- We doen er alles aan om het aantal vrijkomende woningen voor specifieke doelgroepen bereikbaar en beschikbaar te krijgen. Dit doen we door:
 - flexprijzen voor ouderen
 - jongerencontracten
 - nieuwbouwappartementen gebruiken voor het verbeteren van de doorstroming om eengezinswoningen beschikbaar te krijgen voor gezinnen
 - aanvullende eisen te stellen binnen het woonruimteverdeelsysteem
 - de opstapregeling en het verbeteren van de doorstroming.
- We maken afspraken over bijzondere doelgroepen zoals jongeren, senioren, zorgvragers en statushouders. De huurdersraad en Triada vinden het belangrijk dat bijzondere woningzoekenden evenveel kans maken op een woning als andere groepen.
- We maken afspraken op het terrein van duurzaamheid, energiemaatregelen, leefbaarheid, een prettige woonomgeving, samenwerking en participatie.

Overleg met corporaties

Over verschillende onderwerpen zoeken wij contact, samenwerking en delen we kennis en ervaring met andere partijen. Vooral met corporaties in de regio die vaak ook een vergelijkbaar werkgebied hebben. Ook nemen verschillende medewerkers deel aan landelijke en lokale netwerkbijeenkomsten met collega-corporaties.

5. Onze organisatie

5.1 Personeelsaangelegenheden

Strategische personeelsplanning: Samen werken in en aan de toekomst

Dit jaar zijn we gestart met het actualiseren van het SPP. Tijdens verschillende bijeenkomsten hebben we vastgesteld dat de in september 2020 in kaart gebrachte externe ontwikkelingen nog steeds relevant zijn. Wat de interne ontwikkelingen betreft hebben we gekeken waar we nu staan. Op alle thema's scoren we nu een voldoende of hoger dan in 2020. Toch is nog wel verdere doorontwikkeling of verbetering gewenst. Tot slot hebben we met de werkgroep SPP gekeken naar ontwikkelingen die we zeker in het nieuwe koersplan moeten opnemen. We willen het SPP herzien/herijken, zodra het nieuwe koersplan is vastgesteld.

Regeling flexibel werken

Begin dit jaar hebben we het hybride werken ingevoerd. Binnen bepaalde kaders kunnen medewerkers zelf bepalen welke dagen ze thuis of op kantoor werken. Voorwaarde daarbij is dat iedereen minstens een dag per week op kantoor moet werken om de onderlinge verbinding te houden. Uiteraard zorgen we er met elkaar voor dat het hybride werken niet ten koste gaat van onze dienstverlening, bedrijfsvoering en betrokkenheid.

Werkdrukmeting

Begin april hebben we een online werkdrukmeting gehouden. Ongeveer 75% van onze medewerkers heeft daaraan deelgenomen. Deze meting was speciaal afgestemd op woningcorporaties. We scoorden veelal gelijk of beter dan andere corporaties. De uitslagen zijn gedeeld in de organisatie. Leidinggevenden zijn in gesprek gegaan met de medewerkers over de uitkomsten, om oorzaken en oplossingen te vinden.

Gemoderniseerd functiehuis

De modernisering van ons functiehuis is in september 2022 afgerond. Het functiehuis is nu weer toekomstbestendig en evenwichtig, met meer flexibiliteit, beter zichtbare ontwikkelmogelijkheden, minder functiebeschrijvingen én minder onderhoud. De taken zijn algemeen en minder gedetailleerd beschreven. Ook hebben we organisatie- en functiespecifieke competenties toegevoegd. Een aantal profielen hebben we samengevoegd tot een algemeen profiel, bijvoorbeeld dat van teamleider. En we hebben een groot aantal functienamen aangepast en alle functies opnieuw gewaardeerd. Hierdoor is een aantal functies een schaal lager of hoger gewaardeerd.

Traineeprogramma Talent in Huis

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

Pakket secundaire arbeidsvoorwaarden

Het pakket aan secundaire arbeidsvoorwaarden is eind 2022 uitgebreid. Het pakket is onder andere aangevuld met een eindejaarsuitkering (deels vast en deels op basis van beoordeling), een aantrekkelijke leasefietsregeling en een generatiepact vanaf 61 jaar. Daarmee is het een pakket waarmee we goed werkgeverschap willen laten zien en onze aantrekkelijkheid als werkgever willen vergroten.

Aantal medewerkers

Dit jaar hebben we dertien nieuwe medewerkers aangetrokken en verlieten tien medewerkers de organisatie, waarvan er zeven met vroegpensioen zijn gegaan. In combinatie met verschillende contractaanpassingen op verzoek van medewerkers, is het totale aantal fte's vergeleken met 31 december 2021 met 5,3 gestegen.

Ziekteverzuim

We sluiten 2022 af met een ziekteverzuim van 8%. Het gaat hierbij vooral om langdurig verzuim (6,5%). Deze medewerkers zijn aan het re-integreren. We voelen ons zeer betrokken bij onze medewerkers en zetten diverse interventies in om terugkeer op de werkvloer op een goede manier te laten verlopen.

Ons kortdurend verzuim is gestegen, net als het aantal ziekmeldingen. Voor een deel waren dit de effecten van het coronavirus, maar in de laatste periode van 2022 hebben we vooral te maken gehad met de gewone griepgolf.

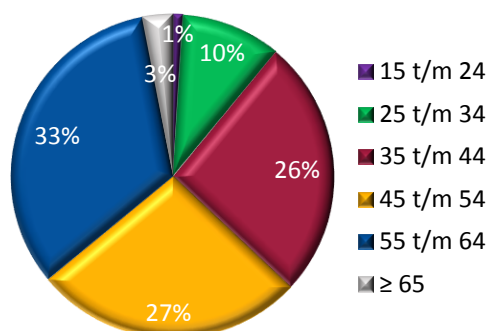
Organisatie: de cijfers

	Stand 31 december 2022	Stand 31 december 2021
Ontwikkelingen in het personeelsbestand		
Aantal medewerkers	73	70
Gemiddelde leeftijd	47,1	50,7
Aantal fte's	65,5	60,2
Gemiddelde duur dienstverband	11 jaar en 5 maanden	16 jaar en 8 maanden
Aantal mannen	35	37
Aantal vrouwen	38	33
Fulltime	59%	53%
Parttime	41%	47%
Opengestelde vacatures	11	4
	2022	2021
Ziekteverzuim		
Ziekteverzuim in percentages		
Regulier ziekteverzuim	8,0%	7,0%
Zwangerschaps- en bevallingsverlof	0,4%	-
Totaal	8,4%	7,0%
Duurklassen regulier ziekteverzuim		
Kort verzuim < 8 dagen	0,9%	0,5%
Middellang verzuim 8-42 dagen	1,0%	0,5%
Lang verzuim 43 > dagen	6,5%	6,0%
Opleidingen		
Scholingskosten in geld	€ 92.323	€ 74.000
Scholingskosten in percentage van de bruto loonsom	2,3%	2,1%
Gemiddelde scholingskosten per fte ³	€ 1.477	€ 1.280
Besteed uit loopbaanontwikkelingsbudget	€ 9.325	€ 15.000

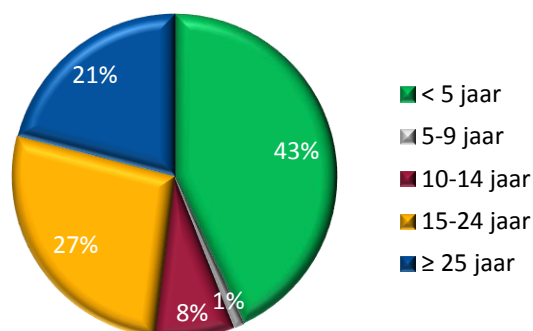
³ Exclusief kosten voor dagen dat scholing is gevolgd.

Onderstaande grafieken geven de leeftijds- en diensttijdverdeling weer van ons medewerkersbestand per 31 december 2022.

**Procentuele leeftijdsverdeling
31-12-2022**



**Procentuele dienstjarenverdeling
31-12-2022**



5.2 De ondernemingsraad

De ondernemingsraad (OR) vertegenwoordigt alle medewerkers van Triada. Het uitgangspunt van de OR is te staan voor een aantrekkelijke organisatie. Dat geldt voor nu en in de toekomst. De OR heeft zijn taken en verantwoordelijkheden vastgelegd in het Reglement Ondernemingsraad en zijn activiteiten opgenomen in een jaarplan.

Samenstelling OR

De OR bestond eind 2022 uit de volgende medewerkers:

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

Overleggen OR

Dit jaar heeft de OR zes keer officieel overlegd met de directeur-bestuurder en een keer met de rvc. De directeur-bestuurder informeerde de OR tijdens de overlegvergaderingen uitgebreid over in- en externe ontwikkelingen. Met de rvc besprak de OR verschillende actuele onderwerpen. Daarnaast heeft de OR verschillende keren een eigen overleg gevoerd.

Besproken onderwerpen

In 2022 heeft de OR de volgende onderwerpen besproken of zijn initiatiefvoorstellen, advies, instemming of zienswijzen afgegeven:

■ Nieuwe uitgangspunten reiskostenvergoeding woon-werk	Instemming
■ Regeling flexibel werken	Instemming
■ Begroting 2022-2026	Ter informatie
■ Jaarplan P&O	Ter informatie
■ Werkdrukmeting	Ter informatie
■ Meldregeling	Instemming
■ Regeling bereikbaarheidsdienst	Instemming
■ Aangepaste attentieregeling	Ter informatie
■ Arbo jaarrapportages	Ter informatie
■ Inzetten trainee via Talent in Huis	Ter informatie
■ Werving- en selectiebeleid	Instemming
■ Direct aanbieden contract voor onbepaalde tijd	Instemming
■ Overstap naar nieuwe Arbodienst	Instemming
■ Opleidings- en ontwikkelingsbeleid	Instemming
■ Secundaire arbeidsvoorwaarden	Ter informatie
■ Verslag ontruimingsoefening	Ter informatie
■ Vervolgplanning afronding modernisering functiehuis	Ter informatie
■ Jaarverslag 2021	Ter informatie
■ Voorstel verbetering BHV-bezetting	Ter informatie
■ Ziekteverzuimreglement	Instemming

Betrekken achterban

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

OR-cursussen

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

6. Goed bestuur

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

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

Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties

In artikel 5 van de statuten van de corporatie staat welke functies strijdig zijn met die van de directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder heeft geen nevenfuncties. Haar werkzaamheden als adviseur en interimmanager zijn in oktober 2021 gestopt, voor haar start als directeur-bestuurder bij Triada. Haar adviesbureau WRV-advies stond nog tot en met november 2022 ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. De rvc is hierover ingelicht. De directeur-bestuurder heeft in 2022 geen transacties uitgevoerd waarbij sprake was van belangenverstrengeling.

Beloning van de directeur-bestuurder

Triada past de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) toe. In 2022 zijn geen aandelen, leningen of garanties verstrekt aan de directeur-bestuurder. De bezoldiging van de directeur-bestuurder bestaat uit periodiek betaalde beloningen en beloningen betaalbaar op termijn.

Permanente educatie

In de Governancecode Woningcorporaties is vastgelegd dat bestuurders van woningcorporaties zich blijven ontwikkelen en hun kennis en vaardigheden actueel houden via permanente educatie (pe). Corporatiesbestuurders moeten binnen drie jaar 108 pe-punten halen. Jolanda van Loon is sinds november 2021 directeur-bestuurder van Triada. Tot einde 2022 heeft zij 70,5 pe-punten behaald, daarmee voldoet ze aan de voor haar benodigde pe-punten.

Educatie directeur-bestuurder

	Totaal over drie jaren	Behaalde punten 2022	Behaalde punten 2021	Behaalde punten 2020
Pe-punten directeur-bestuurder Ir. J.M. van Loon	70,5	30,5	40	n.v.t.

6.1 Integriteit

Integriteitscode

Wij vinden het heel belangrijk dat onze medewerkers integer en betrouwbaar handelen. Als richtlijn hiervoor hanteren wij onze integriteitscode waarin duidelijk staat beschreven op welke gedragsregels wij aanspreekbaar zijn, zowel onderling als door derden.

Klokkenluidersregeling

Wij willen dat onze medewerkers melding kunnen maken van (vermoedens van) (ernstige) misstanden binnen Triada. Dit zonder bang te zijn voor strafmaatregelen of een oneerlijke behandeling. Hiervoor hebben we een meldregeling.

Fraude

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

Protocollen en reglementen

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

Website

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

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

6.2 Risico's en onzekerheden

Wij hebben mogelijke risico's en onzekerheden onderverdeeld naar strategie, operationele activiteiten, financiële positie, financiële verslaggeving en wet- en regelgeving. Binnen ons risicomanagement beschrijven we onze risicobereidheid en bewaken we onze belangrijkste strategische en externe risico's. De externe toezichthouders WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) en Aw (Autoriteit woningcorporaties) beoordelen ons risicoprofiel.

Risicobeheersing

Wij doen er alles aan om risico's en onzekerheden in onze belangrijkste werk- en strategische processen zo goed mogelijk te beheersen. Op de verschillende vlakken doen wij het volgende.

Strategie

- Vastgoedsturing
Onder vastgoedsturing vallen woningmarktonderzoeken, portefeuilleanalyses en het structureren en samenstellen van de vastgoedportefeuille passend bij de doelen van Triada. Wij hebben onze vastgoedsturing cyclisch ingericht. In de portefeuillestrategie hebben wij de doelen op strategisch niveau voor de lange termijn vastgelegd. Elk najaar beoordelen wij deze op basis van de strategische koers en marktinformatie. Als het nodig is, herijken we de portefeuillestrategie. In het voorjaar vertalen wij onze strategie in complexplannen. Dit gebeurt door een werkgroep met vertegenwoordigers uit alle sectoren. Deze aanpak zorgt binnen de organisatie voor een gedragen en transparante opgave voor de bestaande complexen. De complexplannen worden jaarlijks door de bestuurder goedgekeurd.
- Transformatie
 - Grond
Bij het kopen van grond schrijven wij een locatieadvies. Hierin staat hoe de aankoop past binnen onze portefeuillestrategie. Zo hebben we dit jaar grond van de gemeente Epe aangekocht in het project Hoge Weerd. Ook hebben we grond (openbaar groen/parkeerplekken) geruild met de gemeente Hattem in het nieuwbouwcomplex Lippenoordweg.

- Nieuwbouw en onderhoudsinvesteringen
De project-specifieke doelen voor nieuwbouw leiden we af van de goedgekeurde portefeuillestrategie. De doelen leggen we vast in het locatieadvies en werken we verder uit in de bijbehorende referentiekwaliteit nieuwbouw. Om ervoor te zorgen dat we de juiste investeringen doen en met de juiste partners werken, toetsen we deze investeringen ook aan het investeringsstatuut en het aanbestedingsbeleid. Met behulp van fase-documenten geeft het bestuur goedkeuring aan de projectvoortgang.
- Aankoop
Bij aankoop van vastgoed stellen we een adviesnotitie op die we toetsen aan het investeringsstatuut en de portefeuillestrategie. Dit jaar hebben we geen vastgoed gekocht.
- Verkoop
Om de transformatieopgave financieel haalbaar te maken, verkopen we een deel van ons vastgoed. De verkooplijst met mogelijk te verkopen vastgoed hebben we ook in 2022 herijkt en ter goedkeuring voorgelegd aan de rvc. De schaarste op de woningmarkt is groot. Het aantal te verkopen woningen willen wij in balans brengen met de daadwerkelijke opleveringen binnen ons nieuwbouwprogramma. Verkoop vindt daarom plaats na toetsing van de toegevoegde waarde van de woning aan de portefeuillestrategie van Triada. Dit jaar hebben we zestien vastgoedobjecten verkocht. In het addendum bij de prestatieafspraken zijn wij met de huurdersraad en gemeenten overeengekomen dat de aantallen verkoop passend bij de lokale opgave mogen toenemen om de beoogde nieuwbouwproductie en verduurzaming mogelijk te maken.
- Duurzaamheidsopgave
Om de klimaatdoelstellingen te halen, is het belangrijk dat we onze woningen in een hoog tempo verduurzamen. Ook dit jaar is pijnlijk duidelijk geworden wat de impact is van stijgende energieprijzen op onze doelgroep. In de NPA zijn ambitieuze doelstellingen op het gebied van duurzaamheid opgenomen. Deze hebben geleid tot een versnelling in onze duurzaamheidsaanpak tot en met 2030. De vertaling van de landelijke afspraken naar de opgave voor Triada, maakt duidelijk dat de grotere opgave een uitdaging is voor ons investeringsvermogen. Met CO₂-scenarioanalyses herijken we jaarlijks onze duurzaamheidsplanning. Het laat ons zien in hoeverre we de duurzaamheidsdoelen halen en wat de financiële gevolgen zijn. Ook geeft het ons een handvat voor aanpassingen in onze portefeuillestrategie. Daarnaast krijgen we steeds vaker te maken met netcongestie, waardoor het grootschalig aanbrengen van bijvoorbeeld zonnepanelen of warmtepompen in een bepaald gebied niet mogelijk is. Om hierop te anticiperen werken we steeds intensiever samen met netwerkbedrijf Liander. Naast het energetisch verbeteren van onze woningen worden thema's als circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit steeds belangrijker.
- Bouwkostenstijging
De bouwkosten voor nieuwbouw- en onderhoudsprojecten zijn dit jaar sterk gestegen. Dit komt door prijsstijgingen van bouwmaterialen zoals staal, dakpannen, hout en isolatiemateriaal en door schaarste in personeel en grondstoffen. We doen er alles aan om dit risico in te perken. Zo monitoren we frequent de bouwkostenindex en anticiperen hierop. We zetten onze nieuwbouw- en onderhoudsprojecten conform het aanbestedingsbeleid weg, waarbij we toetsen op marktconformiteit. We vermijden excessen bij projecten door het opvragen van een bankgarantie en een kredietrapport.
- Levering bouwmaterialen
Door hoge energieprijzen zien we dat fabrikanten van bouwmaterialen de productie geheel of gedeeltelijk stilleggen. Dit speelt vooral bij energie-intensieve bouwmaterialen zoals dakpannen, glas en aluminium. Dit kan zorgen voor stagnatie bij nieuwbouw- en onderhoudsprojecten. Dankzij vroegtijdige voorbereiding van projecten en opdrachtverstrekking aan onze samenwerkingspartners, zijn dit jaar vrijwel alle projecten op tijd uitgevoerd en opgeleverd.
- Stikstof
Het werkgebied van Triada ligt ingeklemd tussen Natura-2000 gebieden. Bij de nieuwbouw- en renovatieprojecten is daarom extra aandacht nodig voor de stikstofproblematiek. Op 1 juli 2021 heeft de overheid een bouwvrijstelling ingevoerd. Hiermee werd de eenmalige stikstofuitstoot tijdens de bouw losgekoppeld van de uitstoot tijdens het gebruik van de woning. Op 2 november 2022 heeft de Raad van State geoordeeld dat de bouwvrijstelling niet gebruikt mag worden. We hebben de gevolgen van de afschaffing van de bouwvrijstelling in kaart gebracht voor onze projecten. Door tijdig stikstofonderzoek uit te voeren en waar nodig emissieloos bouw materieel in te zetten, verkleinen we de gevolgen voor onze projecten.

- **Stagnatie nieuwbouw**
Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het nodig om het bouwtempo de komende jaren flink te verhogen. Dit geldt voor reguliere woningen, maar ook voor flexwoningen. Naast de genoemde risico's zoals bouwkostenstijging en stikstof, kunnen het moeizaam beschikbaar komen van bouwlocaties en vertraging door bezwaarprocedures hier een rol in spelen. We proberen dit risico te beperken door een goede samenwerkingsrelatie met de gemeenten in ons werkgebied op te bouwen. Om bezwaarprocedures te voorkomen, betrekken we omwonenden op een goede manier bij onze plannen in intensieve participatietrajecten.
- **Crisismanagement**
Een crisis is een situatie die zich kenmerkt door dreiging, urgentie en onzekerheid. Om de risico's op escalatie, imagoschade en dergelijke kleiner te maken, heeft Triada een crisismanagementplan dat we dit jaar hebben herijkt. Als we een incident opschalen naar een crisis, treedt dit crisismanagementplan in werking. Het is de basis voor het optreden voor, tijdens en na een mogelijke crisis. Dit jaar heeft de crisisorganisatie als geheel – inclusief de bij die crisissituatie passende interne adviseurs/specialisten – een training gevolgd waarbij aan beide teams een andere crisissituatie werd voorgelegd. Daarnaast heeft de kerngroep per rol een training gevolgd, waardoor deze medewerkers tijdens een crisis beter voorbereid zijn op het managen daarvan. In 2023 gaan we verder met een crisissimulatietraining.
- **Governance**
Jaarlijks wordt aan de hand van een checklist getoetst of we voldoen aan de geldende Governancecode (Governancecode Woningcorporaties 2020). De aandachts- en actiepunten zijn in november besproken met de rvc. De actiepunten staan op de agenda.
- **Leefbaarheid**
We huisvesten meer kwetsbare huurders en woningzoekenden. Om prettige en vitale buurten te houden, richten wij ons op samenwerking met anderen. Dit doen wij met gemeenten, welzijn- en zorgpartijen, schuldhulpverleners en anderen. Bij toewijzing besteden we extra aandacht aan bijzondere doelgroepen. Wanneer sprake is van een tijdelijk huurcontract, plannen we tussentijds een aantal huisbezoeken. Huurders die dat nodig hebben, krijgen ondersteuning van een zorgpartij. Aanvullend onderzoeken we hoe we gebiedsgericht kunnen werken en zichtbaarder kunnen zijn in de wijk. Zo nodig houden we toezicht en nemen we deel aan het veiligheidsoverleg van de gemeenten.
- **Doorstroming**
Huurders die willen verhuizen, kunnen moeilijk aan een andere woning komen. Daardoor komen er weinig huurwoningen vrij. Dit effect wordt versterkt door het toenemend aantal woningen dat wij direct toewijzen aan bijzondere doelgroepen zoals statushouders, mensen uit een zorginstelling, enzovoorts. Dit zijn woningzoekenden die geen zelfstandige woning achterlaten. Dit alles zorgt ervoor dat de doorstroming stagneert en wij dus steeds minder woningen beschikbaar hebben, terwijl dit een belangrijk doel van ons is. Op dit moment zetten wij drie middelen in om de beschikbaarheid te verhogen:
 - Bouwen van woningen en verminderen van verkoop van woningen. Hierdoor groeit ons aanbod.
 - Toepassen van flexprijzen. Dit vergroot de doorstroming waardoor meer woningen beschikbaar komen.
 - Na overleg met de gemeente, wijzen wij nieuwe woningen met voorrang toe aan huurders van Triada. Dit bevordert de doorstroming binnen ons bestaande bezit waardoor er meer woningen beschikbaar komen.
- **Woonlasten/Energiearmoede**
De energiekosten hebben de woonlasten behoorlijk doen stijgen. Ook was er in dit jaar sprake van een hoge inflatie waardoor onder andere de boodschappen duurder werden. Deze combinatie van factoren maakt dat een deel van onze doelgroep in de problemen is gekomen. Hoewel de overheid inmiddels maatregelen heeft getroffen (bijvoorbeeld het prijsplafond voor energie), doen we er vanuit maatschappelijk oogpunt ook alles aan om onze huurder hierin te beschermen. Door regelmatig te monitoren, proberen we vroegtijdig het oplopen van huurachterstanden te signaleren en maatregelen te nemen om te voorkomen dat we huren moeten afboeken. Waar nodig leggen we huisbezoeken af om excessen te voorkomen. Dit blijven we in nabije toekomst ook doen. Het jaar 2022 heeft ons geleerd dat als we energiearmoede willen voorkomen, we ons meer dan ooit moeten richten op het verduurzamen van ons woningbezit. Ook zijn we aan het onderzoeken of we nog meer kunnen sturen op de totale woonlasten in plaats van ons alleen te richten op onze streefhuren.

Operationele activiteiten

■ Administratieve organisatie

Onze processen liggen vast in een procesmanagementsysteem. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden hebben we vastgelegd op functie- en/of sector- of afdelingsniveau. Daarbij passen we zo veel mogelijk controle-technische scheiding toe. Ook hebben we de risico's en de genomen beheersmaatregelen bij de procesbeschrijvingen gevoegd.

■ Planning & control

Uit het geldende ondernemingsplan stellen we elk jaar een begroting en een kaderplan op. Voordat het jaar begint, stelt de directeur-bestuurder de begroting vast en keurt de rvc deze goed. In de periode- en jaarverslagen verantwoorden we of we de begroting en de acties uit de kaderplannen halen.

■ ICT

Om een correcte en veilige bediening van ICT-voorzieningen te waarborgen, hebben wij onze ICT-infrastructuur ondergebracht bij een ICT-dienstverlener. Hierbij hebben we afspraken en verantwoordelijkheden vastgelegd in een servicelevel agreement (SLA).

■ Informatiesystemen

Voor onze dienstverlening zijn we voor een groot deel afhankelijk van de mogelijkheden van verschillende informatiesystemen. Daarom proberen we onze informatiesystemen waar mogelijk te verbeteren of, als dat nodig is, gedeeltelijk of helemaal te vernieuwen. Hierbij besteden we extra aandacht aan de toename van cyber risico's. Van de belangrijkste informatiesystemen hebben we naast de normale back-up ook een offsite back-up ingesteld om dit risico te verkleinen.

■ Arbeidsmarkt

Dit jaar hebben we dertien nieuwe medewerkers verwelkomd. Dit is mede gelukt dankzij de maatregelen die we hebben genomen om ons als werkgever aantrekkelijker te maken, zoals:

- invoeren van het hybride werken
- meer doen met employer branding
- actualisatie van het wervings- en selectiebeleid
- nieuwe medewerkers direct een vast dienstverband aanbieden
- meedoen aan het traineeprogramma van Talent in Huis
- uitbreiden van het arbeidsvoorwaardenpakket met onder andere een eindejaarsuitkering en een leasefietsregeling.

Ondanks deze maatregelen blijft de krappe arbeidsmarkt onze aandacht hebben. In 2023 gaan we door met het optimaliseren van de arbeidsmarktcommunicatie en gaan we zorgen voor het boeien en aan ons blijven binden van bestaande medewerkers.

■ Fraude

In onze (administratieve) organisatie hebben we al de nodige maatregelen genomen om de kans op fraude te minimaliseren. In onze procesbeschrijvingen hebben we het frauderisico in de verschillende processen onderkend en aangegeven welke beheersmaatregelen zijn genomen. Ook in (aanvullende) werkinstructies en in de soft controls doen we er alles aan om de kans op fraude in te perken. Het frauderisico hebben we ook als hoog risico gekwalificeerd in het risicomanagement.

In samenspraak met de manager bedrijfsdiensten heeft de controller dit jaar een aanvullende fraudeanalyse gemaakt. Hij constateerde dat op basis van de genomen maatregelen het frauderisico bij kwetsbare functies, activiteiten en geldstromen geminimaliseerd is. De leidinggevenden, managers en stafmedewerkers zien erop toe dat we conform de beschreven processen en werkinstructies werken en de beheersmaatregelen toepassen. Bij interne controles toetst de controller ook of we de genomen beheersmaatregelen toepassen en in hoeverre deze effectief zijn.

■ Vertrouwenspersoon/invulling soft controls

In het kader van de meldregeling hebben we een vertrouwenspersoon aangesteld. Deze vertrouwenspersoon heeft een onafhankelijke positie binnen Triada. Alle personeelsleden zijn in de gelegenheid gesteld om met de vertrouwenspersoon kennis te maken. Bij deze kennismaking is in meerdere sessies een integriteitsspel gespeeld (in het kader van soft controls). Tijdens het spel zijn verschillende (morele) dilemma's voorgelegd en uitgebreid met de deelnemers besproken. De bijeenkomsten hebben de deelnemers en de organisatie meer inzicht gegeven en bewust gemaakt van wat integriteit inhoudt en welke wegen ze bij schending van de integriteit en mogelijke fraude kunnen bewandelen.

Financiële positie

■ Eigen Normen

Om onze financiële continuïteit en financierbaarheid te garanderen, willen we veiligheidsmarges aanhouden. Maar we moeten ook steeds vaker de financiële grenzen opzoeken om zo maximaal te kunnen presteren op de maatschappelijke doelstellingen. In hoeverre we dit doen, hangt af van de (financiële) risicobereidheid, de risico's die we lopen en de bijstuurmogelijkheden. Een zogenaamde 'vluchtstrook' op de financiële kengetallen biedt hiervoor uitkomst. Daarom hebben we dit jaar een eigen normenkader vastgesteld.

De financiële kengetallen in de begroting, de complexplannen en ook de jaarrekening worden nu niet alleen getoetst aan de normen van Aw/WSW, maar ook aan onze eigen normen. Als de kengetallen niet voldoen aan de eigen normen, anticiperen we hierop en sturen we bij.

■ Inflatie

Dit jaar hadden we te maken met ongekend hoge inflatiecijfers. In de meerjarenbegroting 2023 hebben we voorzichtigheidshalve de leidraad economische parameters dPi 2022 gevolgd voor de prijsinflatie, de loonstijging, de huursomstijging en de bouw- en onderhoudskostenstijging. Inmiddels is de inflatie weer iets afgenomen. We volgen de ontwikkelingen van de inflatie nauwgezet en proberen hierop in te spelen. Als het nodig is, stellen we onze voorgenomen plannen bij.

■ Rente/herfinanciering

De kapitaalmarktrente is dit jaar sterk opgelopen. Onze rentekosten kunnen door het aantrekken van nodige nieuwe financieringen en het herfinancieren van leningen oplopen. We proberen het risico te verzachten door samen met de externe treasurer onze vervalkalender te spreiden en gebruik te maken van de verschillen in de lange en korte rente. We bewaken de hoogte van het rente- en herfinancieringsrisico door middel van indicatoren in onze periode- en treasuryrapportages.

■ Treasury

De uitgangspunten, normen en risico's van het beheersen van het treasuryproces staan in ons treasurystatuut, de financieringsstrategie en het treasuryjaarplan waarin ook het (jaarlijkse) mandaat van de directeur-bestuurder is opgenomen. In de treasuryrapportages, perioderapportages en het jaarverslag rapporteren we aan het bestuur en de rvc hoe het staat met de uitvoering van het treasuryjaarplan. Een treasurycommissie met daarin een extern treasurer adviseert ons bestuur hierover. Ook vragen we in bepaalde gevallen om een second opinion.

Financiële verslaggeving

■ De marktwaarde

Voor de waardering in de jaarrekening volgt Triada voor de marktwaarde de richtlijnen uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022. Net als voorgaand jaar, waarderen we de portefeuilles wonen en parkeren volgens de basisversie en de portefeuilles zorg, BOG en MOG volgens de full-versie. Hiermee voldoen we aan de wettelijke eis om ons vastgoed in exploitatie te waarderen tegen marktwaarde. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en is de grootste schattingspost van het bestuur voor de jaarrekening. Daarom hebben we extra controles opgenomen in de waardebepaling. De beleidsmatige beschouwing van de ontwikkeling van de marktwaarde hebben we in hoofdstuk 7.5 verder uitgewerkt.

■ De beleidswaarde

Startpunt van de beleidswaarde is de berekende marktwaarde. Met het oog op beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer zoeken we daarbij aansluiting bij ons beleid. We hebben aansluiting gezocht bij de definities van het Aw en zijn hier niet van afgeweken. De beleidsmatige beschouwing van de ontwikkeling van de marktwaarde en het verschil van de marktwaarde en beleidswaarde hebben we in hoofdstuk 7.5 verder uitgewerkt.

Wet- en regelgeving

■ Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

We werken met persoonsgegevens van huurders, woningzoekenden, ondernemers, partners en medewerkers. Wij moeten dit zorgvuldig, veilig, proportioneel en vertrouwelijk doen. Privacy is een belangrijk onderdeel bij het verwerken van deze gegevens. Door middel van beleid en een periodiek in te vullen checklist, toetsen we de borging van de AVG. Regelmatig vragen we in de organisatie aandacht voor het goed toepassen van ons beleid en de wet- en regelgeving.

■ Fiscaliteit

Om de fiscale risico's te beheersen, heeft Triada een fiscaal statuut en een fiscale commissie. Elk jaar beschrijven we de voorgenomen activiteiten in het fiscale jaarplan en koppelen wij onze fiscale activiteiten terug in het fiscale jaarverslag. Meerdere personen controleren de aangiften. Op de verschillende vakgebieden (vennootschapsbelasting, btw en loonheffingen) maken we gebruik van, of laten we ons adviseren door, externe deskundigen. Onze belangrijkste uitgangspunten bij onze fiscale visie en strategie en het gewenste gedrag zijn beschreven in het fiscale statuut.

■ Juridische zaken

We hebben om bedrijfseconomische reden (grootte/verscheidenheid van onderwerpen) geen vaste jurist in dienst. Voor juridische zaken huren we juristen in die gespecialiseerd zijn in het vakgebied waarvoor we de expertise nodig hebben.

Risicomanagement

In 2022 hebben we verschillende activiteiten ondernomen om het risicomanagement verder te optimaliseren. Zo hebben we voor de eigen normen het financieel risicobereidheidsprofiel opgesteld onder begeleiding van drie externe partijen. Met een andere deskundige zijn we een optimaliseringsproces gestart. Daarbij willen we het financieel risicomanagementbeleid in het strategisch risicomanagementbeleid matchen en het risicomanagement optimaliseren. De controller heeft de samenhang van de strategische risicobereidheid en de financiële risicobereidheid beoordeeld (zie hiervoor onderstaande paragraaf). Daarnaast zijn er gesprekken gevoerd met de risico-eigenaren om de status van hun risico te beoordelen. Dit alles heeft geleid tot een aanpassing van de risicokaart. Deze is besproken met de directeur-bestuurder en het managementteam.

Andere verbeterpunten die bij de optimalisatie van het risicomanagement naar voren kwamen, zijn onder meer:

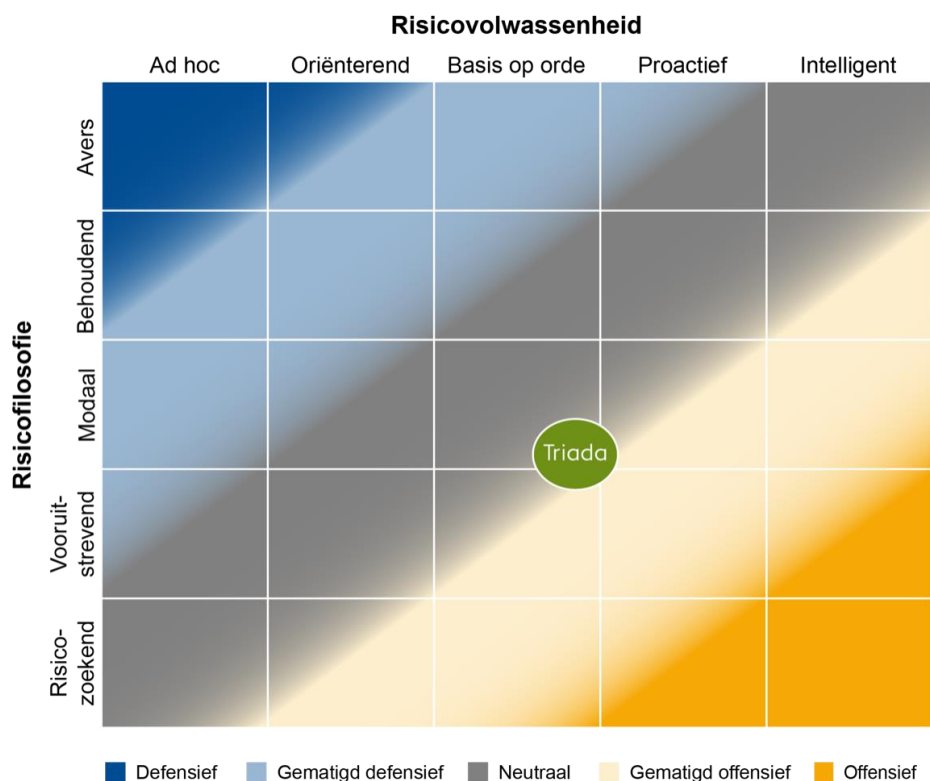
- Het verbeteren van de risicodialoog zowel op management- als medewerkersniveau
- Het komen tot een set risico-indicatoren die laat zien of een risico groter dan wel kleiner wordt
- Beter grip krijgen op de externe risico's. Dit door deze proactief te vertalen naar mogelijke scenario's
- Alle te voorkomen risico's⁴ zijn weggezet in de organisatie
- Definiëren van de risicotolerantiegrenzen
- Soft controls beter inbedden in de organisatie.

Risicobereidheid (strategisch en financieel)

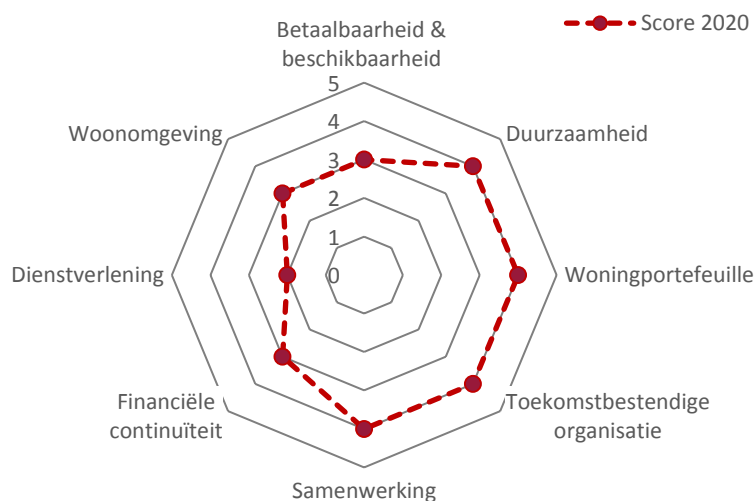
Dit jaar hebben medewerkers die betrokken zijn bij het bepalen van de risicobereidheid, het financieel risicobereidheidsprofiel opgesteld. Dit is gedaan onder begeleiding van drie externe partijen en in samenspraak met de rvc, directie en het management. Dit financieel risicobereidheidsprofiel was de input voor ons eigen normenkader.

Tijdens de sessies die we hebben gehouden om het risicobereidheidsprofiel te bepalen, hebben we de risicofilosofie en de mate van risicovolwassenheid bepaald. De risicofilosofie laat zien dat Triada weloverwogen risico's en kansen afweegt. De risicovolwassenheid laat zien dat we de basisprocessen en -systemen ingericht hebben en efficiënt uitvoeren. Uit de risicofilosofie en de mate van risicovolwassenheid hebben we het financiële risicobereidheidsprofiel bepaald. Voor Triada is dit een neutraal financieel risicobereidheidsprofiel (zie figuur).

⁴ Interne risico's die te beheersen zijn en die in principe vermijdbaar of te voorkomen zijn. Voorbeelden zijn fraude en continuïteitsrisico's in routinematige operationele processen. Deze risico's managen we proactief door regelmatig processen en regels rondom gedrag en besluitvorming te checken.



Eind 2020 hebben we onze strategische risicobereidheid vastgesteld op basis van de verschillende doelen in ons ondernemingsplan. Het volgende spindigram laat de risicobereidheid per doelstelling zien.



Risk appetite uitgedrukt in een score van 1 t/m 5

Score	Bereidheid om risico te lopen
1	Aversie We lopen geen enkel risico
2	Beperkt Zeer beperkt bereid om risico te lopen. Alleen wanneer de kans op falen en de impact zeer beperkt is
3	Voorzichtig Bereid beperkte risico's te lopen wanneer rendement/voordelen groot zijn
4	Flexibel Bereid om risico te lopen, om de rendementen/voordelen te kunnen behalen
5	Open Kies optie met het hoogste rendement/voordeel, accepteer mogelijkheid van verlies

Hoewel het de bedoeling was om het strategisch risicobereidheidsprofiel in 2022 te herijken, is dat vanwege de gedeeltelijke afwezigheid van de controller niet gelukt. Als we de strategische risicobereidheid vergelijken met de financiële risicobereidheid, concluderen we dat de financiële continuïteit in beide modellen gemiddeld scoort en dat we de financiële risicobereidheid als voorzichtig dan wel neutraal beoordelen. Het geeft aan dat we over financiële/strategische risicobereidheid nog hetzelfde denken. De strategische doelstellingen duurzaamheid, woningportefeuille, toekomstbestendige organisatie en samenwerking hebben een hogere risicobereidheid (4). De doelstellingen betaalbaarheid, beschikbaarheid en woonomgeving hebben een voorzichtige risicobereidheid (3), terwijl we op dienstverlening een lagere risicobereidheid (2) hebben. Als we de scores van deze doelstellingen vergelijken met de risicofilosofie uit de financiële risicobereidheid, zien we hetzelfde beeld.

De risicofilosofie is neutraal maar neigt naar gematigd offensief. Dit profiel hebben we niet gemeten op doelstellingsniveau.

Risicokaart

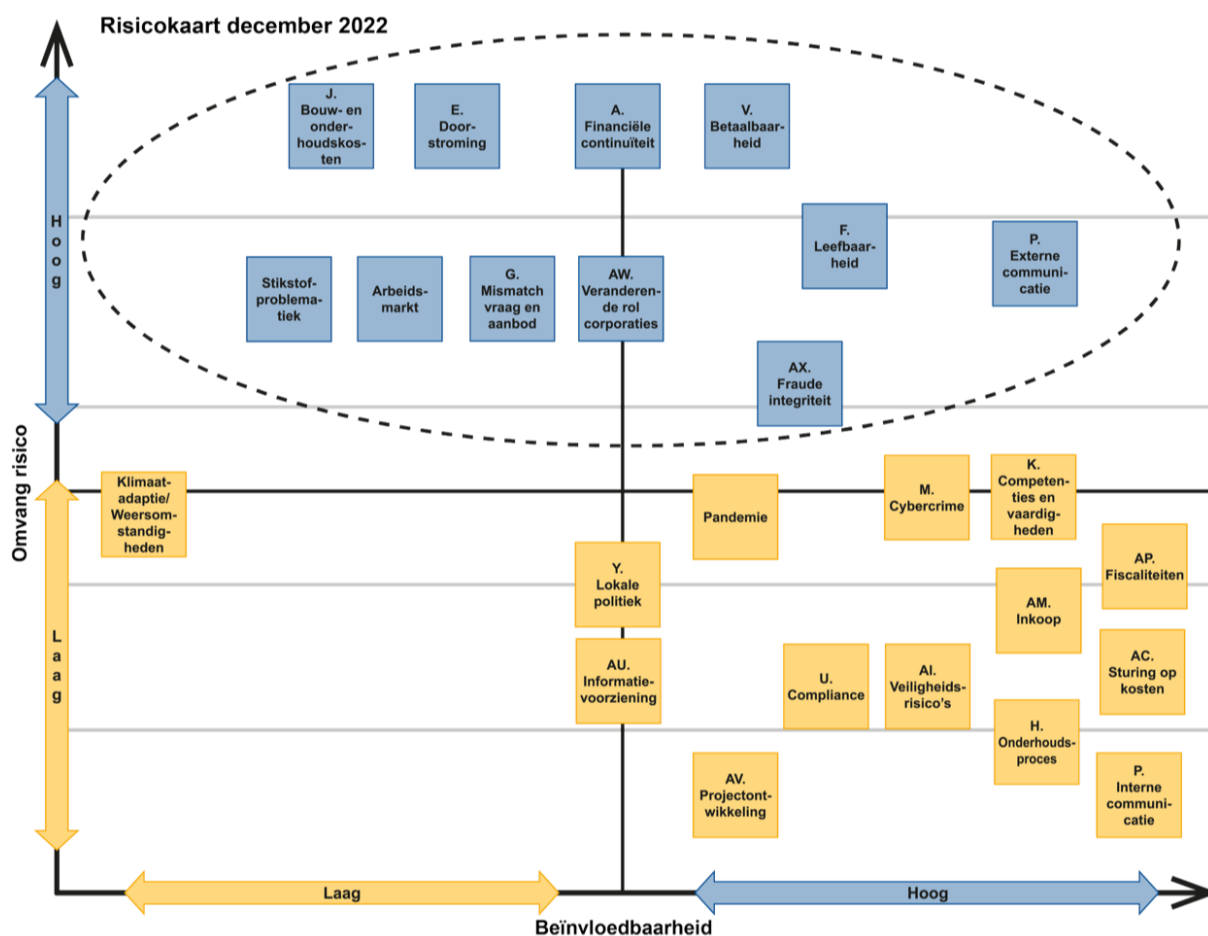
In 2021 kwalificeerden we de volgende vijftien strategische en externe risico's (risicogebieden) als risico's met een hoge impact:

- | | |
|---|-------------------------------------|
| ■ (Stijgende) bouw en onderhoudskosten | ■ (Onvoldoende) communicatie |
| ■ Financiële continuïteit onder druk/onvoldoende investeringsruimte | ■ Mismatch vraag en aanbod |
| ■ Veranderende rol woningcorporaties | ■ Betaalbaarheid in het geding |
| ■ Wisselend beleid lokale politiek | ■ Inkoop onvoldoende op orde |
| ■ (Niet) compliant met wet- en regelgeving | ■ (Onvoldoende) rendement complexen |
| ■ (Onvoldoende) competenties en vaardigheden medewerkers | ■ Fraude/integriteit |
| ■ Leefbaarheid in gedrang | ■ (Onvoldoende) focus op de klant |
| | ■ (Onvoldoende) doorstroming |

Naar aanleiding van de gesprekken met de risico-eigenaren, komen we voor het jaar 2022 tot de volgende strategische en externe risico's met een hoge impact (zie ook de risicokaart december 2022):

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

Aan het *risico financiële continuïteit onder druk* zijn in 2022 de risico's *onvoldoende investeringsruimte* en *onvoldoende rendement complexen* toegevoegd. Ook vallen de in een eerder stadium gedefinieerde risico's *stijging van de rente* en *herfinanciering* hieronder. Aan het risico *leefbaarheid* is vanwege de nauwe verwevenheid het risico *onvoldoende focus op de klant* toegevoegd. De huidige stikstofproblematiek en de krapte op de arbeidsmarkt zijn nieuw opgenomen op de risicokaart.



De blauwe risico's zijn de risico's met een hoge impact. Op deze risico's ligt in onze organisatie de focus. De betreffende manager en een risico-eigenaar bewaken deze frequent. De gele risico's beoordelen we periodiek, maar in ieder geval jaarlijks. De meeste van deze risico's kunnen we zien als te voorkomen risico's. Triada probeert alle te voorkomen risico's proactief te managen.

Risicobeoordeling externe toezichthouders

Beoordeling Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Op 15 september 2022 hebben we de jaarlijkse beoordeling door het WSW ontvangen. We zijn beoordeeld aan de hand van de actuele dVi en dPi, beleidsdocumenten en gesprekken met de directeur-bestuurder en enkele medewerkers. Het algemeen beeld was dat Triada een financieel gezonde corporatie is met een transitieopgave haalbaar binnen de geldende financiële kaders. De meerjarenbegroting laat zien dat Triada nog over voldoende bijsturingsmogelijkheden beschikt.

Het WSW beoordeelt Triada vooral op haar risicoprofiel, transitieopgave en bijsturingmogelijkheden en concludeert het volgende:

- Het risicoprofiel is laag, mede door de acceptabele ontwikkeling van de financiële ratio's.
- De ingerekende transitieopgave is op basis van de dPi 2021 voor de prognoseperiode tot en met 2026 haalbaar binnen de geldende kaders.
- Op basis van de meerjarenbegroting beschikken we over voldoende bijsturingmogelijkheden.
- Het WSW ziet als belangrijke recente ontwikkelingen:
 - De bestuurderswisseling en de wisselingen in de samenstelling van de rvc.
 - De doorrekening van de NPA en de impact op Triada.
 - Behouden van de voortgang op de verschillende investeringsprojecten.

Het WSW vindt dat de beschikbaarheid van locaties op basis van de huidige inzichten voor Triada geen beperkende factor is. Met de vaststelling van het nieuwe koersplan in 2023 en aanvullend daarop de herijking van de portefeuillestrategie, vraagt het WSW aandacht voor duidelijk inzicht in de wens- en haalbare portefeuille.

Beoordeling rechtmatigheid en governance door de Aw 2022

Op 17 januari 2022 hebben we de definitieve uitkomsten naar het onderdeel rechtmatigheid 2020 ontvangen. In de brief constateert de inspecteur van de Aw:

- Triada komt in aanmerking voor staatssteun.
- Triada heeft een goedkeurend oordeel van de accountant over de WNT-normen.
- Bij Triada is geen sprake van overcompensatie.
- Bij Triada is geen sprake van een sterke afwijking in de aflossingen van de interne lening.
- Op de overige onderdelen zijn bij Triada geen onrechtmatigheden geconstateerd.
- De huursomstijging van 2020 is voldoende onderbouwd.
- In het kader van datakwaliteit merkt de Aw op dat er een onjuistheid is geconstateerd in een van de assurance-plichtige onderdelen van de dVi 2021. Dit is direct door Triada aangepast.

De Aw beoordeelt samen met het WSW de financiële continuïteit. Op 30 augustus 2022 ontvingen wij de toezichtbrief 2022 van de Aw over het gehouden onderzoek waarbij Aw zich richtte op de governance. Het resultaat van het onderzoek is dat de risico-inschatting van Triada laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Daarom heeft de Aw geen interventies opgelegd en toezichtafspraken gemaakt. De Aw beschouwt het verbeterpunt datakwaliteit uit de toezichtbrief van 2021 als afgehandeld, vanwege de beheersmaatregelen die we hebben genomen.

Op 29 november 2022 hebben we opnieuw een brief met de uitkomsten over het onderdeel rechtmatigheid 2021 ontvangen. In de brief constateert de inspecteur van de Aw:

- Triada komt in aanmerking voor staatssteun.
- Triada heeft een goedkeurend oordeel van de accountant over de WNT-normen.
- Bij Triada is geen sprake van overcompensatie.
- Bij Triada liggen de aflossingen van de interne lening in lijn met het aflossingsschema.
- Op de overige onderdelen zijn bij Triada geen onrechtmatigheden geconstateerd.

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 controlfunctie, valt de controller direct onder het bestuur. Als het nodig is, kan de controller vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid de rvc rechtstreeks informeren.

Interne controle

Volgens de werkwijze in het intern controleplan voert de controller een aantal audits uit (derde lijn). Aan de hand van de laatste versie van de meerjarenplanning interne audits stelt hij een jaarplan op. De directeur-bestuurder stelt dit jaarplan vast, waarna de rvc deze goedkeurt. De controller rapporteert over de voortgang en de uitkomsten van de gehouden audits aan de directeur-bestuurder. De rvc ontvangt de informatie over de voortgang van het jaarplan in de periodeverslagen en in het (jaarlijkse) verslag over de interne audits.

In 2022 heeft de controller in samenwerking met de interim-controller de volgende audits uitgevoerd:

- Verkoop
- Projecten
- Jaarverslag/-rekening (vooraf toetsing dossier en tekst)
- Verantwoordingsinformatie
- Begroting 2023
- Prospectieve informatie
- Aangifte vennootschapsbelasting 2020
- Factuurcontrole op ingaande en uitgaande facturen.

Op 31 december 2022 waren de audits planmatig onderhoud en investeringen en treasury onderhanden.

De controller heeft de uitkomsten van de audits gerapporteerd aan de directeur-bestuurder. De aanbevelingen uit de audits zijn nagenoeg allemaal opgevolgd.

Bij de audits besteedt de controller onder meer aandacht aan:

- Procesbeschrijvingen
- Algehele beheersing van het proces
- (Proces)risico's en de beheersingsmaatregelen
- Fraudemogelijkheden
- AO/IC (autorisatie, functiescheiding en procuratie)
- Governancecode
- Compliance
- Automatische gegevensverwerking.

Op de afdelingen en in de sectoren (eerste en tweede lijn) vinden ook interne controles plaats op de verschillende werkprocessen. Zo controleren de medewerkers op de afdelingen elkaar (bijvoorbeeld inkomenstoewijzingen en boekingen grootboek). Daarnaast vinden er bij sommige processen en/of activiteiten ook nog extra controles plaats door teamleiders, managers en stafmedewerkers.

6.4 Visitatie

In de Woningwet staat dat corporaties de strategische doelen en de afspraken met belanghebbenden elke vier jaar moeten laten onderzoeken door een onafhankelijke visitatiecommissie. Een visitatie is daarmee een belangrijk extern verantwoordingsinstrument voor corporaties. Maar het is ook een leerinstrument.

Belanghebbenden zijn belangrijk voor ons. Op veel terreinen rechtvaardigen zij ons handelen. Wij maken periodiek afspraken met belanghebbenden, zoals de gemeenten en de huurdersraad. In ons ondernemingsplan staan onze doelen voor de periode van 2019-2023. In 2022 zijn we gestart met het traject om te komen tot een nieuwe koers en strategische doelen voor de komende jaren. Het koersplan gaan we halverwege 2023 vaststellen.

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

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

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

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

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

De adviezen van de visitatiecommissie hebben we uitgewerkt in acties waarmee medewerkers, bestuur en rvc aan de slag zijn gegaan. Dit leidde tot verdere verbetering van onze prestaties. De voortgang van de verbeterpunten hebben we besproken met de rvc. Het grootste deel van de verbeterpunten zijn afgehandeld. In 2023 starten we het voorbereidingstraject voor de visitatie van 2024.

7. Financiën

7.1 Financieel beleid

Het reglement financieel beleid en beheer is in 2022 geactualiseerd en 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. Ook hebben we het eigen normenkader in het reglement opgenomen. Met dit kader houden wij een buffer aan ten opzichte van de normen in het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW. Hoe wij ons financieel beheer en beleid invullen, staat in een aantal (interne) documenten. Hieronder lichten we de belangrijkste documenten toe.

Treasurystatuut

In dit statuut staan de officiële kaders en richtlijnen voor onze treasuryactiviteiten; onze financierings- en beleggingsactiviteiten met het risicobeheer dat daarbij hoort. Ook staat erin hoe we onze financiële risico's nu en in de toekomst in kaart moeten brengen en controleren. Zo kunnen we voor- en achteraf objectief en transparant verantwoording afleggen. We hebben het statuut in 2022 geactualiseerd.

Investeringsstatuut

In het investeringsstatuut staat hoe wij ervoor zorgen dat wij verantwoord investeren. We willen de (financiële) risico's van investeren zoveel mogelijk beheersen en beperken. Daarom hebben we een afwegings- en beoordelingskader opgesteld. Daaraan toetsen we elke vastgoedinvestering. In het investeringsstatuut staat hoe we verslag uitbrengen en welke verschillende fases (van initiatief tot aan realisatie) we doorlopen. Ook hebben we de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de verschillende functies binnen het investeringsproces erin vastgelegd. In 2022 zijn we gestart met het opstellen van een nieuw statuut dat we in 2023 ter goedkeuring voorleggen aan de rvc.

Fiscaal statuut

In dit statuut staan de kaders, randvoorwaarden en uitgangspunten van onze fiscale visie, ons fiscaal beleid, de fiscale processen en onze organisatie- en informatiestructuur. In het fiscaal statuut staat hoe we omgaan met fiscaliteit en binnen welke (risico)kaders wij beslissingen nemen. Zo is er vooraf duidelijkheid over onze toekomstige fiscale positie, zodat we op fiscaal-kritische momenten de juiste afwegingen kunnen maken. We hebben het statuut in 2022 geactualiseerd.

Risicomanagementbeleid

In het risicomanagementbeleid hebben wij vastgelegd hoe wij ons risicomanagement(systeem) hebben ingericht. Hierin staat onder andere wat wij verstaan onder risicomanagement en wat de uitgangspunten en leidende principes zijn. Op deze manier geven we inzicht in hoe we risico's identificeren, analyseren en beheersen. Verder staat erin wat de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de verschillende functies voor het risicomanagementproces zijn, 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 Aw jaarlijks alle corporaties. De Aw maakt hierbij gebruik van de verantwoordingsinformatie (dVi), de prognose-informatie (dPi), het jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag), de jaarrekening, documentatie van de accountant en andere relevante informatie.

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

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

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

Borgingsplafond

Het borgingsplafond is een belangrijke risico-richtlijn van het WSW. Dit is de maximale grootte van de geborgde leningenportefeuille per kalenderjaar, rekening houdend met de risicocategorie waarin corporaties zijn ingedeeld. Op basis van de uitkomsten over boekjaar 2021 heeft het WSW ons ingedeeld in risicocategorie Midden I. Daarmee vallen we, net als voorgaande jaren, in de op een na gunstigste premietariefgroep. Tot 2020 gaf het WSW de borgingsruimte vrij voor drie jaar vooruit. Omdat het WSW terughoudender is voor de lange termijn, beperken zij zich nu voor de hele sector tot een periode van twee jaar. Dit maakt dat we bij investeringen over meerdere jaren kritisch de financieringsruimte beoordelen. Het borgingsplafond dat het WSW in 2022 aan ons heeft afgegeven, ziet er zo uit:

Overzicht borgingsplafond	(x € 1.000)		
	2022	2023	2024
Geborgde leningenportefeuille WSW per 1 januari	233.326		
Financieringsbehoefte DAEB	17.779	31.254	32.654
Interne financieringsbronnen	-13.726	-14.743	-14.641
Correctie*	-	-	-18.013
Borgingstegoed	-490	-	-
Borgingsplafond ultimo jaar	236.889	253.400	253.400

* correctie voor het niet vrijgeven van de borgingsruimte in 2024

Per 31 december 2022 bedraagt onze geborgde leningenportefeuille ongeveer 227,5 mln. euro. Daarmee voldoet deze aan het borgingsplafond. In de loop van 2023 ontvangen wij een nieuw borgingsplafond op basis van de begroting 2023. Daarbij wordt het borgingsplafond voor 2024 en 2025 ook vrijgegeven.

Borgbaarheidsverklaring

In een borgbaarheidsverklaring staat of een corporatie voldoet aan het borgingsplafond. Op grond van deze verklaring kunnen wij binnen de ruimte van het borgingsplafond leningen aantrekken met WSW-borging. Dit op voorwaarde dat we voldoen aan de borgingsvoorwaarden. We hebben de borgbaarheidsverklaring op 31 mei 2022 ontvangen.

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. Het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW is vanaf 2019 van kracht. Een belangrijk beoordelingsonderwerp is de financiële continuïteit. Het is van belang dat een corporatie op basis van haar financiële positie in staat is om op korte en lange termijn haar bezit in stand te houden en haar maatschappelijke opgave uit te voeren. De beoordeling van financiële continuïteit is gericht op drie onderdelen:

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

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

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

7.3 Financiële informatie 2022

Balans

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

Balans en kengetallen		(x € 1.000)	
		Jaarrekening 2022	Jaarrekening 2021
Activa:			
Vastgoedbeleggingen		1.102.502	1.071.247
Materiële vaste Activa		10.567	10.484
Financiële vaste activa		8.559	8.128
Totaal vaste activa		1.121.628	1.089.859
Voorraden		846	867
Vorderingen		1.675	1.561
Liquide middelen		4.377	3.859
Totaal vlottende activa		6.898	6.287
Totaal activa		1.128.526	1.096.146
Passiva:			
Eigen vermogen		873.438	834.316
Voorzieningen		3.861	5.338
Langlopende schulden		243.285	228.810
Kortlopende schulden		7.942	27.682
Totaal passiva		1.128.526	1.096.146
Solvabiliteit marktwaarde		77,4%	76,1%
Rentabiliteit totaal vermogen		4,1%	13,2%
Liquideiteitsratio		0,87	0,23

Vastgoedbeleggingen

Onze vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen alle onroerende zaken in exploitatie of bestemd voor exploitatie. Vergeleken met 2021 is de waarde met 31 miljoen euro gestegen. Deze stijging komt voor het grootste deel door een positieve waardeverandering en door oplevering van nieuwbouw. We schrijven niet af op vastgoedbeleggingen.

Materiële vaste activa

Onder materiële vaste activa verstaan we de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie. De waarde van de materiële vaste activa is licht gestegen ten opzichte van 2021. In 2022 hebben we geïnvesteerd in zonnepanelen en laadpalen voor onze elektrische bedrijfsbussen.

Financiële vaste activa

De financiële vaste activa bestaan uit belastinglatenties en het uitgestelde resultaat vanuit een doorzaktransactie in 2012. Door een hogere waardering van de belastinglatenties, zien we in 2022 een stijging ten opzichte van 2021.

Voorraden

De voorraden bestaan uit vastgoed bestemd voor verkoop. Het gaat om een grondpositie en drie leegstaande woningen waarvan de verkoopactiviteiten per balansdatum al gestart waren. Eind 2021 ging het om dezelfde grondpositie en vijf woningen voor verkoop.

Vorderingen

Vorderingen zijn tegoeden van debiteuren, overige vorderingen en overlopende posten. In 2022 is hierin ook € 1,4 miljoen euro voor vennootschapsbelasting opgenomen, omdat het berekende bedrag lager uitvalt dan de betaalde bedragen op basis van voorlopige aanslagen.

Liquide middelen

Liquide middelen zijn bank- en kasegoeden. Eind 2022 is het saldo vergelijkbaar met het saldo per einde 2021. Er zijn geen tegoeden teruggeplaatst op onze roll-over lening.

Eigen vermogen

Aan het eigen vermogen voegen we jaarlijks het resultaat na belastingen toe. Aangezien dit resultaat positief is, zien we een stijging van het eigen vermogen ten opzichte van 2021.

Voorzieningen

Voorzieningen zijn onder andere gevormd voor onrendabele investeringen in nieuwbouw en woningverbetering. Per einde 2022 lopen er minder aangegane verplichtingen die leiden tot een onrendabele investering dan per einde 2021.

Langlopende schulden

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

Kortlopende schulden

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

Solvabiliteit marktwaarde

De solvabiliteit beoordeelt de continuïteit en daarmee de liquiditeit op lange termijn. De solvabiliteit is in het verslagjaar gestegen vergeleken met 2021.

Rentabiliteit

Dit kengetal meet de winstgevendheid van het totale vermogen over een bepaalde periode. Winstgevendheid is belangrijk om te kunnen investeren en om de financiële continuïteit te waarborgen. Vergeleken met 2021 is de rentabiliteit gedaald als gevolg van een lagere waardestijging van het vastgoed.

Liquiditeitsratio

Dit ratio geeft aan in hoeverre een bedrijf kan voldoen aan de kortlopende schulden uit de vlottende activa. De liquiditeit wordt sterk beïnvloed door de hoogte van de voorraden, vorderingen, liquide middelen en de kortlopende schulden. De liquiditeit is in vergelijking met 2021 toegenomen.

Financiële resultaten

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

Resultaten	(x € 1.000)	
	Jaarrekening 2022	Jaarrekening 2021
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	18.743	22.478
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	821	1.099
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	28.084	125.519
Netto resultaat overige activiteiten	8	-45
Overige organisatiekosten	-496	-3.677
Kosten omtrent leefbaarheid	-530	-481
Bedrijfsresultaat	46.630	144.893
Financiële baten en lasten	-6.773	-7.203
Resultaat voor belastingen	39.857	137.690
Belastingen	-735	-1.537
Resultaat na belastingen	39.122	136.153

Nettoresultaat exploitatie van vastgoedportefeuille

Dit resultaat bestaat voor het grootste deel uit onze huuropbrengsten minus de onderhoudslasten en de verhuurderheffing. Ten opzichte van 2021 zien we een forse stijging van de onderhoudslasten. Deze stijging komt vooral door prijsverhogingen. De huuropbrengsten zijn slechts licht gestegen als gevolg van de jaarlijkse gedifferentieerde huurverhoging in juli 2022. De licht gestegen huuropbrengsten compenseren de toegenomen onderhoudslasten niet. Dit zorgt voor een daling van het resultaat.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengsten van de vastgoedbeleggingen min de toegerekende kosten en min de boekwaarde van dit vastgoed, vormen het verkoopresultaat. Omdat we ook in 2022 bewust minder vastgoed hebben verkocht, zien we een lichte daling van het verkoopresultaat vergeleken met 2021.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De verschillen tussen de waardering van de vastgoedbeleggingen in 2021 en 2022 vormen de waardeveranderingen. Deze waardeveranderingen realiseren we doorgaans niet, omdat wij ons tot doel stellen vastgoedbeleggingen aan te houden ten dienste van de volkshuisvesting. De daling van 78% vergeleken met 2021 komt vooral door een minder sterke waardestijging.

Nettoresultaat overige activiteiten

Het gaat hier over activiteiten die niet direct te maken hebben met het exploiteren, ontwikkelen of verkopen van vastgoed. Bij Triada bestaat het resultaat uit overige activiteiten voornamelijk uit het beheer voor derden. Ook laten we hier de opbrengst uit administratiekosten bij nieuwe huurcontracten zien. Het negatieve resultaat in 2021 komt doordat we bij nieuwe huurcontracten geen administratiekosten meer berekenen en eerder berekende administratiekosten hebben terugbetaald.

Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten zijn algemene kosten die niet direct toe te rekenen zijn aan vastgoedbeleggingen. Dit zijn bijvoorbeeld kosten voor de rvc, strategie & beleid en jaarverslaggeving. De kosten in 2021 zijn hoger door de eenmalige volkshuisvestelijke bijdrage voor Vestia van ruim 3 miljoen euro.

Kosten omtrent leefbaarheid

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

Financiële baten en lasten

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

Belastingen

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

Kasstroomen

Onze kasstroomen hebben we ingedeeld naar operationele kasstroomen, investeringskasstroomen en financieringskasstroomen. Per kasstroom geven we een toelichting.

Kasstroomen	(x € 1.000)	
	Jaarrekening 2022	Jaarrekening 2021
Saldo begin boekjaar	3.859	1.090
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	10.198	11.862
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-3.131	-17.220
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-6.549	8.127
Saldo einde boekjaar	4.377	3.859

Operationele kasstroomen

De kasstroom uit operationele activiteiten bestaat voor een groot deel uit huurontvangsten, onderhoudsuitgaven, rentelasten en verhuurderheffing. Vooral de gestegen onderhoudsuitgaven verklaren het verschil ten opzichte van 2021.

Investeringskasstroomen

Onder de kasstroom voor investeringsactiviteiten vallen verkoopontvangsten, uitgaven voor nieuwbouw en aankoop- en verbeteruitgaven. Vergeleken met 2021 zien we een lagere uitgaande kasstroom, doordat we minder uitgaven hadden voor nieuwbouw en woningverbetering. Dat komt vooral doordat we twee nieuwbouwprojecten later realiseren.

Financieringskasstroomen

De kasstroom uit financieringsactiviteiten bestaat uit ontvangsten uit nieuwe leningen en uitgaven voor het aflossen van leningen. In tegenstelling tot 2021 is er dit jaar sprake van een uitgaande kasstroom doordat we meer leningen hebben afgelost dan aangetrokken.

Financiële ratio's

Wij voldoen ruim aan de gestelde normen vanuit Aw en WSW, zowel enkelvoudig als voor DAEB en niet-DAEB afzonderlijk. Hierna volgt een toelichting op de afwijkingen ten opzichte van het voorgaande verslagjaar.

Financiële ratio's

Enkelvoudig	Jaarrekening 2022	Jaarrekening 2021	Eigen normenkader	Norm Aw/WSW
ICR	2,5	2,6	$\geq 1,7$	$\geq 1,4$
LTV	34%	44%	$\leq 77\%$	$\leq 85\%$
Solvabiliteit	64%	54%	$\geq 22\%$	$\geq 15\%$
Dekkingratio	21%	31%	$\leq 70\%$	$\leq 70\%$
Onderpandratio	22%	31%	$\leq 70\%$	$\leq 70\%$

DAEB

ICR	2,5	2,6	$\geq 1,7$	$\geq 1,4$
LTV	34%	45%	$\leq 77\%$	$\leq 85\%$
Solvabiliteit	63%	54%	$\geq 22\%$	$\geq 15\%$
Dekkingratio	21%	31%	$\leq 70\%$	$\leq 70\%$

Niet-DAEB

ICR	3,1	3,4	$\geq 1,8$	$\geq 1,8$
LTV	29%	27%	$\leq 75\%$	$\leq 75\%$
Solvabiliteit	78%	77%	$\geq 40\%$	$\geq 40\%$
Dekkingratio*	-	-	$\leq 70\%$	$\leq 70\%$

* Bij niet-DAEB is er geen sprake van externe financiering in 2021 en 2022

Interest Coverage Ratio

Als gevolg van een lagere operationele kasstroom door toegenomen onderhoudsuitgaven, is deze ratio voor de enkelvoudige cijfers en DAEB licht afgenomen en daarmee verslechterd. Ook voor de niet-DAEB zien we een afname. Dit komt doordat we minder huuropbrengst genereren door een lager aantal niet-DAEB-verhuureenheden in 2022.

Loan to Value

De Loan to Value is verbeterd ten opzichte van 2021, doordat de waarde van onze leningen minder hard is gestegen dan de (beleids)waarde van het vastgoed.

Solvabiliteit

Ook de solvabiliteit is verbeterd ten opzichte van 2021. Het eigen vermogen is in 2022 meer gestegen dan de waarde van de activa.

Dekkingsratio

Deze ratio is sterk verbeterd doordat de marktwaarde van het vastgoed in 2022 is toegenomen, terwijl de marktwaarde van de leningen juist is afgenomen.

Onderpandratio

Ook het onderpandratio is sterk verbeterd ten opzichte van 2021, omdat de marktwaarde van het vastgoed is toegenomen en de marktwaarde van de bij WSW geborgde leningen is afgenomen.

7.4 Financiële doorkijk naar de toekomst

In onze vastgestelde begroting 2023 hebben we de financiële gevolgen van onze plannen en toekomstige ontwikkelingen beoordeeld. We hanteren hierbij voor het eerst een eigen normenkader, waarin een buffer is opgenomen om onvoorziene tegenvallers op te vangen.

De afspraken die gemaakt zijn in de NPA hebben we zo goed mogelijk in onze begroting vertaald. De financiële ratio's voldoen zowel aan het beoordelingskader van Aw-WSW, als aan het eigen normenkader.

Continuïteitsveronderstelling

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

Prognose Kasstromen	(x€ 1.000)				
	2023	2024	2025	2026	2027
Saldo begin boekjaar*	5.178	5.650	5.000	5.000	5.069
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	9.607	10.614	11.978	13.921	15.076
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-30.825	-56.593	-53.635	-51.077	-57.116
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	21.690	45.329	41.657	37.225	42.267
Saldo einde boekjaar	5.650	5.000	5.000	5.069	5.296

* In 2023 is met 4,377 miljoen euro een lager beginsaldo gerealiseerd

Kasstroom uit operationele activiteiten

Huurontvangsten bepalen voor een groot deel de kasstroom uit operationele activiteiten. Hierop brengen we onderhoudsuitgaven, rente-uitgaven en uitgaven voor belastingen in mindering. We verwachten een matige stijging van de huurontvangsten en onze uitgaven voor onderhoud gaan ook omhoog. Per saldo zien we een stijgend verloop van deze kasstroom.

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

De kasstroom uit investeringsactiviteiten hangt samen met de uitgaven voor nieuwbouw en woningverbetering. We verwachten de komende vijf jaren een totale uitgave van 244 miljoen euro voor nieuwbouw. Investerings in woningverbetering, zoals energiemaatregelen, bedragen de komende vijf jaren naar verwachting 69 miljoen euro. Deze investeringen in bestaande woningen voegen niet direct financiële waarde toe en willen we zo veel mogelijk financieren met verkoopontvangsten. De verkoopontvangsten hebben we ook begroot op 69 miljoen.

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Ook de kasstroom uit financieringsactiviteiten hangt samen met de uitgaven voor nieuwbouw en woningverbetering. Hieruit kan financieringsbehoefte ontstaan, net als uit de geplande aflossing van lopende leningen. We verwachten dat wij in deze periode 216 miljoen euro aan nieuwe leningen aantrekken.

Meerjarenbegroting 2023-2027 in relatie tot het normenkader

Enkelvoudig	2023	2024	2025	2026	2027	Eigen normenkader	Norm Aw/WSW
ICR	2,4	2,4	2,5	2,6	2,6	≥ 1,7	≥ 1,4
LTV	42%	46%	51%	56%	61%	≤ 77%	≤ 85%
Solvabiliteit	57%	51%	46%	42%	36%	≥ 22%	≥ 15%
Terugverdientijd	19	19	21	22	24	≤ 35	≤ 35
DAEB							
ICR	2,4	2,4	2,4	2,6	2,6	≥ 1,7	>1,4
LTV	42%	46%	51%	56%	61%	≤ 77%	≤ 85%
Solvabiliteit	57%	52%	47%	42%	37%	≥ 22%	≥ 15%
Niet-DAEB							
ICR	2,2	4,1	2,7	2,0	2,3	≥ 1,8	≥ 1,8
LTV	31%	45%	55%	53%	52%	≤ 75%	≤ 75%
Solvabiliteit	79%	52%	45%	46%	48%	≥ 40%	≥ 40%

De financiële ratio's en de terugverdientijd vallen binnen de normen van zowel het eigen normenkader als de norm vanuit Aw/WSW.

7.5 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 is. Het waarderen van het bezit op marktwaarde is verplicht volgens de Woningwet. Hiervoor gebruiken wij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, dat de netto-contante-waardemethode volgt. Zo maken wij de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant met een disconteringspercentage. Dit is inclusief de eindwaarde; de geschatte opbrengstwaarde van het vastgoed aan het einde van deze periode. Bij de waardering van het vastgoed onderscheiden we een doorexploteer- en een uitpondscenario. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen.

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

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

Beleidswaarde

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

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

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

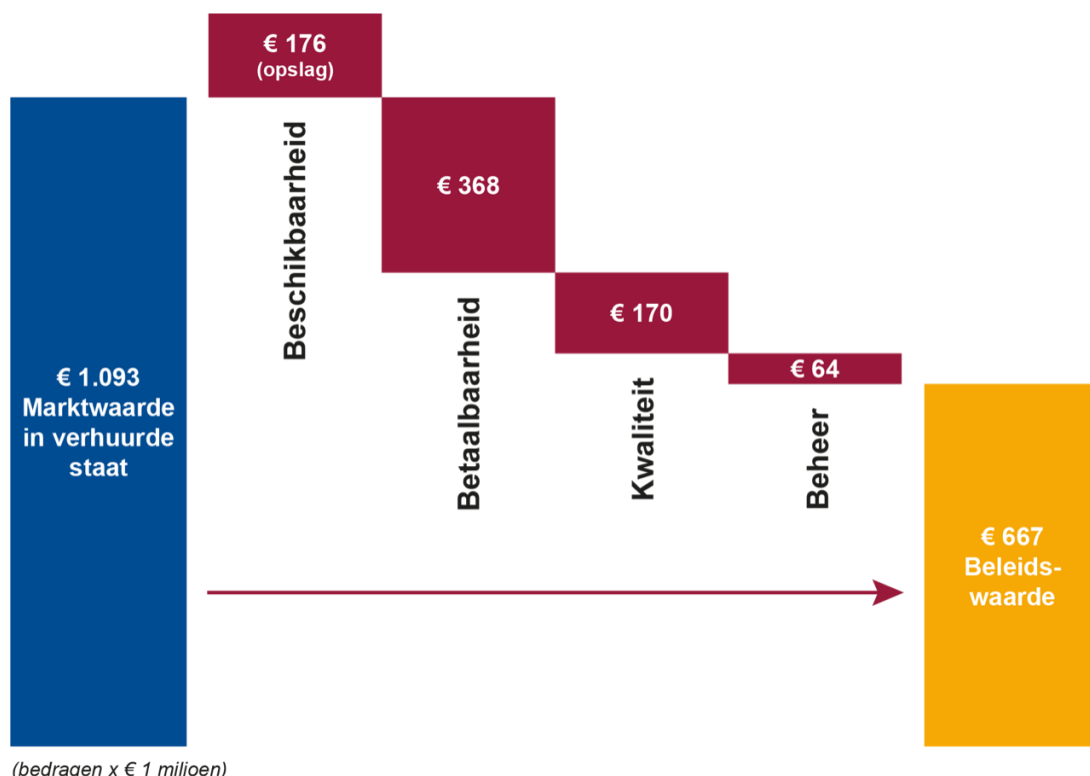
Per 31 december 2022 hebben we 571 miljoen euro aan ongerealiseerde herwaarderings ingerekend (2021: 551 miljoen euro) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed hebben we in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald. Daarmee is het conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Het bedrag van deze ongerealiseerde herwaardering hangt sterk af van ons te voeren beleid.

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

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

Verskil tussen marktwaarde en beleidswaarde

We hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet, of pas op zeer lange termijn, realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB - en het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit vastgoed. Het verschil is ongeveer 426 miljoen euro (2021: ongeveer 529 miljoen euro). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:



Dit betekent dat ongeveer 49% (2021: 64%) van het totale eigen vermogen niet, of pas op erg lange termijn, realiseerbaar is. Gezien de bewegelijkheid van (vooral) de beleidswaarde, is dit percentage aan schommelingen onderhevig.

8. Overige informatie

8.1 Kengetallen

Ultimo boekjaar	2022	2021	2020	2019	2018
Aantal verhuureenheden					
Woningen DAEB	6.357	6.308	6.248	6.231	6.247
Woningen niet-DAEB	67	67	69	71	71
Intramuraal zorgvastgoed DAEB	39	39	39	39	39
Intramuraal zorgvastgoed DAEB-onzelfstandig	103	103	103	103	103
Extramuraal zorgvastgoed DAEB	41	41	41	41	41
Totaal woningen	6.607	6.558	6.500	6.485	6.501
Maatschappelijk vastgoed DAEB	1	1	1	1	1
Parkeergelegenheid niet-DAEB	144	146	146	146	146
Bedrijfsmatig vastgoed niet-DAEB	19	23	26	28	28
Totaal verhuureenheden	6.771	6.728	6.673	6.660	6.676
Eenheden in beheer	4	4	4	4	4
Gemiddelde waarde per verhuureenheid x € 1.000					
Verkrijgingsprijs per verhuureenheid	78	77	74	72	68
Woz-waarde per verhuureenheid	199	183	174	164	158
Marktwaaarde per verhuureenheid	161	157	136	127	116
Beleidswaarde per verhuureenheid	94	78	70	59	64
Mutaties in het woningbezit					
Aantal opgeleverd	60	75	3	43	48
Aantal aangekocht	-	-	36	-	-
Aantal verkocht	11	17	24	51	65
Aantal gesloopt	-	-	-	8	66
Aantal woningen naar huurprijsklasse					
Goedkoop	583	666	594	647	713
Betaalbaar	4.737	4.957	4.301	4.348	4.290
Duur tot huurtoeslaggrens	921	642	1.025	921	935
Duur boven huurtoeslaggrens	263	190	477	466	460
Totaal zelfstandige huurwoningen	6.504	6.455	6.397	6.382	6.398
Onzelfstandige huurwoningen	103	103	103	103	103
	6.607	6.558	6.500	6.485	6.501
Percentage maximaal redelijke huur	65,3	65,5	66,7	66,5	66,1
Kwaliteit					
Aantal reparatieverzoeken per woning	1,13	0,94	1,00	0,99	0,99
Kosten reparatie onderhoud per woning	299	266	240	266	271
Kosten mutatie onderhoud per woning	193	144	126	131	118
Kosten planmatig onderhoud per woning	1.585	1.066	1.162	1.717	1.350
Totaal kosten onderhoud per woning	2.077	1.476	1.528	2.114	1.739
Prijs / kwaliteitverhouding					
Gemiddelde huur per woning	594	581	583	565	551
Gemiddeld aantal punten per woning	166	167	167	166	166
Gemiddelde puntprijs per woning	3,58	3,48	3,49	3,40	3,32
Huur in % van de woz-waarde	3,49	3,73	3,89	4,05	4,11

Ultimo boekjaar	2022	2021	2020	2019	2018
Het verhuren van woningen					
Verhuringen bestaande voorraad	327	342	351	330	350
Verhuringen nieuwbouw	60	75	3	43	48
Mutatiegraad	5,1%	5,4%	5,5%	5,2%	5,5%
Huurachterstand zittende huurders	0,4%	0,4%	0,5%	0,5%	0,5%
Huurderving wegens leegstand	0,7%	0,8%	1,0%	1,1%	1,5%
Financiële continuïteit					
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde	77,4%	76,1%	73,8%	70,5%	68,4%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	63,7%	53,8%	50,6%	39,9%	44,5%
Liquiditeit	0,9	0,2	0,1	0,6	0,3
Rentabiliteit groepsvermogen	4,6%	16,5%	11,3%	10,4%	13,6%
Rentabiliteit vreemd vermogen	2,7%	2,8%	3,0%	3,1%	3,5%
Rentabiliteit totaal vermogen	4,1%	13,2%	9,2%	8,3%	10,4%
Renteresultaat in % van het groepsvermogen	0,8%	0,9%	1,1%	1,3%	1,6%
Interne financiering per woning	132.776	131.060	111.095	99.661	90.112
Gemiddelde schuld per woning	34.433	35.689	33.617	34.229	34.249
Balans winst- en verliesrekening (per woning)					
Vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa in exploitatie	168.468	164.948	143.717	132.649	122.134
Langlopende schulden	35.692	33.888	32.622	32.987	32.022
Groepsvermogen	132.200	127.221	107.410	95.689	85.360
Huuropbrengsten	7.056	6.956	6.868	6.723	6.565
Personeelskosten	769	684	673	703	772
Afschrijvingslasten	74	95	94	103	116
Onderhoudslasten	2.077	1.476	1.529	2.114	1.739
Verhuurderheffing, obligoheffing en saneringssteun	624	647	931	585	921
Volhshuisvestelijke bijdrage	0	475	0	0	0
Overige bedrijfslasten	900	851	794	811	677
Renteresultaat	1.025	1.098	1.180	1.277	1.345
Groepsresultaat	5.922	20.761	11.941	9.976	10.462
Personeelsbezetting (fte)					
Directie	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Directiesecretariaat en ondersteunende diensten	13,2	7,8	7,6	8,6	8,2
Sector bedrijfsdiensten	10,6	12,7	12,6	11,6	11,6
Sector wonen	20,7	21,7	20,9	14,4	12,8
Sector vastgoed	12,2	9,6	6,6	13,0	16,5
Subtotaal	58,7	53,8	49,7	49,6	51,1
Eigen onderhoudsdienst	6,8	6,4	6,4	7,1	7,5
Totaal	65,5	60,2	56,1	56,7	58,6
Aantal woningen per fte	100,9	108,9	115,9	114,4	110,9

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.	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

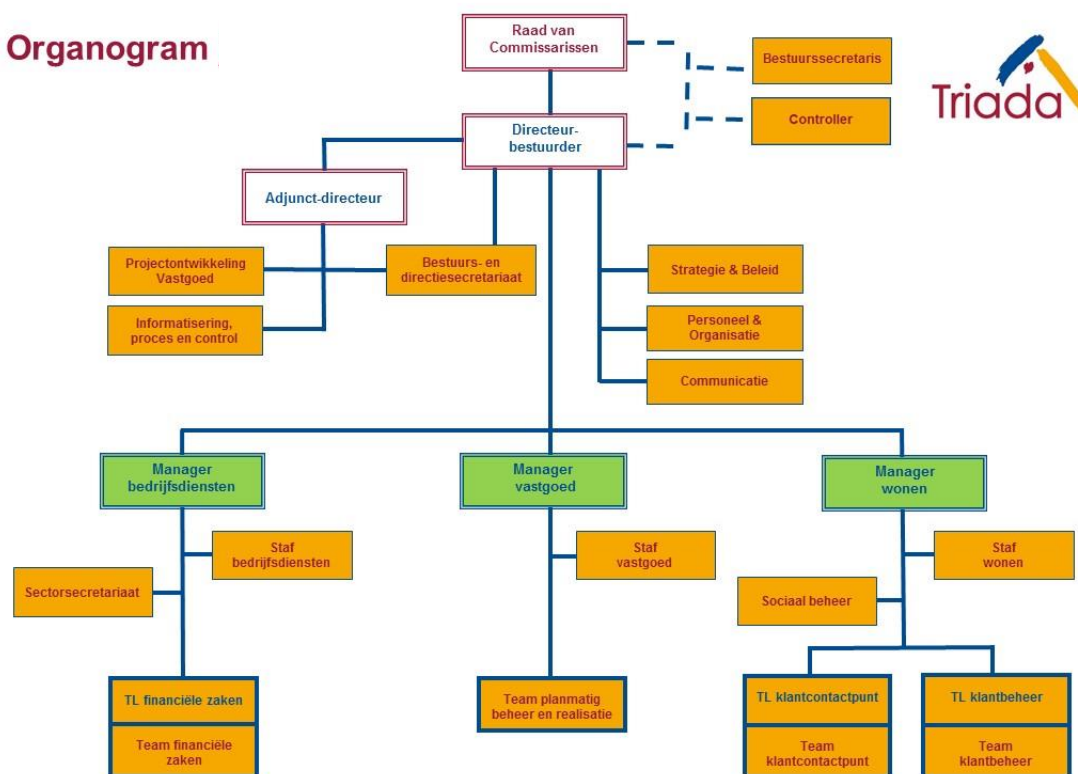
Triada is in 2001 ontstaan uit een fusie tussen drie corporaties in de gemeenten Hattem, Heerde en Epe. Fusiedrager was Beter Wonen uit Hattem, opgericht op 30 mei 1913. De drie gemeenten vormen nu het aaneengesloten werkgebied van Triada, met de bossen van de Veluwe aan de westkant en de IJssel aan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

Organogram



Verslag raad van commissarissen

9. Verslag van de raad van commissarissen

Na twee jaar waarin het coronavirus veel impact had op de samenleving en ook op onze manier van werken, konden we ons in de loop van 2022 weer meer gaan richten op het elkaar fysiek ontmoeten. Dat is fijn, want een goed contact met en betrokkenheid van onze huurders, onze stakeholders en andere belanghebbenden, is voor ons erg belangrijk.

Na de langste formatieperiode in onze geschiedenis, kregen we in januari 2022 een nieuw kabinet en een regeerakkoord met veel aandacht voor de situatie op de woningmarkt. Na een lange afwezigheid hebben we weer een minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). Hugo de Jonge is ambitieus gestart met de Nationale Woon- en Bouwagenda en zes onderliggende programma's. In deze programma's zijn woningbouw, betaalbaarheid, huisvesting van aandachtsgroepen en ouderen, leefbaarheid en verduurzaming, verder uitgewerkt.

In juni 2022 zijn de NPA gemaakt. We zijn blij dat we als corporatie weer een grote volkshuisvestelijke rol hebben gekregen en we streven ernaar ons aandeel in de NPA te realiseren. Als een van de eerste corporaties hebben we de opgave vertaald naar ons werkgebied en doorgerekend in onze plannen en de begroting van 2023.

Deze en andere ontwikkelingen vragen om een heroriëntatie op onze strategische koers. Het huidige ondernemingsplan loopt af en we zijn in 2022 gestart met het maken van een nieuw koersplan. Dit doen we samen met onze partners.

Afgelopen jaar was ook het eerste volle jaar voor Jolanda van Loon als directeur- bestuurder. We zien veranderingen in de organisatie en ondersteunen de ingeslagen weg. Het nieuwe koersplan gaat de komende jaren verder richting geven aan de transitie.

Begin 2022 is de heer Spithoven benoemd als commissaris en is mevrouw Van der Velden herbenoemd. Aan het einde van dit jaar heeft onze voorzitter de heer Scholten afscheid genomen. Vanaf de tweede helft van het jaar zijn we daarom gestart met de werving van een nieuwe voorzitter. Dit proces is succesvol afgerond met de benoeming per 13 februari 2023 van de heer Sprokkereef die woont in het verzorgingsgebied van Triada.

Als rvc kijken we terug op een enerverend jaar waarin aanknopingspunten zijn gecreëerd voor de volgende stap naar een netwerkorganisatie. Als rvc hebben we daaraan een bijdrage kunnen leveren. Het afgelopen jaar hebben we prettig en respectvol samengewerkt met de organisatie, het bestuur en de huurdersraad van Triada.

9.1 Over besturen en toezicht houden

De rvc is onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie. Samen met de directeur- bestuurder zijn wij verantwoordelijk voor de governance. Daartoe heeft de raad samen met het bestuur een visie op toezicht en besturen opgesteld. De visie gaat in op de verantwoordelijkheid voor het behalen van doelstellingen, de strategie, het beleid, de financiering en de onderlinge wisselwerking in rollen. In dit hoofdstuk legt de rvc publiekelijk verantwoording af over de manier waarop de rvc het afgelopen jaar de bevoegdheden en taken heeft ingevuld en uitgevoerd.

De rvc van Triada houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen Triada. Vanuit de optiek van de rvc is toezichthouden gebaseerd op vertrouwen met respect voor ieders rollen. De rvc adviseert het bestuur gevraagd en ongevraagd. Ook is de rvc verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurder en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De rvc geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed. De rvc handelt op basis van de bevoegdheden zoals die onder meer staan in de statuten van Triada. De werkwijze van de rvc staat beschreven in het Reglement raad van commissarissen. De rvc en het bestuur hebben het document Visie op Toezicht en Besturen Triada samen opgesteld. Het gaat in op het doel, de taken en de functie van de rvc. Ook maakt het document de scheiding tussen besturen en toezicht duidelijk.

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

Het intern toezichtkader bestaat uit:

- statuten
- bestuursreglement
- reglement raad van commissarissen
- treasurystatuut
- fiscaal statuut
- integriteitscode en klokkenluidersregeling
- verbindingsstatuut (indien van toepassing)
- investeringsstatuut
- reglement financieel beleid en beheer
- reglement remuneratiecommissie
- reglement auditcommissie.

Het extern toezichtkader bestaat uit:

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

Het toetsingskader is 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 huurdersraad en gemeenten
- meerjarenbegroting
- beleid vastgoedsturing.

Het beheersingskader bestaat uit:

- fiscaal jaarplan en verslag
- jaarverslag
- perioderapportage
- treasury jaarplan en -verslag
- eigen normenkader
- risicomanagement (verslaggeving).

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

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

De rvc werkte in 2022 met een auditcommissie en een remuneratiecommissie.

9.2 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Toezicht op strategie

Triada heeft de strategie vastgelegd in het *Ondernemingsplan Triada 2019-2023 De verandering is duurzaam* en het portefeuilleplan. De rvc heeft het portefeuilleplan in de eerste periode van 2019 vastgesteld en goedgekeurd. De organisatie heeft de acties die nodig zijn om de gestelde doelen te realiseren in het kaderplan vastgelegd. Het kaderplan is de uitwerking van het ondernemingsplan. De rvc toetst de voortgang van de strategische doelen aan de hand van perioderapportages en het jaarverslag.

In 2022 is gestart met het bepalen van de strategische koers. Het volkshuisvestelijke landschap verandert voortdurend en ingrijpend. Naar verwachting blijven beschikbaarheid en betaalbaarheid bovenaan staan. En er gaat meer aandacht uit naar toekomstbestendigheid en de samenwerking met belanghebbenden en stakeholders.

Toezicht op financiële en operationele activiteiten

De auditcommissie heeft het jaarverslag 2021 vooraf besproken met BDO, in aanwezigheid van de directeur-bestuurder, de manager bedrijfsdiensten en de controller. De volledige rvc heeft het jaarverslag over 2021, inclusief de jaarrekening, op 21 juni 2022 vastgesteld met kennisgeving van de bevindingen uit het accountantsverslag en na advies van de auditcommissie. Ook het fiscaal jaarverslag 2021 is vastgesteld. BDO heeft voor de jaarrekening 2021 een goedkeurende verklaring afgegeven.

De rvc heeft de controleaanpak en interimcontrole voor 2022 met de accountant, de directie en de manager bedrijfsdiensten besproken.

De auditcommissie heeft de begroting 2023, het treasurystatuut, het fiscaal statuut en het reglement financieel beleid en beheer eerst behandeld. Daarna heeft de voltallige rvc deze stukken tijdens de vergadering op 24 november 2022 goedgekeurd. Triada verstrekt ook de notulen van de treasurycommissie en fiscale commissie ter informatie aan de rvc.

In 2022 heeft de rvc de perioderapportages met de directie besproken.

De controller heeft de resultaten van de door de controller uitgevoerde interne controles volgens afspraken teruggekoppeld aan de directeur-bestuurder. Hierover is verslag gedaan in de perioderapportages.

Toezicht op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

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

In de perioderapportages legt het bestuur aan de rvc verantwoording af over de klachten over Triada. Het aantal klachten bleek ook in 2022 minimaal. De enkele klacht die via de interne procedure is binnengekomen, is afgehandeld. De rvc oordeelde dat de klachten goed zijn afgehandeld. De organisatie heeft de voortgang van de verbeterpunten uit de in 2020 gehouden visitatie met de rvc besproken en deze inmiddels opgepakt.

De rvc heeft regelmatig contact met de huurders(vertegenwoordiging), de belangrijkste belanghebbende van Triada. Er is veelvuldig contact geweest met de voorzitter en secretaris van de huurdersraad. Daarnaast is er in maart en november een officieel overleg geweest tussen de huurdersraad en een vertegenwoordiging van de rvc. De huurdersraad is intensief betrokken geweest bij de werving van een nieuwe voorzitter.

Daarnaast heeft Triada zeer regelmatig contact met de drie gemeenten en met andere partners in de verschillende gemeenten. De contacten zijn zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau. De rvc ziet erop toe dat Triada op lokaal, regionaal en landelijk niveau goed samenwerkt met belanghebbenden. De gesprekken die vertegenwoordigers van Triada met klanten en verschillende belanghebbende partijen voeren, leveren waardevolle inzichten op. Deze gebruikt Triada bij beleidsontwikkeling en beleidsbesluiten.

In het overleg met het bestuur heeft de rvc stilgestaan bij allerlei ontwikkelingen. We hebben gesproken over de stakeholders en de manier waarop rvc, bestuur en organisatie hiermee omgaan. Tijdens de zelfevaluatie van de rvc is dit onderwerp ook aan de orde geweest. De conclusie is dat er voldoende aandacht uitgaat naar de stakeholders. Waarbij ook aandacht is voor ieders rol en verantwoordelijkheid hierin. De opgaven waar we voor staan zijn omvangrijk, die kunnen niet alleen door Triada worden opgepakt. Dit vraagt om het verder verdiepen en professionaliseren van de samenwerking met stakeholders. Hierin kan de rvc ook een nadrukkelijker rol spelen, rekening houdend met de gepaste afstand die de rvc in acht neemt.

Toezicht op risicobeheersing

De rvc ziet erop toe dat Triada voldoende aandacht besteedt aan risicobeheersing.

In 2022 is de rvc nauw betrokken geweest bij het opstellen van het financiële risicobereidheidsprofiel dat als input heeft gediend voor het eigen normenkader. Het opstellen van het financiële risicobereidheidsprofiel is begeleid door een samenwerkingsverband van drie externe partijen.

Dankzij de gestelde vragen en de gehouden sessies hebben we de risicofilosofie en de mate van risicovolwassenheid van de verschillende organen binnen Triada bepaald. De algemene conclusie hierbij was dat rondom het risicomanagement de basisprocessen en -systemen bij Triada zijn ingericht en effectief worden uitgevoerd.

De rvc kreeg ook de bevestiging dat Triada op een goede manier invulling geeft aan het risicomanagement. De risicofilosofie laat zien dat Triada weloverwogen risico's en kansen afweegt, wat resulteert in een neutraal risicobereidheidsprofiel. Aan de hand van dit profiel, het berekenen van what-if scenario's en de effecten van mogelijke macro-economische scenario's, is het eigen normenkader bepaald. Met dit kader creëren we een financiële risicobuffer die past bij een neutraal financieel risicobereidheidsprofiel.

Het risicomanagementbeleid is dit jaar verder geoptimaliseerd. Triada heeft een externe deskundige ingehuurd om Triada in dit proces te begeleiden. Deze is werkzaam bij de partij die het risicomanagementbeleid bij Triada heeft geïmplementeerd. We willen de financiële risico's (zie financiële risicobereidheidsprofiel) en de al onderkende strategische risico's zoveel mogelijk met elkaar matchen om te komen tot een integraal risicomanagementbeleid. Ook streven we bij de optimalisatie naar een betere en dynamische invulling van het risicomanagement. Hierbij besteden we ook aandacht aan de risicobereidheid met betrekking tot het onderhavige risico. De rvc is in 2022 door middel van een voortgangsrapportage geïnformeerd over de stand van zaken rond de optimalisatie van het risicomanagementbeleid. Voor het komende jaar zijn er afspraken gemaakt om dit proces te monitoren.

Door de vertaling van het nieuwe koersplan naar de risicokaart, is het mogelijk dat de risico's, de risicokaart en mogelijk de risicobereidheid wijzigen. Met de bestuurder is afgesproken dat de rvc hierin wordt betrokken op basis van haar toezicht- en klankbordrol.

In een aparte sessie heeft de rvc in december 2022 de financiële risico's besproken met de controlerend accountant, de controller en de manager bedrijfsdiensten.

Opdrachtgeverschap externe accountant

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

Op 21 juni 2022 heeft de rvc aan BDO de opdracht verstrekt voor het verslagjaar 2022. De opdracht bestaat uit de interimcontrole 2022 en de jaarrekeningcontrole 2022, inclusief de verantwoordingsinformatie. De rvc heeft tijdens de novemберvergadering de resultaten van de interimcontrole 2022 met de daarbij behorende managementletter met BDO besproken.

9.3 Verslag vanuit de werkgeversrol

Beoordelingskader en beoordeling

De rvc besluit over benoeming, beoordeling, beloning, schorsing en ontslag van de directeur-bestuurder. Daarom moet de rvc het functioneren van de directeur-bestuurder periodiek beoordelen. Over de beoordeling heeft de remuneratiecommissie een gesprek gevoerd met de directeur-bestuurder. De prestatieafspraken tussen de bestuurder en de rvc, het geldende kaderplan en de reguliere en periodiek behaalde resultaten waren de basis voor de beoordeling. Daarnaast heeft de directeur-bestuurder tien collega's om feedback gevraagd over haar functioneren in het eerste jaar bij Triada. Het verslag van deze gesprekken is eveneens betrokken bij de beoordeling. De uitkomst van het beoordelingsgesprek is vastgelegd in een beoordelingsbrief.

Triada past de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) toe. In 2022 zijn geen aandelen, leningen of garanties verstrekt aan de directeur-bestuurder.

Organisatie, cultuur en integriteit

Het is belangrijk dat het contact en de samenwerking tussen de rvc en de organisatie goed en prettig verlopen. In 2022 hebben we meer aandacht besteed aan de bekendheid en zichtbaarheid van de rvc in de organisatie. Elk rvc-lid is uitgebreid geïnterviewd. Deze interviews zijn gepubliceerd op TriadaNet, het intranet van de organisatie. Daarnaast zijn verschillende rvc-leden betrokken geweest bij organisatiebrede activiteiten, waaronder een bijeenkomst in het kader van het nieuwe koersplan en de oplevering van diverse renovatieprojecten.

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

Vanaf 17 december 2021 geldt de Europese richtlijn bescherming klokkenluiders in Nederland. Dit was aanleiding om in 2022 de klokkenluidersregeling te actualiseren en om te zetten naar een meldregeling (Meldregeling voor vermoedens van misstanden en inbreuken op EU-recht). De meldregeling staat op de website van Triada (www.triada.nl).

Triada heeft ook een integriteitscode. Deze code beschrijft waarden en normen die rvc, bestuur en medewerkers in acht moeten nemen en staat eveneens op de website. In 2022 zijn er op dit gebied geen bijzonderheden geweest. Niemand uit de organisatie heeft een beroep gedaan op de integriteitscode en/of meldregeling.

9.4 Verslag vanuit de klankbordrol

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

Overleg met huurders (vertegenwoordiging)

Het overleg met de huurdersraad is vastgelegd in een convenant. Dit convenant is 25 november 2022 ondertekend. In 2022 heeft de rvc twee keer formeel overlegd met de huurdersraad, waarvan een keer met de voltallige rvc. De gespreksonderwerpen waren onder meer de samenwerking met de rvc, de bezetting van de huurdersraad, de prestatieafspraken met de gemeenten en de werving van de nieuwe voorzitter van de rvc. Daarnaast heeft de voorzitter van de rvc gesprekken gevoerd met de huurdersraad over de ondersteuning en bezetting van de huurdersraad, de impact van de prestatieafspraken en de beheersbaarheid van de woonlasten voor de huurders van Triada.

Overleg met ondernemingsraad

De rvc heeft een keer overlegd met de ondernemingsraad van Triada. We hebben vooral gesproken over de verdere doorontwikkeling van de organisatie en de effecten hiervan op de formatie. Ook is er stilgestaan bij de werving en selectie van de nieuwe voorzitter van de rvc. In dat kader heeft de voorzitter van de OR een advies aangereikt aan de voorzitter van de remuneratiecommissie.

9.5 Over de raad van commissarissen

Samenstelling en profielschets

De rvc bestond gedurende het jaar uit vijf leden. Twee commissarissen zijn op voordracht van de huurdersraad. Dit zijn de heer R.R. Scholten en de heer R. Rösler. In de rvc vergadering van 8 februari 2022 is de heer A.E. Spithoven benoemd als nieuw lid van de rvc en is mevrouw K.J.P.C. van der Velden herbenoemd.

Voor de profielschetsen verwijst de rvc naar de website van Triada (www.triada.nl). De rvc vindt de profielschetsen goed uitgebalanceerd en mede gebaseerd op de criteria voor goed intern toezicht van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Bij de werving- en selectieprocedure voor een nieuwe commissaris stemt de rvc de profielschetsen elke keer opnieuw af met de huurdersraad en andere betrokken medewerkers bij Triada.

Overzicht leden van de raad van commissarissen 2022

Leden raad van commissarissen

	Functie	Datum aftreden	Herkiesbaar
De heer R.R. Scholten	Voorzitter	31-12-2022	Nee
Mevrouw mr. K.J.P.C. van der Velden	Vicevoorzitter	31-12-2025	Nee
Mevrouw mr. N.A. Aalbers	Lid	31-12-2022	Ja
De heer R. Rösler RA	Lid	30-9-2025	Ja
De heer drs. ing. A.E. Spithoven MRE MRICS	Lid	31-12-2025	Ja

De heren Scholten en Rösler zijn beide commissaris namens de huurders.

Achtergronden leden raad van commissarissen

De heer R.R. Scholten (1964) voorzitter

Hoofdfunctie	Manager Services & Bedrijfsvoering bij Zorggroep Apeldoorn
Nevenfuncties	Voorzitter raad van commissarissen HiFive in Epe (tot 1-7-2022). Lid raad van toezicht Stichting Kinderopvang Oldebroek (tot 1-7-2022). Voorzitter raad van toezicht Stichting Kinderopvang Oldebroek (vanaf 1-7-2022). Voorzitter Algemeen Bestuur Passend onderwijs in Zwolle en onafhankelijk lid samenwerkingsverband primair onderwijs regio 2305. Penningmeester Stichting Blije Gezichtjes Fonds in Apeldoorn.
Jaar eerste benoeming	2015
Ingangsjaar 2 ^e periode	2019
Eventuele herbenoeming	Nee
Benoemingstermijn	Vier jaar
Professionele achtergrond / expertise	Werkzaam in de gezondheidszorg met specifieke vastgoedportefeuille. Toezichthouder in het primair (passend) onderwijs, kinderopvang, wonen, zorg & welzijn en het sociaal domein. Expert op het gebied van ondersteunende diensten, (zorg)vastgoed (scheiden van wonen en zorg), onderhoud en beheer van woningen/verblijfsruimten, patiënt- en klantlogistiek, technologie/ICT-systemen en gastvrijheid. Ruime kennis en ervaring op het gebied van kwaliteit, beleid, risicomanagement, lean werken, reorganisaties, verander- en transitie management en maatschappelijk ondernemen.

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

Hoofdfunctie	Zelfstandig ondernemer / interim-manager ruimtelijk-economisch domein te Gendt
Nevenfuncties	Lid rvc Woningstichting Van Hier Wonen in Voerendaal
Jaar eerste benoeming	2018
Ingangsjaar 2 ^e periode	2022
Eventuele herbenoeming	nee
Benoemingstermijn	Vier jaar
Professionele achtergrond / expertise	Ruimtelijke ontwikkeling: beleidsontwikkeling, gebieds- en projectontwikkelingen, vastgoedontwikkeling inclusief contractvorming en (planologisch-)juridische kennis. Economische ontwikkeling, inclusief duurzaam ondernemen, duurzame economie en arbeidsmarktontwikkeling. Afdelingsmanagement ruimtelijk-economisch domein non-profitsector.

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

Hoofdfunctie	Advocaat en partner bij Bosselaar Strengers Legal Partners in Utrecht
Nevenfuncties	-
Jaar eerste benoeming	2019
Eventuele herbenoeming	2023
Benoemingstermijn	Vier jaar
Professionele achtergrond / expertise	Juridisch adviseur en trusted advisor op het gebied van het ondernemingsrecht vooral voor semipublieke organisaties. Met speciale aandacht voor governance van die organisaties.

Achtergronden leden raad van commissarissen, vervolg

De heer R. Rösler RA (1965) lid

Hoofdfunctie	Directeur Finance & Control Stichting Regionaal Opleidingen Centrum Aventus in Apeldoorn (tot 1-8-2022). Zelfstandig ondernemer Rösler Interim en Adviesbureau in Apeldoorn (vanaf 1-8-2022).
Nevenfuncties	Vicevoorzitter Vereniging Sportraad Apeldoorn. Bestuurslid Stichting Waarborgfonds Sport in Arnhem (vanaf 14-9-2022). Lid van Raad van Toezicht Stichting Openbaar Primair Onderwijs Apeldoorn, Leersplein 55 (vanaf 1-10-2022).
Jaar eerste benoeming	2021
Eventuele herbenoeming	2025
Benoemingstermijn	Vier jaar
Professionele achtergrond / expertise	Financiële managementfuncties in het private en publieke domein, waaronder in de vastgoedsector. Ruime kennis en ervaring op het gebied van jaarverslaglegging, financiële sturing, risicomanagement en governance.

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

Hoofdfunctie	DGA AS-Holding B.V. met werkmaatschappij AS-Vastgoed B.V. en VOF We Care Consultants in Deventer en Zutphen
Nevenfuncties	Docent Habitask te Gouda. Docent VTW Academie (via Avicenna) in Deventer. Docent NVTZ Academie (via Avicenna) in Deventer. Lid Raad van Toezicht Woonzorgcentrum Humanitas in Deventer. Lid Raad van Toezicht zorginstelling Azora in Terborg (vanaf 1-1-2023)
Jaar eerste benoeming	2022
Eventuele herbenoeming	2026
Benoemingstermijn	Vier jaar
Professionele achtergrond / expertise	Assetmanagement en ontwikkelingsmanagement voor wonen en zorg.

De commissies

De auditcommissie bestond in 2022 uit drie leden. De leden zijn mevrouw Van der Velden (voorzitter) en de heren Rösler en Spithoven. De auditcommissie heeft in 2022 twee keer vergaderd: op 13 juni en 8 november. Bij een deel van de juni-vergadering was de accountant ook aanwezig. De auditcommissie heeft gesproken over de managementletter, het accountantsverslag en de jaarrekening 2021, de rendementseisen 2023, de begroting 2023 en het fiscaal- en treasuryjaarplan 2023. Daarnaast is de herziening van het reglement financieel beleid en beheer, het fiscaal statuut en het treasurystatuut besproken in de auditcommissie, evenals andere belangrijke financiële onderwerpen. De auditcommissie heeft de andere commissarissen hierover geïnformeerd en de rvc geadviseerd over de besluitvorming over deze onderwerpen. De formele besluitvorming vond altijd plaats binnen de rvc.

In de november-vergadering is besloten om de samenstelling van de auditcommissie te wijzigen. Met ingang van 1 januari 2023 is het voorzitterschap overgedragen aan de heer Rösler. Mevrouw Van der Velden is vanaf 1 januari 2023 geen lid meer van de auditcommissie.

De remuneratiecommissie adviseert de rvc over onderwerpen die binnen het taakgebied vallen en bereidt de besluitvorming hierop voor. De remuneratiecommissie bestond begin 2022 uit twee leden, mevrouw Aalbers als voorzitter en de heer Scholten als lid. Vanwege het vertrek van de heer Scholten ultimo 2022, is mevrouw Van der Velden betrokken geweest bij de werving en selectieprocedure voor zijn opvolging. Met ingang van 1 januari 2023 treedt mevrouw van der Velden toe als lid van de commissie. Het voorzitterschap blijft in handen van mevrouw Aalbers.

De remuneratiecommissie heeft een druk jaar gehad vanwege de werving en selectie van een nieuwe voorzitter voor de rvc. Het proces is zorgvuldig en in goed overleg met alle betrokkenen uitgevoerd. De huurdersraad heeft een bindende voordracht gedaan. De OR heeft een positief advies afgegeven. De remuneratiecommissie is begeleid door een externe partij.

De remuneratiecommissie heeft met de directeur-bestuurder gesproken over haar functioneren, de prestatiecriteria en de honorering.

Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

In 2022 is er geen sprake geweest van transacties met potentieel tegenstrijdige belangen aangaande de leden van de rvc. De samenstelling van de rvc is zo dat de leden ten opzichte van elkaar, de directie en welk deelbelang dan ook, onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en de taken naar behoren kunnen uitvoeren.

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

Aanspreekbaarheid

De rvc hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Iedereen is uitgenodigd zich tot de rvc te wenden als daartoe aanleiding is. De rvc heeft een direct contact met de huurdersraad en spreekt minimaal eenmaal per jaar met de leden van de OR. Daarnaast betreft de organisatie de rvc bij de oplevering van diverse bouwprojecten, zodat zij ter plaatse ook in contact komen met de huurders van Triada. In 2022 zijn rvc-leden ook betrokken bij organisatiebrede activiteiten, zoals bijeenkomsten over het nieuwe koersplan. 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 BDO (accountantsverslag 2021, jaarrekening 2021 en de managementletter 2022)
- de ondernemingsraad
- Leeuwendaal, ondersteuning bij werving & selectie van de nieuwe voorzitter van de rvc
- de huurdersraad
- diverse partijen in het kader van het nieuwe koersplan.

Zelfevaluatie

De rvc is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren en evalueert dit jaarlijks. Dit jaar is er op basis van de Analytical Competence Tool (ACT) gekeken naar de aanwezige talenten en competenties en de benodigde competenties voor de toekomst. Ook is aan de hand van de ACT-meting gekeken naar het samenspel tussen de rvc en de bestuurder. De bestuurder heeft ook deelgenomen aan deze meting. Tijdens de zelfevaluatie is gekeken naar de huidige profielen van de rvc en zijn deze profielen aangepast. Op basis van de nieuwe profielen werd duidelijk dat er vanuit de bestaande rvc geen directe opvolging beschikbaar was voor de voorzitter van de rvc. In samenspraak met de remuneratiecommissie is een nieuw profiel opgesteld voor de voorzitter. Op basis van dat profiel is een werving- en selectieproces gestart. Deze is eind 2022 succesvol afgerond. Naast de jaarlijkse zelfevaluatie heeft de rvc bij elke vergadering stilgestaan bij haar eigen functioneren, het verloop van de reguliere vergaderingen inclusief de evaluatie van elke vergadering.

Lidmaatschap

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

Permanente educatie

Raad van commissarissen: aantal PE-punten

	Punten start 2022	Behaalde punten 2022	Overshot 31 december 2022
De heer R.R. Scholten	5	19,5	n.v.t.
Mevrouw mr. K.J.P.C. van der Velden	5	8,5	5
Mevrouw mr. N.A. Aalbers	2	6	1
De heer R. Rösler RA	0	14,5	5
De heer A.E. Spithoven MRE MRICS	n.v.t.	282,5	5

Alle leden van de rvc hebben in 2022 de minimaal vereiste PE-punten behaald. Het overschot per 31 december 2022 mogen ze meenemen naar 2023.

Masterclasses/cursussen leden rvc 2022

Naam	Masterclass of cursus
De heer R.R. Scholten	▪ Goed werkgeverschap via duurzame inzetbaarheid, Flow in samenwerking met Kracht en mobiliteit, 3 PE-punten. ▪ Webinar wonen en zorg, Rijnconsult en Atrivé, 2 PE-punten. ▪ Masterclass Zorgvastgoed (financiële en juridische aspecten), Deloitte Academy, 4 PE-punten. ▪ Masterclass Zorgvastgoed (nieuwe coalities), Deloitte Academy, 4 PE-punten. ▪ Masterclass Zorgvastgoed (de rol van de woningcorporatie en bank/belegger), Deloitte Academy, 4 PE-punten. ▪ Investeringsstatuut voor de RvC, Finance Ideas, 2,5 PE-punten.
Mevrouw mr. K.J.P.C. van der Velden	▪ Gevolgen coalitieakkoord voor de woningmarkt en de corporatiesector, Kjenning, 3 PE-punten. ▪ Investeringsstatuut voor de RvC, Finance Ideas, 2,5 PE-punten. ▪ Ondernijning en criminaliteit bij corporaties, Kjenning/Hans Moors van Emma, 3 PE-punten.
Mevrouw mr. N.A. Aalbers	▪ Actualiteit Control en Interne Beheersing, SOM (14/12), 6 PE-punten.
De heer R. Rösler RA	▪ Leergang de nieuwe commissaris, editie 1, VTW, 12 PE-punten). ▪ Investeringsstatuut voor de RvC, Finance Ideas, 2,5 PE-punten.
De heer A.E. Spithoven MRE MRICS	▪ Investeringsstatuut voor de RvC, Finance Ideas, 2,5 PE-punten. ▪ Vak Housing Portfolio Management binnen master Urban Systems & Real Estate, TU Eindhoven, 280 PE-punten.

Bezoldiging

De rvc stelt de bezoldiging van de leden van de rvc vast. Deze is niet afhankelijk van de resultaten van de corporatie. De beloning van de commissarissen past binnen de Beroepsregel honorering commissarissen van de VTW en voldoet aan het bezoldigingsmaximum van de Wet normering topinkomens (WNT). De bezoldiging van de commissarissen bedroeg in 2022 voor een lid 12.500 euro en voor de voorzitter 17.700 euro.

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

Vergader- en besluitschema

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

- Vijf keer in een reguliere vergadering in aanwezigheid van het bestuur
- Twee keer in een extra vergadering in aanwezigheid van het bestuur
- Vier keer buiten aanwezigheid van het bestuur
- Twee keer met de huurdersraad en het bestuur
- Twee keer met de auditcommissie en het bestuur
- Een keer met de accountant
- Een keer met de accountant en het bestuur
- Een keer met de OR en het bestuur
- Vijf keer fysiek met de remuneratiecommissie en twaalf keer telefonische of via Teams.

De belangrijkste besluiten die de rvc in 2022 heeft vastgesteld/goedgekeurd zijn:

Besluiten rvc

	Datum vaststelling/ goedkeuring
Benoeming drs. ing. A.E. Spithoven MRE MRICS als lid van de rvc	8-2-2022
Herbenoeming mevr. mr. K.J.P.C. van der Velden als lid van de rvc	8-2-2022
Verkoop Ahoed	8-2-2022
Notitie eigen normenkader	8-2-2022
Notitie voorbereiding ondernemingsplan	8-2-2022
Benoeming de heer Spithoven als lid van de auditcommissie	8-2-2022
Huurverhoging per 1 juli 2022	25-3-2022
Bod Professor Jonkerlaan 8 te Heerde	7-4-2022
Huurverhoging 2022	7-4-2022
Planning audits 2022 en meerjarenplanning audits 2022-2026	12-4-2022
Meldregeling voor vermoedens van misstanden en inbreuken op EU-recht (voorheen klokkenluidersregeling)	12-4-2022
Fiscaal jaarverslag 2021	21-6-2022
Jaarverslag 2021	21-6-2022
Decharge jaarverslag 2021 voor de oud-directeur-bestuurder, de heer Van de Ven	21-6-2022
Decharge jaarverslag 2021 voor de directeur-bestuurder mevrouw Van Loon	21-6-2022
Decharge jaarverslag 2021 voor de rvc	21-6-2022
Opdrachtverstrekking aan BDO voor de controle van het boekjaar 2022	21-6-2022
Controleplan boekjaar 2022	21-6-2022
Notitie ondersteuning en advieskosten	21-6-2022
Nieuwbouw initiatief-/definitief fasedocument Klapperdijk Wapenveld	21-6-2022
Bod op volkshuisvestelijk beleid gemeenten Epe, Heerde en Hattem	21-6-2022
Projectaanpak zonnepanelen	5-9-2022
Instemming aannames Triada over de landelijke prestatieafspraken delen met andere partijen en de sector onder voorbehoud	5-9-2022
Voorgenomen besluit tot herbenoeming van mw.mr. N.A. Aalbers	11-10-2022
Verkooplijst 2022	11-10-2022
18 sociale huurappartementen 't Veen Hattem	11-10-2022

Besluiten rvc

	Datum vaststelling/ goedkeuring
22 sociale huurappartementen Van Meurspark Heerde	11-10-2022
19 sociale huurappartementen Bonenburgerlaan Heerde	11-10-2022
26 sociale huurappartementen Wilhelminalaan Heerde	11-10-2022
17 sociale eengezinswoningen Oosterhof -Zuid Vaassen	11-10-2022
27 sociale huurappartementen Smutsstraat/Bothastraat Vaassen	11-10-2022
Honorering rvc 2023	24-11-2022
Samenstelling remuneratiecommissie 2023: Mw. Aalbers (voorzitter) en mw. Van der Velden	24-11-2022
Samenstelling auditcommissie 2023: Dhr. Rösler (voorzitter) en de heer Spithoven	24-11-2022
Vicevoorzitter rvc 2023: Mw. Van der Velden	24-11-2022
Belet en ontstentenis per 1-1-2023: de heren Scholten en Schuijt	24-11-2022
Evaluatie omgang met de participatie en invloed van belanghebbenden 2022 (Governancecode 4.6)	24-11-2022
Checklist naleving Governancecode	24-11-2022
Jaarplanning rvc 2023	24-11-2022
Verlenging van de prestatieafspraken met de drie gemeenten via een addendum	24-11-2022
Jaarlijkse afspraak rvc met de controller	24-11-2022
Treasurystatuut	24-11-2022
Fiscaalstatuut	24-11-2022
Reglement financieel beleid en beheer	24-11-2022
Begroting 2023	24-11-2022
Notitie rendementseisen 2023	24-11-2022

9.6 Korte vooruitblik 2023

Op het terrein van de volkshuisvesting hebben we de komende jaren een flinke opgave en uitdaging. We willen investeren in woningbouw en duurzaamheid, maar ook het wonen voor onze doelgroep betaalbaar houden en de sociale samenhang en leefbaarheid in de wijk verbeteren. En dat allemaal in een tijd waarin de inflatie toeneemt, de rente stijgt en er sprake is van schaarste op de arbeidsmarkt.

Het jaar 2023 wordt ook het jaar van het nieuwe koersplan voor Triada. De eerste maanden wordt gewerkt aan het strategisch kader. In de volgende fase wordt het kader vertaald naar concrete plannen en kpi's. We zien ernaar uit om samen met de directeur-bestuurder en de organisatie invulling te geven aan de nieuwe koers.

Begin 2023 start de nieuwe voorzitter van de rvc. Dit betekent dat wij ook als team in de nieuwe samenstelling tijd nemen om verder te groeien. De basis hiervoor is gelegd in de laatste zelfevaluatie, waarin de teamrollen van de rvc en het samenspel met de bestuurder zijn beschreven. Met die analyse en teamrollen gaat de rvc zich verder als team ontwikkelen en profileren.

De rvc gaat in 2023 samen met de bestuurder verder werken aan de netwerkorganisatie die we willen zijn. Dit betekent onder andere het versterken van de huurdersparticipatie.



Jaarrekening

10. Jaarrekening 2022

10.1 Balans per 31 december 2022

(voor resultaatbestemming)

	(x € 1.000) 31 december 2022	(x € 1.000) 31 december 2021
Activa		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.073.728	1.032.528
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	19.176	23.409
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.684	6.299
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.914	9.011
Totaal van vastgoedbeleggingen	<u>1.102.502</u>	<u>1.071.247</u>
Materiële vaste activa		
5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>10.567</u>	<u>10.484</u>
Financiële vaste activa		
6. Latente belastingvorderingen	2.319	1.483
7. Overige vorderingen	6.240	6.645
Totaal van financiële vaste activa	<u>8.559</u>	<u>8.128</u>
Totaal van vaste activa	<u>1.121.628</u>	<u>1.089.859</u>
Vlottende activa		
Voorraden		
8. Vastgoed bestemd voor de verkoop	<u>846</u>	<u>867</u>
Vorderingen		
9. Huurdebiteuren	176	117
10. Overheid	7	1
11. Belastingen en premies van sociale verzekering	1.368	1.326
12. Overige vorderingen	123	115
13. Overlopende activa	1	2
Totaal van vorderingen	<u>1.675</u>	<u>1.561</u>
14. Liquide middelen	<u>4.377</u>	<u>3.859</u>
Totaal van vlottende activa	<u>6.898</u>	<u>6.287</u>
Totaal van activa	<u>1.128.526</u>	<u>1.096.146</u>

	(x € 1.000)	(x € 1.000)
	31 december 2022	31 december 2021
Passiva		
15. Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserves	571.243	551.178
Overige reserves	263.073	146.985
Resultaat na belastingen van het boekjaar	39.122	136.153
Totaal van eigen vermogen	<u>873.438</u>	<u>834.316</u>
Voorzieningen		
16. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	3.560	5.021
17. Overige voorzieningen	301	317
Totaal voorzieningen	<u>3.861</u>	<u>5.338</u>
Langlopende schulden		
18. Schulden aan banken	235.817	222.238
19. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.466	6.569
20. Overige schulden	2	3
Totaal van langlopende schulden	<u>243.285</u>	<u>228.810</u>
Kortlopende schulden		
21. Schulden aan banken	1.421	21.979
22. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.269	593
23. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	897	627
24. Overige schulden	2.930	3.008
25. Overlopende passiva	1.425	1.475
Totaal van kortlopende schulden	<u>7.942</u>	<u>27.682</u>
Totaal van passiva	1.128.526	1.096.146

10.2 Winst-en-verliesrekening over 2022

	(x € 1.000)	
	2022	2021
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
26. Huuropbrengsten	46.620	45.619
27. Opbrengsten servicecontracten	1.147	1.154
28. Lasten servicecontracten	-1.171	-1.232
29. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.868	-3.836
30. Lasten onderhoudsactiviteiten	-17.176	-12.310
31. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.809	-6.917
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	18.743	22.478
32. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.292	4.486
Toegerekende organisatiekosten	-156	-204
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.315	-3.183
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	821	1.099
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
33. Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-7.916	-9.369
34. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	35.126	134.361
35. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	489	221
36. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	385	306
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	28.084	125.519
Netto resultaat overige activiteiten		
37. Opbrengst overige activiteiten	8	-45
38. Kosten overige activiteiten	-	-
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	8	-45
39. Overige organisatiekosten	-496	-3.677
40. Kosten omtrent leefbaarheid	-530	-481
Bedrijfsresultaat	46.630	144.893
Financiële baten en lasten		
41. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
42. Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.773	-7.203
Totaal van financiële baten en lasten	-6.773	-7.203
Totaal van resultaat voor belastingen	39.857	137.690
43. Belastingen	-735	-1.537
Totaal van resultaat na belastingen	39.122	136.153

10.3 Kasstroomoverzicht 2022

	(x € 1.000)	
	2022	2021
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten:</i>		
Huurontvangsten	46.690	45.738
Vergoedingen	1.296	985
Overige bedrijfsontvangsten	64	43
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>48.050</u>	<u>46.766</u>
<i>Uitgaven:</i>		
Betalingen aan werknemers	5.050	4.442
Onderhoudsuitgaven	12.892	9.912
Overige bedrijfsuitgaven	7.210	6.906
Betaalde interest	6.937	7.293
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	147	159
Verhuurderheffing	3.975	4.102
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	28	75
Vennootschapsbelasting	1.613	2.015
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>37.852</u>	<u>34.904</u>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	<u>10.198</u>	<u>11.862</u>
(Des)investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	6.294	4.476
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV)	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	<u>6.294</u>	<u>4.476</u>
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur	2.137	12.597
Verbeteruitgaven	6.716	9.005
Aankoop	-	-
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven	-	-
Investerings overig	572	94
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	<u>9.425</u>	<u>21.696</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<u>-3.131</u>	<u>-17.220</u>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>-3.131</u>	<u>-17.220</u>
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	25.000	22.005
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Aflossing geborgde leningen	31.442	13.776
Aflossing ongeborgde leningen	107	102
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-6.549</u>	<u>8.127</u>
Toename (afname) van geldmiddelen	518	2.769
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.859	1.090
Geldmiddelen aan het einde van de periode	<u>4.377</u>	<u>3.859</u>

10.4 Algemene toelichting

Activiteiten

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

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

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

Algemeen

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

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2017. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW 2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Verder zijn van toepassing artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2017, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2018) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). We hebben de jaarrekening op 7 juni 2023 opgemaakt.

Oordelen en schattingen

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

Toegepaste modellen

In artikel 35 lid 6 van de wet staat dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven voor de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV 2015 staat dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht moet bevatten die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling: dVi (de Verantwoordingsinformatie) verslagjaar 2022.

Continuïteitsveronderstelling

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

Gescheiden verantwoording DAEB /niet-DAEB

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 hebben wij de volgende uitgangspunten en grondslagen gehanteerd:

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

10.5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

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

Classificatie

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

Kwalificatie

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

Waarderingsgrondslag

Wij waarderen ons vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Deze wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie, brengen we deze in mindering op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde. Dit is de marktwaarde in verhuurde staat op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet. De waardering tegen de marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats volgens de methode die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022).

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 marktwaarde te komen. De full-versie stelt ons in staat om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur, de aannemelijke waarde te bepalen. De nauwkeurigheid van de waardering, bij zowel waardering volgens de basis- als de full-versie, wordt geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

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

Het toepassen van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen. Ook past dit binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening volgens het verslaggevingsstelsel moet geven. Voor bedrijfsmatig 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 waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden als het gaat om type vastgoed, bouwperiode en locatie.

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

Verwerking van uitgaven na eerste verwerking

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

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

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

Waarderingsmethode

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

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

Scenario's

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

Mutatiekansen bij exploitatieverplichting

Woningen die blijvend gereguleerd zijn (tot en met 140 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 mutatiekansen als voor een woning waarvan vanaf het eerste jaar sprake is van uitponden.

Validatie handboek

Na validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken dat de marktontwikkelingen in het vierde kwartaal van 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. Volgens een rapportage van Fakton van 7 april 2023 (over het onderzoek naar de ontwikkeling 2021-2022 van de marktwaarde basis) was de waardering in onze COROP-regio Veluwe ongeveer 10% te laag. Het effect hiervan is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt voor Triada ongeveer 103 miljoen euro. De vergelijkende cijfers van 2021 zijn hierop niet aangepast.

Naar aanleiding van de geconstateerde onvolkomenheden is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 eind maart herzien. Om te komen tot een marktconforme waardering is de disconteringsvoet aangepast. Uit onderzoek is gebleken dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM-cijfers in de regio. Hierbij is als uitgangspunt genomen dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

Full-versie taxatie

Bij het vastgoed waarvoor we de full-versie hanteren, maken we voor de taxatie gebruik van een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT - www.nrvt.nl). In de taxatierapporten en de taxatiedossiers zijn de waarderingen en de gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant onderbouwd en vastgelegd. De rapporten zijn op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties. De taxaties per 31 december 2022 zijn tot stand gekomen via volledige taxaties. De getaxeerde objecten zijn extern geïnspecteerd.

Toepassing vrijheidsgraden

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

Vrijheids- graad	Basis variant	Aanpassing taxateur	Bandbreedte BOG	Bandbreedte MOG	Bandbreedte ZOG
Markthuur	Prijsinflatie	Markthuren op basis van markthuurreferenties	€ 62,50/m ² /maand - € 100,00/m ² /maand	€ 42,50/m ² /maand	€ 107,06/m ² /maand - € 341,25/m ² /maand
Exit Yield	Modelmatig bepaald	De exit yield is bepaald door de taxateur op basis van referentietransacties	9,25% - 10,75%	9,25%	5,20% - 8,00%
Disconterings- voet	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoet is afgeleid van daadwerkelijke beleggingsmarktreferenties	7,50% - 10,25%	7,25%	5,25% - 6,90%

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks bepalen we op balansdatum de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. Winsten of verliezen ontstaan door een verandering in deze marktwaarde en verantwoorden we in de winst-en-verliesrekening onder niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs op waarderingscomplexniveau, vormen we een herwaarderingsreserve. Dit zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. Het expliciet 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. Het ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en omgekeerd).

Afschrijvingen

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

Achterstallig Onderhoud

De kosten voor toekomstig te verrichten achterstallig onderhoud hebben we bij de waardering in mindering gebracht. Dit overeenkomstig de voorschriften in het Handboek 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 door sloop

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

Beleidswaarde

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

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

- De beleidswaarde gaat alleen uit van het doorexploiteerscenario. Daarom houden we geen rekening met een uitpondscenario en met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Ook hebben we de overdrachtskosten op € 0 gezet. We rekenen met de disconteringsvoet die hoort bij het doorexploiteerscenario.
- We rekenen met de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur is de huur die we volgens ons beleid bij mutatie in rekening brengen, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten. Triada hanteert in haar beleid een streefhuurpercentage dat varieert tussen de 51% en 100%. Gemiddeld is dit 75% van de maximaal redelijke huur.
- Toekomstige onderhoudslasten rekenen we in op basis van ons eigen beleid in plaats van de onderhoudsnormen in de markt. Het normbedrag is bepaald op basis van de technische meerjarenbegroting en indirect toerekenbare kosten, zoals ook opgenomen in de begroting onder de rubriek 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de winst-en-verliesrekening.
- Toekomstige verhuur- en beheerlasten rekenen we in op basis van ons eigen beleid in plaats van marktconform. Hieronder verstaan we de directe en indirecte kosten die we rechtstreeks relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Het normbedrag is bepaald op basis van de begroting, zoals ook opgenomen onder de rubrieken 'lasten verhuur- en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de winst-en-verliesrekening.

In de beleidswaarde hebben wij de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Uitgangspunten beleidswaarde

	Ultimo 2022	Ultimo 2021
Gemiddelde disconteringsvoet	5,57%	5,84%
Gemiddelde streefhuur	€ 676	€ 673
Onderhoudsnorm	€ 2.525	€ 2.310
Beheerlasten	€ 1.086	€ 1.049

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

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

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

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

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

Grondposities

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

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

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

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

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie, waarden we tegen de kostprijs of de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie nemen we na vervreemding niet langer in de balans op of waarden 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

Aan de ene kant 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. Aan de andere kant nemen we deze op voor de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen. Dit met dien verstande dat we latente belastingvorderingen alleen opnemen als het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst is waarmee we de tijdelijke verschillen kunnen verrekenen en verliezen kunnen compenseren.

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

Overige vorderingen

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

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

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

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

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

Vorderingen

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

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

Liquide middelen

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

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserves

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

Overige reserves

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

Resultaat na belastingen van het boekjaar

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

Voorzieningen

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

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

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Overige voorzieningen

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

Jubilea

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

Loopbaanontwikkeling

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

Langlopende schulden

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

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

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

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

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

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

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

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

Bij het toepassen van kostprijs hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat wij derivaten tegen kostprijs waarderen omdat we de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans verwerken. Het 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. Daarbij zijn twee payers swaps en twee leningsovereenkomsten (met een variabele rente), die samen onder hedge-accounting waren ondergebracht, omgezet in twee basisrenteleningen met een hogere couponrente.

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

Vestia lening

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

Kortlopende schulden

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

De kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan een jaar.

De kortlopende schulden vanuit derivaten en de Vestia-lening waarden 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 ook met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

Functionele indeling

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

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

Opbrengstverantwoording

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

Lastenverantwoording

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

Verdeelsleutels

	2022	2021
Exploitatie vastgoedportefeuille: verhuur- en beheeractiviteiten	43%	47%
Exploitatie vastgoedportefeuille: onderhoudsactiviteiten	49%	44%
Verkopen vastgoedportefeuille	2%	3%
Leefbaarheid	6%	6%

Lonen, salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

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

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

Volkshuisvestelijke bijdrage

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

Kosten omtrent leefbaarheid

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

Financiële baten en lasten

Rentebaten

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

Rentelasten

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

Belastingen

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

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

10.7 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

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

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

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

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

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

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

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

Tegenpartijrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

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

Valutarisico

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

Renterisico

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

Beschikbaarheidsrisico

In de meerjarenbegroting voldoen we aan de financiële kengetallen die toezichthouders en andere financiële stakeholders hanteren. Daardoor hebben we de mogelijkheid om niet-DAEB-investeringen en aflossingen van niet-DAEB-leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de verkopen van bestaand bezit. In 2022 hebben we geen niet-DAEB-financiering aangetrokken en voor onze DAEB-financiering is volstaan met het aantrekken van door WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering zijn we afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het 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 afwickelen. Als een betrouwbare reële waarde niet direct aan te wijzen is, benaderen we de reële waarde door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingsmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij maken we gebruik van recente gelijksoortige 'at arms length'-transacties en van netto contante waardemethoden waarbij we rekening houden met specifieke omstandigheden.

10.9 Toelichting op de balans per 31 december 2022

Vastgoedbeleggingen

	(x € 1.000)	
	31 december 2022	31 december 2021
1. Daeb vastgoed in exploitatie	1.073.728	1.032.528
2. Niet-daeb vastgoed in exploitatie	19.176	23.409
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.684	6.299
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.914	9.011
	<u>1.102.502</u>	<u>1.071.247</u>

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

Mutaties vastgoedbeleggingen

	(x € 1.000)			
	1. DAEB vastgoed in exploitatie		2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2022	2021	2022	2021
Stand 1 januari				
Boekwaarde	1.032.528	887.170	23.409	22.747
Mutaties:				
Overboekingen van vastgoed in ontwikkeling	10.063	12.231	-	-
Initiële verkrijgingen	-	-	-	-
Uitgaven na eerste verwerking	6.701	9.588	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-809	-1.157	-3.692	-981
Overboeking naar voorraad	-414	-516	-	-
Onttrekking voorziening	-3.308	-707	-	-
Subsidies	-	-99	-	-
Overige waardeveranderingen	-6.701	-6.700	-	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	35.668	132.718	-541	1.643
Totaal van de mutaties	<u>41.200</u>	<u>145.358</u>	<u>-4.233</u>	<u>662</u>
Stand per 31 december				
Boekwaarde	<u>1.073.728</u>	<u>1.032.528</u>	<u>19.176</u>	<u>23.409</u>
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	<u>556.562</u>	<u>532.159</u>	<u>5.144</u>	<u>4.621</u>

Herclassificatie

Bij de overboeking naar voorraad is sprake van herclassificatie van vastgoed. Het gaat om drie woningen die per balansdatum niet meer in exploitatie zijn en waarvoor we de verkoopactiviteiten hebben opgestart. Van deze voorraadwoningen is de marktwaarde op basis van taxatie vastgesteld op € 800.000. Het verschil met de boekwaarde van € 385.000 presenteren we onder niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop.

Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

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

Parameters	Gehanteerd in marktwaarde 31-12-2022	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde x € 1.000	Effect op marktwaarde %
Disconteringsvoet	5,65%	+ 0,5%	-106.519	-9,75
		- 0,5%	178.195	16,30
Gemiddelde markthuur	€ 934	+ 10%	99.906	9,14
		- 10%	-65.010	-5,95
Mutatiegraad	6,72%	+ 1%	23.654	2,16
		- 1%	-10.319	-0,94
Leegwaarde	€ 218.159	+ 10%	21.497	1,97
		- 10%	-3.081	-0,28

Ontwikkelingen beleidswaarde

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

(x € 1.000)

	31 december 2022	31 december 2021
Marktwaarde	1.092.904	1.055.937
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	176.389	-56.898
Betaalbaarheid (huren)	-368.627	-277.785
Kwaliteit (onderhoud)	-169.876	-140.800
Beheer	-63.747	-53.330
<i>Subtotaal</i>	-425.861	-528.813
Beleidswaarde	667.043	527.124

Per 31 december 2022 hebben we in totaal € 571 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2021: € 551 miljoen). Dit is het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs, voor die complexen waarbij de marktwaarde hoger is dan de kostprijs.

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

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde hebben we een bedrag van € 426 miljoen (2021: € 529 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat we op basis van ons beleid niet kunnen realiseren. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid. Onze mogelijkheden om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen.

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

Het onderdeel beschikbaarheid is als een opslag in de beleidswaarde verwerkt. In 2021 en voorgaande jaren was dit een afslag. Deze ontwikkeling wordt vooral veroorzaakt door het afschaffen van de verhuurderheffing en de beperkte leegwaardestijging. Als gevolg daarvan is de marktwaardering van de meeste woningen in 2022 in het doorexploiteerscenario hoger dan in het uitpondscenario. Omdat we in de beleidswaarde uitgaan van het doorexploiteerscenario, leidt dit nauwelijks nog tot een verschil met de marktwaarde. In de marktwaarde geldt bij het uitpondscenario de overdrachtsbelasting als een waarde verlagende factor. Omdat we bij het onderdeel beschikbaarheid de overdrachtsbelasting elimineren, is de waarde hoger dan de marktwaarde. Dit effect wordt versterkt door de verhoging van de overdrachtsbelasting per 2023.

Het onderdeel betaalbaarheid laat een grotere afslag zien ten opzichte van 2021. Dit komt doordat de gemiddelde markthuur ten opzichte van 2021 fors is gestegen, terwijl de beleidshuur gelijk is gebleven. In de beleidshuur zijn de nationale prestatieafspraken over huurverhoging/-verlaging nog niet ingerekend.

Bij de onderdelen kwaliteit en beheer zien we een toegenomen afslag ten opzichte van 2021. Dit als gevolg van de nationale prestatieafspraken. Hierbinnen is ook aandacht voor verduurzaming en leefbaarheid, wat leidt tot extra hoge kosten voor kwaliteit en beheer ten opzichte van de markt.

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

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

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (x € 1.000)
Disconteringsvoet	+ 0,50%	-68.936
Streefhuur per maand	+ € 25	26.906
Lasten onderhoud per jaar	+ € 100	-23.155
Beheerlasten per jaar	+ € 100	-23.155

Zekerheden en beperkingen

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

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

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

(x € 1.000)

Mutaties onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
	2022	2021
Stand 1 januari		
Boekwaarde	6.299	5.678
Mutaties:		
Desinvesteringen	-	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	1.385	621
Totaal van de mutaties	1.385	621
Stand per 31 december		
Boekwaarde 31 december	7.684	6.299

Verloop VoV-woningen (aantallen)		
	2022	2021
Stand per 1 januari	38	38
Afkoop terugkoopverplichting	-	-
Terugkoop	-	-
Stand per 31 december	38	38

Conditie VoV-woningen		
	31 december 2022	31 december 2021
Aantal terugkoopplicht / terugkooprecht	38 / -	38 / -
Aantal bestaand bezit / nieuwbouw	35 / 3	35 / 3
Aantal teruggekochte VoV-woningen	-	-
Aantal afkoop terugkoopverplichting	-	-
Soort verkoop onder voorwaarden:		
Koopgarant	6	6
Kopen met korting	32	32
Resultaatdeling bij terugkoop (Triada - koper):		
50% - 50%	35	35
37,5% - 62,5%	3	3

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

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Mutaties vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		(x € 1.000)
	2022	2021
Stand 1 januari		
Boekwaarde	9.011	7.549
Mutaties:		
Opleveringen	-10.063	-12.231
Investerings	2.178	11.921
Onttrekking voorziening	-248	-1.139
Terugname voorziening	1.036	2.911
Totaal van de mutaties	-7.097	1.462
Stand per 31 december		
Boekwaarde 31 december	1.914	9.011
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	1.468	2.526

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

Materiële vaste activa

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Mutaties onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie		(x € 1.000)
	2022	2021
<i>Stand 1 januari:</i>		
Aanschafwaarde	19.047	18.965
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-8.563	-7.949
Boekwaarde	10.484	11.016
<i>Mutaties:</i>		
Investeringsen	621	132
Desinvesteringsen	-3.106	-50
Afschrijvingen	-519	-622
Correctie cumulatieve afschrijvingen in verband met desinvesteringsen	3.087	8
Totaal van de mutaties	83	-532
<i>Stand 31 december:</i>		
Aanschafwaarde	16.562	19.047
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-5.995	-8.563
Boekwaarde	10.567	10.484

Waardering onroerende zaken ten dienste van de exploitatie

De boekwaarde van de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie is € 9,9 miljoen. De marktwaarde is 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 van toepassing, zijn de actieve- en passieve belastinglatenties gesaldeerd gepresenteerd in de jaarrekening. De latenties hebben we gewaardeerd tegen contante waarde (RJ272.404) en hebben een gemiddelde resterende looptijd van 20 jaar. De disconteringsvoet is gebaseerd op basis van de gemiddelde netto rentevoet van de langlopende leningenportefeuille onder aftrek van het toepasselijke (wettelijke) belastingtarief van 25,8%. De disconteringsvoet bedraagt voor 2022: 2,17% (2021: 2,19%). Het is mogelijk dat door het langlopende karakter van een aantal tijdelijke verschillen, de contante waarde van de belastinglatentie nihil is. Hieronder staat verder uitgewerkt waar de waarderingsverschillen betrekking op hebben.

■ Waardering afschrijvingspotentieel

Doordat de marktwaarde van de activa in exploitatie lager is dan de fiscale boekwaarde en de fiscale boekwaarde hoger is dan de bodemwaarde (WOZ), is er fiscaal een afschrijvingspotentieel aanwezig. Daarbij is sprake van een verrekenbaar tijdelijk verschil. Voor dit verrekenbare tijdelijke verschil hebben we ultimo 2019 een actieve latentie gevormd. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de afschrijvingsduur.

■ Waardering Leningen

De commerciële waardering per 1 januari 2008 (VSO I en II) van de opgenomen leningen, was hoger dan de fiscale waardering van deze leningen op 1 januari 2008. Naar gelang we de leningen aflossen, neemt deze latentie ook af. Over 2022 hebben zich geen wijzigingen voorgedaan in de leningsvoorwaarden.

■ **Waarderingsverschil Derivaten**

In de jaarrekening hebben we een latentie gevormd voor het verschil tussen de fiscale grondslagen en de waardering als toegepast in de jaarrekening. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de rollover leningen. Deze rollover leningen zijn destijds gekoppeld aan derivaten.

■ **Waarderingsverschil Boekenonderzoek**

In de jaarrekening hebben we een latentie gevormd voor het verschil tussen de fiscale grondslagen en de waardering als toegepast in de jaarrekening. Dit voor een correctie uit het boekenonderzoek van de Belastingdienst in 2014-2015 over de boekjaren 2010 tot en met 2012. De correctie, en daarmee het tijdelijke waarderingsverschil, heeft betrekking op een geëxtrapoleerde fout in de steekproef, waarbij Triada investeringen bij een renovatiewoning had moeten activeren. Deze correctie over 2012 is ook doorgetrokken naar 2011 en 2010.

■ **Agio Vestia leningruil**

De leningruil met Vestia wijkt in de fiscale verwerking af omdat de volkshuisvestelijke bijdrage in elk van de jaren 2021 en 2022 voor 50% in aftrek komt. Commercieel valt deze volkshuisvestelijke bijdrage volledig in 2021. Er ontstaat in deze twee jaren een verschil tussen het fiscale en het commerciële vermogen en resultaat, waarvoor in 2021 een latentie gevormd is. In 2022 valt deze latentie weer vrij.

Latenties 2022

(x € 1.000)

	Saldo	Mutatie	Saldo	Waarde	Kortlopend
	31-12-2021	2022	31-12-2022	nominaal	deel
				31-12-2022	
Actieve latentie					
Waardering					
afschrijvingspotentieel	863	1.259	2.122	2.557	192
Waardering leningen	196	-14	182	310	-15
Waardering derivaten	-12	-13	-25	-117	4
Waardering					
boekenonderzoek	43	-3	40	44	12
Agio Vestia lening-ruil	393	-393	-	-	-
Totaal actieve latentie	1.483	836	2.319	2.794	193

Niet tot waardering gebrachte commercieel-fiscale verschillen:

■ **Waarderingsverschil vastgoed in exploitatie**

In de jaarrekening hebben we geen latentie gevormd voor het verschil tussen de fiscale grondslagen en de waardering zoals toegepast in de jaarrekening. In de jaarrekening bedraagt het vastgoed in exploitatie ultimo 2022 € 1.093 miljoen. Fiscaal hebben we het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen € 976 miljoen. Hiervoor hebben we geen latentie gevormd, aangezien deze tegen contante waarde naar nihil tendeert.

■ **Waarderingsverschil loopbaanontwikkeling**

In de jaarrekening hebben we geen latentie gevormd voor het verschil tussen de fiscale grondslagen en de waardering zoals toegepast in de jaarrekening. In de jaarrekening bedraagt de voorziening loopbaanontwikkeling ultimo 2022 € 207.000. Fiscaal waarderen we deze voorziening tegen nihil. Hiervoor hebben we geen latentie gevormd, aangezien dit naar nihil tendeert.

	(x € 1.000)	
	2022	2021
7. Overige vorderingen		
Stand per 1 januari	6.645	7.050
Dotatie	-	-
Ottrekking	-405	-405
Stand per 31 december	<u>6.240</u>	<u>6.645</u>

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

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

Voorraden

	(x € 1.000)	
	31 december 2022	31 december 2021
8. Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Grondpositie bestemd voor de verkoop	46	46
Vastgoed bestemd voor de verkoop	800	821
Totaal voorraden	<u>846</u>	<u>867</u>

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

Verloopoverzicht vastgoed bestemd voor de verkoop:

Stand 1 januari		821
Mutaties:		
Verkoop	-821	
Terugkoop VoV	-	
Vanuit exploitatie	415	
Herwaardering voorraad	<u>385</u>	
		-21
Stand 31 december		<u>800</u>

Onder het vastgoed bestemd voor de verkoop zijn 3 (2021: 5) woningen opgenomen waarvoor al verkoopactiviteiten zijn gestart. Deze 3 woningen worden naar verwachting binnen een jaar verkocht met een verwachte verkoopprijs van € 772.000. De verwachte boekwaarde bij verkoop is gelijk aan de marktwaarde per 31 december en bedraagt € 800.000.

Vorderingen

(x € 1.000)

	31 december 2022	31 december 2021
9. Huurdebiteuren	176	117
10. Overheid	7	1
11. Belastingen en premies van sociale verzekering	1.368	1.326
12. Overige vorderingen	123	115
13. Overlopende activa	1	2
Totaal	<u>1.675</u>	<u>1.561</u>

(x € 1.000)

	2022	2021
9. Huurdebiteuren		
Achterstand	190	148
Huurdebiteuren overige	48	18
Overige regelingen	34	44
	<u>272</u>	<u>210</u>
Voorziening voor dubieuze debiteuren	-96	-93
Balans 31 december	<u>176</u>	<u>117</u>

De achterstand, uitgedrukt in percentage van de moethuur, bedraagt per ultimo 2022: 0,43% (2021: 0,42%).

Mutatieoverzicht voorziening dubieuze debiteuren:

Balans 1 januari	93	116
Mutatie	35	17
Onttrekking	-32	-40
Totaal voorziening voor dubieuze debiteuren	<u>96</u>	<u>93</u>

10. Overheid

Vorderingen op gemeenten	7	1
Balans 31 december	<u>7</u>	<u>1</u>

11. Belastingen en premies van sociale verzekering

Vennootschapsbelasting	1.368	1.326
Balans 31 december	<u>1.368</u>	<u>1.326</u>

12. Overige vorderingen

Vertrokken huurders	122	115
Overige vorderingen	1	-
Balans 31 december	<u>123</u>	<u>115</u>

13. Overlopende activa

Overige overlopende activa	1	2
Balans 31 december	<u>1</u>	<u>2</u>

Liquide middelen

	(x € 1.000)	
	2022	2021
14. Liquide middelen		
Direct opvraagbaar:		
Kas	-	1
Bank, rekening courant en huurrekening	4.079	3.558
Bank, spaarrekeningen	298	300
Balans 31 december	4.377	3.859

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

Eigen vermogen

	(x € 1.000)	
	2022	2021
15. Eigen Vermogen		
Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:		
Stand per 1 januari	834.316	698.163
Resultaat boekjaar	39.122	136.153
Stand per 31 december	873.438	834.316

	(x € 1.000)	
	2022	2021
Eigen vermogen		
Het eigen vermogen is als volgt samengesteld		
Herwaarderingsreserves	571.243	551.178
Overige reserves	263.073	146.985
Resultaat na belastingen van het boekjaar	39.122	136.153
Balans 31 december	873.438	834.316

		(x € 1.000)
	2022	2021

Herwaarderingsreserves

Het verloop van de herwaarderingsreserves is als volgt:

Stand per 1 januari	551.178	434.823
Mutatie marktwaarde	41.530	123.812
Onttrekking herwaarderingsreserves	-20.892	-6.515
Realisatie uit hoofde van verkoop	-573	-942
Stand 31 december	<u>571.243</u>	<u>551.178</u>

		(x € 1.000)
	2022	2021

Overige Reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

Stand per 1 januari	146.985	185.721
Mutatie herwaarderingsreserves	-41.530	-123.812
Overboeking van herwaarderingsreserves	20.892	6.515
Realisatie uit hoofde van verkoop	573	942
Bestemming resultaat voorgaand boekjaar	<u>136.153</u>	<u>77.619</u>
Stand 31 december	<u>263.073</u>	<u>146.985</u>

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

Resultaat boekjaar

		(x € 1.000)
	2022	2021
Netto-resultaat na belastingen	<u>39.122</u>	<u>136.153</u>

Definitieve bestemming van het resultaat 2021

Het positieve resultaat over 2021 hebben we onder goedkeuring van de raad van commissarissen toegevoegd aan de overige reserves.

Voorlopige bestemming van het resultaat 2022

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over 2022 aan de overige reserves toe te voegen.

De resultaatbestemming hebben we nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Voorzieningen

	(x € 1.000)	
	31 december 2022	31 december 2021
16. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	3.560	5.021
17. Overige voorzieningen	301	317
	<u>3.861</u>	<u>5.338</u>

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

16. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

	(x € 1.000)					
	Activa in exploitatie		Activa in ontwikkeling		Totaal	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Stand 1 januari	3.308	707	1.713	717	5.021	1.424
Dotaties	2.095	3.308	-	2.135	2.095	5.443
Onttrekkingen	-3.308	-707	-248	-1.139	-3.556	-1.846
Stand per 31 december	<u>2.095</u>	<u>3.308</u>	<u>1.465</u>	<u>1.713</u>	<u>3.560</u>	<u>5.021</u>

Deze voorziening heeft een verwachte looptijd korter dan 1 jaar.

	(x € 1.000)	
	2022	2021
17. Overige voorzieningen		
<i>Loopbaanontwikkeling</i>		
Stand per 1 januari	207	205
Vrijval	-28	-11
Dotatie	37	26
Onttrekking	-9	-13
Stand per 31 december	<u>207</u>	<u>207</u>
<i>Jubileumuitkeringen</i>		
Stand per 1 januari	110	120
Vrijval	-12	-
Dotatie	17	11
Onttrekking	-21	-21
Stand per 31 december	<u>94</u>	<u>110</u>

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

Langlopende schulden

	(x € 1.000)	
	31 december 2022	31 december 2021
18. Schulden aan banken	235.817	222.238
19. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.466	6.569
20. Overige schulden	2	3
	<u>243.285</u>	<u>228.810</u>

Schulden aan banken

	(x € 1.000)	
	2022	2021
18. Schulden aan banken		
Saldo per 1 januari	244.217	233.334
Opnamen	25.000	20.121
Aflossingen	-31.979	-14.238
Opname rollover	-	5.000
Terugstorting rollover	-	-
Saldo per 31 december	237.238	244.217
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.421	-21.979
Totaal	<u>235.817</u>	<u>222.238</u>

Agio

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

	(x € 1.000)	
	2022	2021
Schulden aan banken - splitsing agio langlopend		
Agio doorzaktransactie 2012	6.332	6.692
Agio leningruil Vestia 2021	2.975	3.046
Totaal agio	9.307	9.738
Totaal nominale waarde	226.510	212.500
Balans 31 december	<u>235.817</u>	<u>222.238</u>

Aflossingsverplichting

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

Marktwaarde

De marktwaarde van de hele lening portefeuille op basis van de 6-maands-Euribor-renteswapcurve en exclusief opgelopen rente bedroeg per 31 december 2022 € 234 miljoen (ultimo 2021: € 325 miljoen).

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

Borging

Van de leningen bij banken is € 226,9 miljoen geborgd door WSW, dit is inclusief het niet opgenomen deel van de roll-over leningen. Verder is € 0,6 miljoen geborgd door de gemeente Heerde.

Borging

	31 december 2022		31 december 2021	
	Niet opgenomen		Niet opgenomen	
Geborgd door:	Leningbedrag (x €1.000)	roll-over (x €1.000)	Leningbedrag (x €1.000)	roll-over (x €1.000)
WSW	226.883	-	233.325	-
Gemeente Heerde	617	-	724	-
Totaal	227.500	-	234.049	-

Renteafspraken en looptijden

In onderstaand overzicht hebben we de lening portefeuille ultimo boekjaar ingedeeld in groepen overeenkomstig de contractueel overeengekomen renteaftspraken en looptijden. De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2022: 18,2 jaar (2021: 15,4 jaar). Het gemiddelde rentepercentage over de uitstaande leningen bedraagt ultimo 2022: 2,92% (in 2021: 2,95%).

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 2022						
< 1 jaar	-	-	-	-	-	-	-
< 5 jaar	-	-	537	7.500	15.617	-	23.654
< 10 jaar	12.800	5.000	-	-	9.075	9.200	36.075
< 15 jaar	32.500	6.000	634	5.485	17.647	-	62.266
< 20 jaar	6.500	6.500	-	4.000	12.500	-	29.500
< 25 jaar	-	10.000	-	10.000	7.500	-	27.500
≥ 25 jaar	6.500	7.500	7.500	-	27.005	-	48.505
Totaal	58.300	35.000	8.671	26.985	89.344	9.200	227.500

Mutaties

In 2022 hebben de volgende mutaties plaatsgevonden in de leningenportefeuille:

Mutaties leningen

Opnamen		
Geldgever	Opname (x € 1.000)	Soort lening
BNG	7.500	Fixe
BNG	7.500	Fixe
BNG	10.000	Variabele hoofdsom
Totaal	25.000	
Aflossingen		
Geldgever	Aflossing (x € 1.000)	Soort aflossing
BNG	504	Annuïtaire aflossing
BNG	17.481	Eindaflossing
NWB	446	Annuïtaire aflossing
NWB	13.117	Eindaflossing
NWB	430	Lineaire aflossing
Totaal	31.978	

Aflossing en rente

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

Aflossing en rente

	31-12-2022		31-12-2021	
	Aantal	€ (x 1.000)	Aantal	€ (x 1.000)
Aflossing				
Lineair	-	-	1	250
Annuïtair	10	12.147	12	14.044
Fixe	35	185.353	33	177.755
Rollover	-	-	2	12.000
Variabele hoofdsom	1	10.000	3	10.000
Basisrente	2	20.000	2	20.000
Totaal	48	227.500	53	234.049
Rente				
Vast	47	217.500	48	212.049
Variabel	1	10.000	5	22.000
Totaal	48	227.500	53	234.049

Derivaten

De derivatenportefeuille van Triada bevatte ultimo 2021 een payer swap met een onderliggende nominale waarde van € 12 miljoen. Aan deze renteswap was een rollover lening gekoppeld op basis van driemaands Euribor. Deze had dezelfde modaliteit als de swap waardoor er geen ineffectiviteit was.

Op 7 juli 2022 zijn alle renteswaps afgewikkeld, waardoor deze geen waarde meer vertegenwoordigen op 31 december 2022.

Renteswaps

				Marktwaaarde	Marktwaaarde
		Hoofdsom	Te betalen	31-12-2022	31-12-2021
Begindatum	Einddatum	(x € 1.000)	%	(x € 1.000)	(x € 1.000)
2-7-2007	1-7-2022	12.000	3,925	-	-407
Totaal				-	-407

Basisrenteleningen

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

Basisrenteleningen

				Marktwaaarde	Marktwaaarde
		Hoofdsom	Te betalen	31-12-2022	31-12-2021
Begindatum	Einddatum	(x € 1.000)	%	(x € 1.000)	(x € 1.000)
1-11-2012	1-11-2060	-10.000	4,505	-15.834	-25.365
3-12-2012	3-12-2055	-10.000	4,880	-14.928	-23.283
Totaal		-20.000		-30.762	-48.648

De negatieve marktwaarde van de twee basisrenteleningen bedraagt eind 2022: € 30,8 mln. (eind 2021: € 48,6 mln.). De marktwaarde van de basisrenteleningen is inbegrepen in de eerdergenoemde marktwaarde van de leningen.

Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

		(x € 1.000)
		2022
		2021

19. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Waarde per 1 januari	6.569	6.170
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	897	399
Terugkoop / afkoop terugkoopverplichting	-	-
Waarde per 31 december	<u>7.466</u>	<u>6.569</u>

De terugkoopverplichting op grond van woningen verkocht onder voorwaarden heeft betrekking op 38 woningen (2021: 38), waarvan 35 huurwoningen uit bestaand bezit (2021: 35) en 3 nieuwbouwoorwoningen (2021: 3).

				(x € 1.000)
Restant looptijd	< 1 jaar	1-5 jaar	> 5 jaar	Totaal
	140	558	6.768	7.466

Overige schulden

	(x € 1.000)	
	2022	2021
20. Overige schulden		
<i>Waarborgsommen</i>		
Stand per 1 januari	3	3
Dotatie	-	-
Onttrekking	-1	-
Stand per 31 december	<u>2</u>	<u>3</u>

Kortlopende schulden

	(x € 1.000)	
	31 december 2022	31 december 2021
21. Schulden aan banken	1.421	21.979
22. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.269	593
23. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	897	627
24. Overige schulden	2.930	3.008
25. Overlopende passiva	<u>1.425</u>	<u>1.475</u>
	<u>7.942</u>	<u>27.682</u>
	(x € 1.000)	
	2022	2021

21. Schulden aan banken

Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen bij banken

	1.421	21.979
Balans 31 december	<u>1.421</u>	<u>21.979</u>

Agio

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

	(x € 1.000)	
	2022	2021
Schulden aan banken - splitsing agio kortlopend		
Agio doorzaktransactie 2012	360	360
Agio leningruil Vestia 2021	<u>70</u>	<u>70</u>
Totaal agio	430	430
Totaal nominale waarde	<u>991</u>	<u>21.549</u>
Balans 31 december	<u>1.421</u>	<u>21.979</u>

	(x € 1.000)	
	2022	2021
22. Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	1.269	593
Balans 31 december	<u>1.269</u>	<u>593</u>
23. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Omzetbelasting	699	506
Loonheffing	198	121
Balans 31 december	<u>897</u>	<u>627</u>
24. Overige schulden		
Transitorische rente	2.475	2.616
Vakantiedagenverplichting	188	199
Overige kortlopende schulden	267	193
Balans 31 december	<u>2.930</u>	<u>3.008</u>
25. Overlopende passiva		
Vooruit ontvangen huren	266	293
Nog te ontvangen facturen	463	687
Overige transitorische posten	696	495
Balans 31 december	<u>1.425</u>	<u>1.475</u>

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

WSW-obligoheffing en obligolening

WSW versterkt het risicokapitaal door een obligoheffing op te leggen als het risicovermogen van WSW daar aanleiding toe geeft. Deze heffing moeten de deelnemende woningcorporaties betalen. De heffing is maximaal 0,33% van het geborgde schuldrestant en moet voor de vijf komende jaren worden begroot. Dit komt op totaal € 2.661.000, wat we niet als verplichting in de balans hebben opgenomen.

Daarnaast hebben we in 2021 een obligolening aangetrokken ten gunste van WSW. Het gaat om een roll-over lening met variabele hoofdsom voor 2,6% van het geborgde schuldrestant. Deze obligolening is verplicht voor de deelnemende corporaties. In 2022 bedraagt het niet opgenomen deel van onze obligolening € 6.002.000. WSW krijgt het recht om geld op te vragen uit deze lening als zij dat nodig vindt. We betaalden in 2022 geen rente over deze lening, wel een bereidstellingsprovisie. Deze lening is niet als langlopende schuld in de balans opgenomen.

Borgstellingen/bankgaranties

Per 31 december 2022 zijn er geen bankgaranties verstrekt.

Wet Ketenaansprakelijkheid

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

Aangegane verplichtingen

De aangegane verplichtingen voor projecten en onderhoud bedroegen ultimo 2022 € 2.963.000 (2021: € 1.356.000). Voor digitale werkplekken (geleverd in 2023) bedroeg de verplichting ultimo 2022 € 170.000.

Aangetrokken, nog niet opgenomen leningen

Triada heeft in 2022 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.

Prestatieafspraken

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

Gebeurtenissen na balansdatum

Er is geen sprake van gebeurtenissen na balansdatum.

10.10 Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2022

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

	(x € 1.000)	
	Jaarrekening 2022	Jaarrekening 2021
26. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen daeb	45.158	44.042
Woningen en woongebouwen niet-daeb	735	737
Onzelfstandige woongelegenheden daeb	752	747
Onroerende zaken niet zijnde woningen daeb	21	21
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-daeb	333	467
<i>Subtotaal</i>	<u>47.000</u>	<u>46.014</u>
Derving wegens leegstand	-333	-367
Gewenningsbijdrage	-11	-10
Afboeking oninbare debiteuren	-36	-18
Totaal huuropbrengsten	<u><u>46.620</u></u>	<u><u>45.619</u></u>

De ontwikkeling van de huuropbrengsten in 2022 is als volgt te verklaren (alle bedragen x € 1.000):

- Verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging (tevens effect vanuit 2021): € 306
- Effect eenmalige huurverlaging 2021: € 118 (negatief)
- In exploitatie nemen van nieuw bezit: € 680
- Verhoging bij woningverbeteringen en aanpassing tot streefhuur bij mutatie: € 338
- Verkoop van woningen: € 220 (negatief)
- Sloop van woningen: € 0

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2021 bedroeg 0,00%, in 2022 was dit 1,20%.

Geografische onderverdeling huuropbrengsten

Gemeente Heerde	12.529	12.279
Gemeente Epe	25.096	24.820
Gemeente Hattem	9.374	8.915
	<u>47.000</u>	<u>46.014</u>

27. Opbrengsten servicecontracten

Overige vergoedingen, levering en diensten	1.155	1.163
Derving wegens leegstand	-8	-9
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u><u>1.147</u></u>	<u><u>1.154</u></u>

28. Lasten servicecontracten

Schoonmaakkosten	-280	-267
Energiekosten	-492	-608
Tuinonderhoud	-20	-19
Glasfonds	-95	-45
Riool- en dakgotenfonds	-148	-161
Servicefonds	-136	-132
Totaal lasten servicecontracten	<u><u>-1.171</u></u>	<u><u>-1.232</u></u>

(x € 1.000)

	Jaarrekening 2022	Jaarrekening 2021
29. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Toegerekende loonkosten	-2.191	-2.108
Toegerekende organisatiekosten	-1.219	-1.136
Afschrijvingen op activa ten dienste van de exploitatie	-519	-622
Boekresultaat op activa ten dienste van de exploitatie	29	-2
Inschrijfgeld en administratiekosten	32	32
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	<u>-3.868</u>	<u>-3.836</u>

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

30. Lasten onderhoudsactiviteiten

Reparatieonderhoud	-1.847	-1.657
Mutatieonderhoud	-1.151	-860
Inkoop klein materiaal	-252	-172
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	-3.250	-2.689
Planmatig onderhoud (cyclisch)	-10.474	-6.989
	<u>-13.724</u>	<u>-9.678</u>
Toegerekende loonkosten	-2.490	-1.973
Toegerekende organisatiekosten	-1.329	-1.020
	<u>-17.543</u>	<u>-12.671</u>
Doorbelasting eigen dienst	367	361
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>-17.176</u>	<u>-12.310</u>

31. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Verhuurderheffing	-3.975	-4.102
Onroerendezaakbelasting	-1.479	-1.451
Waterschapslasten	-247	-233
Rioolheffing	-750	-714
Verzekeringen	-358	-417
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-6.809</u>	<u>-6.917</u>

32. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

(x € 1.000)

	Jaarrekening 2022	Jaarrekening 2021
Verkoop daeb-vastgoed in exploitatie en niet-daeb-vastgoed in exploitatie		
Bruto verkoopopbrengst	5.078	3.220
Directe verkoopkosten	-46	-68
Toegerekende loonkosten	-81	-94
Toegerekende overige kosten	-30	-49
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.494	-2.136
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>427</u>	<u>873</u>

De verkoopopbrengst betreft 6 verkochte woningen (2021: 11). Daarnaast zijn er 4 bedrijfsruimten (2021: 3) en 1 garage (2021: 0) verkocht .

Verkoop teruggekochte woningen VoV en overige verkopen (voorraden)

Bruto verkoopopbrengst	1.291	1.356
Verkoop teruggekochte VoV-woning	0	-
Afkoop erfpacht	0	0
Directe verkoopkosten	-31	-22
Toegerekende loonkosten	-21	-40
Toegerekende overige kosten	-24	-21
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-821	-1.047
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>394</u>	<u>226</u>

In 2022 zijn 5 woningen verkocht uit voorraad (2021: 6). In 2022 zijn geen teruggekochte VoV-woningen weer verkocht (2021: 0). Verder zijn in 2022 van geen van de VoV-woningen de terugkoopverplichtingen afgekocht (2021: 0).

Totaal overzicht netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Bruto verkoopopbrengst	6.369	4.576
Verkoop teruggekochte VoV-woning en afkoop erfpacht	0	-
Directe verkoopkosten	-77	-90
<i>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</i>	<u>6.292</u>	<u>4.486</u>
Toegerekende loonkosten	-102	-134
Toegerekende overige kosten	-54	-70
<i>Toegerekende organisatiekosten</i>	<u>-156</u>	<u>-204</u>
<i>Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</i>	<u>-5.315</u>	<u>-3.183</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>821</u>	<u>1.099</u>

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	(x € 1.000)	
	Jaarrekening 2022	Jaarrekening 2021
33. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Mutatie voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	-2.095	-5.443
Waardeveranderingen door investeringen in DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-6.701	-6.700
Waardeveranderingen door activa in ontwikkeling	1.037	2.911
Acquisitie onderzoekskosten nieuwbouw	-157	-137
	<u>-7.916</u>	<u>-9.369</u>
34. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	35.668	132.717
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-542	1.644
	<u>35.126</u>	<u>134.361</u>
35. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV		
	<u>489</u>	<u>221</u>
36. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		
Marktwaardemutatie voorraad woningen	385	305
Waardeveranderingen grondposities	-	1
	<u>385</u>	<u>306</u>
Totaal	<u><u>28.084</u></u>	<u><u>125.519</u></u>

Netto resultaat overige activiteiten

	(x € 1.000)	
	Jaarrekening 2022	Jaarrekening 2021
37. Opbrengsten overige activiteiten		
Beheerovereenkomsten	8	7
In rekening gebrachte administratiekosten*	-	-52
Totaal	<u><u>8</u></u>	<u><u>-45</u></u>
* 2021 inclusief correcties betreft voorgaande jaren		
38. Kosten overige activiteiten		
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	-	-
Totaal	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

39. Overige organisatiekosten

	(x € 1.000)	
	Jaarrekening 2022	Jaarrekening 2021
Kosten raad van commissarissen	-101	-136
Kosten treasury advies	-39	-41
Autoriteit woningcorporaties	-34	-17
Obligoheffing	-112	-142
Volkshuisvestelijke sectorbijdrage t.b.v. Vestia	-	-3.116
Strategie en beleid	-93	-91
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	-117	-134
Totaal	-496	-3.677

40. Leefbaarheid

	(x € 1.000)	
	Jaarrekening 2022	Jaarrekening 2021
Mens gerelateerde leefbaarheid	-72	-73
Toegerekende loonkosten	-299	-269
Toegerekende organisatiekosten	-159	-139
Totaal	-530	-481

Financiële baten en lasten

	(x € 1.000)	
	Jaarrekening 2022	Jaarrekening 2021
41. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rentebaten	-	-
Totaal	-	-
42. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente langlopende schulden	-6.628	-7.075
Borgstellingsvergoeding, provisie en advies	-145	-128
Totaal	-6.773	-7.203

43. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

		(x € 1.000)
	Jaarrekening 2022	Jaarrekening 2021
Acute belastingen boekjaar	2.252	689
Belastingen voorgaand boekjaar	-681	-
Mutatie latente belastingen	-836	848
Totaal	<u>735</u>	<u>1.537</u>

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening hebben we bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de Belastingdienst gemaakte afspraken (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 2022.

Fiscale positie 2022

(x € 1.000)

Resultaat voor belastingen volgens de winst-en-verliesrekening		39.857
<i>Bij:</i>		
Fiscaal hoger resultaat verkopen	1.121	
Fiscale correctie afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	152	
Opwaardering op basis van hogere WOZ-waarde	145	
Toerekening algemene kosten projectontwikkeling	111	
Correctie mutatie afloop derivaten voorzieningen	45	
Financieringskosten projectontwikkeling	26	
Totaal bij		1.600
<i>Af:</i>		
Waardeveranderingen materiële vaste activa	28.084	
Correctie onderhoudskosten	4.510	
Volkshuisvestelijke bijdrage leningruil Vestia	1.558	
Fiscale afschrijvingen activa in exploitatie	546	
Vrijval (dis)agio leningenportefeuille	82	
Correctie boekenonderzoek	17	
Boekverlies verkoop activa ten dienste van de exploitatie	2	
Totaal af		34.799
<i>Extracomptabele correcties:</i>		
Gemengde kosten	11	
Fiscaal niet aftrekbare rente	4.440	
Dotatie HIR	-2.139	
Milieu investeringsaftrek	-77	
Totaal extracomptabele correcties		2.235
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening		8.893
Verliesverrekening		-
Belastbaar bedrag		8.893

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

Belastingen winst-en-verliesrekening

De in de winst-en-verliesrekening verantwoorde belastinglast betreft de berekende vennootschapsbelasting over 2022, een correctie op de vennootschapsbelasting over voorgaand jaar en de mutatie van de verantwoorde belastinglatenties.

Berekening verschuldigde vennootschapsbelasting boekjaar:

Belastbaar bedrag € 0 tot en met € 395.000 (tarief 15%)	59	
Belastbaar bedrag € 395.000 en hoger (tarief 25,8%)	2.193	
Totaal te betalen vennootschapsbelasting boekjaar		2.252
Correctie vennootschapsbelasting voorgaand boekjaar		-681
Belastinglatenties 2022	2.319	
Belastinglatenties 2021	1.483	
Mutatie belastinglatenties		-836
Verwerkte belastingen in resultaat boekjaar		735

Effectieve belastingdruk

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8% (2021: 25%). De lagere effectieve belastingdruk van 2% (2021: 1%) wordt veroorzaakt door het benutten van fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer: verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal niet aftrekbare heffing van de Aw.

Renteaftrekbeperking

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 20% van de fiscale EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization ofwel bedrijfsresultaat zonder afschrijvingen en waardeverminderingen) met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Het saldo van niet in aftrek genomen rente in 2019 tot en met 2022 bedraagt € 16,7 miljoen. Als in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm, is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Op basis van onze meerjarenbegroting, verwachten wij de komende tien jaar niet dat de rente alsnog aftrekbaar wordt. Daarom hebben we hiervoor ultimo 2022 geen actieve latentie gevormd.

10.11 Toelichting overig

Lonen en Salarissen

	(x € 1.000)	
	Jaarrekening 2022	Jaarrekening 2021
Lonen en salarissen	-3.943	-3.530
Sociale lasten	-610	-508
Pensioenen	-528	-446
Overige personeelskosten incl. inhuur	-842	-726
Totaal	<u>-5.923</u>	<u>-5.210</u>

Pensioenen

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

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders.
- 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/premiektorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2022 129,0% (ultimo 2021: 126,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 133,7% (ultimo 2021 118,8%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,7%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2022 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2023 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2022 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 12,40% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2021 tot en met juli 2022) en is een toeslag verleend van 9,84%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 3,00% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2021 tot en met 31 juli 2022) en is een toeslag verleend van 2,38%.

Gemiddeld aantal werknemers

Bij Triada waren in 2022 gemiddeld 71 werknemers in dienst (2021: 67). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2022 gemiddeld 63 (2021: 57). Deze werknemers waren in 2022 allemaal in Nederland werkzaam.

	2022	2021
Directie	2	2
Directiesecretariaat en ondersteunende diensten	12	8
Sector bedrijfsdiensten	11	12
Sector wonen	27	27
Sector vastgoed	11	8
Totaal	<u>63</u>	<u>57</u>

Honoraria onafhankelijke accountant

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

Honoraria onafhankelijke accountant	(x € 1.000)	
	2022	2021
Honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening	110	106
Honoraria voor andere controleopdrachten	12	14
Honoraria voor adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
Honoraria voor andere niet-controlediensten	-	-
Totaal	<u>122</u>	<u>120</u>

Bovenstaande honoraria zijn voor werkzaamheden die accountantsorganisaties en externe accountants bij Triada hebben uitgevoerd, zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2022 respectievelijk 2021, ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het betreffende boekjaar zijn verricht.

Verantwoording 2022 Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector

De WNT is van toepassing op Triada. Het voor Triada toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 181.000 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% (27.150 euro). Voor de overige leden bedraagt dit 10% (18.100 euro) van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband.

Bezoldiging topfunctionarissen

Gegevens 2022		(bedragen x € 1)
		J.M. van Loon
Functiegegevens		
		Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022		01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0
Dienstbetrekking?		ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		138.336
Beloningen betaalbaar op termijn		18.784
Subtotaal		157.120
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		181.000
Minus Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.
Bezoldiging		157.120
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		n.v.t.

Gegevens 2021		(bedragen x € 1)
		J.M. van Loon
Functiegegevens		
		Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021		01/11 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0
Dienstbetrekking?		Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		23.314
Beloningen betaalbaar op termijn		3.035
Subtotaal		26.349
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		29.247
Bezoldiging		26.349

Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen

Raad van commissarissen

(bedragen x € 1)

	De heer R.R. Scholten	Mevrouw mr. N.A. Aalbers
Gegevens 2022		
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-voorzitter
Aanvang en einde functievervulling 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging 2022		
Bezoldiging	17.700	12.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.150	18.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.
	De heer R.R. Scholten	Mevrouw mr. N.A. Aalbers
Gegevens 2021		
Functiegegevens	Vice- voorzitter	Voorzitter lid
Aanvang en einde functievervulling 2021	1/1 - 30/06	1/7 - 31/12 1/1 - 31/12
Bezoldiging 2021		
Bezoldiging	7350 / 8850	12.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	8678 / 13233	17.500

Raad van commissarissen

(bedragen x € 1)

	Mevrouw mr. K.J.P.C. van der Velden-Hendriks	De heer R. Rösler RA	De heer drs. Ing. A.E. Spithoven MRE MRICS
Gegevens 2022			
Functiegegevens	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	8/2 - 31/12
Bezoldiging 2022			
Bezoldiging	12.500	12.500	12.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.100	18.100	16.216
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

	Mevrouw mr. K.J.P.C. van der Velden-Hendriks	De heer R. Rösler RA	De heer drs. Ing. A.E. Spithoven MRE MRICS
Gegevens 2021			
Functiegegevens	lid	lid	n.v.t.
Aanvang en einde functievervulling 2021	1/1 - 31/12	12/10 - 31/12	n.v.t.
Bezoldiging 2021			
Bezoldiging	12.500	2.750	n.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.500	3.884	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 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

VTW-beroepsregel Bezoldiging commissarissen

De algemene ledenvergadering heeft deze beroepsregel op 23 november 2021 vastgesteld. Het is een voor alle leden van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties geldende en bindende beroepsregel, conform artikel 6 lid 1 van de statuten van de VTW.

Voor 2022 bedraagt de maximale bezoldiging voor de leden van de raad van commissarissen 14.480 euro en voor de voorzitter 21.720 euro. Het maximale bezoldigingsbudget voor de gehele rvc bedraagt 94.120 euro. De bezoldiging van de rvc bij Triada voldoet aan de beroepsregel.

10.12 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Enkelvoudige gescheiden balans per 31 december 2022

(x€ 1.000)

	31-12-2022				31-12-2021			
	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal
Activa								
Vaste activa								
Vastgoedbeleggingen								
DAEB vastgoed in exploitatie	1.073.728	-	-	1.073.728	1.032.528	-	-	1.032.528
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	19.176	-	19.176	-	23.409	-	23.409
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.848	836	-	7.684	5.623	676	-	6.299
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.641	273	-	1.914	8.738	273	-	9.011
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.082.217	20.285	-	1.102.502	1.046.889	24.358	-	1.071.247
Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.567	-	-	10.567	10.484	-	-	10.484
Financiële vaste activa								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	22.656	-	-22.656	-	23.425	-	-23.425	-
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	4.906	-	-4.906	-	5.257	-	-5.257	-
Leningen u/g	-	7.500	-7.500	-	-	-	-	-
Latente belastingvorderingen	2.266	53	-	2.319	1.359	124	-	1.483
Overige vorderingen	6.240	-	-	6.240	6.645	-	-	6.645
Totaal van financiële vaste activa	36.068	7.553	-35.062	8.559	36.686	124	-28.682	8.128
Totaal van vaste activa	1.128.852	27.838	-35.062	1.121.628	1.094.059	24.482	-28.682	1.089.859
Viottende activa								
Voorraden								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	800	46	-	846	821	46	-	867
Vorderingen								
Huurdebiteuren	174	2	-	176	113	4	-	117
Overheid	7	-	-	7	1	-	-	1
Belastingen en premies van sociale verzekering	1.499	-	-131	1.368	1.309	17	-	1.326
Overige vorderingen	121	2	-	123	115	-	-	115
Overlopende activa	1	-	-	1	2	-	-	2
Totaal van vorderingen	1.802	4	-131	1.675	1.540	21	-	1.561
Liquide middelen	3.772	605	-	4.377	-	4.865	-1.006	3.859
Totaal van viottende activa	6.374	655	-131	6.898	2.361	4.932	-1.006	6.287
Totaal van activa	1.135.226	28.493	-35.193	1.128.526	1.096.420	29.414	-29.688	1.096.146

(x€ 1.000)

	31-12-2022				31-12-2021			
	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal
Passiva								
Eigen vermogen								
Herwaarderingsreserves	571.243	6.919	-6.919	571.243	551.178	7.477	-7.477	551.178
Overige reserves	263.073	16.505	-16.505	263.073	146.985	13.852	-13.852	146.985
Resultaat na belastingen van het boekjaar	39.122	-768	768	39.122	136.153	2.096	-2.096	136.153
Totaal van eigen vermogen	873.438	22.656	-22.656	873.438	834.316	23.425	-23.425	834.316
Voorzieningen								
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	3.560	-	-	3.560	5.021	-	-	5.021
Overige voorzieningen	301	-	-	301	317	-	-	317
Totaal van voorzieningen	3.861	-	-	3.861	5.338	-	-	5.338
Langlopende schulden								
Schulden aan banken	235.817	-	-	235.817	222.238	-	-	222.238
Schulden aan groepsmaatschappijen	7.500	4.906	-12.406	-	-	5.257	-5.257	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.709	757	-	7.466	5.894	675	-	6.569
Overige schulden	-	2	-	2	-	3	-	3
Totaal van langlopende schulden	250.026	5.665	-12.406	243.285	228.132	5.935	-5.257	228.810
Kortlopende schulden								
Schulden aan banken	1.421	-	-	1.421	22.985	-	-1.006	21.979
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.269	-	-	1.269	593	-	-	593
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	897	131	-131	897	627	-	-	627
Overige schulden	2.895	35	-	2.930	2.976	32	-	3.008
Overlopende passiva	1.419	6	-	1.425	1.453	22	-	1.475
Totaal van kortlopende schulden	7.901	172	-131	7.942	28.634	54	-1.006	27.682
Totaal van passiva	1.135.226	28.493	-35.193	1.128.526	1.096.420	29.414	-29.688	1.096.146

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening over 2022

Winst- en verliesrekening over 2022 (functioneel)

x € 1.000

	2022				2021			
	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	45.558	1.062	-	46.620	44.432	1.187	-	45.619
Opbrengsten servicecontracten	1.051	96	-	1.147	1.035	119	-	1.154
Lasten servicecontracten	-1.068	-103	-	-1.171	-1.106	-126	-	-1.232
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.790	-78	-	-3.868	-3.773	-63	-	-3.836
Lasten onderhoudsactiviteiten	-16.814	-362	-	-17.176	-12.012	-298	-	-12.310
Overige directe operationele lasten	-6.756	-53	-	-6.809	-6.840	-77	-	-6.917
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	18.181	562	-	18.743	21.736	742	-	22.478
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.036	3.263	-7	6.292	3.563	923	-	4.486
Toegerekende organisatiekosten	-153	-3	-	-156	-200	-4	-	-204
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.630	-3.692	7	-5.315	-2.201	-982	-	-3.183
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.253	-432	-	821	1.162	-63	-	1.099
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-7.905	-11	-	-7.916	-9.368	-1	-	-9.369
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	35.668	-542	-	35.126	132.717	1.644	-	134.361
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	409	80	-	489	178	43	-	221
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	385	-	-	385	305	1	-	306
Totaal van waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	28.557	-473	-	28.084	123.832	1.687	-	125.519
Opbrengsten overige activiteiten	8	-	-	8	-43	-2	-	-45
Kosten overige activiteiten	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	8	-	-	8	-43	-2	-	-45
Overige organisatiekosten	-489	-7	-	-496	-3.669	-8	-	-3.677
Kosten omtrent leefbaarheid	-530	-	-	-530	-476	-5	-	-481
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	157	-	-157	-	168	-	-168	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.773	-157	157	-6.773	-7.203	-168	168	-7.203
Totaal van financiële baten en lasten	-6.616	-157	-	-6.773	-7.035	-168	-	-7.203
Totaal van resultaat voor belastingen	40.364	-507	-	39.857	135.507	2.183	-	137.690
Belastingen	-474	-261	-	-735	-1.450	-87	-	-1.537
Resultaat uit deelnemingen	-768	-	768	-	2.096	-	-2.096	-
Totaal van resultaat na belastingen	39.122	-768	768	39.122	136.153	2.096	-2.096	136.153

Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht over 2022

(x€ 1.000)

	31-12-2022				31-12-2021			
	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Operationele activiteiten								
<i>Ontvangsten:</i>								
Huurontvangsten	45.660	1.030	-	46.690	44.581	1.157	-	45.738
Vergoedingen	1.206	90	-	1.296	877	108	-	985
Overige bedrijfsontvangsten	62	2	-	64	43	-	-	43
Ontvangen interest	157	-	-157	-	168	-	-168	-
Saldo ingaande kasstromen	47.085	1.122	-157	48.050	45.669	1.265	-168	46.766
<i>Uitgaven:</i>								
Betalingen aan werknemers	4.949	101	-	5.050	4.354	88	-	4.442
Onderhoudsuitgaven	12.618	274	-	12.892	9.700	212	-	9.912
Overige bedrijfsuitgaven	6.986	224	-	7.210	6.637	269	-	6.906
Betaalde interest	6.937	157	-157	6.937	7.293	168	-168	7.293
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	147	-	-	147	159	-	-	159
Verhuurderheffing	3.975	-	-	3.975	4.102	-	-	4.102
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	28	-	-	28	75	-	-	75
Vennootschapsbelasting	1.581	32	-	1.613	1.894	121	-	2.015
Saldo uitgaande kasstromen	37.221	788	-157	37.852	34.214	858	-168	34.904
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	9.864	334	-	10.198	11.455	407	-	11.862
(Des)investeringsactiviteiten								
<i>MVA ingaande kasstroom</i>								
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.038	3.263	-7	6.294	3.551	925	-	4.476
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VoV)	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-	-	-	-	-	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal ontvangsten uit hoofde van vervreemding materiële vaste activa	3.038	3.263	-7	6.294	3.551	925	-	4.476
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>								
Nieuwbouw huur	2.129	8	-	2.137	12.597	-	-	12.597
Verbeteruitgaven	6.716	-	-	6.716	9.005	-	-	9.005
Aankoop	7	-	-7	-	-	-	-	-
Aankoop woonegelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-	-	-	-	-	-	-	-
Sloopuitgaven	-	-	-	-	-	-	-	-
Investeringen overig	572	-	-	572	94	-	-	94
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	9.424	8	-7	9.425	21.696	-	-	21.696
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-6.386	3.255	-	-3.131	-18.145	925	-	-17.220
<i>FVA</i>								
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ontvangsten overig	350	-	-350	-	-350	-	350	-
Uitgaven overig	-	7.500	-7.500	-	-	-	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	350	-7.500	7.150	-	-350	-	350	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-6.036	-4.245	7.150	-3.131	-17.795	925	-350	-17.220
Financieringsactiviteiten								
Nieuwe te borgen leningen	25.000	-	-	25.000	22.005	-	-	22.005
Nieuwe ongeborgde leningen	7.500	-	-7.500	-	-	-	-	-
Aflossing geborgde leningen	-31.442	-	-	-31.442	-13.776	-	-	-13.776
Aflossing ongeborgde leningen	-107	-350	350	-107	-102	-350	350	-102
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	951	-350	-7.150	-6.549	8.127	-350	350	8.127
Toename (afname) van geldmiddelen	4.779	-4.261	-	518	1.787	982	-	2.769
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-1.006	4.865	-	3.859	-2.793	3.883	-	1.090
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.773	604	-	4.377	-1.006	4.865	-	3.859

10.13 Vaststelling en ondertekening jaarrekening

Heerde, 20 juni 2023

Ondertekening bestuurder - opstellen van de jaarrekening

Ir. J.M. van Loon
directeur-bestuurder

Ondertekening raad van commissarissen - vaststellen van de jaarrekening

De heer J.D. Sprokkereef
voorzitter

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

Mevrouw mr. N.A. Aalbers
lid

De heer R. Rösler RA
lid

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

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)53 303 66 66
E: enschede@bdo.nl
www.bdo.nl

BDO Accountancy, Tax & Legal B.V.
Postbus 220, 7500 AE Enschede
De Coöperatie 15-14, 7514 JK Enschede
Nederland

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woonstichting Triada.

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Woonstichting Triada te Heerde gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2022; 2. de winst-en-verliesrekening over 2022; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting Triada op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT)

De basis voor ons oordeel

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

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

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

Statutair gevestigd te Eindhoven en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17171188.
BDO Accountancy, Tax & Legal B.V. handelt tevens onder de namen: BDO Accountants, BDO Accountancy & Tax, BDO Global Outsourcing, BDO IT Audit & Security, BDO IT Security, BDO International Tax Services, BDO Legal, BDO Outsourcing, BDO Retail Accounting, BDO Tax, BDO Tax & Legal, BDO Tax Consultants, IT Risk Assurance.
BDO Accountancy, Tax & Legal 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.

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 19.500.000. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 940.000 hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2022.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 975.000 rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 47.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Woonstichting Triada heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2022 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in hoofdstuk 7 van het bestuursverslag) en heeft het bestuur een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.

- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin het bestuur in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Woonstichting Triada die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 6 van het jaarverslag, waarin het bestuur de aanpak van haar frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook de gedragscode, klokkenluidersregeling en incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

Het door ons geïdentificeerde risico van frauduleuze financiële verslaggeving ziet toe op de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het bestuur. Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij vastgesteld dat de processen waarbij sprake is van (significante) schattingen binnen Woonstichting Triada en de verwerking van journaalposten minimaal de vereiste functiescheidingen bevatten en tevens dat maatregelen zijn genomen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude. Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf "Kernpunten in onze controle". Voorts hebben wij door het bestuur

gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Door middel van data analyse hebben wij journaalposten waarbij sprake kan zijn van een verhoogd risico of die aanwijzing kunnen geven voor een mutatie of transactie van ongebruikelijke aard beoordeeld op aanvaardbaarheid.

Het door ons geïdentificeerde risico van oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie is gerelateerd aan het aangaan van afspraken met externe partijen ten aanzien van planmatig onderhoud, renovatie- en duurzaamheidsprojecten alsmede nieuwbouwprojecten. Door het maken van prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van projectuitgaven en kosten. Op basis van de door ons uitgevoerde spend-analyse en beoordeling van interne besluitvorming aan de hand van notulen hebben wij beoordeeld of de procedures en interne beheersmaatregelen rondom aanbesteden en inkopen toereikend zijn voor het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het naleven van procedures in overeenstemming met het vastgestelde interne beleid hieromtrent. Tot slot beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Woonstichting Triada alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Woonstichting Triada bestaan de opbrengsten uit:

- Huuropbrengsten en opbrengst servicekosten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers. Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd, waardoor de bandbreedte waarin huurprijzen worden overeengekomen beperkt is. Afwijkingen en/of fouten op individuele basis leiden niet tot een materiële afwijking in de opbrengstverantwoording en derhalve zien wij terzake geen frauderisico van materieel belang.
- Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. De mogelijkheid tot het betalen van relevante kick backs schatten wij hierbij als laag in: Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De kernpunten van onze controle

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

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

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT GEBASEERD OP DE BASISVERSIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 1.092.904.000 wat neerkomt op 97% van het balanstotaal van Woonstichting Triada. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Woonstichting Triada past hierbij voornamelijk de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' toe als toegelicht op pagina 87 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.	Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld. Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2022. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd. Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Woonstichting Triada aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model. Controle output De uitkomsten van de waardering hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van

	onderliggende documentatie en marktontwikkelingen. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is. Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.
BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 113 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Woonstichting Triada gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat: • De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario; • Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; • De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid; • De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomst met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.

	Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet. Observaties Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.
--	---

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Bestuursverslag, inclusief volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

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

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

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

Benoeming

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

Geen verboden diensten

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

E. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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



Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen. Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Apeldoorn, 21 juni 2023

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

J.J. Herst RA
