triada

Jaarverslag 2024

Natuurlijk thuis!

Jaarverslag

Triada

2024

Inhoudsopgave

Voorwoord 6

Bestuursverslag 9

1. Inleiding 10

2. Realisatie van onze ambities 12

2.1 Natuurinclusief, toekomstbestendig en comfortabel wonen 12
2.2 Prettig en zelfstandig oud worden in een geschikte woning 18
2.3 Een tijdig, passend en betaalbaar (t)huis 19
2.4 Samen werken aan fijne, zorgzame en veerkrachtige buurten 32
2.5 Persoonlijke, eigentijdse en flexibele dienstverlening 34
2.6 Professioneel, waardegedreven en ondernemend (samen)werken 38

3. Onze organisatie 41

3.1 Personeelsaangelegenheden 41
3.2 De ondernemingsraad 44

4. Goed bestuur 46

4.1 Integriteit 46
4.2 Risico's en onzekerheden 47
4.3 Risicobeoordeling externe toezichthouders 50
4.4 Uitkomsten maatschappelijke visitatie 52

5. Financiën 54

5.1 Financieel beleid 54
5.2 Financiële informatie 2024 54
5.3 Financiële doorkijk naar de toekomst 59
5.4 Van marktwaarde naar beleidswaarde 61

6. Overige informatie 63

6.1 Kengetallen 63
6.2 Algemene gegevens 65
6.3 Organogram per 31 december 2024 66

Verslag raad van commissarissen 68

7. Verslag raad van commissarissen 69

7.1 Toezicht houden en besturen 69
7.2 Verslag vanuit de toezichthoudende rol 70
7.3 Verslag vanuit de werkgeversrol 73
7.4 Verslag vanuit de klankbordrol 74
7.5 Over de raad van commissarissen 74
7.6 Korte vooruitblik 2025 79

Jaarrekening 83

8. Jaarrekening 2024 84

8.1 Balans per 31 december 2024 84
8.2 Winst-en-verliesrekening over 2024 86
8.3 Kasstroomoverzicht 2024 87
8.4 Algemene toelichting 88
8.5 Grondslagen voor waardering activa en passiva 90
8.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat 99
8.7 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht 102
8.8 Financiële instrumenten en risicobeheersing 102
8.9 Toelichting op de balans per 31 december 2024 104
8.10 Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2024 125
8.11 Toelichting overig 132
8.12 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB 137
8.13 Vaststelling en ondertekening jaarrekening 141

9. Overige gegevens 142

9.1 Statutaire resultaatbestemming 142
9.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant 1423

Voorwoord

T.R.O.T.S. Vijf letters die ik vorig jaar gebruikte om het jaarverslag te openen. Het woord past nog steeds bij hoe ik me voel als ik met medewerkers praat, samenwerk met netwerkpartners, nieuwbouwprojecten bewonder of huurders ontmoet. Ook in 2024 hebben we verder gebouwd aan onze ambitie, zoals vastgelegd in ons koersplan ‘Natuurlijk Thuis’. We willen een woningcorporatie zijn die meer biedt dan een huis. We willen een plek bieden waar onze huurders zich echt thuis voelen. Onze missie, “Bij Triada kom ik natuurlijk thuis in een woning die bij mij past”, staat centraal in alles wat we doen. Deze missie laat de kracht van de samenwerking zien met huurders, de Huurdersraad, de rvc, netwerkpartners en gemeenten.

Het afgelopen jaar werkten we samen met partners en stakeholders aan de verduurzaming van ons woningbezit. Maar we hebben ook ingezet op het uitbreiden van ons woningbezit. We hebben 58 permanente woningen en 24 tijdelijke flexwoningen opgeleverd. Ik ben dankbaar dat we veel mensen konden helpen aan een woning. Maar zoals ik eerder al eens schreef in ons magazine: uiteindelijk zijn huizen niets meer dan muren om ons heen. En om die mensen is het ons te doen. Dat komt ook duidelijk naar voren in dit jaarverslag. We breidden ons woningbezit uit, maar we hebben ook veel aandacht besteed aan de leefbaarheid en duurzaamheid van de wijken waar we actief zijn. Verschillende projecten die we in 2024 realiseerden, zijn voorbeelden van gebiedsgericht samenwerken met collega’s en bewoners. Zij hebben actief bijgedragen aan het verbeteren van de leefomgeving.

In 2024 versterkten we belangrijke samenwerkingen met zorg- en welzijnsorganisaties. Samen hielpen we huurders die extra ondersteuning nodig hadden. Ook hebben we stappen gezet op het gebied van digitalisering. Al deze veranderingen zorgen ervoor dat we onze processen blijven verbeteren. We kunnen nog beter inspelen op de behoeften van onze huurders. Zo vergroten we de maatschappelijke waarde van Triada. Dit bleek ook uit de positieve uitkomst van onze visitatie, waarbij we meerdere keren het cijfer ‘goed’ kregen, en zelfs een ‘uitstekend’. Dit geeft ons vertrouwen dat we de juiste richting op gaan om onze maatschappelijke rol in de regio verder uit te bouwen.

Het jaar 2024 heeft opnieuw laten zien hoe we ons inzetten voor de toekomst van Noord-Veluwe en de Stedendriehoek. We hebben veel bereikt, maar er is ook nog werk te doen. De aanbevelingen uit de visitatie nemen we serieus. In 2025 gaan we verder met het verbeteren van onze prestaties. De weg naar een natuurinclusief, energiezuinig en toekomstbestendig woningaanbod vraagt om continuïteit en innovatie. Daar blijven we ons dagelijks voor inzetten. We kijken ernaar uit om samen met onze partners en huurders de volgende stappen te zetten naar een duurzamer en inclusiever Triada.

We werden verrast door het voorgenomen besluit van het kabinet om de huren te bevriezen in 2025 en 2026. Deze huurbevriezing zou impact hebben op onze financiële mogelijkheden voor de langere termijn. Na de val van het kabinet heeft demissionair minister Keijzer het plan ingetrokken om de huren voor twee jaar te bevriezen. Hierdoor kunnen we volle kracht doorgaan met het realiseren van onze ambities. Wel ondersteunen we de oproep aan politiek Den Haag voor een krachtig koopkrachtpakket dat huishoudens die het moeilijk hebben echt helpt, waaronder het terugdraaien van de bezuinigingen op de huurtoeslag.

Deze plotselinge wijzigingen in de landelijke context laten zien dat we kwetsbaar zijn bij andere politieke keuzes. Het toonde aan de andere kant ook aan dat we als organisatie snel in staat zijn een goed onderbouwd beeld te geven van de gevolgen van zo’n huurbevriezing. Dit is een compliment voor de flexibiliteit en gedegenheid van de organisatie, onze basis is op orde.

We bedanken iedereen voor hun inzet en vertrouwen. Dit jaarverslag geeft een kijkje in de voortgang van ons werk en de resultaten die we samen hebben behaald. We zijn trots op wat we bereikt hebben, maar weten dat er nog veel werk te doen is. Laten we samen blijven werken aan een toekomst waarin iedereen zich ‘natuurlijk thuis’ voelt.

Namens alle medewerkers van Triada,

Jolanda van Loon
directeur-bestuurder

t

Bestuursverslag

1. Inleiding

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

Koersplan Natuurlijk thuis

In 2024 is er gewerkt aan de transitie die is ingezet met het koersplan in de hand. We hebben diverse projecten gerealiseerd en activiteiten uitgevoerd die bijdragen aan de ambities uit het koersplan. In hoofdstuk twee beschrijven we onze inzet in 2024 op de zes thema's.

Visitatie

De woningwet verplicht dat iedere corporatie één keer in de vier jaar een onderzoek moet laten uitvoeren naar de maatschappelijke prestaties; de zogenaamde visitatie. In april heeft Procorp voor ons de visitatie uitgevoerd. De visitatiecommissie heeft ons presteren beoordeeld aan de hand van vier visitatievelden: maatschappelijke waarde, maatschappelijke verankering, besturing en maatschappelijke capaciteit. Ook heeft de commissie gekeken naar hoe we samenwerken met ons netwerk om de opgaven te realiseren. De visitatiecommissie was positief over onze prestaties en beoordeelde dat met een 'goed' op de velden maatschappelijke waarde, besturen en maatschappelijke capaciteit. De commissie was zeer positief over onze maatschappelijke verankering en is van mening dat andere corporaties hier een voorbeeld aan kunnen nemen. Dit prestatieveld werd dan ook als 'uitstekend' beoordeeld.

Door de commissie zijn ook aanbevelingen gedaan voor verbetering. Natuurlijk gaan we de komende tijd met deze aanbevelingen aan de slag. Met de visitatie verantwoorden we ons naar onze belanghebbenden over onze maatschappelijke prestaties. Maar belangrijker nog, de visitatie is een mooie manier om te leren en om, samen met onze stakeholders, te werken aan een 'natuurlijk thuis' voor iedereen.

Geactualiseerde Woondeals

Begin 2023 is de Woondeal 1.0 voor de periode 2022-2030 door de Regio Stedendriehoek en Regio Noord Veluwe ondertekend. In beide regio's wordt nu gewerkt aan geactualiseerde Woondeals voor de periode 2025 tot en met 2034. De verwachting (begin 2025) is dat deze in het begin van het tweede kwartaal worden afgesloten. In de Woondeals staan de woningbouwopgaven, ook is opgenomen aan welke randvoorwaarden moet worden voldaan om deze woningbouwopgaven te kunnen realiseren. De nieuwe Woondeals zijn daarmee een actualisatie van de eerste Woondeal, met een verlengde planhorizon. In ons werkgebied gebruiken de gemeenten de woningbouwlocaties, die bij ons bekend zijn, als onderlegger voor hun volkshuisvestelijk beleid. Eventuele nieuwe locaties kunnen worden ingezet om vertraagde of afgevallen locaties te vervangen.

We onderschrijven het aantal nieuwbouw sociale woningen dat in de woondeals is opgenomen. Door het voorgenomen besluit van het kabinet om huren te bevriezen in 2025 en 2026 moeten we in regionaal verband bespreken onder welke voorwaarden deze door de in de regio aanwezige woningcorporaties gerealiseerd kunnen worden. Voorlopig gaan we door met het realiseren van onze ambities voor de kortere termijn.

Nationale Prestatieafspraken 2025-2035

Eind 2024 zijn de Nationale Prestatieafspraken (NPA) vernieuwd. De afspraken gaan nu over de periode 2025-2035. De thema's waarover afspraken zijn gemaakt, zijn hetzelfde als die bij de oorspronkelijke NPA (beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid). In de nieuwe afspraken is er meer aandacht voor de versnelling van de realisatie van nieuwe (huur)woningen. Vanaf 2029 moet de bouwstroom volledig op gang zijn. Om de betaalbaarheid voor de huurder te verbeteren en de inkomensstroom van de corporatie in stand te houden, zijn de afspraken gewijzigd. Maar ook hiervoor geldt dat het voorgenomen besluit om de huren te bevriezen in strijd is met de

gemaakte afspraken. De opgaves, die door de woningcorporaties opgepakt moeten worden, dienen opnieuw bekeken te worden. Binnen het thema leefbaarheid ligt de focus vooral op het huisvesten van aandachtsgroepen en vocht- en schimmelproblematiek. Bij duurzaamheid is een duidelijke verschuiving zichtbaar van aardgasvrij naar isoleren, onder andere als gevolg van netcongestie. Dit zorgt voor meer comfort en lagere kosten. Deze verschuivingen gaan wij in de komende periode vertalen naar onze bedrijfsvoering.

Prestatieafspraken

Aflopende prestatieafspraken

Samen met de Huurdersraad en de drie gemeenten waarin we werkzaam zijn, maken we afspraken die bijdragen aan het volkshuisvestelijke beleid. In de aflopende afspraken lag het accent sterk op de verduurzaming en het verhogen van de beschikbaarheid en de bereikbaarheid van sociale huurwoningen. De opgaven voor ouderen en zorgvragers vormt een nadrukkelijk thema. De samenwerking gaat in goede harmonie en met respect voor elkaars dilemma's. Mede door het ondersteunende beleid van alle overheden, hebben wij een positief beeld van onze mogelijkheden tot het vergroten van het woningaanbod voor ouderen en het versnellen van de bouwproductie in de komende jaren. Er is een stevige ambitie geformuleerd die ook omgezet is in de planvorming van een aanzienlijk aantal duurzaamheids- en nieuwbouwprojecten. Ten aanzien van het thema woonruimteverdeling herkennen wij de oproep van de gemeenten voor een betere verantwoording. Dit gaan we in 2025 vormgeven.

Nieuwe afspraken

Begin 2025 leggen we de laatste hand aan de afspraken voor de periode 2025-2028. We gaan met de Huurdersraad en gemeenten één set meerjarenafspraken maken voor ons hele werkgebied. Deze vertalen wij daarna naar specifieke afspraken in jaarschijven. De gekozen thema's sluiten aan bij de Nationale Prestatieafspraken. Wij hebben de prestatieafspraken verrijkt met het thema woonruimteverdeling. Door het stellen van scherpere passendheidscriteria voor ons woningaanbod zorgen we ervoor dat meer huishoudens passend kunnen wonen.

Samenwerking

In het koersplan heeft verbinding en samenwerking een prominente plek gekregen. De maatschappelijke opgaven zijn namelijk te groot en te veelzijdig om alleen in te vullen. Het gaat dan niet alleen over bouwen, maar ook over verduurzamen, leefbaarheid, zorg en welzijn en individuele vragen van bewoners. We werken al nauw samen met de huurders(raad) en de gemeenten in ons werkgebied. Daarnaast willen wij ook samenwerkingsverbanden aangaan met welzijnsinstellingen en zorgpartijen.

In februari hebben we met Viattence een intentieovereenkomst getekend. We gaan meer samenwerken om buurten te creëren waar mensen elkaar helpen en waar zorg en goed wonen op elkaar zijn afgestemd. Concreet willen we de samenwerking starten in de gebieden rondom de locaties van Viattence in Heerde (Hofje Wendakker) en Epe (De Klaarbeek). We nodigen andere partijen uit om aan te sluiten.

In november hebben we een strategische samenwerkingsovereenkomst getekend met Lagemaat. We willen intensiever samenwerken op het vlak van kennisontwikkeling en toepassing van circulaire principes. We hebben een gezamenlijk doel om de impact op natuur en milieu te verkleinen. Dit doen wij door het vermijden van nieuw te produceren bouwmaterialen en zoveel mogelijk in te zetten op hoogwaardig hergebruik van (bouw)materialen. Daarnaast willen we samen klimaatadaptie en biodiversiteit bevorderen. Deze samenwerking maakt het mogelijk ons te ontwikkelen tot circulaire koplopers in de bouw- en vastgoedbranche.

Automatisering

In 2024 zijn we gestart met de overgang naar een nieuw primair systeem, een nieuw woonruimteverdeelsysteem en een nieuw personeelsinformatiesysteem. Ook hebben we een aantal gekoppelde systemen vervangen. Hiermee hebben we de ondersteuning van onze processen verbeterd, zoals woningverhuur en factuurverwerking. Met moderne technologie versterken we het veilig online-samenwerken, en kunnen we makkelijker onze digitale dienstverlening aanpassen en verbeteren.

2. Realisatie van onze ambities

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

2.1 Natuurinclusief, toekomstbestendig en comfortabel wonen

Onze Ambitie

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

We hoeven niemand meer te overtuigen van de noodzaak om woningen en ook de woonomgeving te verduurzamen. Sterker nog, mensen bellen ons om te vragen wanneer ze aan de beurt zijn nu de energierekening zo hoog is. Ook in het overheidsbeleid en de NPA is verduurzaming een groot thema. Bij Triada zijn we goed op weg. In 2024 hebben we een gemiddeld energielabel A behaald. Daarmee lopen we voor op onze doelstelling wat betreft het halen van energielabel A. Maar natuurinclusiviteit gaat verder dan het energielabel. We weten wat we te doen hebben en gaan voor een natuurinclusief Triada.

2.1.1 Duurzame investeringen in ons vastgoed

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

De natuurinclusieve koers

Triada vaart een natuurinclusieve koers. In 2024 hebben we hiervoor een routekaart uitgetekend tot 2030. De koers bestaat uit vier onderdelen die we hieronder kort toelichten.

CO_2 en energie

Dit onderdeel gaat over de stappen die we zetten naar aardgasvrij en de opwek van hernieuwbare energie. Het resultaat meten wij in CO_2. Ons doel is in 2050 geen uitstoot meer te hebben, zowel binnen onze bestaande woningvoorraad als bij nieuwbouw. Dat betekent in het tijdvak 2022-2050 jaarlijks 3,6% reductie, wat neer komt op ongeveer 650 ton CO_2-reductie per jaar. De prestaties over 2024 liggen hiermee op koers, en ook de doorrekening van de begroting 2025 toont dit aan. Dit realiseren we door het isoleren van woningen naar de isolatiestandaard, het aanbrengen van zonnepanelen en het installeren van (hybride) warmtepompen. In 2024 is het voorkomen van netcongestie als strategische randvoorwaarde aan het onderdeel CO_2 en energie toegevoegd. Liander heeft laten weten dat het stroomnet vol raakt en we ervaren nu al problemen bij het aansluiten van nieuwbouwprojecten. De komende jaren staan dan ook in het teken van onderzoek naar oplossingen en het realiseren van een bestendig netneutraal (wijk)energiesysteem. Hierin werken we samen met Liander, energiecoöperaties en onze uitvoeringspartners in de regio.

Klimaatadaptatie

Het klimaat op aarde verandert en daarmee de omstandigheden waarin we wonen en leven. We hebben als samenleving onvoldoende rekening gehouden met deze veranderingen, dus lopen we klimaatrisico’s. En wij willen dat onze huurders ook in de toekomst in een prettige leefomgeving wonen. Dat vraagt om aanpassing, ook wel klimaatadaptatie genoemd. Voor Triada gaat klimaatadaptatie over de impact van hitte en water.

Hitte gaat over hitte in de gebouwde omgeving en in huis. Water betreft overstromingsrisico's, de gevolgen van hevige regenval en grondwaterproblematiek. Het gaat dan om de impact op onze huurders en om de risico's voor onze woningen. In 2023 zijn we samen met acht regionale corporaties en de provincie gestart met een project op het gebied van hitte. In 2024 zijn er beleidsmatige aanknopingspunten gepresenteerd door het provinciaal initiatief. Met de groep corporaties worden nog een achttal pilots gemonitord op praktijkresultaten en periodiek kennis gedeeld naar behoefte.

Circulariteit

Bouwen vergt grote hoeveelheden grondstoffen. Een deel van die grondstoffen raken nu al of worden op den duur schaars. Ook vergt de verwerking van grondstoffen tot bouwmaterialen grote hoeveelheden energie, wat leidt tot onder meer CO_2-emissies. Circulariteit betekent grondstoffen zo gebruiken dat materialen nooit eindigen in afval. Ook de productie van bouwmaterialen moet daarom gepaard gaan met hernieuwbare energie zonder CO_2-uitstoot. In 2024 hebben we in lijn met de routekaart een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Lagemaat om hoogwaardig hergebruik in onze vastgoedprojecten te stimuleren. Dit voorkomt de behoefte aan nieuw te produceren (bouw)materialen. Ook is er een deal 'biobased bouwen' ondertekend. Deze bevat ambitieuze doelstellingen die we met partners uit de regio gaan vertalen naar de praktijk. Biobased materialen zijn hernieuwbaar. In plaats van uitstoot ligt er in deze producten CO_2 vast, omdat dit een bouwsteen is voor de groei van de plant.

Biodiversiteit

Ons werkgebied ligt ingeklemd tussen twee unieke natura-2000 gebieden. Groen is dan ook onze kracht en werkt mee aan de kwaliteit van goed wonen. De toekomstbestendigheid van deze waarde is voor een belangrijk deel afhankelijk van biodiversiteit. De faunatoren die we bij ons kantoor hebben geplaatst, staat hier symbool voor. De vorm en inrichting van de toren is afgestemd op de plaats waar hij staat. Zo kijken we niet alleen naar het behoud van soorten in de omgeving, maar maken we de leefomgeving ook weer geschikt voor flora en fauna die hier van nature thuishoort. Dit doen we in ons hele werkgebied. Zo voorkomen we niet alleen het verdere verval van de biodiversiteit, maar verrijken we ook de kwaliteit van goed wonen. We onderzoeken per project welke toegevoegde waarde we kunnen leveren op het gebied van biodiversiteit. Voor een planmatige aanpak trekken we samen op met de gemeentelijke soorten managementplannen (SMP).

Nationale prestatieafspraken – duurzaamheid

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

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

In onze begroting hebben we verduurzamingsmaatregelen opgenomen om deze doelstelling te halen. Eind 2024 hadden we nog 292 woningen met een energielabel E, F of G ten opzichte van 405 een jaar eerder. Het jaardoel van 324 woningen hebben we daarmee ruimschoots behaald.

In 2030 voldoen 675.000 bestaande corporatiewoningen aan de isolatiestandaard

Dit gaat om ongeveer 30% van alle corporatiewoningen. Voor Triada zijn dit ongeveer 2.000 woningen. Eind 2024 voldeden 1.018 woningen aan deze grenswaarde. Hiervan tellen er 952 mee voor de NPA. Dit gaat om bestaande en vervangende nieuwbouw. Het jaardoel van 924 woningen hebben we daarmee behaald.

In 2030 zijn 450.000 bestaande corporatiewoningen aardgasvrij

Dit gaat om ongeveer 20% van alle corporatiewoningen. Voor Triada zijn dit ongeveer 1.300 woningen. We hebben in 2024 54 bestaande woningen aardgasvrij gemaakt. Dit is inclusief vervangende nieuwbouw. Het jaardoel was 78 woningen. Door een bezwaarprocedure bij een sloop-/nieuwbouwproject schuiven 24 woningen door naar 2025.

Woningverbetering en verduurzaming

Ons doel voor 2050 is een CO_2-neutrale en aardgasvrije woningvoorraad. Op weg daarnaartoe, hebben we in 2024 duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd in diverse complexen, in totaal 200 woningen. De maatregelen bestonden meestal uit het isoleren van de vloeren, gevels en daken. De duurzaamheidsmaatregelen hebben we uitgevoerd in combinatie met planmatig onderhoud.

Woningverbeteringsprojecten

In 2024 hebben we twee grote woningverbeteringsprojecten afgerond die reeds in 2023 zijn gestart. In de wijk Hoge Weerd in Epe zijn 110 eengezinswoningen in de periode september 2023 tot en met mei 2024 verbeterd. De woningen voldoen nu aan de isolatiestandaard. Daarnaast zijn hybride warmtepompen, warmte-terugwin (WTW) ventilatiesystemen en zonnepanelen aangebracht. Bij de vier appartementencomplexen met 135 woningen aan de Jasmijnstraat te Vaassen is in de periode oktober 2023 tot en met december 2024 een woningverbeteringsproject uitgevoerd. Naast de energetische verduurzaming is hier veel aandacht besteed aan natuurinclusiviteit. Er zijn hergebruikte en biobased materialen toegepast en we zorgden voor voldoende huisvesting voor beschermde diersoorten. Naast deze twee grote projecten zijn er diverse kleinere projecten gerealiseerd.

Woonwensenpakket tijdens woningverbeteringsprojecten

Tijdens woningverbeteringsprojecten bieden we huurders de kans om de badkamer, keuken of het toilet te laten vervangen als deze daarvoor in aanmerking komen. Hiervan is minder gebruik gemaakt dan verwacht. De totale uitgaven voor het Woonwensenpakket tijdens woningverbeteringsprojecten zijn ruim binnen het budget gebleven.

Zonnepanelen op daken eengezinswoningen

In 2024 hebben we ruim 600 eengezinswoningen voorzien van zonnepanelen. Hiermee zijn we goed op weg ons doel te halen: in 2027 zijn 2.500 woningen voorzien van zonnepanelen. Wel zien we dat door de aankondiging van het afschaffen van de salderingsregeling de animo onder onze huurders daalt.

Investeringen: de cijfers (x € 1.000)

	2024			2023		
	Begroot	Realisatie	Afwijking	Begroot	Realisatie	Afwijking
Energetische verbeteringen	11.148	11.095	0%	13.042	13.151	1%
Woonwensenpakket bij energetische verbeteringen	364	151	-59%	382	200	-48%
Totaal	**11.511**	**11.246**	**-2%**	**13.424**	**13.351**	**-1%**

Betaalbaar energieverbruik

Een steeds groter deel van de woonlasten bestaat uit energiekosten. Dit deel groeit al jaren, en de oorlog in Oekraïne heeft voor een extra versnelling gezorgd. Naast de nodige financiële problemen, heeft de prijsstijging ook flink bijgedragen aan ons nationale en individuele energiebewustzijn. Energiebesparing leidt tot lagere woonlasten voor onze huurders. In 2024 hebben we diverse activiteiten uitgevoerd die tot energiebesparing leiden en daarmee tot lagere woonlasten. Soms gecoördineerd in een integraal project, soms vraag gestuurd via het Woonwensenpakket of via derden.

Het gaat om de volgende activiteiten:

- Uitvoeren van woningverbeteringsprojecten waarbij we minstens isoleren tot de isolatiestandaard (aardgasvrij-gereed). Daarbij sluiten wij aan op de gemeentelijke transitievisies. We beginnen met de verduurzamingsaanpak in de startwijken vanuit deze transitievisies. Daar gaan wij zoveel mogelijk direct van het aardgas af.
- Op verzoek van onze huurders en bij de mutatie van een woning vervangen we de kookgasaansluiting voor een elektrische aansluiting voor het koken op inductie. We voeren dit voor de huurder kosteloos uit.
- Projectmatig huurders aanschrijven met de vraag of zij graag zonnepanelen willen. Ondanks een terugval in deelnamepercentage hebben we het doel voor 2024 behaald. We analyseren begin 2025 de terugval tijdens een evaluatiemoment in dit project dat in de periode 2022 en 2027 loopt.

- Met de drie gemeenten samenwerken in het project jouwbespaarhulp.nl. Naast de tips van de energiecoaches voeren wij kleine energiebesparende maatregelen uit. We zoeken samen met de gemeenten naar een vorm om dit project een structureel karakter te geven. Nu wordt het project gefinancierd door het Rijk, maar de financiering stopt in 2026.
- We informeren onze huurders op verschillende manieren over energiebewustzijn. Dit doen we via onze website, op onze social media kanalen en ons huurdersmagazine. Verder werken we samen met de energiecoaches van de gemeenten, zowel bij individuele vragen van huurders als tijdens bijeenkomsten die we organiseren. Dit doen wij voordat we starten met woningverbeteringsprojecten en verduurzamingsmaatregelen. We geven uitleg over isolerende maatregelen, hoe de installaties werken en wat deze opleveren aan comfort en besparing.

Ontwikkeling energielabels

In 2024 behaalden wij een gemiddeld energielabel A over al onze woningen. Inzichten in energieverbruik van een woning veranderen. Sinds 2021 is de EP2 de grondslag voor het energielabel en vervangt het de energie-index. Deze EP2 wordt uitgedrukt in kWh/m²/jaar en geeft het netto fossiel energieverbruik van de woning aan. Maar om inzicht te krijgen in de duurzaamheidsopgave is het alleen sturen op energielabels achterhaald. In 2022 is de standaard voor woningisolatie geïntroduceerd die aangeeft of een woning aardgasvrij-gereed is. De standaard is een grenswaarde van de warmtevraag van de woning. Dit is dan ook de nieuwe norm waarop we sturen binnen woningverbeteringsprojecten. In de NPA zijn hier ook doelen over afgesproken. We gebruiken het energielabel nog wel om de reductie van fossiel verbruik te monitoren en daarmee de algehele vooruitgang. Ook is het energielabel een goed uitlegbaar instrument om te communiceren richting huurders en andere stakeholders.

Energie en betaalbaarheid: de cijfers

Energielabels

	31-12-2023		31-12-2024		Prognose 2025	
	Aantallen	Percentage	Aantallen	Percentage	Aantallen	Percentage
A++++	0	0%	23	0%	23	0%
A+++	245	4%	334	5%	487	7%
A++	102	2%	123	2%	199	3%
A+	460	7%	579	9%	539	8%
A	2.706	41%	2.974	45%	2.926	44%
B	1.149	17%	1.004	15%	1.042	16%
C	1.046	16%	938	14%	924	14%
D	505	8%	404	6%	354	5%
E	249	4%	159	2%	131	2%
F	113	2%	92	1%	61	1%
G	43	1%	41	1%	27	0%
Totaal	**6.618**	**100%**	**6.671**	**100%**	**6.713**	**100%**

Gemiddelde EP2 en energielabels

Ontwikkeling EP2 per gemeente

	EP2 31-12-2023	EP2 31-12-2024	Prognose EP2 2025
Epe	168,8	156,9	153,3
Hattem	163,4	152,9	146,5
Heerde	177,7	169,0	158,9
Totaal	**170,1**	**159,3**	**153,5**

Energielabels per gemeente

	label 31-12-2023	label 31-12-2024	Prognose label 2025
Epe	B	A	A
Hattem	B	A	A
Heerde	B	B	A
Totaal	**B**	**A**	**A**

2.1.2 Onderhoud van onze woningen

Dagelijks onderhoud

De posten binnen het dagelijks onderhoud bestaan uit reparatieonderhoud, mutatieonderhoud en de inkoop van klein materiaal voor onze onderhoudsdienst. In 2024 hebben we voor deze onderdelen meer uitgegeven dan begroot.

Dagelijks onderhoud: de cijfers (x € 1.000)

	2024			2023		
	Begroot	Realisatie	Afwijking	Begroot	Realisatie	Afwijking
Reparatieonderhoud	1.871	2.596	39%	1.795	1.894	6%
Mutatieonderhoud	1.249	1.719	38%	1.210	1.327	10%
Materiaal (eigen dienst)	258	299	16%	219	266	21%
Totaal	**3.378**	**4.614**	**37%**	**3.224**	**3.487**	**8%**

Reparatieonderhoud

Een overschrijding van de begroting op reparatieonderhoud is al enige jaren een trend, al verschillen de percentages jaarlijks wel door diverse omstandigheden. Schaarste in materialen, inflatie en bijbehorende prijsstijgingen blijven van invloed op de stijgende kosten.

De redenen waarom de kosten voor reparatieonderhoud harder stegen dan de jaren daarvoor zijn:

- Er zijn diverse grote schademeldingen geweest in 2024, waaronder enkele branden in onze woningen en een grote explosie aan één van onze woningen. De kosten onder de post schade loopt op tot ruim € 350.000. De kosten worden niet vergoed door de verzekering omdat deze geheel onder het eigen risico vallen.
- We voerden bijna 200 reparatieverzoeken méér uit dan in 2023. Door o.a. extreme weersomstandigheden zien we ook een toenemend aantal reparatieverzoeken. In de maanden januari en februari hebben we bijvoorbeeld veel onvoorziene kosten gemaakt door de hoge waterstanden van eind 2023/begin 2024. Het leegpompen van kelders, liftputten en herstellen van waterschade was het gevolg. Ook zien we bij langdurige regenval een toenemend aantal lekkages. De kosten voor reparaties aan de buitenschil van de woning zijn hoger dan andere jaren.
- In onderling overleg met diverse samenwerkingspartijen voor dagelijks onderhoud zijn de uurlonen vanaf september 2024 met ongeveer 3% verhoogd. Dat hebben we gedaan nadat er in de installatiebranche forse cao-verhogingen werden doorgevoerd. Dit was niet vooraf in de begroting opgenomen. Een overschrijding van de begroting was daarmee onvermijdelijk.

De doelstelling voor 2025 is om toe te werken naar het gebruik van een standaard prijzenboek. Daarmee zijn marktconforme eenheidsprijzen voor materialen en uurlonen beter geborgd en werken we toe naar een meer uniforme en transparante samenwerking.

In combinatie met de sterk gestegen kosten en het type reparatieverzoek zijn de gemiddelde kosten per reparatieverzoek hoger dan begroot. Wanneer we het aantal incidenten (de schademeldingen) buiten beschouwing zouden laten, dan zouden de gemiddelde kosten per verzoek op € 295 uitkomen en de afwijking ten opzichte van de begroting lager zijn.

Reparatie-onderhoud: de cijfers

	2024			2023		
	Begroot	Realisatie	Afwijking	Begroot	Realisatie	Afwijking
Aantal verzoeken	7.250	7.609	5%	6.968	7.432	7%
Gem. kosten per verzoek (€)	258	341	32%	258	255	-1%
Gem. aantal reparatieverzoeken per woning		1,14			1,12	

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). In 2024 registreerden we evenveel beëindigde contracten als in 2023. De kosten zijn echter bijna 40% hoger dan begroot. Er is een aantal oorzaken die we hier signaleren:

- Zoals benoemd bij het onderdeel 'reparatieonderhoud' valt een deel toe te schrijven aan de inflatie en de stijging van de uurtarieven.
- We gaven meer werkopdrachten dan in 2023 en voerden dus meer werkzaamheden uit per woning.
- We zetten actiever in op doorstroming. Daardoor zien we bij mutatie vaker woningen die langdurig bewoond zijn geweest. Het gevolg is dat er bij mutatie meer werkzaamheden moeten plaatsvinden, met hogere kosten tot gevolg.
- Daarnaast zien we een stijging van het aantal kostbare opdrachten. Het gaat bijvoorbeeld over stucwerk, het vervangen van plafonds, binnen schilderwerk en het vervangen van deuren. Hier zien we een stijging van de kostbare opdrachten, en daarmee samenhangende stijging van de kosten.

Mutatie-onderhoud: de cijfers

	2024			2023		
	Begroot	Realisatie	Afwijking	Begroot	Realisatie	Afwijking
Aantal mutatiewoningen	330	351	6%	330	351	6%
Gem. kosten per woning (€)	3.785	4.965	31%	3.668	3.780	1%

Inkoop klein materiaal

Dit betreft het materiaal dat onze onderhoudsdienst gebruikt bij reparatie- en mutatieonderhoud. Ook hier zien we in 2024 een stijging in de kosten ten opzichte van 2023, en een overschrijding van de begroting. De belangrijkste reden hiervoor is dat onze eigen dienst in 2024 ruim 200 reparatieverzoeken méér uitvoerde dan in 2023. Meer reparatieverzoeken betekent meer inkoop van materiaal.

Planmatig onderhoud

Ontwikkelingen

Wij sturen op het goed en op tijd doorlopen van werkprocessen. In 2024 hebben we belangrijke stappen gezet in de implementatie van regisserend opdrachtgeverschap. We hebben RGS-partners geselecteerd voor gevel- en dakonderhoud. 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 een hogere realisatiegraad van onze woningverbeterings- en planmatige onderhoudsprojecten in 2024.

Projectmatig onderhoud

Het reguliere projectmatig onderhoud, zoals schilderwerk, hebben we volgens planning voorbereid, aanbesteed en opgeleverd. We hebben planmatig onderhoud uitgevoerd aan onder andere daken, liftinstallaties en verwarmingsinstallaties. Ook hebben we preventiemaatregelen uitgevoerd op het gebied van brandveiligheid, legionella en open verbrandingstoestellen. De uitgaven voor projectmatig onderhoud waren 9% hoger dan begroot. Deze overschrijding wordt veroorzaakt door enkele tegenvallers bij onderhoudsprojecten en een doorloop van de werkzaamheden bij Hof van Blom in Hattem en Molenkamp Oost in Heerde die (gedeeltelijk) in 2023 gepland waren.

Contractonderhoud

Voor contractonderhoud hebben we in 2024 5% minder uitgegeven dan begroot. Dit komt met name doordat de kosten voor de nieuwe RGS-overeenkomst voor dakonderhoud lager uitvielen dan voorzien. Daarnaast vielen de kostenstijgingen bij diverse contracten mee.

Renovatie bij mutatie
Woningen die bij mutatie in aanmerking komen voor een renovatie, brengen we voor de nieuwe verhuring eerst naar het basis kwaliteitsniveau door onder andere keuken-, badkamer- en toiletrenovaties uit te voeren. Er waren in 2024 minder renovaties nodig dan verwacht. De uitgaven lagen 11% lager dan begroot.

Woonwensenpakket individueel
Via het Woonwensenpakket (WWP) kunnen huurders op eigen verzoek een badkamer- keuken-, of toiletrenovatie laten uitvoeren. Dit geldt niet voor huurwoningen die we voor sloop of vervangende nieuwbouw hebben aangemerkt. Daarnaast kunnen bewoners kiezen voor een elektrische kookaansluiting. Dit bespaart gas en is veiliger. Aan het Woonwensenpakket hebben we 5% minder uitgegeven dan begroot.

Planmatig onderhoud: de cijfers (x € 1.000)

	2024			2023		
	Begroot	Realisatie	Afwijking	Begroot	Realisatie	Afwijking
Projectmatig onderhoud	7.291	7.972	9%	7.151	7.184	0%
Contractonderhoud	1.745	1.658	-5%	1.380	1.617	17%
Renovatie bij mutatie	1.775	1.577	-11%	1.424	1.690	19%
Woonwensenpakket individueel	1.711	1.628	-5%	1.635	1.746	7%
Totaal	**12.522**	**12.835**	**3%**	**11.590**	**12.237**	**6%**

2.2 Prettig en zelfstandig oud worden in een geschikte woning

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

Nederland vergrijst, dit brengt zowel uitdagingen als kansen met zich mee. Veel ouderen wonen in ruime eengezinswoningen die ooit perfect pasten bij hun levensfase. Met het verstrijken van de jaren kunnen deze woningen minder geschikt worden. Fysieke beperkingen, zoals moeite met traplopen of het schoonhouden van huis en tuin, worden lastiger. Bovendien kan de toegang tot (zorg)voorzieningen, openbaar vervoer en winkels een probleem worden.

Een belangrijk aandachtspunt is de behoefte aan passende woonoplossingen voor ouderen. De vraag naar levensloopbestendige woningen, met aanpassingen zoals trapliften of gelijkvloerse indelingen, groeit. Daarnaast is er een toenemende noodzaak voor nabijheid van zorg, sociale activiteiten en buurtinitiatieven die vereenzaming tegengaan.

De kracht van onze regio is dat de gemeenschapszin in onze kernen groot is. Buren en vrijwilligersorganisaties staan vaak klaar om te helpen, en er zijn diverse initiatieven gericht op het versterken van sociale netwerken. Door deze verbondenheid te combineren met slimme woon- en zorgoplossingen, kunnen we ouderen een veilige en comfortabele omgeving blijven bieden.

Toewijzing toegankelijke woningen 3 en 4 sterren
Triada heeft 562 toegankelijke 3- en 4-sterren woningen. Daarvan zijn er 352 woningen die rolstoeltoegankelijk en rollatordoorgankelijk zijn (3-sterren) en 210 woningen die rolstoeltoegankelijk en -doorgankelijk zijn (4-sterren). Met de gemeenten hebben wij afspraken gemaakt over het adverteren van deze woningen.

In de advertentie staat als aanvullende voorwaarde dat deze woningen alleen bestemd zijn voor kandidaten met een regionale urgentieverklaring of een passende Wmo-verklaring. De woningen zijn te herkennen aan een Wmo-label op de foto van de advertentie.
In 2024 hebben we 53 3- en 4-sterren woningen verhuurd. In Epe 43, in Hattem 7 en in Heerde 3 woningen. Daarvan zijn in de gemeente Epe 23 nieuwbouwwoningen verhuurd. Deze zijn door middel van directe toewijzing verhuurd aan ouderen die zijn doorgestroomd uit een grote eengezinswoning.

Langer zelfstandig thuis wonen

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

Doorstromen ouderen met behulp van de wooncoach

In onze woningvoorraad wonen ouderen vaak in een ruime eengezinswoning. We zien verhuizen naar een passende, gelijkvloerse woning als een meer toekomstbestendige oplossing. In 2024 hebben we verschillende oudere huurders bezocht. In deze gesprekken peilen we de verhuisbehoefte en stimuleren we onze huurders om alvast na te denken over een toekomstige verhuizing naar een gelijkvloerse woning. Dit hebben we gedaan met behulp van een verhuiscoach van de provincie Gelderland. Ook hebben we een eigen medewerker in huis die zich hier specifiek mee bezighoudt. De wooncoach heeft 84 gesprekken gevoerd bij de huurders thuis. We merken dat veel mensen behoefte hebben aan een tweede of derde gesprek. Daarnaast denkt de wooncoach mee bij wat er allemaal komt kijken bij een verhuizing. Ongeveer 50% van de bezochte huurders zijn daadwerkelijk verhuisd naar een beter passende woning. Hierdoor wonen zij prettiger en creëren ze ruimte voor andere doelgroepen.

2.3 Een tijdig, passend en betaalbaar (t)huis

Onze ambitie

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

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

2.3.1 Een tijdig (t)huis

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

De productiecapaciteit staat onder druk, waardoor de bouwkosten, naast de kosten voor strengere eisen van wet- en regelgeving, extra zijn gestegen. De steeds strengere eisen, zoals die voor stikstof, vertragen de start van projecten. Daarnaast zien we een toenemend risico vanwege netcongestie in onze regio. Wij volgen al deze ontwikkelingen op de voet.

Nieuwe portefeuillestrategie

In de eerste helft van 2024 hebben we onze portefeuillestrategie geactualiseerd. De Huurdersraad en gemeenten hebben in gesprekken en notities beleidsaccenten meegegeven voor onze strategie. Dit betreft thema's als betaalbaarheid, beschikbaarheid voor ouderen en jongeren, en een duurzaam bezit.

Om het tekort aan sociale huurwoningen in ons werkgebied aan te pakken, moeten we een aanzienlijke groei van onze woningvoorraad realiseren. Dat is dan ook een belangrijk onderdeel van onze lange termijnkoers. Ten aanzien van de kwaliteit van onze woningen zijn duurzaamheid en het anticiperen op de sterke vergrijzing onder onze huurders belangrijke thema's.
Om bij nieuwbouw goed te kunnen sturen op woonkwaliteiten als toegankelijkheid en bruikbaarheid hanteren wij een referentiekwaliteit nieuwbouw.

Actuele complexstrategieën

De portefeuillestrategie hebben we in dezelfde periode gedetailleerd uitgewerkt in de complexlabeling. Om de in de portefeuillestrategie benoemde transformatie te realiseren, investeren we in ons bestaande bezit, zorgen we voor nieuwbouw, slopen woningen die niet meer verduurzaamd kunnen worden, en verkopen we een beperkt deel.

Nieuwbouwprojecten

In 2024 was de oplevering van 111 permanente en 72 tijdelijke woningen gepland. Door diverse oorzaken, zoals bezwaar- en beroepsprocedures, is dit helaas niet gelukt. We hebben in 2024 58 permanente en 24 tijdelijke woningen opgeleverd. Bij twee projecten met in totaal 40 appartementen in Vaassen en Wapenveld, zijn we geconfronteerd met capaciteitsproblemen bij Liander. Deze appartementen konden niet tijdig van een stroomaansluiting worden voorzien. Door tijdelijke stroomvoorzieningen te realiseren, konden de woningen toch eind 2024 in gebruik worden genomen. Naast de opgeleverde projecten is in 2024 de bouw van 39 woningen gestart. Deze worden in 2025 opgeleverd. We hebben op dit moment 10 nieuwbouwprojecten met in totaal 273 woningen in voorbereiding. Hier hebben we ook extern over gecommuniceerd. Daarnaast hebben we ook nog diverse projecten in voorbereiding waarover nog niet extern is gecommuniceerd.

Opgeleverde projecten

Suikerbrink Vaassen

Hier hebben we 23 levensloopbestendige driekamerappartementen gerealiseerd. Aannemer Knol Bouw leverde het project begin december 2024 op. De woningen zijn bedoeld voor ouderen. Zij kregen voorrang bij de toewijzing als zij huurder van Triada zijn en een eengezinswoning met minimaal drie slaapkamers in Vaassen achterlieten. Een deel van de woningen is toegewezen via directe bemiddeling.

Het Veen Hattem

In Het Veen, een voormalig industrieterrein aan de zuidoostkant van Hattem, verrijst sinds 2021 een nieuwe woonwijk. In 2024 zijn door de ontwikkelcombinatie BPD/Nikkels 18 appartementen gerealiseerd voor Triada. De portiekwoningen zijn zeer geschikt voor een- of tweepersoonshuishoudens, zoals jongeren en starters. Met deze woningen bieden we deze doelgroepen de mogelijkheid in Hattem te blijven wonen. Daarom kregen jongeren van 18 tot en met 29 jaar die woonachtig zijn in Hattem bij (een) ouder(s) of in een onzelfstandige woning voorrang bij de toewijzing.

Klapperdijk Wapenveld

In het centrum van Wapenveld heeft de gemeente Heerde, in samenwerking met de dorpsraad, de ondernemersvereniging en toekomstige huurders, een multifunctionele accommodatie ontwikkeld. Deze accommodatie is een plek van waaruit verschillende maatschappelijke organisaties hun voorzieningen, producten en diensten aanbieden. Triada heeft intensief meegewerkt aan dit proces en daarnaast zelfstandig zeventien levensloopbestendige appartementen ontwikkeld. Aannemer Schutte Bouw heeft de appartementen eind 2024 opgeleverd.

Flexwoningen Haneweg Heerde

Aan de Haneweg in Heerde hebben we 24 flexwoningen gerealiseerd. Deze woningen zijn bedoeld voor mensen die dringend een woning nodig hebben en een binding hebben met de gemeente Heerde. Harwoonie heeft het project in een kort tijdsbestek gerealiseerd. De woningen bestaan uit duurzame materialen zoals hergebruikt hout en kunnen op termijn verplaatst worden naar een nieuwe locatie.

Projecten in uitvoering

Van Meurshof Heerde

Op de plek van de oude gemeentewerf in Heerde worden door Van Wijnen 22 levensloopgeschikte appartementen gerealiseerd. We verwachten de appartementen in juni 2025 op te leveren.

Oosterhof Zuid Vaassen

In dit uitbreidingsplan bouwt ontwikkelaar BNC een groot aantal woningen waarvan wij zeventien eengezinswoningen afnemen, bestemd voor een brede doelgroep. We verwachten de woningen in de zomer van 2025 op te kunnen leveren.

Nieuwbouw: de gegevens

	Aantal	Type	(Verwachte) oplevering
Opgeleverd			
Vaassen, Suikerbrink	23	Appartement	2024
Hattem, 't Veen	18	Appartement	2024
Wapenveld, Klapperdijk	17	Appartement	2024
Heerde, Flexwoningen Haneweg	24	Flexwoning	2024
Totaal opgeleverd	**82**		
In uitvoering			
Heerde, Van Meurspark	22	Appartement	2025
Vaassen, Oosterhof Zuid	17	Eengezinswoning	2025
Totaal in uitvoering	**39**		
In voorbereiding			
Wapenveld, Wildekampseweg fase 2	15	Eengezinswoning	2025
Heerde, Meidoornlaan	12	Appartement	2025
Epe, Klimopstraat en Drossenkampplein	24	Appartement	2026
Vaassen, Bothastraat en Smutstraat	27	Appartement	2026
Heerde, Wilhelminalaan	26	Appartement	2026
Epe, Hoofdstraat	32	Appartement	2026
Epe, Griseeweg	15	Divers	2026
Heerde, Bonenburglaan	19	Appartement	2027
Heerde, Molenkamp Noord	74	Divers	2027-2028
Vaassen, Sprenghenparc	29	Appartement	2028
Totaal in voorbereiding	**273**		

Aan- en verkoop

Verkoop woningen bestaand bezit

Door woningen te verkopen, zorgen we voor een toekomstbestendige vastgoedportefeuille en een positieve kasstroom. Ook bieden we met de verkoop van woningen mogelijkheden voor doorstroming voor huurders met een middeninkomen. We bieden de voor verkoop gelabelde woningen in eerste instantie aan onze huurders aan. De inkomsten uit verkoop gebruiken we voor herstructurering, renovatie, nieuwbouw en ingrepen voor duurzaamheid en toegankelijkheid. In 2024 hebben we 21 woningen verkocht. De verkoopopgave voor 2024 bedroeg 51 woningen.

Ten opzichte van 2023 is het aantal verkopen gestegen. Nu de doorstroming van huurwoningen beter op gang komt, zien we het aantal verkopen ook stijgen. Voor 2025 verwachten we de verkoopopgave van 38 woningen te behalen.

Terugkoop VoV-woningen

In het verleden hebben wij woningen verkocht in de verkoopvarianten Kopen met Korting en Koopgarant (regelingen Verkoop onder Voorwaarden (VoV). In beide gevallen zijn we verplicht om de woning terug te kopen op het moment dat de koper de woning aanbiedt. In de regel bieden we de teruggekochte VoV-woningen weer aan voor verkoop. Dit jaar hebben we drie woningen teruggekocht. Twee van de drie teruggekochte woningen zijn in 2024 ook weer verkocht op de vrije markt. De derde woning wordt in 2025 overgedragen. Daarnaast is een in 2023 teruggekochte VoV-woning opnieuw op de vrije markt verkocht in 2024.

Afkoop van de regeling VoV

Per 31 december 2024 zijn er nog 32 woningen waarbij we bijzondere verplichtingen hebben door de eerder genoemde verkoopconstructies. In 2024 hebben we geen regelingen afgekocht.

Garages en bedrijfsmatig vastgoed

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

Aan- en verkoop: de cijfers

	2024	2023
Verkopen bestaand bezit		
Woningen verkocht aan huurder	10	9
Woningen verkocht aan overige natuurlijke personen	10	5
Verkoop bedrijfsmatig vastgoed	**-**	**-**
Totaal	**20**	**14**
Aankopen		
Woningen met terugkoopverplichting op 1 januari	35	38
Verplicht teruggekochte woningen (VoV)	3	3
Afkoop van de regeling VoV	-	-
Woningen met terugkoopverplichting op 31 december	**32**	**35**
Verkochte ex-VoV woningen	**3**	**2**

Ontwikkelingen van ons woningbezit in cijfers

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

Ontwikkelingen woningbezit

Zelfstandige huurwoningen

	1-1-2024	Nieuw-bouw	Aankoop	Verkoop	Sloop	31-12-2024
Hattem	1.284	18	-	4	-	1.298
Wapenveld	619	17	-	2	-	634
Veessen	35	-	-	-	-	35
Heerde	1.026	24	-	6	-	1.044
Epe	1.724	-	-	5	9	1.710
Emst	121	-	-	-	-	121
Oene	63	-	-	-	-	63
Vaassen	1.643	23	-	3	-	1.663
Subtotaal	**6.515**	**82**	**0**	**20**	**9**	**6.568**

Onzelfstandige huurwoningen

	1-1-2024	Nieuw-bouw	Aankoop	Verkoop	Sloop	31-12-2024
Heerde	36	-	-	-	-	36
Epe	32	-	-	-	-	32
Vaassen	35	-	-	-	-	35
Subtotaal	103	-	-	-	-	103
Totaal	**6.618**	**82**	**0**	**20**	**9**	**6.671**

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 €)	≤ 454,47	> 454,47 ≤ 697,07	> 697,07 ≤ 879,66	> 879,66		
Aantal op 1 januari 2024	589	4.895	949	82	103	6.618
Nieuwbouw bestemd voor verhuur	1	79	2	-	-	82
Aankoop	-	-	-	-	-	-
Verkoop aan huurders	3	5	2	-	-	10
Verkoop aan overige natuurlijke personen	4	2	2	2	-	10
Verkoop andere instellingen	-	-	-	-	-	-
Sloop	-	9	-	-	-	9
Saldo overige mutaties	-167	-356	520	3	-	-
Aantal op 31 december 2024	**416**	**4.602**	**1.467**	**83**	**103**	**6.671**

Beschikbaarheid

Aantal woningen per gemeente (31-12-2024)

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Epe	3.614	10	3.624
Hattem	1.284	14	1.298
Heerde	1.708	41	1.749
Totaal	6.606	65	6.671

Aantal nultreden-woningen per gemeente

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Epe	1.260	1	1.261
Hattem	439	-	439
Heerde	537	26	563
Totaal	2.236	27	2.263

Gerealiseerd aantal nieuwbouwwoningen

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Epe	23	-	23
Hattem	18	-	18
Heerde	41	-	41
Totaal	82	-	82

Aandeel woningtype eengezinswoningen

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Epe	2.186	10	2.196
Hattem	864	13	877
Heerde	1.256	18	1.274
Totaal	4.306	41	4.347

Aandeel woningtype gestapelde bouw

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Epe	1.428	0	1.428
Hattem	420	1	421
Heerde	452	23	475
Totaal	2.300	24	2.324

Verkopen in jaar

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Epe	6	2	8
Hattem	4	-	4
Heerde	7	1	8
Totaal	17	3	20

2.3.2 Passend wonen

Woonruimteverdeling

Met alleen het bouwen van kwalitatief goede woningen die voldoen aan de vraag, zijn wij er niet. Wij moeten er ook voor zorgen dat we de vrijkomende woningen aan de juiste doelgroepen toewijzen. In 2024 stelden we ons nieuwe doelgroepenbeleid en woonruimteverdeelbeleid op. In 2025 geven we dit beleid verder vorm.

Woonruimteverdeelsysteem

Woningzoekenden kunnen zich bij ons inschrijven via het woningzoekendenportaal op onze website. De inschrijfkosten zijn 15 euro. Na het inschrijven ontvangen woningzoekenden de inloggegevens en kunnen ze online reageren op ons woningaanbod. Waar nodig zetten we in op directe bemiddeling.

Woningzoekenden

Aan het einde van 2024 stonden er 21.330 woningzoekenden bij ons ingeschreven. Gedurende het jaar zijn er 1.234 inschrijvingen bijgekomen. In 2024 hebben 2.454 ingeschreven woningzoekenden actief op aanbod gereageerd.

Ons woningaanbod

In 2024 hebben we 459 publicaties (advertenties) geplaatst, in 2023 bedroeg dit aantal 386. 57 woningen zijn geaccepteerd door kandidaten met een vorm van urgentie (sociaal/medisch vanuit Het Vierde Huis of herstructurering). De uitsplitsing per urgentievorm is terug te vinden in de tabel onderaan deze alinea.

Reacties en publicaties

Woningzoekenden die staan ingeschreven kunnen via onze website reageren op een geadverteerde woning. Het gemiddelde aantal reacties per advertentie daalde in 2024 naar 104 (106 in 2023). Het gemiddeld aantal weigeringen per advertentie is bijna gelijk gebleven. Van 0,47 weigeringen per publicatie in 2023, naar 0,48 weigeringen per publicatie (gemiddeld) in 2024. Gemiddeld zoeken kandidaat huurders twee jaar naar een geschikte huurwoning. Ze hebben gemiddeld een inschrijftijd van 6,2 jaar. Dit is niet veranderd ten opzichte van 2023.

Nieuwe verhuringen

Bij nieuwe verhuringen maken we onderscheid tussen reguliere woningtoewijzingen en de verhuur van overig bezit, zoals garages. Daarnaast kijken we naar de samenstelling van het huishouden en de toegang tot de woningmarkt. We onderscheiden onder andere starters en doorstromers die een huurwoning achterlaten. In de onderstaande tabel is te zien hoe de cijfers verdeeld zijn binnen de verschillende categorieën.

In 2024 zijn er 413 eenheden verhuurd, waarvan 394 zelfstandige woningen.

Nieuwe verhuringen: de cijfers

	Aantal	Totaal
Totaal aantal nieuwe verhuringen		
Woningen		
Epe	184	
Hattem	87	
Heerde	123	
Totaal woningen		394

Staatssteunregeling

Wij moeten minimaal 90% van de woningen met een kale huurprijs tot de liberalisatiegrens verhuren aan huishoudens met een toetsingsinkomen tot en met € 47.699 (eenpersoonshuishouden) of € 52.671 (meerpersoonshuishouden). Dit betekent dat wij maximaal 10% van de woningen met een huur tot de liberalisatiegrens mogen verhuren aan huishoudens met een inkomen boven de hiervoor genoemde inkomens.

In 2024 hebben we 4,12% toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen. Daarmee voldeden we ruim aan de norm van de staatssteunregeling. Het betreft vaak senioren die doorstromen uit een grote huurwoning naar een passende kleinere woning van Triada.

Passend toewijzen
Bij het toewijzen van sociale huurwoningen moeten wij voldoen aan de door de overheid vastgestelde passendheidsnorm. Dit betekent dat we minimaal 95% van de huishoudens, met een inkomen tot de passendheidsgrenzen, een woning moeten toewijzen met een kale huurprijs tot en met de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. Zo voorkomen we dat huishoudens met de laagste inkomens in te dure woningen terechtkomen. In 2024 hebben we 96,94% passend toegewezen.
Dit jaar hebben we ruim 3% niet-passend toegewezen. Een deel van deze woningen is toegewezen aan statushouders en mensen met een herstructureringsurgentie. Hiervoor waren op dat moment geen andere passende woningen beschikbaar.

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

Flexibele huurprijzen
In ons werkgebied is de doorstroming in sociale huurwoningen klein. Dit komt vooral doordat oudere bewoners graag blijven wonen in de vertrouwde woning en woonomgeving. Hierdoor neemt de druk op huurwoningen toe. Om de doorstroming te stimuleren, maken we gebruik van flexibele huurprijzen. Hiervoor komen twee doelgroepen in aanmerking:
- Huurders van 55 jaar en ouder met een inkomen tot en met de passendheidsgrens.
- Jongeren van 22 jaar en jonger met een inkomen tot en met de passendheidsgrens.

Als we een woning aanbieden met flexibele huurprijzen, dan vermelden we dit in de advertentie. Voldoet iemand aan de voorwaarden, dan verlagen wij de huurprijs zodat we de woning passend kunnen toewijzen. Jongeren bij wie wij de huurprijs verlagen, krijgen een jongerencontract van vijf jaar aangeboden. Daarbij houden ze wel hun inschrijftijd. Na vijf jaar kunnen ze dan makkelijker verhuizen naar een passende woning.

In 2024 hebben we 51 woningen met een flexibele huurprijs verhuurd. Daarvan werden er 43 verhuurd aan huurders van 55 jaar en ouder en 8 aan jongeren van 22 jaar en jonger.

Bijzondere toewijzingen

Een aantal woningen verhuren wij via ‘directe bemiddeling’. Dit zijn woningen die wij toewijzen aan woningzoekenden die eigenlijk geen kans maken op een reguliere woningtoewijzing. Dit kan komen omdat ze onvoldoende inschrijftijd hebben of omdat we ze gericht passend willen huisvesten. Het gaat bijvoorbeeld om vergunninghouders (statushouders met verblijfsvergunning), mensen die uitstromen uit een zorginstelling voor beschermd wonen of maatschappelijke opvang.
In toenemende mate gaat het ook om herstructureringskandidaten. Met name in de gemeente Heerde is een piek te zien, omdat we daar werken aan de herstructurering van de Molenkamp.

Vergunninghouders

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

Er komen niet altijd passende woningen beschikbaar voor de aan de gemeenten toegewezen vergunninghouders. Dit geldt voor de gezinsgrootte (grote gezinnen of alleenstaanden) en ook voor de hoogte van de huur. Het gevolg hiervan is dat de vergunninghouders langere tijd in de opvangcentra moeten blijven. De drie gemeenten hebben te maken met veel alleenreizende statushouders. Ruim driekwart van de toewijzingen aan statushouders bestaat uit deze groep. In ons werkgebied komen relatief veel eengezinswoningen vrij. Daarom lukt het ons goed om gezinnen te huisvesten maar minder goed om eenpersoonshuishoudens een passende woning te bieden. In overleg met de gemeenten wordt gezocht naar alternatieven, zoals woningdelen.

In 2024 hebben we met de drie gemeenten afgesproken hoeveel woningen wij per jaar beschikbaar stellen voor het huisvesten van statushouders. De kanttekening die hierbij gemaakt moet worden, is dat een woning wel passend moet zijn voor de gezinsgrootte. Met de gemeente Hattem en Heerde is er afgesproken om 12 woningen per jaar beschikbaar te stellen. Met de gemeente Epe zijn er 24 woningen afgesproken.
De doelstelling is helaas niet gehaald, omdat er geen geschikte woningen waren en er door capaciteitsproblemen geen begeleiding was voor de statushouders. We zien soms ook dat woningen lang leegstaan voordat ze aan een statushouder worden toegewezen. Hierover maken we in 2025 aanvullende afspraken, zodat we de leegstand kunnen beperken.

De gemeente Epe is eigenaar van drie panden die geschikt zijn voor kamerbewoning door alleenstaanden. Wij vervullen voor deze panden de rol van 'beheerder' en dragen zorg voor de contacten en het onderhoud. De bedoeling is dat deze personen, na gezinshereniging, doorstromen naar een reguliere woning. De taakstelling van statushouders blijft een belangrijk punt op de agenda van het bestuurlijk overleg met de drie gemeenten.

Opstapregeling

Zorg- en welzijnsinstellingen zijn verantwoordelijk voor de 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. Het doel van deze regeling is om mensen die in een zorg- of hulpverleningsinstelling wonen te steunen bij de terugkeer in de samenleving. Dit doen wij door ze met voorrang een woning toe te wijzen, in combinatie met afspraken over begeleiding en zorg. Dit biedt deze mensen betere ontwikkelkansen, waardoor zij makkelijker kunnen re-integreren in de samenleving. In het begin sluiten we een tijdelijke huurovereenkomst voor twee jaar af. Bij goed functioneren zetten we deze daarna om in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. In 2024 gebeurde dit in 11 situaties.

Urgentie

Woningzoekenden kunnen in een noodsituatie verkeren en daardoor snel een woning nodig hebben. Bijvoorbeeld door sociale, medische of financiële problemen. Deze woningzoekenden kunnen urgentie aanvragen. Enserve, die de taken van de Urgentiecommissie Woonruimteverdeling uitvoerde, is eind 2023 hiermee gestopt. Het Vierde Huis heeft deze dienstverlening met ingang van 2024 overgenomen.

Passend wonen: de cijfers

Woningzoekenden					
				2024	**2023**
	Epe	**Hattem**	**Heerde**	**Totaal**	**Totaal**
Nieuw ingeschreven woningzoekenden				1.234	1.725
Totaal aantal ingeschreven woningzoekenden einde verslagjaar				21.330	19.804
Aantal reacties per verhuurde woning bestaand bezit per gemeente					
	Epe	**Hattem**	**Heerde**	**Totaal**	**Totaal**
Aantal advertenties	234	90	135	459	385
Gemiddeld aantal reacties per verhuurde woning	102	113	101	104	106
Totaal aantal reacties	10.989	5.966	5.629	22.584	25.547
Staatssteunregeling Triada					
Eenpersoonshuishouden met een inkomen t/m € 47.699 *én* Meerpersoonshuishouden met een inkomen t/m € 52.671 (minimaal 90%)				95,88%	99,05%
Eenpersoonshuishouden met een inkomen boven € 47.699 *én* Meerpersoonshuishouden met een inkomen boven € 52.671 (maximaal 10%)				4,12%	0,95%
Totaal				100,0%	100,0%
Passend toewijzen					
Passend toegewezen (minimaal 95%)				96,94%	95,0%

Flexprijzen					
	Epe	Hattem	Heerde	Totaal 2024	Totaal 2023
Aantal woningen waarvan huurprijs is verlaagd	28	8	15	51	17

Passend wonen: de cijfers	
Urgentieverzoeken	
	2024 / 2023
Totaal aantal aangevraagde urgentieverzoeken uit gemeenten Epe, Hattem en Heerde	64 / 24
Toegewezen urgentieverzoeken uit gemeenten Epe, Hattem en Heerde	22 / 13
Door Triada toegewezen woningen met urgentieverklaring	55 / 17

Bijzondere toewijzingen 2024	Epe	Hattem	Heerde	Totaal
Totaal aantal verhuringen (woningen)				
De verhuringen bestaan o.a. uit:				
▪ Sociale redenen	2	2	0	4
▪ Opstapregeling	7	3	1	11
▪ Herstructurering	6	0	11	17
▪ Vergunninghouders	16	8	10	34
▪ Woningruil	1	0	2	3
▪ Sociaal medisch urgenten	18	4	14	36
Totaal	50	17	38	105
Percentage t.o.v. totaal aantal verhuringen	27	20	31	27
Percentage vorig jaar (2023)	27	24	28	27

Taakstelling vergunninghouders 2024 (in aantal personen)	Epe	Hattem	Heerde	Totaal
Aantal beschikbaar gestelde woningen	23	8	10	41
Aantal gereserveerde woningen voor statushouders maar nog niet verhuurd eind 2024	7	0	0	7

2.3.3 Betaalbaar wonen

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

Jaarlijkse huurverhoging en -verlaging

De huurverhoging voor zowel DAEB-woningen (Diensten van Algemeen Economisch Belang) als niet-DAEB-woningen is gebaseerd op een combinatie van de kwaliteit van de woning en het energielabel. Door de energielabels als grondslag te gebruiken, krijgen de minst energiezuinige woningen in verhouding de laagste huurverhoging of zelfs geen huurverhoging. De huurverhoging was in 2024 verdeeld over de verschillende labels conform de percentages in onderstaande tabel. Gemiddeld betekende dit een huurverhoging van 5,2%.

Huurbezwaarschriften

Er zijn 26 officiële bezwaren binnengekomen tegen de jaarlijkse huurverhoging. Het merendeel had betrekking op het energielabel. Twee bezwaren zijn gegrond verklaard. De huurcommissie heeft één bezwaar in behandeling genomen. Dit bezwaar is niet gegrond verklaard.
Vijf huurders hebben een verzoek tot huurverlaging ingediend omdat het inkomen was gedaald. Drie aanvragen zijn toegekend en twee zijn afgewezen.

Verzoeken tijdelijke huurverlaging ernstige gebreken

In 2024 hebben twee huurders een verzoek tot huurverlaging ingediend naar aanleiding van een onderhoudsgebrek. In beide zaken is nog geen uitspraak gedaan.

Huurachterstand en ontruimingen

In de eerste maand waarin de huurachterstand ontstaat, proberen wij zo snel mogelijk tot een oplossing te komen. Dit doen wij door te bellen, te e-mailen of op bezoek te gaan. Met elk van de drie gemeenten in ons werkgebied hebben wij een vroegsignaleringsconvenant. Daarin staat dat wij huurachterstanden van 30 dagen of meer vóór de 25e van de maand moeten melden. De gemeente krijgt dan een maand de tijd om contact op te nemen, schulden te inventariseren en tot een betalingsregeling te komen, of om door te verwijzen naar schuldhulpverlening. Daarnaast hebben wij ook korte lijnen met vrijwilligersorganisaties, hulpverleningsorganisaties en bewindvoerders om te zorgen dat de huurders de juiste hulp krijgen. Wij willen de huurder graag ‘warm’ doorverbinden en zelf op de hoogte blijven van het traject. Dit doen wij uiteraard in overeenstemming met de privacyregels en we vragen de huurder altijd vooraf om toestemming.

In het begin van het jaar waren de huurachterstanden hoger dan in de jaren ervoor. We zijn het jaar gestart met een percentage van 0,48%. In februari leek deze trend zich door te zetten met zelfs een hoogte van 0,55%. Daarna stabiliseerde het zich weer naar gemiddeld 0,45%, en daarmee onder onze norm van 0,50%
In de zomermaanden was de achterstand bij zittende huurders het laagst (gemiddeld 0,40%). Dit zien we jaarlijks terug in de zomermaanden. Na de zomer liepen de huurachterstanden weer iets op, tot 0,43% in december 2024.

We zien een stijging van de huurachterstand bij vertrokken huurders. Begin 2024 was het percentage 0,30% en eind 2024 0,40%. De totale betalingsachterstand (gemiddeld over 2024) is hierdoor ook licht gestegen, naar 0,83% (2023 0,82%). De totale betalingsachterstand ligt daarmee boven de norm van 0,77%. De norm is de afgelopen jaren niet aangepast. In 2025 onderzoeken we of de norm van 0.77% nog passend is bij deze tijd.

Het aantal vorderingen dat uit handen is gegeven, is toegenomen ten opzichte van 2023. Van veel zaken heeft eerst de gemeente acties ondernomen om de schulden zichtbaar te krijgen. Uiteindelijk was dit zonder succes, waardoor wij het dossier alsnog aan de deurwaarder hebben overgedragen.

In totaal hebben we € 65.160 afgeboekt. Het ging hierbij vooral om WSNP-trajecten, minnelijke schuldenregelingen en overleden huurders zonder erfgenamen.

In totaal waren er negen geplande ontruimingen. Met zeven huurders hebben wij afspraken gemaakt. In twee gevallen is dit niet gelukt en moesten we overgaan tot ontruiming. Ten opzichte van 5 ontruimingen in 2023 is dit een positieve daling van het aantal ontruimingen. Wij hebben dit jaar te maken gehad met één huurder die vertrokken is zonder huuropzegging en één huurder die autonoom gedrag vertoont. De deurwaarder probeert de huurachterstanden toch betaald te krijgen.

Leegstand

Technische leegstand ontstaat als een woning muteert en wij mutatieonderhoud en renovatiewerkzaamheden (woningverbetering) uitvoeren. Frictieleegstand wil zeggen dat we de woning niet aansluitend hebben verhuurd. Dit kan bijvoorbeeld komen omdat we niet snel genoeg een kandidaat konden vinden.

De totale leegstand is toegenomen van € 474.000 in 2023 naar € 539.827 in 2024. Grotendeels wordt deze stijging veroorzaakt door herstructurerings- en sloopprojecten. Dankzij tijdelijke verhuur (leegstandbeheer) wordt de huurderving beperkt.

Ruim 40 procent van de leegstand wordt veroorzaakt doordat een woning bij mutatie wordt gerenoveerd, of omdat de woning binnen een sloop- of herstructureringsproject valt. Voor woningen die bij een mutatie worden gerenoveerd, geldt dat er soms lange wachttijden zijn bij aannemers voordat ze de noodzakelijk werkzaamheden aan de woningen kunnen uitvoeren. Daardoor staan woningen soms langere tijd leeg.

Het percentage aansluitende verhuur daalde van 20 procent in 2023 naar 11 procent in 2024. Door een combinatie van factoren, zoals hierboven beschreven, is dit percentage bijna gehalveerd. De verwachting is dat het nieuwe woonruimteverdeelsysteem ons gaat helpen om woningen sneller aan te bieden en te verhuren.

Betaalbaar wonen: de cijfers

	2024
Wettelijke maximale huursomstijging	5,8
Gemiddelde huurverhoging gereguleerde voorraad	5,3
Huurverhoging geliberaliseerde woningen	5,5

Bezwaarschriften tegen de Huurverhoging in 2024

	Aantal
Bezwaarschriften ontvangen in verslagjaar	26
Ongegrond verklaard door Triada	23
Gegrond verklaard door Triada	2
Ongegrond verklaarde bezwaarschriften door huurcommissie	1

Verzoeken tot huurverlaging

Verzoeken huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken	2
Ongegrond verklaard door huurcommissie	0
Gegrond verklaard door huurcommissie	0

Huurachterstand

	2024	2023
Vorderingen naar deurwaarder	46	90
Uitgevoerde ontruimingen	2	5
Huurachterstand zittende huurders ultimo, uitgedrukt als % van de totale huursom	0,40	0,50
Totale huurachterstand, uitgedrukt als % van de totale huursom	0,83	0,82

2.4 Samen werken aan fijne, zorgzame en veerkrachtige buurten

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

2.4.1 Veerkracht

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

Door de sociale structuur te versterken, wordt de veerkracht van een buurt vergroot, neemt eenzaamheid af en is er meer zorg en begrip voor elkaar. We vinden het belangrijk dat onze buurten en complexen er netjes uitzien. Een nette omgeving heeft een positieve invloed op huurders en maakt dat mensen zich prettig voelen in hun woonomgeving. Daarom spreken we huurders aan die hun omgeving laten verloederen. Daar waar nodig helpen wij mee om alles weer netjes te maken.

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

- We drinken wekelijks ergens in onze buurten koffie met onze huurders. Dit wordt gewaardeerd. Buren komen elkaar tegen en raken met elkaar en met ons in gesprek. Daaruit ontstaan nieuwe gezamenlijke initiatieven.
- We bezoeken regelmatig onze buurten en daarbij zijn we zichtbaar en toegankelijk voor onze huurders. Onze focus ligt op netheid, veiligheid en leefbaarheid. We ontdekken welke zorgen en/of vragen er zijn, en zijn altijd op zoek naar ideeën voor de buurt die voor verbinding zorgen tussen buren.
- Een voorbeeld van een mooi initiatief door buurtbewoners is die in Vaassen. Daar worden nieuwe bewoners welkom geheten in de buurt door de huidige bewoners. Het idee hierachter is dat er een buurt ontstaat waar mensen elkaar (leren) kennen en op die manier de sociale samenhang wordt versterkt.
- Samen buiten werken in het groen. Op een spontane manier komen buren elkaar tegen terwijl ze samen bezig zijn met een moestuin of het onderhoud van een gemeenschappelijke tuin. In Heerde en Epe ondersteunen we twee bewonersinitiatieven die zich hiervoor inzetten. We denken mee en waar nodig helpen we hen op weg.
- In samenwerking met Straatboer en onze huurders zijn in Hattem diverse tuinen aangepakt. Stenen eruit, groen erin. We ondersteunen diverse bewonersinitiatieven in ons gebied. Ook kunnen huurders gratis tuingereedschap bij ons lenen. Niet alleen levert het (samen) werken in de tuin een nette uitstraling op, regelmatig is er tijd voor een gezellig praatje en het bevordert de sfeer.
- In Vaassen zijn twee proeftuinen aangewezen waar we samen met onze samenwerkingspartners werken aan veerkrachtige buurten.
  De bewoners hebben bij deze projecten een leidende rol. Bij de proeftuin in de Industriewijk in Vaassen hebben we de Buurtontdekkers gevraagd om samen met bewoners te onderzoeken waar een prettige en leefbare buurt aan moet voldoen. De gedeeltelijk opgeleverde speelroute is een mooi resultaat van deze samenwerking. Bij de andere proeftuin (appartementencomplexen aan de Jasmijnstraat) zijn we nog in de ontwerpfase. Samen met de gemeente Epe zoeken we naar passende financiering voor de herinrichting van het binnenterrein. In de loop van 2025 gaan we samen met bewoners werken aan een concrete invulling van het binnenterrein tussen de flats.

- We zijn praktisch aan de slag gegaan met bewoners middels buurtdesign. Een aanpak die de huurder centraal zet en waar we met elkaar vrij snel kleine stapjes kunnen zetten. Wat we willen bereiken is een veerkrachtige leefomgeving waar mensen elkaar ontmoeten en naar elkaar omkijken. Samen met bewoners en samenwerkingspartners onderzoeken we wat er nodig is om dit te bereiken. Deze aanpak zetten we onder andere in bij het ontwerpen van een binnentuin in het appartementencomplex Kuipersheem in Epe, een speeltuin in Vaassen, of gezamenlijke ruimtes waar mensen elkaar ontmoeten, zoals in de Hof van Blom in Hattem.
- We zijn betrokken bij diverse bewoners overleggen. We horen zo wat er speelt en denken en doen mee.

2.4.2 Leefbaarheid aanpak

Voorkomen en aanpakken van woonproblemen

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

Preventief

Met de inzet van een extra sociaal buurtbeheerder en een sociaal beheerder zijn we beter in staat preventief te handelen. We doen dit door snel in te spelen op kleine irritaties of vormen van overlast. Onze ervaring is dat huurders pas overlast bij ons melden, als de maat vol is. Door vroegtijdig in te grijpen, blijven de problemen beperkt en kunnen we ze sneller oplossen. Dat dit goed werkt, zien we terug in het aantal meldingen waarvoor we een casus hebben aangemaakt. Voor het derde jaar op rij is het aantal nieuwe meldingen gedaald, van 65 in 2023 naar 50 in 2024.

Bijzondere overeenkomsten

Als huurders bij ons een tweede kans krijgen, laten we ze een vaststellingsovereenkomst tekenen. In enkele gevallen gebeurt dit preventief. Dit jaar waren er 14 lopende vaststellingsovereenkomsten uit voorgaande jaren. Daar zijn 11 nieuwe vaststellingsovereenkomsten bijgekomen.
Acht overeenkomsten zijn met een positief resultaat afgerond.

Overlast

Overlast is een complex vraagstuk. Bij ernstige overlast is het mogelijk om naar de rechter te gaan. Veel overlastgevallen kunnen we zelf oplossen door te overleggen met de partijen of door te verwijzen naar Buurtbemiddeling. In 2024 is er geen ontruiming geweest op grond van overlast.

Buurtbemiddeling

In alle drie de gemeenten nemen wij deel aan het project buurtbemiddeling. Als er sprake is van bijvoorbeeld een burenruzie, verwijzen we de bewoners eerst door naar buurtbemiddeling.

Komen zij er met elkaar niet uit, dan neemt Triada de zaak over. De aanpak van buurtbemiddeling sluit goed aan op de methode om te voorkomen dat kleine problemen uitgroeien tot grote conflicten. De inzet van buurtbemiddeling is een belangrijke eerste stap voordat wij een melding in behandeling nemen. Als er sprake is van verslaving of psychische problemen, kunnen we geen buurtbemiddeling inzetten. In 2024 heeft buurtbemiddeling 26 casussen behandeld die doorverwezen zijn door Triada.

Stichting Present

Afgelopen jaar hebben we 10 keer de hulp ingeroepen van Stichting Present. Ze helpen huurders met het op orde brengen van hun tuin of bij het opruimen en opknappen van de woning.

Voorkomen en aanpakken woonproblemen: de cijfers

	2024	2023
Bijzondere overeenkomsten		
Lopende vaststellingsovereenkomsten begin jaar	14	16
Nieuwe afgesloten vaststellingsovereenkomsten	11	9
Vaststellingsovereenkomsten met positief resultaat afgesloten	8	11
Lopende vaststellingsovereenkomsten per 31-12	17	14
Overlast		
▪ Geluidsoverlast	5	19
▪ Problematische zorgsituaties	11	9
▪ Woning- en tuinverwaarlozing	11	10
▪ Alcohol en drugsgebruik of drugshandel	6	2
▪ Leefbaarheid	2	9
▪ Woonfraude	5	4
▪ Overig	10	12
Totaal aantal nieuwe meldingen	50	65
Stichting Present		
Aantal adressen waarvoor een financiële bijdrage is verstrekt	10	6

2.5 Persoonlijke, eigentijdse en flexibele dienstverlening

Onze ambitie

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

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

Luisterpanel

In 2024 organiseerden we weer een luisterpanel, in samenwerking met het KWH en Het Luisterpunt. Het thema was deze keer gelijk aan een belangrijk thema uit ons koersplan: persoonlijke, eigentijdse en flexibele dienstverlening. We vroegen onze huurders bijvoorbeeld of ze Triada ervaren als ‘zichtbaar en dichtbij’. Op welke manier ze Triada het liefst willen benaderen en of ze vonden dat Triada altijd een uitlegbaar antwoord geeft op hun vragen. Het was een avond met veel waardevolle inzichten.

Gelukkig kwam er vooral naar voren dat we het best goed doen. Maar er werd ook duidelijk dat we nog wel wat kunnen verbeteren. We hebben hier de volgende verbeterpunten uit gehaald om de komende tijd mee aan de slag te gaan:

- Meer empathisch luisteren naar de klant.
- Beter verplaatsen in de klant bij het brengen van een bepaalde boodschap. Er wordt niet altijd beseft wat de emotionele impact kan zijn.
- Het verbeteren van de opvolging van contactmomenten.
- Duidelijkheid geven over de stand van zaken van hun vraag/verzoek. Hiervoor is interne communicatie een belangrijk punt van aandacht.

Klantvisie

In 2024 hebben we onze klantvisie afgerond. De klantvisie laat zien waar we nu staan met onze dienstverlening en waar we naartoe willen. De resultaten uit het luisterpanel vormden een belangrijke basis voor het opstellen van de klantvisie. Ons doel: een klantgedreven organisatie zijn. Om dit te bereiken, hebben we vijf acties opgesteld waar we ons de komende jaren op gaan richten:

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

De komende jaren implementeren we de klantvisie. In de afbeelding op de volgende pagina staan de belangrijkste punten uit dit plan.

Kanaalstrategie

Om onze contact-kanalen zo optimaal mogelijk in te zetten, gaan wij in 2025 een kanaalstrategie ontwikkelen. Ons uitgangspunt is in lijn met de visie uit ons Koersplan: huurders van Triada voelen geen drempel om ons te benaderen en kiezen zelf op welke manier ze dat doen.

KlantContactPunt

De medewerkers van het KlantContactPunt (KCP) zijn belangrijk voor onze organisatie. Zij zijn vaak het eerste contact voor onze huurders, woningzoekenden en andere relaties. Daarmee zijn ze het visitekaartje van Triada. Iedere dag doen ze hun best om iedereen snel, vriendelijk en goed te helpen.

Onze klanten kunnen op verschillende manieren contact met ons opnemen. Sinds juli 2024 hebben we een nieuw contactkanaal toegevoegd: chat. Huurders kunnen nu ook met ons Whatsappen en webchatten. Toch wordt de telefoon nog het meest gebruikt, zo blijkt uit de cijfers:

- 35.369 telefoongesprekken, waarvan 88,3% direct is afgehandeld.
- 1.805 chatgesprekken (754 via Webchat en 1.051 via Whatsapp).
- 3.577 geregistreerde e-mails.
- 388 mensen (huurders en woningzoekenden) bezochten onze balie.

Steeds meer huurders gebruiken ons huurdersportaal. In 2024 zijn er 18.770 verzoeken via het portaal gedaan. In 2023 waren dat er 18.575. Voorbeelden van digitale verzoeken zijn:

- Het opzeggen van de huur.
- Een reparatieverzoek inplannen voor onze eigen onderhoudsdienst.
- Een betalingsregeling aanvragen.
- Een Woonwensenpakket aanvragen.
- Een zelfklus-aanvraag doen.

We richten ons nu nog niet specifiek op digitale kanalen, maar dat gaat veranderen. Bij het ontwikkelen van onze kanaalstrategie gaan we onderzoeken hoe we alle kanalen het beste kunnen inzetten. Zo willen we ervoor zorgen dat het prettig werkt voor zowel onze klanten als onze medewerkers.

Aedes-benchmark

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

Kwaliteit dienstverlening

Het Kwaliteitscentrum voor woningcorporaties (KWH) meet de kwaliteit van onze dienstverlening. Dankzij deze metingen zien we of onze klanten tevreden blijven over onze dienstverlening en waar we nog kunnen verbeteren. De waardering is bij de meeste onderdelen dit jaar gestegen. De KWH-cijfers worden vaker gedeeld met medewerkers om het zo meer onder de aandacht te brengen. Een vervolgstap is om tot concrete verbeterplannen te komen naar aanleiding van de resultaten.

KWH - Cijfers

Waardering

	2024		2023	
	Triada	Sector	Triada	Sector
Nieuwe huurders	7,8	7,8	7,7	7,7
Vertrokken huurders	7,9	7,9	7,4	7,4
Reparaties	8,5	8,3	8,2	7,6
Onderhoud	7,3	7,4	7,9	7,5
Groot onderhoud	7,4	7,4	7,4	7,4
Algemene waardering	7,4	7,1	7,6	7,3

KWH - Cijfers vervolg

Respons enquêtes

	2024			2023		
	Benaderd	Respons	%	Benaderd	Respons	%
Nieuwe huurders	279	83	29,8%	290	120	41,4%
Vertrokken huurders	221	83	37,6%	259	89	34,4%
Reparaties	3.591	966	26,9%	4503	1201	26,7%
Onderhoud	255	73	28,6%	118	54	45,8%
Groot Onderhoud	50	16	32,0%	161	47	29,2%
Algemene waardering	1.574	279	17,7%	1575	390	24,8%
Aedes Benchmark		**B**			**B**	

Klachten

We kunnen niet iedereen tevredenstellen, hoe graag we dat ook willen. Als er klachten zijn, proberen wij eerst samen met de klant tot een oplossing te komen. In de meeste gevallen is dit succesvol. Zo niet, dan kan de klant een officiële klacht indienen. De klacht doorloopt dan onze interne klachtenprocedure.

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

Als een klant het niet eens is met de interne klachtafhandeling dan kan er een klacht worden ingediend 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	9	6
Woningtoewijzing	-	-
Diversen	1	1
Totaal aantal klachten Triada	10	7
Klachten ingediend bij de klachtenadviescommissie	-	-
Klachten ingediend bij de huurcommissie	3	1

Er zijn in 2024 3 klachten ingediend bij de huurcommissie. De huurcommissie is een onpartijdige en onafhankelijke instantie voor huurders en verhuurders die het niet eens zijn over bijvoorbeeld de huurprijs, onderhoud aan een woning of servicekosten. Geschillen worden beoordeeld aan de hand van wet- en regelgeving, waarna er een bindende uitspraak wordt gedaan. Dat betekent dat beide partijen zich aan deze uitspraak moeten houden. Van de 3 ingediende klachten in 2024 is er in één zaak uitspraak gedaan en is Triada in het gelijk gesteld. Op dit moment lopen er nog twee onderzoeken van de huurcommissie. In beide zaken zijn het klachten die betrekken hebben op het onderhoud van de woning.

2.6 Professioneel, waardegedreven en ondernemend (samen)werken

Onze ambitie

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

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

Overleg met onze huurders

Huurdersraad Triada

De Huurdersraad vertegenwoordigt onze huurders en speelt een belangrijke rol. Afhankelijk van de onderwerpen heeft de Huurdersraad instemmingsrecht of adviesrecht. Daarnaast heeft de Huurdersraad recht op informatie over het beleid en de plannen van Triada. In 2024 heeft de Huurdersraad zich onder andere beziggehouden met het huurbeleid, het vastgoedsturingsbeleid en de prestatieafspraken. De raad bestond in 2024 uit zes leden. Aan het einde van 2024 heeft een van de leden afscheid genomen. De Huurdersraad wil graag uitbreiden en gaat in 2025 weer nieuwe leden werven. Iedere gemeente is vertegenwoordigd in de Huurdersraad.

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

Tijdens de overleggen heeft de Huurdersraad onder meer de volgende zaken besproken:
- Prestatieafspraken
- Jaarlijkse huurverhoging woningen en garages
- Jaarlijkse aanpassing tarieven fondsen
- Uitgangspunten toekomstige jaarlijkse huurverhoging
- Jaarverslag 2023 Triada
- Begroting 2025 Triada
- Herstructureringsprojecten
- Verkoopbeleid
- Zonnepanelenproject.

De Huurdersraad is betrokken bij het opstellen van meerjarige prestatieafspraken met de gemeenten Epe, Heerde en Hattem. De Huurdersraad is ook betrokken geweest bij het luisterpanel dat we met KWH hebben georganiseerd.

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

De Huurdersraad was in 2024 betrokken bij de werving en selectie van twee nieuwe commissarissen voor de rvc, waarvan een kandidaat op voordracht van de Huurdersraad. De gesprekken met de mogelijke kandidaten vinden plaats in 2025.

Bewonerscommissies

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

Samenwerken in het sociaal domein

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

Zorgoverleg

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

Samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties

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

Samenwerking binnen de regio en gemeenten

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

Samenwerken met de gemeenten in ons werkgebied

De gemeenten Hattem, Heerde en Epe zijn belangrijke samenwerkingspartners op meerdere terreinen. Uit onze visitatiegesprekken bleek dat de gemeenten onze samenwerking positief ervaren, net als wij.
Meerdere keren per jaar organiseren we overleg op bestuurlijk, tactisch en uitvoeringsniveau, waarin we verschillende ontwikkelingen en onderwerpen bespreken. De bestuurlijke gesprekken zijn op het niveau van het werkgebied, waardoor we eenduidige bestuurlijke afspraken maken met de drie gemeenten. Dankzij de samenwerking met en tussen de gemeenten, kunnen we steeds efficiënter afstemmen over onderwerpen als woonruimteverdeling, goede wijksamenstelling, wonen & zorg, (vastgoed)projecten, netcongestie en de inzet van de verhuiscoach. We hebben hierdoor meer begrip en inzicht in elkaars verantwoordelijkheden, goede voorbeelden en kansen, dilemma's en vooral over hoe we onze gedeelde verantwoordelijkheden oppakken.
De drie gemeenten hebben in 2024 het Volkshuisvestelijk programma opgesteld met daarbinnen een woon-zorgprogramma. In iedere gemeente hebben we in dit traject geparticipeerd.

Lokale prestatieafspraken

Samen met de Huurdersraad en de drie gemeenten evalueren we elk jaar onze prestatieafspraken. Voor de zomer 2024 zijn we gestart met het proces om te komen tot meerjarige prestatieafspraken met alle drie de gemeenten. Deze afspraken worden begin 2025 getekend door de gemeenten, de Huurdersraad en Triada. Nieuw is dat we nu ook afspraken maken over de woonruimteverdeling.

Evaluatie lokale prestatieafspraken

Uit de jaarlijkse evaluatie bleek dat alle partijen zich aan de lokale afspraken hebben gehouden. Ons gezamenlijk doel in de gemeenten in ons werkgebied is voldoende betaalbare, duurzame huurwoningen beschikbaar te hebben en het prettig wonen te ondersteunen. Elke partij werkt hier op zijn eigen manier aan, binnen de eigen verantwoordelijkheid en mogelijkheden. Wederzijds vertrouwen, gezamenlijke inspanningen en elkaar kunnen aanspreken, vormen de basis van onze samenwerking.

De gemeenten sturen op de woningmarkt. Wij dragen daaraan bij en zoeken het evenwicht tussen hoeveel en waar wij investeren. De Huurdersraad komt op voor de belangen van de huurders van Triada en is bij dit onderwerp dé overlegpartner van de gemeenten en Triada. Zo kan de Huurdersraad invloed uitoefenen op beslissingen die onze huurders (en inwoners van de gemeente) raken. In de prestatieafspraken staan afspraken over het aantal sociale huurwoningen dat we realiseren. Dit zijn vooral nieuwbouwappartementen voor ouderen. Deze bouwen we onder andere om de doorstroming uit eengezinswoningen te bevorderen, zodat deze weer beschikbaar komen voor gezinnen.
De prestatieafspraken bevat ook afspraken over passend toewijzingen van huurwoningen aan de verschillende doelgroepen, namelijk: ouderen, jongeren en specifieke doelgroepen zoals kandidaten voor de opstapregeling en statushouders. Daarnaast maken we afspraken op het terrein van duurzaamheid, energiemaatregelen, leefbaarheid, een prettige woonomgeving, samenwerking en participatie.

Overleg binnen de woonregio's

Noord-Veluwe

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

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

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

Stedendriehoek

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

3. Onze organisatie

3.1 Personeelsaangelegenheden

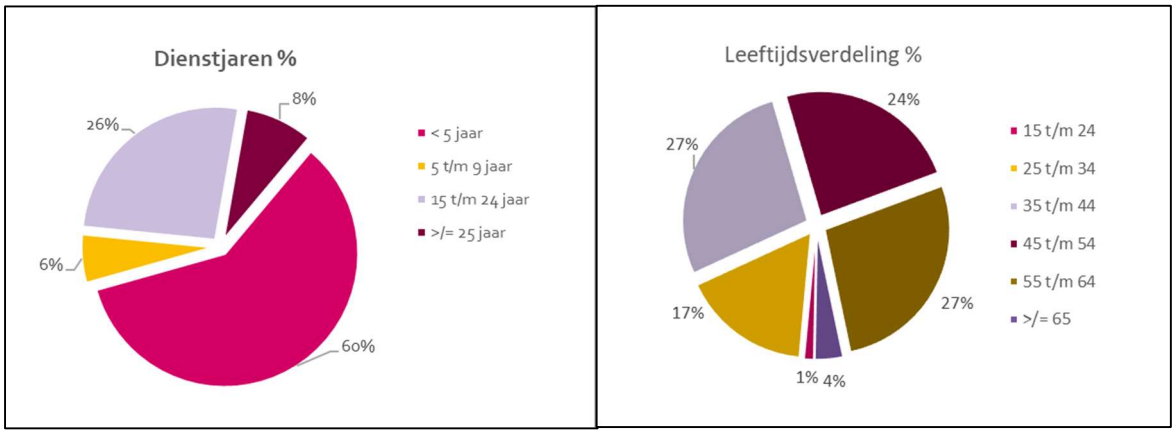
Visie op mens en organisatie

Bij Triada werken 84 medewerkers aan een natuurlijk thuis voor onze huurders. Met de kernwaarden in het achterhoofd hebben we aandacht voor de huurder én voor elkaar. De leidinggevenden zijn getraind in dienend leiderschap en worden individueel gecoacht waar nodig en gewenst.

Werkgeluk staat binnen onze visie hoog in het vaandel, omdat we ervan overtuigd zijn dat de positieve houding van onze collega's bijdraagt aan woongeluk van onze huurders. We stimuleren groei door in-company opleidingen aan te bieden, zoals de Lean green belt opleiding. Maar ook investeren we in individuele trajecten en functiegerichte opleidingen. Daarnaast zijn we actief in netwerken met andere woningcorporaties. We leren van elkaar zetten deze gedeelde kennis in voor betrokken dienstverlening.

Aantal medewerkers

In 2024 hebben we minder wervingscampagnes gehad dan het jaar ervoor, maar toch werden nog 13 medewerkers nieuw verwelkomd bij Triada, om de doelen te verwezenlijken. Triada kiest daarnaast bewust voor vaste medewerkers op bepaalde posities in plaats van inhuurkrachten. We bieden de medewerkers kansen om binnen Triada te leren en talenten te ontdekken. En in een maatschappelijk betrokken organisatie kostbare ervaring op te doen. Drie medewerkers vlogen uit naar andere woningcorporaties en één naar een commerciële organisatie. We zagen een toename van 8,9 FTE. Een aantal collega's van 61 jaar en ouder maakte gebruik van het gunstige generatiepact en gaf op die manier de kans aan de jongere generaties om hun uren in te vullen. Ook maakten meer medewerkers gebruik van ouderschapsverlof.



Terugblik op het traject Hostmanship/Dienend-Leiderschap

De cultuur is de afgelopen jaren aanzienlijk veranderd. Wat opvalt is dat niet alleen de leiders, maar juist ook de medewerkers steeds meer op de voorgrond treden. Onze kernwaarden zijn bij de meeste medewerkers bekend, maar niet iedereen beleefd deze waarden bewust in hun dagelijkse werkzaamheden. We hebben in het jaar geïnvesteerd in dienend leiderschap. Dit is nog steeds in ontwikkeling en vraagt voortdurend aandacht en onderhoud. Medewerkers krijgen zichtbaar meer ruimte om hun functie vorm te geven op basis van hun talenten en interesses.

Inhuurkrachten

Diverse professionals hebben ondersteuning geboden aan de organisatie, advies gegeven over specifieke onderwerpen, projecten gedraaid, pieken opgevangen in werkdruk, en medewerkers vervangen die afwezig waren door verzuim. Dit aantal was echter fors minder in 2024, in vergelijking met 2023. Waar we in 2023 nog € 971.524 aan inhuur besteden, was dit in 2024 € 341.700.

Trainee Talent in Huis

Trainees van Talent in Huis hebben we met veel plezier de afgelopen jaren opgeleid op verschillende afdelingen. Leerzaam voor hen, maar bovenal voor ons. We besloten dat we weer een trainee wilden, maar nu voor de duur van anderhalf jaar. Aan het einde van 2024 kunnen we zeggen dat ook dit traject erg goed bevalt. De trainee verbindt en brengt enthousiasme en deskundigheid met zich mee en heeft succesvolle projecten gedraaid bij de afdeling I&A.

Ziekteverzuim

In 2023 heeft het verzuimpercentage geschommeld tussen de 8% en 9%, maar in 2024 werd dat kengetal veel positiever. In maart 2024 was het percentage al gedaald naar 3%, dit is de rest van 2024 zo gebleven. Door te kiezen voor interventies op maat, maar vooral ook door op een bewuste manier in gesprek te zijn met leidinggevenden en medewerkers, houden we grip op het verzuim. De vitaliteit van medewerkers stimuleren we ook dit jaar op verschillende manieren. Bijvoorbeeld door een preventief medisch onderzoek, waarbij de bewustwording van de mentale en fysieke vitaliteit centraal staat. Maar ook fruit op het werk, en de mogelijkheid om te sporten onder werktijd, dragen bij aan het welzijn van de medewerkers.

Automatisering

De processen van M&O zijn onder de loep genomen. Met enkele collega's zijn we met de inrichting en implementatie van de hr- en payroll-modules van AFAS software bezig geweest. Met dit pakket leggen we een basis voor verdere automatisering van de taken van M&O en de salarisadministratie. Ook is direct een stap gemaakt in het digitaal ondertekenen van documenten.

Organisatie: de cijfers

Ontwikkelingen in het personeelsbestand

	Stand 31 december 2024	Stand 31 december 2023
Aantal medewerkers	84	75
Gemiddelde leeftijd	46	46
Aantal fte's	75,6	67,6
Gemiddelde duur dienstverband	9 jaar en 6 maanden	9 jaar en 2 maanden
Aantal mannen	41	38
Aantal vrouwen	43	37
Fulltime	55%	64%
Parttime	45%	36%
Opengestelde vacatures	7	21

Ziekteverzuim

		2024	2023
Ziekteverzuim in percentages			
Regulier ziekteverzuim		3,1%	8,2%
Zwangerschaps- en bevallingsverlof		0,0%	0,3%
Totaal		3,1%	8,5%
Duurklassen regulier ziekteverzuim			
Kort verzuim	< 8 dagen	0,8%	0,7%
Middellang verzuim	8-42 dagen	0,5%	0,9%
Lang verzuim	43 > dagen	1,8%	6,9%

Opleidingen		
	2024	2023
Scholingskosten	€ 123.506	€ 100.142
Scholingskosten in percentage van de bruto loonsom	2,7%	2,6%
Gemiddelde scholingskosten per fte[1]	€ 1.668	€ 1.504
Besteed uit loopbaanontwikkelingsbudget	€ 9.870	€ 28.633

3.2 De ondernemingsraad

Het uitgangspunt (missie) van onze ondernemingsraad (OR) is bijdragen aan een aantrekkelijke organisatie, voor nu en in de toekomst. De OR vertegenwoordigt alle medewerkers van Triada, en voert namens hen overleg met de werkgever over het ondernemingsbeleid en de personeelsbelangen. Specifiek draagt de OR verantwoordelijkheid voor het goed functioneren en verder ontwikkelen van de medezeggenschap binnen de organisatie.
De taken en verantwoordelijkheden van de OR zijn vastgelegd in de Wet op de Ondernemingsraden (WOR) en het intern huishoudelijk reglement. Naast haar formele rol en taken wil de OR vooral op inhoud een meerwaarde zijn voor de organisatie.

Samenstelling

Eind 2024 bestond de OR uit de volgende medewerkers:

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

Overleg en samenwerking

Maandelijks heeft de OR een eigen overleg. Daarnaast is er dit jaar zes keer formeel overleg gevoerd met de directeur-bestuurder en eenmaal met de raad van commissarissen. De directeur-bestuurder en de OR informeren elkaar gevraagd en ongevraagd over diverse onderwerpen. In een aantal gevallen zijn onderwerpen nader toegelicht door een inhoudelijk deskundige van Triada.
Over het algemeen kan de onderlinge samenwerking in de OR en met de directeur-bestuurder goed genoemd worden. Dit wil niet zeggen dat we het altijd zondermeer met elkaar eens zijn. In een positief kritische sfeer hebben we alle onderwerpen op een gedegen wijze kunnen toelichten en bespreken.

Besproken onderwerpen

In 2024 zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken en is een initiatiefvoorstel, een advies, instemmingen of zienswijze afgegeven.

- Tussentijdse verkiezingen i.v.m. twee vacatures
- Selectiecriteria RGS
- Interne verbouwing kantoor Triada
- Tijdelijke verhuizing
- Visitatie
- Camerabeveiliging en gebruik BHV app
- Integriteitsbeleid
- Diverse tussentijdse organisatieaanpassingen
- Organisatieontwikkelingen en cultuurtraject
- Aanpassing gesprekscyclus
- Visie Mens en Organisatie (M&O visie)
- Generieke functieprofielen
- Evaluatie besluitvorming MT
- Werkbelevingsonderzoek (MTO)
- Aanpassing beloningsbeleid
- Herziening huishoudelijk reglement
- Voorbereiding einde zittingstermijn/verkiezingen 2025
- Communicatie met de achterban
- Governance

Vanuit de organisatie is een aantal vragen van individuele medewerkers over algemene onderwerpen binnengekomen. Deze vragen zijn allemaal besproken en teruggekoppeld aan de indiener. Waar relevant, zijn de antwoorden tevens gedeeld met de gehele organisatie.

Betrekken achterban

De OR informeert de achterban via een digitale nieuwsbrief. De nieuwsbrief is in 2024 minder vaak verschenen dan in voorgaande jaren. Daarnaast kunnen medewerkers rechtstreeks vragen stellen aan de OR of aanschuiven bij een specifiek onderwerp in een OR-overleg.

In 2025 onderzoeken we hoe we de communicatie met onze achterban kunnen versterken en wat daarbij de verwachtingen zijn.

OR-cursussen

De OR is in november door onze externe adviseur Trainiac weer bijgepraat over actuele OR-zaken. De OR neemt ook deel aan het regionale OR-netwerk van Samenwerk@Corporatie.

4. Goed bestuur

Triada is een stichting die wordt bestuurd door Jolanda van Loon in de functie van directeur-bestuurder. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn vastgelegd in de statuten. Deze zijn verder uitgewerkt in het bestuursreglement. Beide documenten zijn in 2024 geactualiseerd op basis van de wijzigingen in de wet- en regelgeving en terug te vinden op de website van Triada (www.triada.nl).

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het formuleren en realiseren van de strategie, de doelen en het beleid. Zij zorgt ervoor dat de medewerkers de strategie en ambities uitvoeren. Ook is de directeur-bestuurder verantwoordelijk voor de beheersing van de risico's en de naleving van wet- en regelgeving. Zij richt zich bij de uitvoering van haar taken 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 en de algemene gang van zaken. De directeur-bestuurder legt verantwoording af aan de rvc en externe instanties, zoals de autoriteit woningcorporaties (Aw) en het waarborgfonds sociale woningbouw (WSW). Zij voorziet de rvc en de externe instanties daarvoor van de benodigde informatie. Triada onderschrijft de vijf principes in de governance code woningcorporaties.

Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties

In artikel vijf van de statuten van Triada staat welke functies strijdig zijn met die van de directeur-bestuurder. Dit is nader uitgewerkt in artikel vijf van het bestuursreglement. De directeur-bestuurder heeft geen nevenfuncties. De directeur-bestuurder heeft in 2024 geen transacties uitgevoerd waarbij sprake was van belangenverstrengeling. Daarnaast is er geen sprake van (mede)bezit en/of (mede)verhuur en/of (mede)beheer van een vastgoedportefeuille door de directeur-bestuurder.

Beloning van de directeur-bestuurder

Triada past de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke- en semipublieke sector (WNT) toe. De bezoldiging van de directeur-bestuurder bestaat uit periodiek betaalde beloningen en beloningen betaalbaar op termijn. Het bezoldigingsmaximum is gebaseerd op klasse F. In 2024 is het maximum niet overschreden. In 2024 zijn geen aandelen, leningen of garanties verstrekt aan de directeur-bestuurder.

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). Bestuurders moeten binnen drie jaar 108 pe-punten halen. Jolanda van Loon heeft in de afgelopen drie jaar 133 punten behaald. Daarmee voldoet ze ruim aan de voor haar benodigde pe-punten.

Educatie directeur-bestuurder

	Totaal over drie jaren	Behaalde punten 2024	Behaalde punten 2023	Behaalde punten 2022
PE-punten directeur-bestuurder Ir. J.M. van Loon	133	59	43,5	30,5

4.1 Integriteit

Integriteitscode en meldregeling

Wij vinden het heel belangrijk dat onze medewerkers integer en betrouwbaar handelen. In 2024 hebben we ons integriteitsbeleid in lijn gebracht met onze missie en kernwaarden. Daarnaast hebben we het beleid aangepast aan de handreiking van Aedes en de VTW over het beoordelen van vastgoedbezit onder medewerkers. In het integriteitsbeleid staat duidelijk op welke gedragsregels wij aanspreekbaar zijn, zowel onderling als door derden. Voor vragen of klachten over ongewenste omgangsvormen en integriteitskwesties kunnen medewerkers terecht bij de vertrouwenspersoon.

In 2024 zijn geen signalen geweest van privé vastgoedbezit of andere soorten integriteitskwesties door medewerkers.

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

Protocollen en reglementen

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

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

Fraude

Wij 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.

Website

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

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

4.2 Risico’s en onzekerheden

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

Risicomanagementbeleid

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

Risicobereidheid

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

We hebben een modale risicofilosofie die neigt naar vooruitstrevend. Dit laat zien dat we weloverwogen risico's en kansen afwegen. De risicovolwassenheid laat zien dat we de basisprocessen en -systemen hebben ingericht en efficiënt uitvoeren (de basis is op orde). Deze risicofilosofie en risicovolwassenheid leiden tot een neutraal financieel risicobereidheidsprofiel dat neigt naar gematigd offensief.

Dit financieel risicobereidheidsprofiel is de input geweest bij het opstellen van ons eigen normenkader. Dit kader omvat de grenswaarden van onze ratio's die zijn afgeleid van het beoordelingskader Aw/WSW (de externe normen). Hierbij is er sprake van een risicobuffer (een 'remweg') ten opzichte van de externe normen.

In 2024 zijn de externe normen aangepast als gevolg van de nieuwe beleidswaarde. In lijn hiermee hebben we onze eigen normen aangepast waarbij de omvang van de risicobuffer ongewijzigd is gebleven.

Strategische risico's

Periodiek wordt stilgestaan bij de belangrijkste risico's die van invloed kunnen zijn op de doelen uit het koersplan. Deze risico's kunnen worden ingedeeld naar omvang (kans * impact) en naar beïnvloedbaarheid. Externe risico zijn die risico's die niet of minder beïnvloedbaar zijn, strategische (interne) risico's zijn risico's die (meer) beïnvloedbaar zijn. De omvang van deze risico's bepaalt, naast de actualiteiten en ontwikkelingen én de mate van risicobereidheid, de focus op en aandacht voor deze risico's.

De belangrijkste externe en strategische risico's voor Triada in 2024 waren:
- Politieke onvoorspelbaarheid
- Renterisico
- Netcongestie
- Onvoldoende klimaatadaptatie
- Afhankelijkheid samenwerking
- Mismatch vraag en aanbod
- Betaalbaarheid huurders onder druk
- Toename kwetsbare huurders
- Stapeling maatschappelijke opgaven
- Afhankelijkheid data & systemen

In 2025 wordt de strategische risicokaart geactualiseerd. Met de strategische doelen uit het koersplan en de strategische risicokaart als uitgangspunt zal vervolgens een gesprek plaatsvinden. Deze gaat over de risicofilosofie en risicovolwassenheid, de risicobereidheid en het eigen normenkader.

Operationele risico's

De procesbeschrijvingen inclusief de risico's en beheersmaatregelen van de belangrijkste processen zijn in beeld. Daarnaast is er een frauderisicoanalyse opgesteld waarin de frauderisico's en beheersmaatregelen zijn opgenomen. De belangrijkste processen maken onderdeel uit van het controleplan, zodat de uitvoeringskwaliteit van deze processen en de belangrijkste procesrisico's met bijbehorende maatregelen worden getoetst.

Risicobeheersing

Het op een beheerste manier werken aan onze opgaven door zichtbaar in control te zijn, stelt het bestuur, het management en de medewerkers in staat om:
- de opgaven en processen (tussentijds) te beoordelen
- te sturen op de gewenste resultaten
- te borgen dat Triada zich aan (veranderende) wettelijke vereisten houdt (compliance).

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

Interne controle

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

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

Scenarioanalyse

De huidige (economische) ontwikkelingen zijn onvoorspelbaar. Daarom hebben we in 2024 bij de meerjarenbegroting scenario's en gevoeligheidsanalyses opgesteld. Het eerste scenario betreft het ambitiescenario waarbij de oorspronkelijke planning in de woondeal en onze portefeuillestrategie is doorgerekend. In een variant op dit scenario is daarbij ook het vervallen van de ATAD-regeling en de vennootschapsbelasting doorgerekend.

Het tweede scenario betreft het scenario van een financiële recessie, waarbij het effect van een hogere rentestand in combinatie met andere macro-economische parameters, zoals inflatie, is doorgerekend. Voor dit scenario zijn een gematigde en een stevige variant doorgerekend.
Voor het ambitiescenario geldt dat dit scenario leidt tot een forse toename van de LTV. Hierdoor wordt de interne norm voor deze ratio in de eerste vijfjaarstermijn overschreden, maar voldoet deze nog wel aan het externe normenkader. Wanneer de ATAD en de vennootschapsbelasting vervallen, daalt de LTV op de lange termijn weer tot onder het niveau van onze interne norm. De ICR blijft in dit scenario voldoen aan de interne norm (en daarmee dus ook aan de externe norm).
Voor het scenario financiële recessie geldt dat dit scenario leidt tot een daling van de ICR en een toename van de LTV. Zowel in de stevige als de gematigde variant worden de interne normen in de eerste vijfjaarstermijn overschreden. In de tweede vijfjaarstermijn geldt dit ook voor de externe normen. Bijsturing van het nieuwbouwprogramma biedt voldoende ruimte om deze tegenvallers op te vangen.

Daarnaast hebben we gevoeligheidsanalyses opgesteld voor huurverhoging, verkoopaantallen, netcongestie en klimaat-adaptieve nieuwbouw. Ook voor deze gevoeligheidsanalyses zijn een gematigde en een stevige variant doorgerekend. Hieruit bleek dat een beperking van de huurverhoging of verkoopaantallen ertoe leidt dat we op korte termijn onze ambities moeten bijstellen. Ook wanneer we klimaat-adaptief gaan bouwen, is dit het geval. Het financiële effect van netcongestie, en het als gevolg daarvan treffen van tijdelijke alternatieve (stroom)voorzieningen, lijkt beperkt. Wel zorgt dit voor vertraging in de natuurinclusieve route die we volgen. De ontwikkeling van de bouwkosten hebben we niet meegenomen in de gevoeligheidsanalyse, omdat we in de huidige markt geen aanleiding zien om een verdere verwachte stijging te verwachten. Onze meerjarenbegroting is door de omvang van het investeringsprogramma wel gevoelig voor de ontwikkeling van de bouwkosten.

4.3 Risicobeoordeling 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.

Beoordeling rechtmatigheid en governance door de Aw

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

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

De Aw beoordeelt samen met het WSW de financiële continuïteit. In de toezichtbrief van 2022 was de risico-inschatting op alle onderdelen laag. In 2023 heeft er geen onderzoek plaatsgevonden. Op 15 mei 2024 heeft de heer de Leeuw, inspecteur van de Aw, een kennismakingsgesprek gevoerd, apart met de directeur-bestuurder en met de voorzitter van de rvc. Tijdens dit gesprek is in een ontspannen sfeer gesproken over de lokale opgaven van Triada en de diverse ontwikkelingen in de interne organisatie. In de toezichtbrief van juli 2024 concludeert de Aw dat het uitgevoerde onderzoek en de gevoerde gesprekken geen aanleiding geven voor een nader onderzoek. De risico-inschatting is laag op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. De Aw complimenteert Triada met het oordeel ‘uitstekend’ door de visitatiecommissie op het prestatieveld maatschappelijke verankering. Daarnaast spreekt zij haar waardering uit voor de leesbaarheid en toegankelijkheid van het koersplan.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

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

Borgingsplafond

Het borgingsplafond is een belangrijke risico-richtlijn van het WSW. Dit is de maximale grootte van de geborgde leningenportefeuille per kalenderjaar, rekening houdend met de risicocategorie waarin de corporatie is ingedeeld. Op basis van de uitkomsten over boekjaar 2023 heeft het WSW ons ingedeeld in risicocategorie midden tot laag. In 2024 heeft het WSW de borgingsruimte weer voor drie jaar vrijgegeven.

Overzicht borgingsplafond (x € 1.000)

	2024	2025	2026
Geborgde leningenportefeuille WSW per 1 januari*	236.406		
Financieringsbehoefte DAEB	63.989	71.858	82.905
Interne financieringsbronnen	-22.129	-23.381	-25.385
Correctie**	-5.784	-9.200	-57.520
Borgingstegoed	-4.000		
Borgingsplafond ultimo jaar	268.482	307.759	307.759

** Variabele hoofdsomleningen zijn in dit bedrag opgenomen voor de volledige hoofdsom*
*** correctie 2026 in verband met de hogere mate van onzekerheid met betrekking tot de uitvoering van de opgenomen nieuwbouwprojecten.*

Per 31 december 2024 bedraagt onze geborgde leningenportefeuille ongeveer 264,0 mln. euro. Daarmee voldoet deze aan het borgingsplafond.

Borgbaarheidsverklaring

In een borgbaarheidsverklaring staat of een corporatie voldoet aan het borgingsplafond. Op grond van deze verklaring kunnen wij binnen de ruimte van het borgingsplafond leningen aantrekken met WSW-borging. Dit op voorwaarde dat we voldoen aan de borgingsvoorwaarden. We hebben de borgbaarheidsverklaring op 28 juni 2024 ontvangen.

Beoordeling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw

In 2024 heeft het WSW een actualisatie van de jaarlijkse risicobeoordeling uitgevoerd. Hierbij heeft het WSW zich gebaseerd op de dVi2023, de dPi2023, beleidsdocumenten en gesprekken met enkele medewerkers van Triada. Op basis hiervan is het risicoprofiel opnieuw beoordeeld als laag tot gemiddeld. De belangrijkste reden hiervoor is de huidige goede financiële positie. Daarnaast geeft het WSW aan dat vanuit financieel oogpunt de opgave zelfstandig haalbaar lijkt, waarbij er nog voldoende bijsturingsmogelijkheden zijn.

Financiële continuïteit

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

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

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

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

4.4 Uitkomsten maatschappelijke visitatie

Eens in de vier jaar laten wij onze maatschappelijke prestaties beoordelen, niet alleen omdat het verplicht is maar ook omdat we ervan kunnen leren. In april 2024 heeft Procorp onze maatschappelijke visitatie uitgevoerd. Dat kwam op een mooi moment. De visitatie gaf ons namelijk de gelegenheid om onze huurders, Huurdersraad, externe partners en collega's te bevragen hoe ze onze nieuwe koers ervaren. De visitatiecommissie heeft met verschillende collega's en externe partners gesprekken gevoerd. Tijdens het Kwestival hebben we de thema's leefbaarheid en doorstroming samen met onze partners besproken en nog meer inhoud kunnen gegeven.

De visitatiecommissie beoordeelt de prestaties van Triada met een 'goed' op de velden 'maatschappelijke waarde', 'besturen' en 'maatschappelijke capaciteit'. De commissie is zeer positief over onze sterke samenwerking met stakeholders en beoordeelt de maatschappelijke verankering met 'uitstekend'.

De resultaten van de visitatie staan beschreven in het visitatierapport. Daarin staat samengevat wat goed gaat en waar nog verbetering mogelijk is. We zien de visitatie vooral als instrument om van te leren. De komende jaren gaan we aan de slag met de verbeterpunten. We monitoren de voortgang en bespreken deze zowel intern als extern. Jaarlijks voeren we een ontwikkelgesprek met de visitatiecommissie.

Wat gaat goed?

- Triada zet fors in op het uitbreiden van de woningportefeuille.
- Triada weet wie haar huurders zijn.
- Probeer meer inzicht te krijgen in de bijdrage van afzonderlijke projecten aan het totaal van de maatschappelijke opgaven.
- Huurders worden in een vroeg stadium betrokken bij het maken van plannen. Triada maakt gebruik van de input die gegeven wordt.
- Klachtenonderhoud (reparatieonderhoud) wordt benut om het welzijn van huurders te monitoren en indien nodig zorg- en welzijnspartners in te schakelen.
- Triada zoekt actief de samenwerking op met haar samenwerkingspartners.

Wat kan er (nog) beter?

- Meer ondersteuning bieden aan huurders die aarzelen over doorstroming bij het overwinnen van zowel financiële als emotionele barrières.
- Meer prioriteit en focus aanbrengen in de organisatie.
- In de aansturing van de organisatie rollen en verantwoordelijkheden beter afbakenen, zodat ieder zijn eigen rol optimaal kan vervullen.
- Medewerkers nog beter ondersteunen met geschikte tools, waardoor zij hun taken efficiënter uit kunnen voeren en zich kunnen aanpassen aan interne veranderingen.

5. Financiën

5.1 Financieel beleid

In het reglement financieel beleid en beheer staan de wettelijke bepalingen van het financieel beleid en beheer zoals die zijn opgenomen in de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv). Wij moeten aan deze bepalingen voldoen. Ook hebben we het eigen normenkader in het reglement opgenomen. Met dit kader houden wij een buffer aan ten opzichte van de normen in het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW, dat in december 2024 is herzien in verband met de vernieuwde beleidswaarde. Hoe wij ons financieel beheer en beleid invullen, staat in een aantal (interne) documenten. De belangrijkste documenten lichten we toe.

Treasurystatuut

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

Investeringsstatuut

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

Fiscaal statuut

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

5.2 Financiële informatie 2024

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 2024	Jaarrekening 2023
Activa:	Vastgoedbeleggingen	1.210.397	1.105.647
	Materiële vaste Activa	12.365	10.383
	Financiële vaste activa	6.887	8.023
	Totaal vaste activa	**1.229.649**	**1.124.053**
	Voorraden	2.629	2.825
	Vorderingen	1.097	1.745
	Liquide middelen	5.089	5.018
	Totaal vlottende activa	**8.815**	**9.588**
	Totaal activa	**1.238.464**	**1.133.641**
Passiva:	Eigen vermogen	947.952	858.489
	Voorzieningen	9.937	17.539
	Langlopende schulden	263.989	247.859
	Kortlopende schulden	16.586	9.754
	Totaal passiva	**1.238.464**	**1.133.641**
Solvabiliteit marktwaarde		76,5%	75,7%
Rentabiliteit totaal vermogen		8,2%	-0,6%
Liquiditeitsratio		0,53	0,98

Vastgoedbeleggingen
Onze vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen alle onroerende zaken in exploitatie of bestemd voor exploitatie. Vergeleken met 2023 is de waarde met 104 miljoen euro gestegen. Deze stijging komt door marktwaardestijging en de 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 2023. In 2024 hebben we geïnvesteerd in ons bedrijfspand en in automatisering.

Financiële vaste activa
De financiële vaste activa bestaan uit belastinglatenties en het uitgestelde resultaat vanuit een doorzaktransactie in 2012. Door een lagere waardering van de belastinglatenties, zien we in 2024 een daling ten opzichte van 2023.

Voorraden
De voorraden bestaan uit vastgoed bestemd voor verkoop. Het gaat om een grondpositie, een woning die teruggekocht is uit verkoop onder voorwaarden en acht leegstaande woningen waarvan de verkoopactiviteiten per balansdatum al gestart waren. Eind 2023 ging het om dezelfde grondpositie en negen woningen voor verkoop.

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

Liquide middelen
Liquide middelen zijn bank- en kastegoeden. Eind 2024 is het saldo nagenoeg gelijk aan het saldo per einde 2023. Er is € 8 miljoen beschikbaar op onze roll-over lening.

Eigen vermogen
Aan het eigen vermogen voegen we jaarlijks het resultaat na belastingen toe. Door het positieve resultaat in 2024 zien we een stijging van het eigen vermogen ten opzichte van 2023.

Voorzieningen
Voorzieningen zijn onder andere gevormd voor onrendabele investeringen in nieuwbouw en woningverbetering. Per einde 2024 lopen er minder aangegane verplichtingen die leiden tot een onrendabele investering dan per einde 2023.

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 2023 zien we een stijging, doordat we meer leningen hebben aangetrokken dan afgelost.

Kortlopende schulden
Het deel van de leningen waarvan de looptijd korter is dan een jaar, presenteren we onder kortlopende schulden. Hieronder vallen ook de schulden aan leveranciers en de schulden aan belastingen en pensioenen. De kortlopende schulden zijn hoger vergeleken met 2023.

Solvabiliteit marktwaarde
De solvabiliteit beoordeelt de continuïteit en daarmee de liquiditeit op lange termijn. De solvabiliteit is in het verslagjaar gestegen vergeleken met 2023.

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 2023 is de rentabiliteit gestegen als gevolg van een hogere 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 2023 afgenomen door een hogere aflossingsverplichting komend boekjaar.

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 2024	**Jaarrekening 2023**
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	19.058	19.799
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.745	1.264
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	82.407	-26.248
Netto resultaat overige activiteiten	249	74
Overige organisatiekosten	-712	-852
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.210	-1.115
Bedrijfsresultaat	**101.537**	**-7.078**
Financiële baten en lasten	-7.351	-6.726
Resultaat voor belastingen	**94.186**	**-13.804**
Belastingen	-4.723	-1.145
Resultaat na belastingen	**89.463**	**-14.949**

Nettoresultaat exploitatie van vastgoedportefeuille
Dit resultaat bestaat voor het grootste deel uit onze huuropbrengsten minus de onderhoudslasten. Ten opzichte van 2023 zien we een stijging van de onderhoudslasten. Deze stijging komt vooral door prijsverhogingen. De huuropbrengsten zijn slechts licht gestegen als gevolg van de jaarlijkse gedifferentieerde huurverhoging in juli 2024.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille
De verkoopopbrengsten van de vastgoedbeleggingen min de toegerekende kosten en min de boekwaarde van dit vastgoed, vormen het verkoopresultaat. Omdat we in 2024 meer vastgoed hebben verkocht, zien we een lichte stijging van het verkoopresultaat vergeleken met 2023.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille
De verschillen tussen de waardering van de vastgoedbeleggingen in 2023 en 2024 vormen de waardeveranderingen. Deze waardeveranderingen realiseren we doorgaans niet, omdat wij ons tot doel stellen vastgoedbeleggingen aan te houden ten dienste van de volkshuisvesting. De daling vergeleken met 2023 komt vooral door een afname van de marktwaarde van ons bezit.

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

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

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

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

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

Kasstromen

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

Kasstromen		(x € 1.000)
	Jaarrekening 2024	**Jaarrekening 2023**
Saldo begin boekjaar	*5.018*	*4.377*
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	**9.800**	**10.125**
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	**-34.163**	**-14.893**
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	**24.434**	**5.409**
Saldo einde boekjaar	*5.089*	*5.018*

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

Investeringskasstromen

Onder de kasstroom voor investeringsactiviteiten vallen verkoopontvangsten, uitgaven voor nieuwbouw en aankoop- en verbeteruitgaven. Vergeleken met 2023 zien we een hogere uitgaande kasstroom, doordat we meer uitgaven hadden voor nieuwbouw en woningverbetering.

Financieringskasstromen

De kasstroom uit financieringsactiviteiten bestaat uit ontvangsten uit nieuwe leningen en uitgaven voor het aflossen van leningen. Net als in 2023 is er dit jaar sprake van een ingaande kasstroom doordat we meer leningen hebben aangetrokken dan afgelost.

Financiële ratio's

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

Financiële ratio's

Enkelvoudig	Jaarrekening 2024	Jaarrekening 2023	Eigen normenkader	Norm Aw/WSW
ICR	2,5	2,5	≥ 1,7	≥ 1,4
LTV	39%	38%	≤ 63%	≤ 70%
Solvabiliteit	59%	58%	≥ 36%	≥ 30%
Dekkingratio	25%	24%	≤ 70%	≤ 70%
Onderpandratio	25%	24%	≤ 70%	≤ 70%
DAEB				
ICR	2,4	2,5	≥ 1,7	≥ 1,4
LTV	39%	38%	≤ 63%	≤ 70%
Solvabiliteit	58%	57%	≥ 36%	≥ 30%
Dekkingratio	25%	24%	≤ 70%	≤ 70%
Niet-DAEB				
ICR	5,6	2,8	≥ 1,8	≥ 1,8
LTV	28%	28%	≤ 70%	≤ 70%
Solvabiliteit	79%	80%	≥ 30%	≥ 30%
Dekkingratio*			≤ 70%	≤ 70%

** Bij niet-DAEB is er geen sprake van externe financiering in 2023 en 2024*

Interest Coverage Ratio

Als gevolg van een redelijk gelijkblijvende operationele kasstroom, is deze ratio voor de enkelvoudige cijfers en DAEB niet gewijzigd. Het ratio in de DAEB is licht gedaald door gestegen rente-uitgaven in 2024. De Interest Coverage Ratio in de niet-DAEB is gestegen door een hogere operationele kasstroom in 2024.

Loan to Value

De Loan to Value is licht verbeterd ten opzichte van 2023, doordat de waarde van onze leningen en de (beleids)waarde van het vastgoed is toegenomen.

Solvabiliteit

Ook de solvabiliteit is toegenomen ten opzichte van 2023. Het eigen vermogen is in 2024 meer gestegen dan de waarde van de activa.

Dekkingsratio
Deze ratio is licht verbeterd doordat zowel de marktwaarde van het vastgoed als van de leningen in 2024 zijn toegekomen.

Onderpandratio
Ook het onderpandratio is licht verbeterd ten opzichte van 2023, omdat de marktwaarde van het vastgoed en de marktwaarde van de bij WSW geborgde leningen zijn toegenomen.

5.3 Financiële doorkijk naar de toekomst

In onze vastgestelde begroting 2025 hebben we de financiële gevolgen van onze plannen en de toekomstige ontwikkelingen beoordeeld. We hanteren hierbij het eigen normenkader, waarin een buffer is opgenomen om onvoorziene tegenvallers op te vangen.

Continuïteitsveronderstelling

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

Prognose Kasstromen (x € 1.000)

	2025	2026	2027	2028	2029
Saldo begin boekjaar*	**6.152**	**6.091**	**6.091**	**6.142**	**6.210**
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	7.692	12.610	14.186	12.861	15.528
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-43.600	-23.292	-40.590	-57.887	-63.479
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	35.847	10.682	26.455	45.094	47.769
Saldo einde boekjaar	**6.091**	**6.091**	**6.142**	**6.210**	**6.028**

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

Kasstroom uit investeringsactiviteiten
De kasstroom uit investeringsactiviteiten hangt samen met de uitgaven voor nieuwbouw en woningverbetering. We verwachten de komende vijf jaren een totale uitgave van 205 miljoen euro voor nieuwbouw. Investeringen in woningverbetering (zoals energiemaatregelen) bedragen de komende vijf jaren naar verwachting 75 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 57 miljoen euro.

Kasstroom uit financieringsactiviteiten
Ook de kasstroom uit financieringsactiviteiten hangt samen met de uitgaven voor nieuwbouw en woningverbetering. Hieruit kan financieringsbehoefte ontstaan, net als uit de geplande aflossing van lopende leningen. We verwachten dat wij in deze periode 199 miljoen euro aan nieuwe leningen aantrekken.

Meerjarenbegroting 2025-2029 in relatie tot het normenkader

Enkelvoudig	2025	2026	2027	2028	2029	Eigen normenkader	Norm Aw/WSW
ICR	1,9	2,3	2,4	2,2	2,3	≥ 1,7	≥ 1,4
LTV	43%	44%	46%	51%	56%	≤ 62%	≤ 70%
Solvabiliteit	57%	54%	51%	47%	42%	≥ 37%	≥ 30%
Terugverdientijd	21	21	21	22	24	≤ 35	≤ 35
DAEB							
ICR	1,9	2,3	2,4	2,2	2,2	≥ 1,7	>1,4
LTV	43%	44%	47%	52%	57%	≤ 62%	≤ 70%
Solvabiliteit	57%	54%	51%	47%	42%	≥ 37%	≥ 30%
Niet-DAEB							
ICR	1,8	2,4	2,5	2,7	4,9	≥ 1,8	≥ 1,8
LTV	27%	25%	22%	19%	17%	≤ 70%	≤ 70%
Solvabiliteit	80%	82%	80%	82%	83%	≥ 30%	≥ 30%

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

5.4 Van marktwaarde naar beleidswaarde

Marktwaarde

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

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

Beleidswaarde

Met ingang van 2024 is de bepaling van de beleidswaarde ingrijpend gewijzigd. Deze wijzigingen zijn als volgt:

Wijzigingen beleidswaarde

Omschrijving	Beleidswaarde tot en met 2023	Beleidswaarde vanaf jaar 2024
Disconteringsvoet	Variabel, afhankelijk van marktwaarde	Vast
Looptijd	Eeuwigdurend	60 jaar vast
Onderhoudsbegroting	Jaarlijks gelijkblijvende norm	Werkelijke onderhoudsbegroting
Investeringen	Niet meegenomen	Verplicht om EFG labels als achterstallig onderhoud in te rekenen

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

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

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

Marktwaarde en beleidswaarde

Omschrijving	31-12-2024	31-12-2023
	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaarde	1.199.163	1.097.510
Beleidswaarde	666.063	612.521
Beleidswaarde in procenten van de marktwaarde	55,5%	55,8%

Per 31 december 2024 hebben we 634 miljoen euro aan ongerealiseerde herwaarderingen ingerekend (2023: 562 miljoen euro) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed hebben we in overeenstemming met het Handboek bepaald.

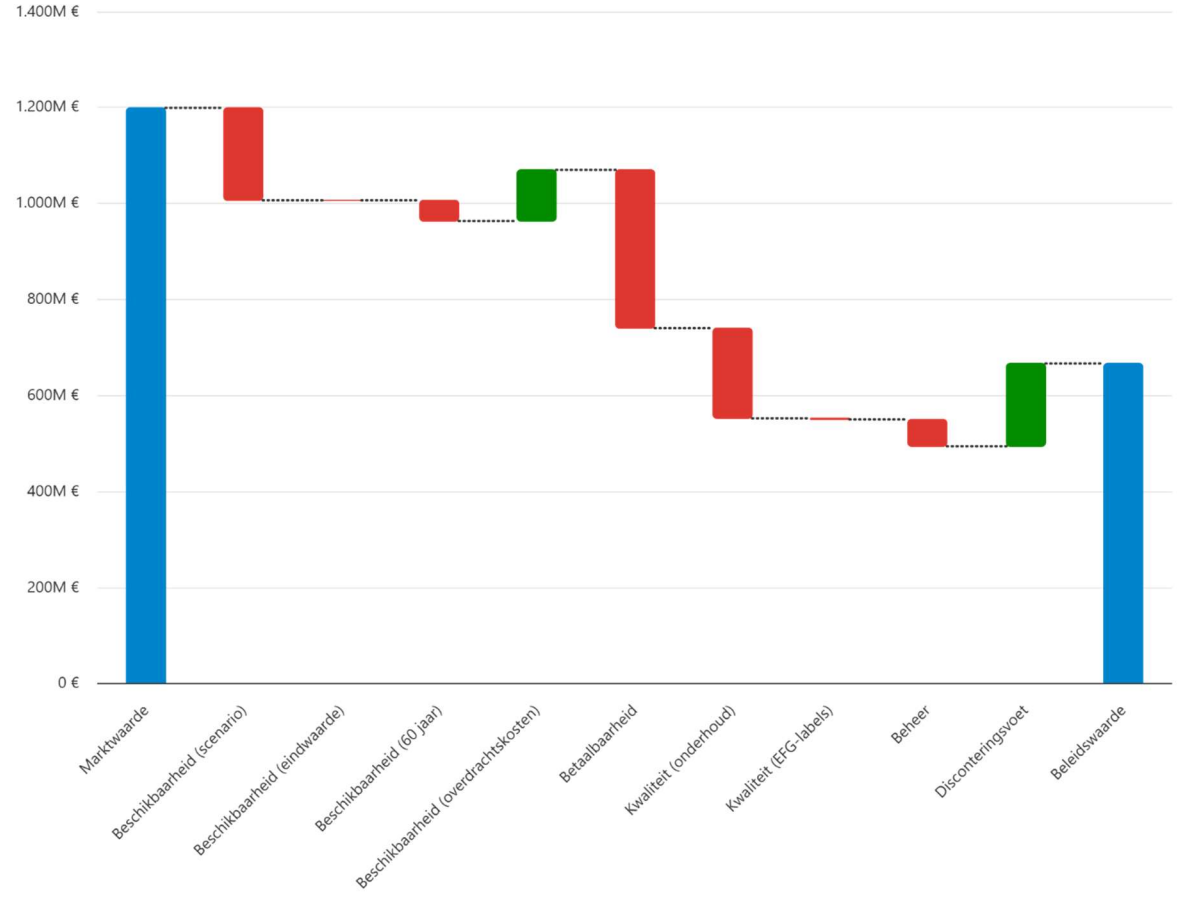
Daarmee is het conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Het bedrag van deze ongerealiseerde herwaardering hangt sterk af van ons te voeren beleid.

Wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en de ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen, beperken onze mogelijkheden om de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren door bijvoorbeeld (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen.
Ons doel is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien. Daarom vervreemden we maar een beperkt deel van het vastgoed in exploitatie. Daarnaast verhogen we bij mutatie van woningen alleen in uitzonderingssituaties de huur tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerkosten hoger dan ingerekend in de marktwaarde. Dit komt door onze beoogde kwaliteit- en beheersituatie. Dit betekent dat we maar een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst kunnen realiseren.

Verschil 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 533 miljoen euro (2023: ongeveer 485 miljoen euro). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 bestaat uit de volgende onderdelen:

Verloop marktwaarde naar beleidswaarde per 31 december 2024



Dit betekent dat ongeveer 44% (2023: 56%) van het totale eigen vermogen niet, of pas op erg lange termijn, realiseerbaar is. Gezien de bewegelijkheid van (vooral) de beleidswaarde, is dit percentage aan schommelingen onderhevig.

6. Overige informatie

6.1 Kengetallen

Ultimo boekjaar	2024	2023	2022	2021	2020
Aantal verhuureenheden					
Woningen DAEB	6.423	6.367	6.357	6.308	6.248
Woningen niet-DAEB	65	68	67	67	69
Intramuraal zorgvastgoed DAEB	39	39	39	39	39
Intramuraal zorgvastgoed DAEB-	103	103	103	103	103
Extramuraal zorgvastgoed DAEB	41	41	41	41	41
Totaal woningen	6.671	6.618	6.607	6.558	6.500
Maatschappelijk vastgoed DAEB	1	1	1	1	1
Parkeergelegenheid niet-DAEB	144	144	144	146	146
Bedrijfsmatig vastgoed niet-DAEB	19	19	19	23	26
Totaal verhuureenheden	6.835	6.782	6.771	6.728	6.673
Eenheden in beheer	8	6	4	4	4
Gemiddelde waarde per verhuureenheid (x € 1.000)					
Verkrijgingsprijs per verhuureenheid	85	81	78	77	74
Woz-waarde per verhuureenheid	253	240	199	183	174
Marktwaarde per verhuureenheid	175	162	161	157	136
Beleidswaarde per verhuureenheid	97	90	99	78	70
Mutaties in het woningbezit					
Aantal opgeleverd	82	24	60	75	3
Aantal aangekocht	-	1	-	-	36
Aantal verkocht	20	14	11	17	24
Aantal gesloopt	9	-	-	-	-
Aantal woningen naar huurprijsklasse					
Goedkoop	416	589	583	666	594
Betaalbaar	4.602	4.895	4.737	4.957	4.301
Duur tot huurtoeslaggrens	1.467	949	921	642	1.025
Duur boven huurtoeslaggrens	83	82	263	190	477
Totaal zelfstandige huurwoningen	6.568	6.515	6.504	6.455	6.397
Onzelfstandige huurwoningen	103	103	103	103	103
	6.671	6.618	6.607	6.558	6.500
Percentage maximaal redelijke huur	57,6	58,6	65,3	65,5	66,7
Kwaliteit					
Aantal reparatieverzoeken per woning	1,14	1,12	1,13	0,94	1,00
Kosten reparatie onderhoud per woning	411	306	299	266	240
Kosten mutatie onderhoud per woning	280	221	193	144	126
Kosten planmatig onderhoud per woning	1.924	1.849	1.585	1.066	1.162
Totaal kosten onderhoud per woning	2.615	2.376	2.077	1.476	1.528
Prijs/kwaliteitverhouding					
Gemiddelde huur per woning	628	593	594	581	583
Gemiddeld aantal punten per woning	181	168	166	167	167
Gemiddelde puntprijs per woning	3,48	3,53	3,58	3,48	3,49
Huur in % van de woz-waarde	2,82	2,92	3,49	3,73	3,89

Ultimo boekjaar	2024	2023	2022	2021	2020
Het verhuren van eenheden					
Totaal aantal verhuringen	413	356	327	342	351
Waarvan nieuwbouw	65	24	60	75	3
Mutatiegraad	6,0%	5,5%	5,1%	5,4%	5,5%
Huurachterstand zittende huurders	0,4%	0,5%	0,4%	0,4%	0,5%
Huurderving wegens leegstand	1,1%	1,0%	0,7%	0,8%	1,0%
Financiële continuïteit					
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde	76,6%	75,7%	77,4%	76,1%	73,8%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	58,9%	57,6%	63,7%	53,8%	50,6%
Liquiditeit	0,5	1,0	0,9	0,2	0,1
Rentabiliteit groepsvermogen	9,9%	-1,6%	4,6%	16,5%	11,3%
Rentabiliteit vreemd vermogen	2,5%	2,4%	2,7%	2,8%	3,0%
Rentabiliteit totaal vermogen	8,2%	-0,6%	4,1%	13,2%	9,2%
Renteresultaat in % van het groepsvermogen	0,8%	0,8%	0,8%	0,9%	1,1%
Interne financiering per woning	144.733	132.257	132.776	131.060	111.095
Gemiddelde schuld per woning	38.581	35.193	34.433	35.689	33.617
Balans winst-en-verliesrekening (per woning)					
Vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa in exploitatie	183.295	168.636	168.468	164.948	143.717
Langlopende schulden	38.562	36.379	35.692	33.888	32.622
Groepsvermogen	142.100	129.720	132.200	127.221	107.410
Huuropbrengsten	7.216	7.082	7.056	6.956	6.868
Personeelskosten	949	879	769	684	673
Afschrijvingslasten	79	79	74	95	94
Onderhoudslasten	2.616	2.376	2.077	1.476	1.529
Verhuurderheffing, obligoheffing en saneringssteun	16	52	624	647	931
Volkshuisvestelijke bijdrage	0	0	0	475	0
Overige bedrijfslasten	1.021	1.067	900	851	794
Renteresultaat	1.102	1.016	1.025	1.098	1.180
Groepsresultaat	13.410	-2.259	5.922	20.761	11.941
Personeelsbezetting (fte)					
Directie	1,0	1,0	2,0	2,0	2,0
Directiesecretariaat en ondersteunende diensten	9,2	12,2	13,2	7,8	7,6
Afdeling bedrijfsdiensten	16,0	11,4	10,6	12,7	12,6
Afdeling wonen	0	0	20,7	21,7	20,9
Afdeling wijk	15,7	14,9	0	0	0
Afdeling klant	14,6	10,3	0	0	0
Afdeling vastgoed	11,7	11,4	12,2	9,6	6,6
Subtotaal	**68,2**	**61,2**	**58,7**	**53,8**	**49,7**
Eigen onderhoudsdienst	7,4	6,4	6,8	6,4	6,4
Totaal	**75,6**	**67,6**	**65,5**	**60,2**	**56,1**
Aantal woningen per fte	88,2	97,9	100,9	108,9	115,9

6.2 Algemene gegevens

WOONSTICHTING TRIADA

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

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

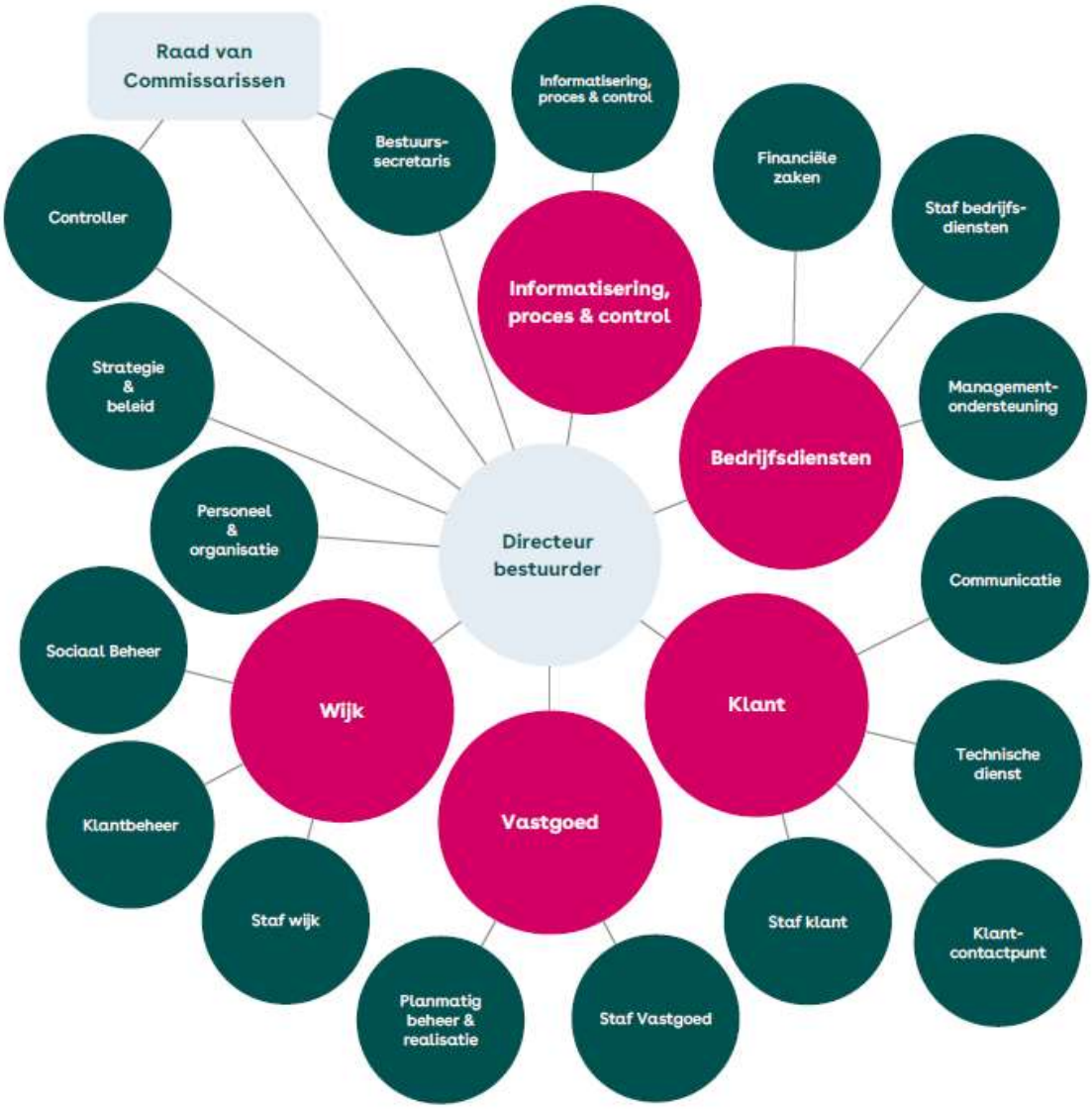
Instellingen waar Triada geregistreerd staat:

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

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

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

6.3 Organogram per 31 december 2024



Verslag raad van commissarissen

7. Verslag raad van commissarissen

We kijken terug op een jaar waarin hard gewerkt is aan projecten en activiteiten die bijdragen aan de ambities uit het koersplan. Wij zijn verheugd dat we daar als raad een bijdrage aan hebben kunnen leveren.

In 2024 is Triada gevisiteerd door een onafhankelijke visitatiecommissie. We hebben twee inspirerende visitatiedagen meegemaakt. De eerste dag sprak de visitatiecommissie met verschillende samenwerkingspartijen. De tweede dag stond in het teken van het gezamenlijke gesprek. In de ochtend verdiepten we ons in twee thema's met diverse partijen. In de middag bezochten we de wijk Molenkamp en gingen in gesprek met onder andere de wethouder en enkele huurders. De visitatiecommissie was positief over de maatschappelijke prestaties van Triada. Het onderdeel maatschappelijke verankering is beoordeeld met 'uitstekend'. We zijn trots op de organisatie.

Eind 2023 hebben we - na goed onderling overleg - unaniem besloten dat de heer Arnoud Spithoven zijn functie als commissaris per 1 juli 2024 beëindigt vanwege vastgoedbezit. Tijdens de gesprekken hierover constateerden we dat er geen sprake is van (schijn) van belangenverstrengeling en geen concurrentie met de activiteiten van Triada, maar de uitlegbaarheid naar de eigen organisatie en de maatschappij heeft hierin de doorslag geven.
Vanwege het vertrek van de heer Spithoven startten we ruim voor de zomervakantie met de wervings- en selectieprocedure voor een nieuwe commissaris. Dit heeft niet tot het gewenste resultaat geleid. In het najaar is de procedure voor de werving opnieuw gestart. We hebben ervoor gekozen om gelijk twee commissarissen te werven. Een commissaris voor de vacature na het vertrek van de heer Spithoven en een commissaris als vervanger voor mevrouw Van der Velden, die per 1 juli 2025 vertrekt. We verwachten halverwege 2025 de raad te hebben uitgebreid met twee nieuwe commissarissen.

De rvc wil jonge mensen graag een kans bieden om mee te kijken en ervaring op te doen als commissaris. In 2024 heeft de heer Aykut Genc het hele jaar als stagiair meegelopen met de rvc en de leergang voor aankomend commissaris van de VTW gevolgd. De heer Genc heeft zijn bijdrage geleverd, maar vanzelfsprekend heeft een stagiair geen stemrecht.

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

7.1 Toezicht houden en besturen

Als raad hechten we aan goed bestuur en toezicht en aan een professionele rolinvulling. De Governancecode Woningcorporaties vormt daarvoor de onderlegger. We vinden het daarnaast belangrijk om afspraken te maken over de wijze waarop wij invulling geven aan onze rol. In 2024 hebben we daarom, samen met de directeur-bestuurder, onze visie op toezicht en besturen geactualiseerd. We hebben negen leidende principes geformuleerd waarlangs we het onderlinge samenspel vormgeven en waarin wij beschrijven wat dat vraagt aan houding en gedrag van eenieder.

Elk lid van de raad heeft de verantwoordelijkheid om onafhankelijk toezicht te houden op het bestuur, ieder vanuit zijn of haar eigen kwaliteiten. Dit is essentieel om objectief en kritisch te kunnen handelen. Als raad en bestuur werken we samen op basis van gelijkwaardigheid en met behoud van ieders eigen rollen en verantwoordelijkheden.

We houden toezicht op het functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen Triada. De bevoegdheden en werkwijze van de raad staan beschreven in de statuten en in het reglement raad van commissarissen. De auditcommissie en de remuneratiecommissie bereiden een deel van de besluitvorming voor. De werkwijze van deze commissies staat ook beschreven in een reglement. Zowel de statuten als de reglementen zijn in 2024 geactualiseerd en aangepast aan de gewijzigde wet- en regelgeving.
De rvc maakt gebruik van het toezichtkader en het toetsingskader om toezicht te houden. Het toezichtkader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie. Daarnaast omvat

het de spelregels voor de raad. Een deel van dit kader heeft de raad zelf bepaald. Het overige deel is bepaald door de overheid, brancheorganisaties Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De Governancecode Woningcorporaties van Aedes/VTW geeft richtlijnen voor verantwoord, goed en transparant bestuur en toezicht. De documenten voor het intern toezichtkader staan op de website (www.triada.nl).

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

Het extern toezichtkader bestaat uit:
- Woningwet
- Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv)
- Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv)
- gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW
- Governancecode Woningcorporaties
- overige wettelijke regelingen.

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

Het besturingskader bestaat uit:
- koersplan
- jaarplan
- prestatieafspraken met Huurdersraad en gemeenten
- begroting
- fiscaal jaarplan
- treasury jaarplan
- portefeuillestrategie

Het beheersingskader bestaat uit:
- fiscaal jaarverslag
- jaarverslag
- managementletter en accountantsverslag
- perioderapportages
- eigen normenkader
- risicomanagement (verslaggeving)
- visitatierapport.

Om de toezichttaak goed uit te voeren, krijgt de rvc informatie door (en van):
- permanente educatie
- bestuur en organisatie
- overleg met belanghebbenden
- overleg met de huurdersvertegenwoordiging
- Aw en WSW
- VTW en Aedes
- landelijke en lokale kranten, landelijke en lokale politieke en maatschappelijke discussies.

7.2 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

7.2.1 Toezicht op strategie

De strategie van Triada staat verwoord in het koersplan Natuurlijk (t)huis 2023-2027. De organisatie legt de activiteiten die nodig zijn om de gestelde doelen te realiseren vast in een jaarplan. De raad bewaakt de voortgang van het koersplan op basis van de perioderapportages. Daarin staan monitoringsdoelen, sturingsdoelen, tussenstappen en kpi's beschreven. In 2024 heeft de raad de portefeuillestrategie goedgekeurd.

7.2.2. Toezicht op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Triada brengt jaarlijks voor 1 juli een bod uit op de lokale volkshuisvestelijke opgaven per gemeente. Met de drie gemeenten en de Huurdersraad is afgesproken om de meerjarige prestatieafspraken volledig te vernieuwen.

Daarom is met de genoemde partijen afgesproken om dit jaar een aanbiedingsbrief te sturen, waarin de aanpak en het gezamenlijk te doorlopen proces worden toegelicht. De rvc heeft hieraan zijn goedkeuring geven.
Tijdens de vergaderingen van de rvc met de directeur-bestuurder is er ruime aandacht voor de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van de corporatie. Ook de visitatie is een belangrijk instrument om de maatschappelijke waarde van Triada zichtbaar te maken. De raad heeft daarom ook deelgenomen aan de visitatiegesprekken met samenwerkingspartijen.

De rvc ziet erop toe dat Triada op lokaal, regionaal en landelijk niveau goed samenwerkt met samenwerkingspartijen. De gesprekken die vertegenwoordigers van Triada met huurders en verschillende belanghebbende partijen voeren, leveren waardevolle inzichten op.
De rvc heeft contact met de huurders(vertegenwoordiging); de belangrijkste belanghebbende van Triada. In november is er een officieel overleg geweest tussen de voltallige Huurdersraad en de rvc.

Triada is aangesloten bij de Klachtenadviescommissie Noord Veluwe, een regionale en onafhankelijke commissie. De klachtenprocedure staat op de website van Triada. Een keer per tertiaal legt het bestuur verantwoording af aan de rvc over de klachten over Triada. In 2024 zijn er geen klachten over Triada binnengekomen bij de adviescommissie. In 2024 zijn er wel drie klachten binnengekomen bij de huurcommissie. In een van de zaken is uitspraak gedaan en is Triada in het gelijk gesteld. Op dit moment lopen er nog twee zaken. In beide gevallen gaat het om het onderhoud van de woning.

7.2.3 Toezicht op financiële en operationele activiteiten

Het jaarverslag 2023 en het accountantsverslag 2023 zijn als eerste besproken in de auditcommissie, in aanwezigheid van de accountant (BDO), de directeur-bestuurder, de manager bedrijfsdiensten en de controller. De volledige rvc heeft op 19 juni 2024 het jaarverslag over 2023 vastgesteld, inclusief de jaarrekening. Vooraf is kennisgenomen van de bevindingen uit het accountantsverslag en is de rvc geadviseerd door de auditcommissie. De accountant heeft voor de jaarrekening 2023 een goedkeurende verklaring afgegeven. Ook het fiscaal jaarverslag 2023 is vastgesteld door de raad.

De rvc heeft de controle-aanpak en de rapportage over de interimcontrole voor 2024 besproken met de accountant, de directeur-bestuurder, de manager bedrijfsdiensten en de controller.
Ook de begroting 2025 en het investeringsstatuut zijn eerst besproken in de auditcommissie, waarna de rvc deze stukken heeft goedgekeurd. De notulen van de treasurycommissie en fiscale commissie zijn ter informatie voorgelegd aan de rvc.
De controller heeft interne controles uitgevoerd en de resultaten volgens de afspraken teruggekoppeld aan de directeur-bestuurder. Dit is gerapporteerd in de perioderapportages. In 2024 heeft de rvc de perioderapportages met de directeur-bestuurder besproken.

7.2.4. Toezicht op risicobeheersing

De rvc heeft in het afgelopen jaar toezicht gehouden op de risicobeheersing. Er is regelmatig overleg geweest met de directeur-bestuurder over de belangrijkste risico's en maatregelen die zijn genomen, om deze te beheersen. De rvc heeft vastgesteld dat de interne controlesystemen adequaat functioneren.

De rvc heeft het controleplan en de rapportage over de interimcontrole (de managementletter) besproken met de accountant, de directeur-bestuurder, de manager bedrijfsdiensten en de controller. De auditcommissie heeft het verzoek gedaan om tijdens de controle extra aandacht te besteden aan de onderwerpen cybersecurity en het frauderisico omtrent aanbestedingen en onderhoud. In het afgelopen jaar heeft Triada aan externe partijen ondersteuning gevraagd bij de verdere ontwikkeling van informatiebeveiliging, privacy en cybersecurity. Daarnaast is de handreiking integriteit en fraude woningcorporaties 2024 van de Aw besproken met de rvc.

Uit de rapportage van de accountant blijk dat de interne organisatie en de administratieve processen van goed niveau zijn. Er zijn geen significante tekortkomingen in de interne beheersing geconstateerd. Het integrale risicomanagement kent een hoge mate van volwassenheid. Er is aandacht besteed aan de naleving van wet- en regelgeving, de financiële gezondheid van de organisatie en de beheersing van de frauderisico's. Daarnaast heeft Triada een goede interne IT-beheersing.

Bij het beheersen van de risico's speelt de risicobereidheid van Triada een belangrijke rol. Eerder is door de rvc en de directeur-bestuurder vastgesteld dat voor Triada een neutraal financieel risicobereidheidsprofiel passend is. Op basis van dit profiel en verschillende scenario's is een eigen normenkader bepaald dat is afgeleid van de externe normen van Aw/WSW. Hiermee is een extra financiële risicobuffer gecreëerd. In 2024 zijn de normen van Aw/WSW aangepast vanwege de introductie van de Beleidswaarde 2.0. Naar aanleiding hiervan heeft Triada haar interne normen aangepast, waarbij de omvang van de financiële risicobuffer ongewijzigd in stand is gebleven. Begin 2025 wordt de strategische risicokaart geactualiseerd en op basis van deze kaart en de doelen in het koersplan, gaan de rvc en de directeur-bestuurder het komende jaar het gesprek aan over het gewenste risicobereidheidsprofiel en de eventuele interne normen van Triada.

7.2.5 Opdrachtgeverschap externe accountant

Sinds het boekjaar 2019 is BDO de controlerend accountant van Triada. In de junivergadering is het functioneren van de accountant besproken. De rvc heeft geconcludeerd dat de organisatie en de raad tevreden zijn over de samenwerking met BDO en dat er geen aanleiding is om van accountant te veranderen. Wel zit de vijfjaarstermijn van de heer Herst (BDO) erop en vindt er met ingang van verslagjaar 2024 partnerroulatie plaats. De raad heeft kennis gemaakt met de heer Janssen, de opvolger van de heer Herst.

Op 19 juni 2024 continueerde de rvc de opdracht aan BDO voor het verslagjaar 2024. De opdracht bestaat uit de interimcontrole en de jaarrekeningcontrole 2024, inclusief de verantwoordingsinformatie. Tijdens de novembervergadering heeft de rvc de resultaten van de interimcontrole 2024 met de heer Janssen van BDO besproken.

De controller adviseert de raad over alle (investerings)voorstellen die ter vaststelling of ter goedkeuring worden voorgelegd aan de rvc. De belangrijkste besluiten die de rvc in 2024 heeft vastgesteld/goedgekeurd zijn:

Besluiten rvc

	Datum vaststelling/ goedkeuring
Samenstelling auditcommissie 2024: de heren Rösler (voorzitter) en Spithoven (lid)	23-1-2024
Samenstelling remuneratiecommissie 2024: dames Aalbers (voorzitter) en Van der Velden (lid), en de heer Sprokkereef (lid)	23-1-2024
Vicevoorzitter RvC 2024: mevrouw Van der Velden	23-1-2024
Mandaat remuneratiecommissie bezoldiging directeur-bestuurder	23-1-2024
Bezoldiging RvC 2024	23-1-2024
Jaarplanning RvC 2024	23-1-2024
Ontwerpfasedocument 32 appartementen Hoofdstraat Epe	20-2-2024
Fiscaal jaarplan 2024	20-2-2024
Treasury jaarplan 2024	20-2-2024
Investeringsstatuut – herziening: bijlage VI referentieprojecten	20-2-2024
Intern controleplan 2024	20-2-2024
Portefeuillestrategie – transformatieopgave 2020	9-4-2024
Initiatief-/definitiefasedocument Molenkamp Noord te Heerde	9-4-2024
Akte van statutenwijziging Woonstichting Triada	9-4-2024
Maatschappelijke visitatie 2020-2023 – tijdens een themabijeenkomst van de RvC	20-5-2024
Controleplan boekjaar 2024	19-6-2024
Jaarverslag/jaarrekening 2023	19-6-2024
Fiscaal jaarverslag 2023	19-6-2024
Evaluatie accountant - voortzetten samenwerking BDO	19-6-2024
Initiatief -/definitiefasedocument Griseeweg Epe	19-6-2024
Investeringsstatuut – herziening: bijlage VI referentieprojecten	19-6-2024
Aanpassing reglement financieel beleid en beheer	19-6-2024
Aangepast reglement bestuur Woonstichting Triada	19-6-2024
Aangepast reglement raad van commissarissen Triada	19-6-2024

Besluiten rvc

	Datum vaststelling/ goedkeuring
Aangepast reglement remuneratiecommissie Triada – tijdens besloten vergadering RvC	19-6-2024
Aangepast reglement auditcommissie Triada – tijdens besloten vergadering RvC	19-6-2024
Visie op opdrachtgeverschap	19-6-2024
Aanbiedingsbrief over aanpak proces prestatieafspraken aan de gemeenten Hattem, Heerde en Epe (in plaats van bod)	19-6-2024
Nieuwbouw 12 appartementen Meidoornlaan Heerde	15-10-2024
Aanpassing eigen normenkader voor de begroting 2025 en de MJOB 2025-2029	15-10-2024
Integriteitsbeleid 2024	15-10-2024
Verkooplijst woningen 2024	15-10-2024
Samenstelling remuneratiecommissie: mevrouw Van der Velden treedt per 1 juli af als lid van de remuneratiecommissie	15-10-2024
Samenstelling auditcommissie: mevrouw Van der Velden treedt per 1 juli toe als lid van de auditcommissie	15-10-2024
Begroting 2025	27-11-2024
Initiatief-/definitiefasedocument woningverbetering 96 woningen Molenkamp Midden, Heerde	27-11-2024
Financieringsstrategie 2024	27-11-2024
Treasurystatuut	27-11-2024
Fiscaal statuut	27-11-2024
Evaluatie Governancecode 2024 - checklist	27-11-2024
Jaaragenda RvC 2025	27-11-2024
Bezoldiging RvC 2025 – tijdens besloten vergadering RvC	27-11-2024

7.3 Verslag vanuit de werkgeversrol

7.3.1 Beoordelingskader, beoordeling en bezoldiging

De rvc besluit over de benoeming, beloning, beoordeling, schorsing en het ontslag van de directeur-bestuurder. Periodiek beoordeelt de raad het functioneren van de directeur-bestuurder. Tijdens het jaarlijks overleg tussen de rvc en de OR is ook gesproken over het functioneren van de directeur-bestuurder, vooruitlopend op het advies over een eventuele herbenoeming in 2025. Aanvullend daarop voerde de remuneratiecommissie in de eerste week van januari 2025 gesprekken met drie collega's over de prestaties van de directeur-bestuurder. In dezelfde week vond ook het beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder plaats. De uitkomst van het gesprek wordt vastgelegd.

Triada past de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) toe. In 2024 zijn geen aandelen, leningen of garanties verstrekt aan de directeur-bestuurder.

7.3.2 Organisatie, cultuur en integriteit

De rvc vindt een goede samenwerking met de organisatie belangrijk. Tijdens de vergaderingen van de raad zijn regelmatig medewerkers aanwezig om een toelichting te geven op een onderwerp. Daarnaast zijn rvc-leden betrokken geweest bij organisatie-brede activiteiten, waaronder bijeenkomsten in het kader van het visitatietraject, de oplevering van verschillende nieuwbouwprojecten en de eindejaarbijeenkomst met medewerkers en oud-medewerkers.

In 2024 is het integriteitsbeleid geactualiseerd. Er is een paragraaf toegevoegd over vastgoedbezit onder medewerkers en een paragraaf wat te doen bij eventuele vermoedens van integriteitsschendingen. De rvc heeft goedkeuring gegeven aan het integriteitsbeleid.

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

7.4 Verslag vanuit de klankbordrol

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

7.4.1 Overleg met huurders(vertegenwoordiging)

Het overleg met de Huurdersraad is vastgelegd in een convenant. In 2024 heeft de voltallige raad een keer formeel overlegd met de Huurdersraad. Er is gesproken over de rol, werkwijze en ondersteuning van de Huurdersraad, maar ook over de samenwerking binnen de rvc. Andere onderwerpen die aan de orde zijn gekomen tijdens dit overleg: de samenwerking van de Huurdersraad met de huurdersorganisaties in de regio Noord-Veluwe, de begroting en de huurverhoging 2025. Daarnaast zijn er nog diverse informele contactmomenten geweest, bijvoorbeeld tijdens de verschillende door Triada georganiseerde bijeenkomsten.

7.4.2 Overleg met ondernemingsraad

De voltallige rvc heeft in 2024 een keer overlegd met de ondernemingsraad van Triada. In dat overleg is gesproken over de aandachtsgebieden van de leden van de rvc in relatie tot de gewenste samenstelling en de werving en selectie van twee nieuwe commissarissen. Daarnaast gaf de rvc een toelichting op de visie op toezicht en besturen en de rol die de rvc voor zichzelf ziet als aanspreekpunt voor belanghebbenden. Ook is stilgestaan bij het functioneren van de directeur-bestuurder.

7.4.3 Overleg belanghouders en overige partners

In 2024 zijn er verschillende contactmomenten geweest tussen (een vertegenwoordiging van) de rvc en samenwerkingspartners. Tijdens het visitatietraject is de rvc betrokken geweest bij de themagesprekken met stakeholders en bij het wijkbezoek. Daarnaast zijn er nog diverse contactmomenten geweest tijdens de verschillende door Triada georganiseerde bijeenkomsten en opleveringsmomenten van nieuwbouwprojecten.
Een vertegenwoordiging van de rvc maakte kennis met een vertegenwoordiging van de raden van commissarissen van de overige corporaties in de regio Noord-Veluwe. Tijdens deze kennismakingsbijeenkomst is gesproken over de gedeelde onderwerpen en de gezamenlijke opgaven.

7.5 Over de raad van commissarissen

7.5.1 Samenstelling en profielschets

De rvc startte in 2024 met vijf leden. Halverwege 2024 namen we afscheid van de heer Arnoud Spithoven. De rest van 2024 bestond de raad uit vier personen. In 2024 liep de heer Aykut Genc het hele jaar als stagiair mee met de rvc en bij de auditcommissie. Hij werd daarbij begeleid door mevrouw Aalbers en de heer Rösler. De heer Genc volgde de leergang Aankomend commissarissen bij de VTW.

De werving- en selectieprocedure voor een nieuwe commissaris is in 2024 nog niet afgerond. Voorafgaand aan de ingezette procedure zijn de profielschetsen opnieuw afgestemd met de Huurdersraad en de directeur-bestuurder. De profielschetsen van de rvc-leden staan op de website van Triada. Deze zijn mede gebaseerd op de criteria voor goed intern toezicht van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). De rvc vindt de profielschetsen goed uitgebalanceerd.

Overzicht leden van de raad van commissarissen 2024

Leden raad van commissarissen

	Functie	Datum aftreden	Herkiesbaar
De heer J.D.M. Sprokkereef	Voorzitter	31-12-2026	Ja
Mevrouw mr. K.J.P.C. van der Velden	Vicevoorzitter	30-06-2025	Nee
Mevrouw mr. N.A. Aalbers	Lid	31-12-2026	Nee
De heer R. Rösler RA	Lid	30-9-2025	Ja
De heer drs. ing. A.E. Spithoven MRE MRICS	Lid	30-06-2024	Nee

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

Achtergronden leden raad van commissarissen

De heer J.D.M. Sprokkereef (1968) voorzitter	
Hoofdfunctie	Bestuurder Siza in Arnhem.
Nevenfuncties	▪ Voorzitter Coöperatie Hersenz in Nunspeet ▪ Bestuurslid Vereniging NAH+ in Deurne ▪ Bestuurslid Vereniging Kennisnet MS in de langdurige zorg in Zandvoort ▪ Voorzitter Coöperatie Centrum Activerend Werk in Arnhem ▪ Bestuurslid Coöperatie Dit Vind Ik Ervan in Arnhem.
Jaar eerste benoeming	2023
Eventuele herbenoeming	2027
Benoemingstermijn	Vier jaar
Professionele achtergrond/ expertise	▪ Specifieke kennis van zorg, onderwijs en samenwerking in het sociale domein. ▪ Brede toezichthoudende ervaring in diverse domeinen, bestuurlijke ervaring in kleinere en grotere organisaties.
Mevrouw mr. K.J.P.C. van der Velden (1968) vicevoorzitter	
Hoofdfunctie	Zelfstandig ondernemer Van der Velden Overheidsadvies / interim-manager ruimtelijk-economisch domein in Gendt.
Nevenfuncties	Lid raad van commissarissen Woningstichting Van Hier Wonen in Voerendaal.
Jaar eerste benoeming	2018
Ingangsjaar 2e periode	2022
Eventuele herbenoeming	Nee
Benoemingstermijn	Vier jaar
Professionele achtergrond/ expertise	▪ Ruimtelijke ontwikkeling: beleidsontwikkeling, gebieds- en projectontwikkelingen, vastgoedontwikkeling inclusief contractvorming en (planologisch-)juridische kennis. ▪ Economische ontwikkeling, inclusief duurzaam ondernemen, duurzame economie en arbeidsmarktontwikkeling. ▪ Afdelingsmanagement ruimtelijk-economisch domein non-profitsector.

Mevrouw mr. N.A. Aalbers (1967) lid	
Hoofdfunctie	Advocaat en managing partner bij Bosselaar Strengers Legal Partners in Utrecht.
Nevenfuncties	Lid van de adviesraad Stichting Papageno in Laren
Jaar eerste benoeming	2019
Ingangsjaar 2e periode	2023
Benoemingstermijn	Vier jaar
Eventuele herbenoeming	Nee
Professionele achtergrond/ expertise	Advocaat en trusted advisor op het gebied van het ondernemingsrecht vooral voor semipublieke organisaties. Met speciale aandacht voor de governance van die organisaties.
De heer R. Rösler RA (1965) lid	
Hoofdfunctie	Zelfstandig ondernemer Rösler Interim en Adviesbureau in Apeldoorn
Nevenfuncties	▪ Vicevoorzitter Vereniging Sportraad Apeldoorn ▪ Bestuurslid Stichting Waarborgfonds Sport in Arnhem ▪ Lid raad van toezicht Stichting Openbaar Primair Onderwijs in Apeldoorn, Leerplein 055 in Apeldoorn ▪ Lid raad van commissarissen Stichting Domesta in Emmen.
Jaar eerste benoeming	2021
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 Helix te Gouda ▪ Docent VTW Academie (via Avicenna) in Deventer ▪ Docent NVTZ Academie (via Avicenna) in Deventer ▪ Lid raad van commissarissen Mijande Wonen in Vriezenveen ▪ Lid raad van toezicht zorginstelling Azora in Terborg.
Jaar eerste benoeming	2022
Eventuele herbenoeming	Nee
Benoemingstermijn	Tot en met 30 juni 2024
Professionele achtergrond/ expertise	Assetmanagement en ontwikkelingsmanagement voor wonen en zorg.

7.5.2 De commissies

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

Auditcommissie

De auditcommissie bestond in 2024 uit twee leden. De heer Rösler is het hele jaar voorzitter geweest van de auditcommissie. De heer Spithoven was tot 1 juli lid van de auditcommissie. Na zijn vertrek is hij opgevolgd door mevrouw Van der Velden. De heer Genc heeft in 2024 als stagiair deelgenomen aan de auditcommissie.

De auditcommissie adviseert de raad op het gebied van financiën, interne beheersing en informatiebeveiliging en bereidt de besluitvorming hierover voor. Daarnaast is de auditcommissie ook een klankbord voor de directeur-bestuurder als het gaat om financiële vraagstukken. Ook het onderwerp digitalisering en informatietechnologie staat op de agenda van de auditcommissie. Dit komt omdat digitale transformatie nieuwe kansen en uitdagingen met zich meebrengt.

Enerzijds kan digitalisering leiden tot efficiëntere processen, kostenbesparingen en verbeterde dienstverlening. Anderzijds brengt het ook risico's met zich mee, zoals cyberdreigingen en de noodzaak om te voldoen aan steeds strengere regelgeving op het gebied van gegevensbescherming.

In 2024 vergaderde de auditcommissie drie keer, in februari, juni en november. Bij deze vergaderingen waren ook de directeur-bestuurder, de manager bedrijfsdiensten, de controller en de bestuurssecretaris aanwezig.

Tijdens de februari-vergadering is de auditcommissie bijgepraat over privacy en security en digitale transformatie, onder begeleiding van een externe adviseur. In juni sprak de auditcommissie met de accountant.
In 2024 zijn verschillende onderwerpen besproken in de auditcommissie, waaronder het intern controleplan 2024, het fiscaal- en treasuryjaarplan 2024, herziening bijlage VI (referentieprojecten) van het investeringsstatuut, de managementletter 2024, het accountantsverslag en de jaarrekening 2023, de periodeverslagen en de begroting 2025. Daarnaast is de herziening van het reglement auditcommissie, de herziening van het reglement financieel beleid en beheer, het fiscaal statuut, de financieringsstrategie en het treasurystatuut besproken. Ook heeft de auditcommissie stilgestaan bij de aanpassing van de interne normen in verband met de nieuwe systematiek van de berekening van de beleidswaarde en de evaluatie van de accountant. De formele besluitvorming over de genoemde onderwerpen vond altijd plaats in de rvc.

In 2024 is het reglement van de auditcommissie geactualiseerd.

Remuneratiecommissie
De remuneratiecommissie bestond tot 1 juli 2024 uit drie leden, daarna is een van de leden overgestapt naar de auditcommissie. Het voorzitterschap was het hele jaar in handen van mevrouw Aalbers. De heer Sprokkereef is het hele jaar lid geweest van de commissie. Mevrouw Van der Velden heeft tot 1 juli deel uitgemaakt van de remuneratiecommissie.

De remuneratiecommissie adviseert de raad over onderwerpen die binnen het taakgebied vallen en bereidt de besluitvorming van de raad ten aanzien van deze onderwerpen voor. Het gaat dan onder andere over (actualisatie van) de profielschetsen, werving en selectie en bezoldiging van de leden en het bestuur. In 2024 sprak de remuneratiecommissie ook over de actualisatie van het integriteitsbeleid.

De remuneratiecommissie vergaderde in 2024 drie keer regulier. In april sprak de remuneratiecommissie met de directeur-bestuurder over haar functioneren, de voortgang op de prestatiecriteria en de honorering van de directeur-bestuurder. Eind 2024 heeft de remuneratiecommissie gesproken over de procedure en te zetten stappen voor de herbenoeming van de directeur-bestuurder. Begin januari 2025 is er een beoordelingsgesprek geweest met de directeur-bestuurder. Voorafgaand aan dit gesprek heeft de remuneratiecommissie gesprekken gevoerd met enkele medewerkers uit de organisatie.
Vanwege de werving van nieuwe leden van de raad zijn er gedurende het jaar nog verschillende overlegmomenten geweest waar (een vertegenwoordiging van) de remuneratiecommissie bij aanwezig is geweest.

In 2024 is het reglement van de remuneratiecommissie geactualiseerd.

7.5.3 Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid
De rvc is zo samengesteld dat de leden onafhankelijk en kritisch kunnen opereren ten opzichte van elkaar, het bestuur en alle deelbelangen, waardoor ze hun taken effectief kunnen uitvoeren. In 2024 waren er geen transacties waarbij de leden van de raad van commissarissen mogelijk tegenstrijdige belangen hadden.
Naar aanleiding van het onderzoek in 2023 naar vastgoedbezit en vastgoedverhuur door commissarissen en bestuurders is ook bij de commissarissen en de directeur-bestuurder navraag gedaan. Daaruit kwam naar voren dat de heer Spithoven vastgoed bezit en verhuurt in een gemeente buiten het werkgebied van Triada, maar binnen de woningmarktregio.

Na goed onderling overleg is unaniem besloten dat de heer Spithoven zijn functie als lid van de rvc van Triada met ingang van 1 juli 2024 beëindigt. De overige commissarissen en de bestuurder hebben geen vastgoed in bezit anders dan de eigen woning.

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 tijdig en bespreken die in de rvc. De rvc concludeert dat alle leden in 2024 aan deze criteria hebben voldaan en hun taken onafhankelijk hebben uitgeoefend.

Aanspreekbaarheid

Iedereen is uitgenodigd zich tot de rvc te wenden als daartoe aanleiding is. De raad heeft contact met de Huurdersraad en spreekt minimaal eenmaal per jaar met de leden van de OR. Daarnaast betrekt de organisatie de rvc bij de oplevering van diverse bouwprojecten. Dit biedt mogelijkheden voor de rvc om ter plaatse ook in contact te komen met huurders van Triada. In 2024 zijn rvc-leden betrokken geweest bij de gesprekken met diverse samenwerkingspartijen tijdens de visitatiegesprekken. De contactgegevens van de voorzitter en vicevoorzitter van de rvc staan op de website (www.triada.nl).

Informatievoorziening

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

- de externe accountant BDO (accountantsverslag 2023, jaarrekening 2023, managementletter 2024)
- de ondernemingsraad
- de Huurdersraad
- diverse belanghebbenden, onder andere tijdens de visitatiegesprekken en bij de opleveringen van nieuwbouwwoningen.

Zelfevaluatie

De rvc is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren en evalueert dit jaarlijks. In mei is er een gesprek gevoerd onder begeleiding van een externe adviseur over de rolverdeling en rolinvulling van de rvc en de directeur-bestuurder. Er is gesproken over de onderlinge verhoudingen. De uitkomst van het gesprek is verwerkt in een visie op toezicht en besturen.
De rvc heeft in 2024 periodiek de voortgang van de acties en afspraken naar aanleiding van de zelfevaluatie in 2023 besproken.

Lidmaatschap VTW

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

Permanente educatie

Alle leden van de raad hebben in 2024 de minimaal vereiste PE-punten behaald. Het overschot per 31 december 2024 mag worden meegenomen naar 2025, tot een maximum van vijf punten.

Raad van commissarissen: aantal PE-punten

	Punten start 2024	Behaalde punten 2024	Punten start 2025
De heer J.D. Sprokkereef	3	7	5
Mevrouw mr. K.J.P.C. van der Velden	2	3	0
Mevrouw mr. N.A. Aalbers	2	3	0
De heer R. Rösler RA	5	8	5
De heer A.E. Spithoven MRE MRICS	5	-	n.v.t.

Masterclasses/cursussen leden rvc 2024

Naam	Masterclass of cursus
De heer J.D.M. Sprokkereef	▪ Effectief vergaderen in de boardroom editie 2, VTW, 7 PE-punten.
Mevrouw mr. K.J.P.C. van der Velden	▪ De wooncrisis: het dossier van corporaties, Avicenna, 1 PE-punt. ▪ Actualiteiten bij woningcorporaties, Conijn in company (Van Hier wonen), 2 PE-punten.
Mevrouw mr. N.A. Aalbers	▪ Dynamische oordeelsvorming, VTW, 1 PE-punt. ▪ Kracht & tegenkracht: het ongemakkelijke gesprek in de boardroom, VTW, 1 PE-punt. ▪ De wooncrisis: het dossier van corporaties, Avicenna, 1 PE-punt.
De heer R. Rösler RA	▪ Lunchwebinar fiscaliteit, VTW, 1 PE-punt. ▪ Lunchwebinar Prinsjesdag, VTW, 1 PE-punt. ▪ Evaluatie Governancecode Woningcorporaties, VTW, 1 PE-punt. ▪ VTW webinar WSW, VTW, 1 PE-punt. ▪ Masterclass vergrijzing en ouderenhuisvesting, VTW, 4 PE-punten.
De heer A.E. Spithoven MRE MRICS	-

7.5.4 Bezoldiging

De raad stelt de bezoldiging van haar leden vast. Deze is niet afhankelijk van de resultaten van de corporatie. De beloning van de commissarissen past binnen de Beroepsregel honorering commissarissen van de VTW en voldoet aan het bezoldigingsmaximum van de Wet normering topinkomens (WNT). De bezoldiging van de commissarissen bedroeg in 2024 voor een lid 15.400 euro en voor de voorzitter 20.900 euro.

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

Vergader- en besluitschema

De rvc (of een vertegenwoordiging daarvan) is in 2024 als volgt bijeengekomen (fysiek /online):

- Zes keer in een reguliere vergadering in aanwezigheid van de directeur-bestuurder
- Een keer in een themabijeenkomst in aanwezigheid van de directeur-bestuurder (visie toezicht en besturen / zelfevaluatie)
- Zeven keer zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder (veelal voorafgaand aan een reguliere vergadering
- Een keer met een vertegenwoordiging van de Huurdersraad en de directeur-bestuurder
- Drie keer met de auditcommissie en de directeur-bestuurder
- Een keer met een vertegenwoordiging van de OR en de directeur-bestuurder
- Twee keer met de accountant en de directeur-bestuurder
- Twee keer met de remuneratiecommissie, zonder de directeur-bestuurder
- Een keer met de remuneratiecommissie en de directeur-bestuurder

7.6 Korte vooruitblik 2025

In het koersplan ‘Natuurlijk (t)huis’ staan mooie, uitdagende ambities geformuleerd. Ook in 2025 zet de organisatie zich weer in om deze ambities stap voor stap te realiseren.
De eerste maanden van 2025 ligt de uitdaging van de organisatie bij de implementatie van een nieuw primair systeem en de implementatie van een nieuw woonruimteverdeelsysteem. Met deze nieuwe systemen kunnen medewerkers efficiënter en makkelijker samenwerken en verbetert de dienstverlening naar huurders en woningzoekenden. Wij zijn positief over deze ontwikkelingen en gaan ervan uit dat deze nieuwe systemen een positieve bijdrage leveren richting een klantgedreven organisatie.

Als raad richten wij ons vooral op de haalbaarheid van onze (volkshuisvestelijke) doelstellingen, waarop ontwikkelingen als netcongestie en stikstof aanzienlijke invloed kunnen hebben. Hierbij volgen we nauwkeurig de verschillende scenario's met de mogelijke effecten op de financierbaarheid van onze plannen, op langere termijn.

In 2024 namen we afscheid van de heer Spithoven. Deze vacature hebben we nog niet kunnen opvullen. Daarnaast loopt eind 2025 de zittingstermijn van mevrouw Van der Velden af. Om beide vacatures op te kunnen vullen, zijn we eind 2024 gestart met een werving- en selectieprocedure voor twee nieuwe commissarissen. Een commissaris met een vastgoedprofiel en een met een volkshuisvestelijk profiel. Een van de nieuwe commissarissen is op voordracht van de Huurdersraad. We gaan ervan uit dat we halverwege 2025 als raad weer op volle sterkte zijn.

We kijken er naar uit om onze rol als werkgever, toezichthouder en adviseur in 2025 met elan te kunnen invullen.

Jaarrekening

8. Jaarrekening 2024

8.1 Balans per 31 december 2024

(voor resultaatbestemming)

(x € 1.000)

	31 december 2024	31 december 2023
Activa		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.179.277	1.079.597
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	19.885	17.913
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.276	7.433
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.959	704
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.210.397	1.105.647
Materiële vaste activa		
5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	12.365	10.383
Financiële vaste activa		
6. Latente belastingvorderingen	1.457	2.188
7. Overige vorderingen	5.430	5.835
Totaal van financiële vaste activa	6.887	8.023
Totaal van vaste activa	**1.229.649**	**1.124.053**
Vlottende activa		
Voorraden		
8. Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.629	2.825
Vorderingen		
9. Huurdebiteuren	135	153
10. Overheid	53	-
11. Belastingen en premies van sociale verzekering	-	1.426
12. Overige vorderingen	166	141
13. Overlopende activa	743	25
Totaal van vorderingen	1.097	1.745
14. Liquide middelen	5.089	5.018
Totaal van vlottende activa	**8.815**	**9.588**
Totaal van activa	**1.238.464**	**1.133.641**

(x € 1.000)

	31 december 2024	31 december 2023
Passiva		
15. Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserves	634.289	561.524
Overige reserves	224.200	311.914
Resultaat na belastingen van het boekjaar	89.463	-14.949
Totaal van eigen vermogen	947.952	858.489
Voorzieningen		
16. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	8.269	17.265
17. Latente belastingverplichtingen	1.359	-
18. Overige voorzieningen	309	274
Totaal voorzieningen	9.937	17.539
Langlopende schulden		
19. Schulden aan banken	257.246	240.754
20. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.741	7.103
21. Overige schulden	2	2
Totaal van langlopende schulden	263.989	247.859
Kortlopende schulden		
22. Schulden aan banken	9.008	1.463
23. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.019	2.294
24. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.233	1.478
25. Overige schulden	3.788	3.253
26. Overlopende passiva	1.538	1.266
Totaal van kortlopende schulden	16.586	9.754
Totaal van passiva	**1.238.464**	**1.133.641**

8.2 Winst-en-verliesrekening over 2024

(x € 1.000)

	2024	2023
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
27. Huuropbrengsten	48.138	46.871
28. Opbrengsten servicecontracten	1.646	1.284
29. Lasten servicecontracten	-1.713	-1.244
30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.722	-4.397
31. Lasten onderhoudsactiviteiten	-21.188	-19.810
32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.103	-2.905
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	**19.058**	**19.799**
33. Netto gerealisereerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.901	4.138
Toegerekende organisatiekosten	-96	-172
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.060	-2.702
Totaal van netto gerealiseerde resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**1.745**	**1.264**
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
34. Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-6.183	-29.880
35. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	87.936	3.030
36. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	205	111
37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	449	491
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**82.407**	**-26.248**
Netto resultaat overige activiteiten		
38. Opbrengst overige activiteiten	249	74
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	**249**	**74**
39. Overige organisatiekosten	**-712**	**-852**
40. Kosten omtrent leefbaarheid	**-1.210**	**-1.115**
Bedrijfsresultaat	**101.537**	**-7.078**
Financiële baten en lasten		
41. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2	-
42. Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.353	-6.726
Totaal van financiële baten en lasten	**-7.351**	**-6.726**
Totaal van resultaat voor belastingen	**94.186**	**-13.804**
43. Belastingen	-4.723	-1.145
Totaal van resultaat na belastingen	**89.463**	**-14.949**

8.3 Kasstroomoverzicht 2024

(x € 1.000)

	2024	2023
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	48.353	46.872
Vergoedingen	1.369	1.405
Overige bedrijfsontvangsten	228	157
Ontvangen interest	2	-
Saldo ingaande kasstromen	49.952	48.434
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	6.338	5.805
Onderhoudsuitgaven	17.466	16.368
Overige bedrijfsuitgaven	8.441	8.002
Betaalde interest	6.633	6.573
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	108	349
Verhuurderheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	225	141
Vennootschapsbelasting	941	1.071
Saldo uitgaande kasstromen	40.152	38.309
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	**9.800**	**10.125**
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	5.947	3.795
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV)	925	260
Verkoopontvangsten grond	53	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	65
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	6.925	4.120
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	24.695	6.478
Verbeteruitgaven	13.506	11.640
Aankoop woongelegenheden	-	207
Aankoop grond	13	-
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	685	337
Sloopuitgaven	-	-
Investeringen overig	2.189	351
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	41.088	19.013
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	**-34.163**	**-14.893**
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	40.000	14.400
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Aflossing geborgde leningen	15.449	8.879
Aflossing ongeborgde leningen	117	112
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	**24.434**	**5.409**
Toename (afname) van geldmiddelen	71	641
Geldmiddelen aan het begin van de periode	5.018	4.377
Geldmiddelen aan het einde van de periode	**5.089**	**5.018**

8.4 Algemene toelichting

Activiteiten

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

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

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

Algemeen

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

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2017. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW 2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Verder zijn van toepassing: artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2017, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2018) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). We hebben de jaarrekening op 17 juni 2025 opgemaakt.

Oordelen en schattingen

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

Toegepaste modellen

In artikel 35 lid 6 van de wet staat dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven voor de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV 2015 staat dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht moet bevatten die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling: dVi (de Verantwoordingsinformatie) verslagjaar 2024.

Continuïteitsveronderstelling

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

Gescheiden verantwoording DAEB /niet-DAEB

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

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

8.5 Grondslagen voor waardering activa en passiva

8.5.1 Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

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

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

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

Waarderingsgrondslag
Wij waarderen ons vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Deze wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie, brengen we deze in mindering op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde. Dit is de marktwaarde in verhuurde staat op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet. De waardering tegen de marktwaarde in verhuurde staat, vindt plaats volgens de methode die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024).

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

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

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

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

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

Verwerking van uitgaven na eerste verwerking
Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie verwerken we conform artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven verwerken we in het resultaat. Uitgaven die kwalificeren als verbetering, verwerken we als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed. Als er 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 als plannen voor woningverbetering in ons besluitvormingsproces de voorbereidingsfase hebben doorlopen. We spreken van externe communicatie als uitingen namens Triada zijn gedaan naar huurders, gemeenten of overige belanghouders over verplichtingen inzake toekomstige woningverbetering. Hierbij is de verwachting gewekt dat het project doorgang vindt.

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

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

Mutatiekans bij exploitatieverplichting
Woningen die blijvend gereguleerd zijn (tot en met 143 WWS-punten), moeten we verplicht minstens zeven jaar doorexploiteren. Deze woningen mogen we gedurende die periode niet uitponden. In het uitpondscenario houden we daar rekenkundig rekening mee. Uitponden begint in dat geval vanaf het achtste jaar van de waardering en volgt vanaf dat jaar dezelfde methode qua mutatiekans als voor een woning waarvan vanaf het eerste jaar sprake is van uitponden.

Full-versie taxatie
Bij het vastgoed waarvoor we de full-versie hanteren, maken we voor de taxatie gebruik van een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT - www.nrvt.nl). In de taxatierapporten en de taxatiedossiers zijn de waarderingen en de gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant onderbouwd en vastgelegd. De rapporten zijn op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties. De taxaties per 31 december 2024 is deels uitgevoerd door middel van een volledige taxatie en deels door middel van een hertaxatie conform de definitie van het waarderingshandboek modelmatig waarderen marktwaarde. Hiermee voldoet de taxatie aan de verplichte onderdelen van een hertaxatie conform de reglementen in het Subreglement Groozakelijk Vastgoed NRVT van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Hierbij is de taxatie gebaseerd op een externe inspectie van de vastgoedobjecten en op gegevens verstrekt door de opdrachtgever en/of verkregen uit eigen onderzoek.

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

Toepassing vrijheidsgraad

Vrijheids-graad	Basis variant	Aanpassing taxateur	Bandbreedte Woningen (flexwoningen)	Bandbreedte BOG	Bandbreedte MOG	Bandbreedte ZOG
Markthuur	Prijsinflatie	Markthuren op basis van markthuur-referenties	€ 547 / maand - € 697 per maand	€ 62,50/m²/maand - € 100,00/m²/maand	€ 47,50/m²/ maand	€ 109,74/m²/ maand - € 335,09/m²/ maand
Leegwaarde	Ontleend aan de WOZ-waarde	Leegwaarde die beter aansluit bij de markt	€ 140.0000 - € 205.000	Geen aanpassingen door taxateur	Geen aanpassingen door taxateur	Geen aanpassingen door taxateur
Onderhoud	Gemiddelde bedragen voor onderhoud die afhankelijk zijn van een beperkt aantal kenmerken van de verhuureenheid	Onderhoudskosten die beter aansluiten bij het type woning dan modelmatig wordt bepaald	€ 950 / jaar per flexwoning	Geen aanpassingen door taxateur	Geen aanpassingen door taxateur	Geen aanpassingen door taxateur
Overige kosten	Niet verwerkt	In de taxatie zijn verplaatsingskosten opgenomen in jaar 15	€ 13.333 per unit in jaar 15	Geen aanpassingen door taxateur	Geen aanpassingen door taxateur	Geen aanpassingen door taxateur
Exit Yield	Modelmatig bepaald	De exit yield is bepaald door de taxateur op basis van referentietransacties	7,50%	9,35% - 10,85%	9,50%	5,15% - 8,05%
Disconterings-voet	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoet is afgeleid van daadwerkelijke beleggingsmarkt-referenties	5,25%	7,30% - 10,00%	7,30%	4,80% - 7,10%

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

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

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

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

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

Schattingswijziging
Tot en met boekjaar 2023 werd de beleidswaard van het vastgoed door middel van de zogenaamde waterval afgeleid vanuit de berekende marktwaarde in verhuurde staat. Met ingang van 2024 is de methodiek van berekenen aangepast en is deze gebaseerd op de uitgangspunten. Deze zijn beschreven in de toelichting op de balans bij de post Vastgoedbeleggingen vastgoed in exploitatie onderdeel beleidswaarde. Daarmee voldoet deze berekening aan de uitgangspunten zoals beschreven in het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024’.

De berekening van de beleidswaarde 2024 is gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en een voortdurende exploitatie (60 jaar). Daarmee is de opzet van de berekening en de uitkomst dusdanig afwijkend ten opzichte van de beleidswaarde tot en met 2023 dat het kwantitatieve effect van het verschil niet kan worden bepaald.

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

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

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen. Deze is gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats volgens de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 (‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024’).

De basiskenmerken van de methodiek zijn:
- De aannames van de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.

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

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Dit zijn lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw). De waardering bij eerste verwerking is tegen kostprijs. De kostprijs is de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Wij activeren geen rente. De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de lagere marktwaarde. De marktwaarde bepalen we met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Als er gerede twijfel bestaat of we de al bestede kosten terug kunnen verdienen, waarderen we het vastgoed tegen de lagere marktwaarde. Dan verantwoorden we het nadelig verschil in het resultaat onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

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

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

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

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

Materiële vaste activa

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

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

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

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

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

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

Financiële vaste activa

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

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

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

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

8.5.2 Voorraden

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

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

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

Vorderingen

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

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

Liquide middelen

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

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserves

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

Overige reserves

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

Resultaat na belastingen van het boekjaar

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

Voorzieningen

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

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

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Overige voorzieningen

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

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

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

Langlopende schulden

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

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

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

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

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)
Triada heeft in het verleden gebruik gemaakt van rentederivaten en heeft embedded derivaten die zijn afgescheiden van het basiscontract.

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

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

Bij het toepassen van kostprijshedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat wij derivaten tegen kostprijs waarderen omdat we de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans verwerken. Het 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 hebben we op doorzakdatum verantwoord als een langlopende verplichting. Door de hogere couponrente ontstaat er agio op de leningen dat middels jaarlijkse amortisatie vrijvalt over de resterende looptijd van de leningen.

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

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

De kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan een jaar.

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

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

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

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

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

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

Verdeelsleutels

	2024	2023
Exploitatie vastgoedportefeuille: verhuur- en beheeractiviteiten	45%	39%
Exploitatie vastgoedportefeuille: onderhoudsactiviteiten	44%	50%
Verkopen vastgoedportefeuille	1%	1%
Leefbaarheid	10%	10%

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

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

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, huurgewenning en oninbaarheid.

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

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

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

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

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

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

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

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

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

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

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

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

Kosten omtrent leefbaarheid

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

Financiële baten en lasten

Rentebaten

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

Rentelasten

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

Belastingen

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

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

8.7 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

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

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

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

8.8 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Gedurende het verslagjaar heeft de treasurycommissie vier 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 signaleringsgrens van ons bedrijfseconomisch renterisico vastgesteld op een maximaal percentage van 15% per jaar van de totale verwachte financiering aan het einde van het jaar waarop dit risico betrekking heeft.

Tegenpartijrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

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

Valutarisico

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

Renterisico

Voor vorderingen en schulden met variabele 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 2024 hebben we geen niet-DAEB-financiering aangetrokken en voor onze DAEB-financiering is volstaan met het aantrekken van door WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering zijn we afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn en onafhankelijk van elkaar zijn, een actief kunnen verhandelen of een passief kunnen afwikkelen. Als een betrouwbare reële waarde niet direct aan te wijzen is, benaderen we de reële waarde door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van 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.

8.9 Toelichting op de balans per 31 december 2024

Vastgoedbeleggingen

(x € 1.000)

	31 december 2024	31 december 2023
1. Daeb vastgoed in exploitatie	1.179.277	1.079.597
2. Niet-daeb vastgoed in exploitatie	19.885	17.913
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.276	7.433
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.959	704
	1.210.397	1.105.647

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	
	2024	2023	2024	2023
Stand 1 januari				
Boekwaarde	1.079.597	1.073.728	17.913	19.176
Mutaties:				
Overboekingen van vastgoed in ontwikkeling	14.715	3.632	-	-
Initiële verkrijgingen	-	211	-	-
Herclassificatie	-	-252	-	252
Uitgaven na eerste verwerking	11.170	13.352	21	
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-2.621	-1.724		
Overboeking naar voorraad	-1.915	-1.284	-	-846
Onttrekking voorziening	-7.633	-2.095		
Subsidies	-	-		
Overige waardeveranderingen	-	-9.670	-21	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	85.964	3.699	1.972	-669
Totaal van de mutaties	99.680	5.869	1.972	-1.263
Stand per 31 december				
Boekwaarde	1.179.277	1.079.597	19.885	17.913
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	613.435	562.615	6.407	3.882

Overboeking naar voorraad

Bij de overboeking naar voorraad is sprake van herclassificatie van vastgoed. Het gaat om negen woningen die per balansdatum niet meer in exploitatie zijn en waarvoor we de verkoopactiviteiten hebben opgestart. Van deze voorraadwoningen is de marktwaarde op basis van taxatie vastgesteld op € 2.572.000. Het verschil met de boekwaarde van € 437.000 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 31-12-2024	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde x € 1.000	Effect op marktwaarde %
Disconteringsvoet	7,14%	+ 0,5%	-52.670	-4,39
		- 0,5%	65.661	5,48
Gemiddelde markthuur	€ 1.031	+ 10%	8.184	0,68
		- 10%	-5.407	-0,45
Mutatiegraad	5,69%	+ 1%	50.558	4,22
		- 1%	-22.342	-1,86
Leegwaarde	€ 290.487	+ 10%	83.755	6,98
		- 10%	-79.435	-6,62

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt € 666 miljoen (2023: € 613 miljoen)

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

Uitgangspunten beleidswaarde

		Ultimo 2024	Ultimo 2023
Gemiddelde streefhuur per maand	€	724	€ 701
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€	3.441	€ 2.647
Norm beheerlasten per jaar per woning	€	1.274	€ 1.074
Aantal verhuureenheden met een EFG label*		280	n.v.t.

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

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

Streefhuur

We rekenen met de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur is de huur die we volgens ons beleid bij mutatie in rekening brengen, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. We hanteren in ons beleid een streefhuurpercentage dat varieert tussen de 44% en 100%. Gemiddeld is dit 67% van de maximaal redelijke huur.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaand uit de volgende elementen:

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

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

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op de te verwachten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.
Het planmatige onderhoud is gebaseerd op onze meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB). De MJOB gaat ervan uit dat al de werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli)

moeten worden uitgevoerd om een complex in een zodanige technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore vier.

We beschikken over een door het bestuur en raad van commissarissen goedgekeurde MJOB voor 60 jaar.

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

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

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

In de MJOB houden we rekening met de volgende cycli:

MJOB cycli

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

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

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

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

EFG labels
Wij hebben nog 280 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is een correctie doorgevoerd op de MJOB.

Achterstallig onderhoud

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

Beheerlasten
De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en raad van commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2025 – 2039.

Sensitiviteitsanalyse
De bepaling van de beleidswaarde is een schatting. Om inzicht te geven in de potentiële impact van de alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst, hebben wij de volgende sensitiviteitsanalyse uitgevoerd. In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2024.

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (x € 1.000)
Streefhuur	+ € 25	+ € 29.229
Streefhuur	- / - € 25	- / - € 41.257
Onderhoudskosten	+ € 100	- / - € 26.108
Onderhoudskosten	- / - € 100	+ € 26.108
Beheerlasten	+ € 100	- / - € 26.108
Beheerlasten	- / - € 100	+ € 26.108
Mutatiegraad	+ 1% - punt	+ € 8.851
Mutatiegraad	- / - 1% - punt	- / - €3.444
Disconteringsvoet	+ 0,50%	- / - € 54.289
Disconteringsvoet	- / - 0,50%	+ € 62.985

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

(x € 1.000)

	31 december 2024	31 december 2023
Marktwaarde	1.199.163	1.097.510
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-129.543	131.490
Betaalbaarheid (huren)	-328.820	-404.442
Kwaliteit (onderhoud)	-187.216	-163.139
Kwaliteit (EFG labels)	-2.096	0
Beheer	-57.284	-48.898
Disconteringsvoet	171.859	0
Subtotaal	-533.100	-484.989
Beleidswaarde	**666.063**	**612.521**

Per 31 december 2024 hebben we in totaal € 634 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2023: € 562 miljoen). Dit is het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs, voor die complexen waarbij de marktwaarde hoger is dan de kostprijs.

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

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde hebben we een bedrag van € 533 miljoen (2023: € 485 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat we op basis van ons beleid niet kunnen

realiseren. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid.

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

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

Zekerheden en beperkingen

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

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

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

(x € 1.000)

Mutaties onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
	2024	2023
Stand 1 januari		
Boekwaarde	7.433	7.684
Mutaties:		
Desinvesteringen	-666	-545
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	510	294
Totaal van de mutaties	-156	-251
Stand per 31 december		
Boekwaarde 31 december	7.276	7.433

Verloop VoV-woningen (aantallen)		
	2024	2023
Stand per 1 januari	35	38
Afkoop terugkoopverplichting	-	-
Terugkoop	-3	-3
Stand per 31 december	32	35

Condities VoV-woningen		
	31 december 2024	31 december 2023
Aantal terugkoopplicht / terugkooprecht	32 / -	35 / -
Aantal bestaand bezit / nieuwbouw	29 / 3	32 / 3
Aantal teruggekochte VoV-woningen	3	3
Aantal afkoop terugkoopverplichting	-	-
Soort verkoop onder voorwaarden:		
Koopgarant	6	6
Kopen met korting	26	29
Resultaatdeling bij terugkoop (Triada - koper):		
50% - 50%	29	32
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)
	2024	2023
Stand 1 januari		
Boekwaarde	704	1.914
Mutaties:		
Opleveringen	-14.715	-3.632
Investeringen	25.441	6.639
Onttrekking voorziening	-8.804	-4.288
Terugname voorziening	1.333	71
Totaal van de mutaties	3.255	-1.210
Stand per 31 december		
Boekwaarde 31 december	3.959	704
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	6.483	4.229

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)
	2024	2023
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	16.773	16.562
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-6.390	-5.995
Boekwaarde	10.383	10.567
Mutaties:		
Investeringen	2.527	419
Desinvesteringen	-85	-208
Afschrijvingen	-511	-539
Correctie cumulatieve afschrijvingen in verband met desinvesteringen	51	144
Totaal van de mutaties	1.982	-184
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	19.215	16.773
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-6.850	-6.390
Boekwaarde	12.365	10.383

Waardering onroerende zaken ten dienste van de exploitatie
De boekwaarde van de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie is ultimo 2024 10,9 mln. euro.

Financiële vaste activa

6. Latente belastingvorderingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen moeten we conform RJ272 een latente belastingvordering of verplichting opnemen. De latenties hebben we gewaardeerd tegen contante waarde (RJ272.404) en hebben een gemiddelde resterende looptijd van 20 jaar. De disconteringsvoet is gebaseerd op basis van de gemiddelde netto rentevoet van de langlopende leningenportefeuille onder aftrek van het toepasselijke (wettelijke) belastingtarief van 25,8%. De disconteringsvoet bedraagt voor 2024: 2,26% (2023: 2,23%). 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 2024 hebben zich geen wijzigingen voorgedaan in de leningsvoorwaarden.
- *Waarderingsverschil Boekenonderzoek*
  In de jaarrekening hebben we een latentie gevormd voor het verschil tussen de fiscale grondslagen en de waardering als toegepast in de jaarrekening. Dit voor een correctie uit het boekenonderzoek van de Belastingdienst in 2014-2015 over de boekjaren 2010 tot en met 2012. De correctie, en daarmee het tijdelijke waarderingsverschil, heeft betrekking op een geëxtrapoleerde fout in de steekproef, waarbij Triada investeringen bij een renovatiewoning had moeten activeren. Deze correctie over 2012 is ook doorgetrokken naar 2011 en 2010.

Latenties 2024 (x € 1.000)

	Saldo 31-12-2023	Mutatie 2024	Saldo 31-12-2024	Waarde nominaal 31-12-2024	Kortlopend deel
Actieve latentie					
Waardering afschrijvingspotentieel	661	625	1.286	1.493	141
Waardering leningen	154	-15	139	248	14
Waardering boekenonderzoek	35	-3	32	35	4
Totaal actieve latentie	**850**	**607**	**1.457**	**1.776**	**159**

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 2024 € 1.199 miljoen. Fiscaal hebben we het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen € 1.006 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 2024 € 230.000. Fiscaal waarderen we deze voorziening tegen nihil. Hiervoor hebben we geen latentie gevormd, aangezien dit naar nihil tendeert.

- *Waarderingsverschil renteaftrekbeperking*
  In de jaarrekening hebben we geen latentie gevormd voor het verschil tussen de fiscale renteaftrek en de rentekostenverwerking zoals toegepast in de jaarrekening. Het saldo van niet in aftrek genomen rente in 2019 tot en met 2024 bedraagt € 26 miljoen. Op basis van onze meerjarenbegroting verwachten wij de komende tien jaar niet dat de rente alsnog aftrekbaar wordt. Daarom hebben we hiervoor voor ultimo 2024 geen actieve latentie gevormd.

(x € 1.000)

	2024	2023
7. Overige vorderingen		
Stand per 1 januari	5.835	6.240
Dotatie	-	-
Onttrekking	-405	-405
Stand per 31 december	5.430	5.835

Van deze langlopende vordering heeft € 405.000 een looptijd korter dan 1 jaar en € 3.405.000 heeft een looptijd langer dan 5 jaar.

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

Voorraden

(x € 1.000)

	31 december 2024	31 december 2023
8. Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Grondpositie bestemd voor de verkoop	57	45
Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.572	2.780
Totaal voorraden	2.629	2.825

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		2.780
Mutaties:		
Verkoop	-2.780	
Terugkoop VoV	220	
Vanuit exploitatie	1.915	
Herwaardering voorraad	437	
		-208
Stand 31 december		2.572

Onder het vastgoed bestemd voor de verkoop zijn 9 (2023: 9) woningen opgenomen waarvoor al verkoopactiviteiten zijn gestart. Deze 9 woningen worden naar verwachting binnen een jaar verkocht met een verwachte verkoopprijs van € 2.741.444. De verwachte boekwaarde bij verkoop is gelijk aan de martktwaarde per 31 december voor de 8 woningen in exploitatie € 1.914.758 en 1 VoV woning met een taxatiewaarde van € 219.696.

Vorderingen

(x € 1.000)

	31 december 2024	31 december 2023
9. Huurdebiteuren	135	153
10. Overheid	53	-
11. Belastingen en premies van sociale verzekering	-	1.426
12. Overige vorderingen	166	141
13. Overlopende activa	743	25
Totaal	1.097	1.745

(x € 1.000)

	2024	2023
9. Huurdebiteuren		
Achterstand	142	223
Huurdebiteuren overige	78	6
Overige regelingen	35	34
	255	263
Voorziening voor dubieuze debiteuren	-120	-110
Balans 31 december	135	153

De achterstand, uitgedrukt in percentage van de moethuur, bedraagt per ultimo 2024: 0,43% (2023: 0,50%).

Mutatieoverzicht voorziening dubieuze debiteuren:		
Balans 1 januari	110	96
Mutatie	75	48
Onttrekking	-65	-34
Totaal voorziening voor dubieuze debiteuren	120	110

10. Overheid		
Vorderingen op gemeenten	53	-
Balans 31 december	53	-

11. Belastingen en premies van sociale verzekering		
Vennootschapsbelasting	-	1.426
Balans 31 december	-	1.426

12. Overige vorderingen		
Vertrokken huurders	166	141
Balans 31 december	166	141

13. Overlopende activa		
Overige overlopende activa	743	25
Balans 31 december	743	25

Liquide middelen

(x € 1.000)

	2024	2023
14. Liquide middelen		
Direct opvraagbaar:		
Bank, betaalrekeningen	4.887	4.721
Bank, spaarrekeningen	202	297
Balans 31 december	5.089	5.018

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)

	2024	2023
15. Eigen Vermogen		
Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:		
Stand per 1 januari	858.489	873.438
Resultaat boekjaar	89.463	-14.949
Stand per 31 december	947.952	858.489

(x € 1.000)

	2024	2023
Eigen vermogen		
Het eigen vermogen is als volgt samengesteld		
Herwaarderingsreserves	634.289	561.524
Overige reserves	224.200	311.914
Resultaat na belastingen van het boekjaar	89.463	-14.949
Balans 31 december	947.952	858.489

(x € 1.000)

	2024	2023
Herwaarderingsreserves		
Het verloop van de herwaarderingsreserves is als volgt:		
Stand per 1 januari	561.524	571.243
Mutatie marktwaarde	82.889	21.712
Onttrekking herwaarderingsreserves	-8.045	-30.199
Realisatie uit hoofde van verkoop / sloop	-2.079	-1.232
Stand 31 december	634.289	561.524

(x € 1.000)

	2024	2023
Overige Reserves		
Het verloop van de overige reserves is als volgt:		
Stand per 1 januari	311.914	263.073
Mutatie herwaarderingsreserves	-82.889	-21.712
Overboeking van herwaarderingsreserves	8.045	30.199
Realisatie uit hoofde van verkoop	2.079	1.232
Bestemming resultaat voorgaand boekjaar	-14.949	39.122
Stand 31 december	224.200	311.914

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)

	2024	2023
Netto-resultaat na belastingen	89.463	-14.949

Definitieve bestemming van het resultaat 2023
Het positieve resultaat over 2023 hebben we onder goedkeuring van de raad van commissarissen toegevoegd aan de overige reserves.

Voorlopige bestemming van het resultaat 2024
Het bestuur stelt aan de rvc voor om het positieve resultaat over 2024 toe te voegen aan overige reserves.

De resultaatbestemming hebben we nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Voorzieningen

(x € 1.000)

	31 december 2024	31 december 2023
16. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	8.269	17.265
17. Latente belastingverplichtingen		
18. Overige voorzieningen	309	274
	8.578	17.539

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	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Stand 1 januari	7.633	2.095	9.632	1.465	17.265	3.560
Dotaties	-	7.633	7.735	11.895	7.735	19.528
Onttrekkingen	-7.633	-2.095	-9.098	-3.728	-16.731	-5.823
Stand per 31 december	-	7.633	8.269	9.632	**8.269**	**17.265**

Deze voorziening heeft een verwachte looptijd korter dan 1 jaar.

17. Latente belastingschulden

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen moeten we conform RJ272 een latente belastingvordering of verplichting opnemen. De latenties hebben we gewaardeerd tegen contante waarde (RJ272.404) en hebben een gemiddelde resterende looptijd van 20 jaar. De disconteringsvoet is gebaseerd op basis van de gemiddelde netto rentevoet van de langlopende leningenportefeuille onder aftrek van het toepasselijke (wettelijke) belastingtarief van 25,8%. De disconteringsvoet bedraagt voor 2024: 2,26% (2023: 2,23%). Het is mogelijk dat door het langlopende karakter van een aantal tijdelijke verschillen, de contante waarde van de belastinglatentie nihil is. Hieronder staat verder uitgewerkt waar de waarderingsverschillen betrekking op hebben.

- *Waarderingsverschil Derivaten*
  In de jaarrekening hebben we een latentie gevormd voor het verschil tussen de fiscale grondslagen en de waardering als toegepast in de jaarrekening. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de rollover-leningen. Deze rollover-leningen zijn destijds gekoppeld aan derivaten.
- *Waardering voorziening groot onderhoud*
  De voorziening groot onderhoud wordt alleen fiscaal gevormd. Hierdoor ontstaat een verschil met de waardering als toegepast in de jaarrekening. Daarbij is sprake van een verrekenbaar tijdelijk verschil. Voor dit verrekenbare tijdelijke verschil hebben we ultimo 2024 een passieve latentie gevormd.

Latenties 2024

(x € 1.000)

	Saldo	Mutatie	Saldo	Waarde nominaal	Kortlopend deel
	31-12-2023	2024	31-12-2024	31-12-2024	
Passieve latentie					
Waardering derivaten	-34	-13	-47	-140	-11
Waardering voorziening groot onderhoud	1.372	-2.684	-1.312	-1.402	-274
Totaal passieve latentie	**1.338**	**-2.697**	**-1.359**	**-1.542**	**-285**

(x € 1.000)

	2024	2023
18. Overige voorzieningen		
Loopbaanontwikkeling		
Stand per 1 januari	194	207
Vrijval	-4	-32
Dotatie	50	48
Onttrekking	-10	-29
Stand per 31 december	230	194
Jubileumuitkeringen		
Stand per 1 januari	80	94
Vrijval	-	-23
Dotatie	17	13
Onttrekking	-18	-4
Stand per 31 december	79	80

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

Langlopende schulden

(x € 1.000)

	31 december 2024	31 december 2023
19. Schulden aan banken	257.246	240.754
20. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.741	7.103
21. Overige schulden	2	2
	263.989	247.859

(x € 1.000)

	2024	2023
19. Schulden aan banken		
Saldo per 1 januari	242.217	237.238
Opnamen	40.000	10.400
Aflossingen	-13.963	-1.421
Opname rollover	-	4.000
Terugstorting rollover	-2.000	-8.000
Saldo per 31 december	266.254	242.217
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-9.008	-1.463
Totaal	257.246	240.754

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)

	2024	2023
Schulden aan banken langlopend - kortlopend		
Leningen	257.377	232.910
Totaal agio	8.446	8.877
Aflossingverplichting Derivaten	360	360
Aflossingverplichting Vestia	71	70
Saldo per 31 december	266.254	242.217
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-9.008	-1.463
Balans 31 december	257.246	240.754
Splitsing agio langlopend		
Agio doorzaktransactie 2012	5.613	5.973
Agio leningruil Vestia 2021	2.833	2.904
Totaal agio	8.446	8.877

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

Marktwaarde
De marktwaarde van de hele leningenportefeuille op basis van de 6-maands-Euribor-renteswapcurve en exclusief opgelopen rente bedroeg per 31 december 2024 € 294,4 miljoen
(ultimo 2023: € 260,9 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 € 257,0 miljoen geborgd door het WSW, dit is inclusief het niet opgenomen deel van de roll-over-leningen. Verder is € 0,4 miljoen geborgd door de gemeente Heerde.

Borging

	31 december 2024		31 december 2023	
Geborgd door:	Leningbedrag (x €1.000)	Niet opgenomen roll-over (x €1.000)	Leningbedrag (x €1.000)	Niet opgenomen roll-over (x €1.000)
WSW	256.989	7.000	232.406	-
Gemeente Heerde	388	0	504	-
Totaal	257.377	7.000	232.910	-

Renteafspraken en looptijden
In onderstaand overzicht hebben we de leningenportefeuille ultimo boekjaar ingedeeld in groepen overeenkomstig de contractueel overeengekomen renteafspraken en looptijden. De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2024: 15,8 jaar (2023: 18,1 jaar). Het gemiddelde rentepercentage over de uitstaande leningen bedraagt ultimo 2024: 3,05% (in 2023: 3,01%).

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 2024						
< 1 jaar					7.500		7.500
< 5 jaar		5.000		7.830	8.522		21.351
< 10 jaar	30.300		533	23.449	7.804	9.200	71.287
< 15 jaar	15.000	12.500	10.000	10.000	21.833		69.333
< 20 jaar	6.500			14.000	7.500		28.000
< 25 jaar					7.500		7.500
≥ 25 jaar		7.500	7.500	10.400	27.005		52.405
Totaal	**51.800**	**25.000**	**18.033**	**65.679**	**87.665**	**9.200**	**257.377**

Mutaties
In 2024 hebben de volgende mutaties plaatsgevonden in de leningenportefeuille:

Mutaties leningen

Opnamen		
Geldgever	Opname (x € 1.000)	Soort lening
BNG	30.000	Fixe
BNG	10.000	Variabele hoofdsom
Totaal	**40.000**	

Aflossingen		
Geldgever	Aflossing (x € 1.000)	Soort aflossing
BNG	548	Annuïtair
BNG	6.000	Eindaflossing
NWB	6.500	Eindaflossing
NWB	485	Annuïtaire aflossing
NWB	430	Lineaire aflossing Agio
Totaal	**13.963**	

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

	31-12-2024		31-12-2023	
	Aantal	€ (x 1.000)	Aantal	€ (x 1.000)
Aflossing				
Lineair	-	-	-	0
Annuitair	7	10.123	7	11.156
Fixe	37	219.254	34	195.754
Rollover	-	-	0	0
Variabele hoofdsom	3	8.000	2	6.000
Basisrente	2	20.000	2	20.000
Totaal	49	257.377	45	232.910
Rente				
Vast	46	249.377	43	226.910
Variabel	3	8.000	2	6.000
Totaal	49	257.377	45	232.910

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

Basisrenteleningen

Begindatum	Einddatum	Hoofdsom (x € 1.000)	Te betalen %	Marktwaarde 31-12-2024 (x € 1.000)	Marktwaarde 31-12-2023 (x € 1.000)
1-11-2012	1-11-2060	-10.000	0,049	-16.570	-16.121
3-12-2012	3-12-2055	-10.000	0,049	-15.531	-15.263
Totaal		**-20.000**		**-32.101**	**-31.384**

De negatieve marktwaarde van de twee basisrenteleningen bedraagt eind 2024: € 32,1 mln. (eind 2023: € 31,4 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)

	2024	2023
20. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Waarde per 1 januari	7.103	7.466
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	124	190
Terugkoop / afkoop terugkoopverplichting	-486	-553
Waarde per 31 december	6.741	7.103

De terugkoopverplichting op grond van woningen verkocht onder voorwaarden heeft betrekking op 32 woningen (2023: 35), waarvan 29 huurwoningen uit bestaand bezit (2023: 32) en 3 nieuwbouw-koopwoningen (2023: 3).

(x € 1.000)

Restant looptijd	< 1 jaar	1-5 jaar	> 5 jaar	Totaal
	421	1.685	4.635	**6.741**

Overige schulden

(x € 1.000)

	2024	2023
21. Overige schulden		
Waarborgsommen		
Stand per 1 januari	2	2
Dotatie	-	-
Onttrekking	-	-
Stand per 31 december	2	2

Kortlopende schulden

(x € 1.000)

	31 december 2024	31 december 2023
22. Schulden aan banken	9.008	1.463
23. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.019	2.294
24. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.233	1.478
25. Overige schulden	3.788	3.253
26. Overlopende passiva	1.538	1.266
	16.586	9.754

(x € 1.000)

	2024	2023
22. Schulden aan banken		
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen bij banken	9.008	1.463
Balans 31 december	9.008	1.463

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)

	2024	2023
Schulden aan banken - splitsing agio kortlopend		
Agio doorzaktransactie 2012	360	360
Agio leningruil Vestia 2021	71	71
Totaal agio	431	431
Totaal nominale waarde	8.577	1.032
Balans 31 december	9.008	1.463

		(x € 1.000)
	2024	**2023**
23. Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	1.019	2.294
Balans 31 december	1.019	2.294
24. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Omzetbelasting	725	1.171
Vennootschapsbelasting	267	-
Loonheffing	241	234
Pensioenen	-	73
Balans 31 december	1.233	1.478
25. Overige schulden		
Transitorische rente	3.331	2.650
Vakantiedagenverplichting	215	185
Overige kortlopende schulden	242	418
Balans 31 december	3.788	3.253
26. Overlopende passiva		
Vooruit ontvangen huren	272	239
Nog te ontvangen facturen	526	122
Overige transitorische posten	740	905
Balans 31 december	1.538	1.266

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

WSW-obligoheffing en obligolening

Het WSW versterkt het risicokapitaal door een obligoheffing op te leggen als het risicovermogen van het WSW daar aanleiding toe geeft. Deze heffing moeten de deelnemende woningcorporaties betalen. De heffing is maximaal 0,34% van het geborgde schuldrestant en moet voor de vijf komende jaren worden begroot. Dit komt op totaal € 6.596.000 wat we niet als verplichting in de balans hebben opgenomen.

Daarnaast hebben we in 2021 een obligolening aangetrokken ten gunste van het WSW. Het gaat om een roll-over-lening met variabele hoofdsom voor 2,6% van het geborgde schuldrestant. Deze obligolening is verplicht voor de deelnemende corporaties. In 2024 bedraagt het niet opgenomen deel van onze obligolening € 6.147.000. Het WSW krijgt het recht om geld op te vragen uit deze lening als zij dat nodig vindt. We betaalden in 2024 geen rente over deze lening, wel een bereidstellingsprovisie. Deze lening is niet als langlopende schuld in de balans opgenomen.

Borgstellingen/bankgaranties

Per 31 december 2024 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 2024 € 12.980.000 (2023: € 8.375.000). Voor ICT-projecten bedraagt de verplichting voor de komende drie jaren € 2.572.000.

Aangetrokken, nog niet opgenomen leningen
Triada heeft in 2024 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.

8.10 Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2024

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

(x € 1.000)

	Jaarrekening 2024	Jaarrekening 2023
27. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen daeb	46.927	45.607
Woningen en woongebouwen niet-daeb	779	766
Onzelfstandige woongelegenheden daeb	794	765
Onroerende zaken niet zijnde woningen daeb	23	22
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-daeb	244	233
Subtotaal	48.767	47.393
Derving wegens leegstand	-539	-464
Gewenningsbijdrage	-28	-11
Afboeking oninbare debiteuren	-62	-47
Totaal huuropbrengsten	48.138	46.871

De ontwikkeling van de huuropbrengsten in 2024 is als volgt te verklaren (alle bedragen x € 1.000):

- Verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging: € 1.348
- Verhoging bij woningverbeteringen en aanpassing tot streefhuur bij mutatie: € 41
- In exploitatie nemen van nieuw bezit: € 73
- Verkoop van woningen: € 88 (negatief)
- Sloop van woningen: € 0

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2024 bedroeg 5,2%, in 2023 was dit 2,3%.

Geografische onderverdeling huuropbrengsten		
Gemeente Epe	26.228	25.398
Gemeente Heerde	12.774	12.492
Gemeente Hattem	9.765	9.503
	48.767	47.393

28. Opbrengsten servicecontracten		
Overige vergoedingen, levering en diensten	1.655	1.293
Derving wegens leegstand	-9	-9
Totaal opbrengsten servicecontracten	1.646	1.284

29. Lasten servicecontracten		
Energiekosten	-934	-556
Schoonmaakkosten	-331	-299
Riool- en dakgotenfonds	-165	-159
Servicefonds	-144	-136
Glasfonds	-117	-74
Tuinonderhoud	-22	-20
Totaal lasten servicecontracten	-1.713	-1.244

	Jaarrekening 2024	Jaarrekening 2023
30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Toegerekende loonkosten	-2.861	-2.210
Toegerekende organisatiekosten	-1.519	-1.703
Afschrijvingen op activa ten dienste van de exploitatie	-325	-539
Boekresultaat op activa ten dienste van de exploitatie	-13	18
Inschrijfgeld en administratiekosten	-4	37
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.722	-4.397

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

31. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Reparatieonderhoud	-2.596	-1.894
Mutatieonderhoud	-1.719	-1.327
Inkoop klein materiaal	-299	-266
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	-4.614	-3.487
Planmatig onderhoud (cyclisch)	-12.835	-12.237
	-17.449	-15.724
Toegerekende loonkosten	-2.785	-2.819
Toegerekende organisatiekosten	-1.426	-1.700
	-21.660	-20.243
Doorbelasting eigen dienst	472	433
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-21.188	-19.810

32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Onroerendezaakbelasting	-1.677	-1.559
Rioolheffing	-851	-794
Waterschapslasten	-334	-281
Verzekeringen	-241	-271
Verhuurderheffing	0	-
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.103	-2.905

33. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

(x € 1.000)

	Jaarrekening 2024	Jaarrekening 2023
Verkoop daeb-vastgoed in exploitatie en niet-daeb-vastgoed in exploitatie		
Bruto verkoopopbrengst	6.095	3.878
Directe verkoopkosten	-140	-81
Toegerekende loonkosten	-51	-52
Toegerekende overige kosten	-32	-28
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.436	-2.524
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.435	1.193

De verkoopopbrengst betreft 20 verkochte woningen (2023: 14).

Verkoop teruggekochte woningen VoV en overige verkopen (voorraden)		
Verkoop teruggekochte VoV-woning	925	260
Verkoop grond	39	-
Directe verkoopkosten	-18	-7
Toegerekende loonkosten	-12	-4
Toegerekende overige kosten	-	-
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-624	-178
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	310	71

In 2024 zijn 3 VoV woningen verkocht. Hiervan is 1 woning verkocht uit de voorraad van 2023. Daarnaast is er 1 woning teruggekocht en per balansdatum als voorraad opgenomen. In 2023 zijn er 3 VoV woningen teruggekocht, hiervan is er 1 woning opgenomen in de voorraad (verkocht in 2024) 1 woning is weer in exploitatie genomen en 1 woning is verkocht in 2023.

Totaal overzicht netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Bruto verkoopopbrengst	6.095	3.878
Verkoop teruggekochte VoV-woning en afkoop erfpacht	925	260
Verkoop grond	39	-
Directe verkoopkosten	-158	-87
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.901	4.051
Toegerekende loonkosten	-63	-56
Toegerekende overige kosten	-32	-28
Toegerekende organisatiekosten	-96	-85
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.060	-2.702
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.745	1.264

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(x € 1.000)

	Jaarrekening 2024	Jaarrekening 2023
34. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Mutatie voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-7.633
Waardeveranderingen door investeringen in DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-5.248	-9.670
Waardeveranderingen door activa in ontwikkeling	-892	-12.444
Acquisitie onderzoekskosten nieuwbouw	-43	-133
	-6.183	-29.880
35. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	85.964	3.699
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.972	-669
	87.936	3.030
36. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	205	111
37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		
Marktwaardemutatie voorraad woningen	437	492
Waardeveranderingen grondposities	12	-1
	449	491
Totaal	82.407	-26.248

Netto resultaat overige activiteiten

(x € 1.000)

	Jaarrekening 2024	Jaarrekening 2023
38. Opbrengsten overige activiteiten		
Huurdersbijdrage zonnepanelen	188	43
Beheerovereenkomsten	52	31
BTW suppleties	9	-
Totaal	249	74

39. Overige organisatiekosten

(x € 1.000)

	Jaarrekening 2024	Jaarrekening 2023
Obligoheffing	-71	-314
Loonkosten directeur-bestuurder	-189	-176
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	-135	-133
Kosten raad van commissarissen	-115	-90
Strategie en beleid	-116	-63
Kosten treasury advies	-48	-41
Autoriteit woningcorporaties	-38	-36
Totaal	-712	-852

40. Leefbaarheid

(x € 1.000)

	Jaarrekening 2024	Jaarrekening 2023
Toegerekende loonkosten	-621	-553
Toegerekende organisatiekosten	-318	-397
Mens gerelateerde leefbaarheid	-271	-165
Totaal	-1.210	-1.115

Financiële baten en lasten

(x € 1.000)

	Jaarrekening 2024	Jaarrekening 2023
41. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rentebaten	2	-
Totaal	2	-
42. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente langlopende schulden	-7.235	-6.601
Borgstellingsvergoeding, provisie en advies	-118	-125
Totaal	-7.353	-6.726

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 2024	Jaarrekening 2023
Acute belastingen boekjaar	2.616	2.321
Belastingen voorgaande boekjaren	17	-1.307
Mutatie latente belastingen	2.090	131
Totaal	4.723	1.145

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening hebben we bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de Belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). Ondanks de opzegging van de VSO door de Belastingdienst per 1 januari 2023, is onze werkwijze van fiscaal waarderen niet afwijkend ten opzichte van voorgaande jaren. De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en is voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere: het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de fiscale onderhoudsvoorziening, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. We hebben onze standpunten en beste inzichten verwerkt in de belastingpositie 2024.

Effectieve belastingdruk

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8%. De lagere effectieve belastingdruk van 2,78% (2023: - 17%) wordt veroorzaakt door het benutten van fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer: verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed en de verwerking van interest.

Renteaftrekbeperking

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 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 2024 bedraagt € 26 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 2024 geen actieve latentie gevormd.

Fiscale positie 2024

		(x € 1.000)
Resultaat voor belastingen volgens de winst-en-verliesrekening		94.186
Bij:		
Fiscaal hoger resultaat verkopen	1.027	
Toerekening algemene kosten projectontwikkeling	145	
Fiscale correctie afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	115	
Correctie mutatie afloop derivaten voorzieningen	45	
Mutatie loopbaanvoorziening	36	
Financieringskosten projectontwikkeling	172	
Totaal bij		**1.540**
Af:		
Waardeveranderingen materiële vaste activa	82.449	
Correctie onderhoudskosten	4.058	
Fiscale afschrijvingen activa in exploitatie	411	
Correctie onderhoud kantoorpand	343	
Vrijval (dis)agio leningenportefeuille	81	
Correctie boekenonderzoek	17	
Boekverlies verkoop activa ten dienste van de exploitatie	10	
Totaal af		**87.369**
Extracomptabele correcties:		
Fiscaal niet aftrekbare rente	4.719	
Gemengde kosten	11	
Dotatie HIR	-2.830	
Vrijval geactiveerd verlies vov	-2	
Energie investeringsaftrek	-64	
Totaal extracomptabele correcties		
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening		**1.834**
Verliesverrekening		
Belastbaar bedrag		**10.191**

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 2024, een correctie op de vennootschapsbelasting over voorgaand jaar en de mutatie van de verantwoorde belastinglatenties.

Berekening verschuldigde vennootschapsbelasting boekjaar:		
Belastbaar bedrag € 0 tot en met € 200.000 (tarief 19%)	38	
Belastbaar bedrag € 200.000 en hoger (tarief 25,8%)	2.578	
Totaal te betalen vennootschapsbelasting boekjaar		2.616
Correctie vennootschapsbelasting voorgaande boekjaren		17
Belastinglatenties 2024	98	
Belastinglatenties 2023	2.188	
Mutatie belastinglatenties		2.090
Verwerkte belastingen in resultaat boekjaar		4.723

8.11 Toelichting overig

Lonen en Salarissen

(x € 1.000)

	Jaarrekening 2024	Jaarrekening 2023
Lonen en salarissen	-4.979	-4.535
Sociale lasten	-777	-697
Pensioenen	-578	-583
Overige personeelskosten incl. inhuur	-849	-1.402
Totaal	-7.183	-7.217

Pensioenen

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

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,7%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste van 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2024 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2024 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 2,70% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2023 tot en met juli 2024) en is een toeslag verleend van 2,00%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,0% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2024) en is een toeslag verleend van 7,41%.

Gemiddeld aantal werknemers

Bij Triada waren in 2024 gemiddeld 81 werknemers in dienst (2023: 77). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2024 gemiddeld 73 (2023: 69). Deze werknemers waren in 2024 allemaal in Nederland werkzaam.

Gemiddeld aantal fte's

	2024	2023
Directie	1	1
Directiesecretariaat en ondersteunende diensten	9	13
Afdelingen Bedrijfsdiensten en I&A	16	10
Afdelingen Wijk en Klant	29	32
Afdeling Vastgoed	18	13
Totaal	73	69

Honoraria onafhankelijke accountant

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

Honoraria onafhankelijke accountant (x € 1.000)

	2024	2023
Honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening	121	117
Honoraria voor andere controleopdrachten	14	13
Honoraria voor adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
Honoraria voor andere niet-controlediensten	-	-
Totaal	135	130

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 2024 respectievelijk 2023, ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het betreffende boekjaar zijn verricht.

Verantwoording 2024 Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector

De WNT is van toepassing op Triada. Het voor Triada toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 195.000 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% (29.250 euro). Voor de overige leden bedraagt dit 10% (19.500 euro) van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband.

Bezoldiging topfunctionarissen

Gegevens 2024	(bedragen x € 1)
	J.M. van Loon
Functiegegevens	
	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	163.292
Beloningen betaalbaar op termijn	22.584
Subtotaal	185.876
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	195.000
Minus Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Bezoldiging	**185.876**
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 2023	(bedragen x € 1)
	J.M. van Loon
Functiegegevens	
	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	149.376
Beloningen betaalbaar op termijn	21.089
Subtotaal	170.465
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	187.000
Bezoldiging	**170.465**

Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen

Raad van commissarissen		(bedragen x € 1)
	De heer J.D. Sprokkereef	**Mevrouw mr. N.A. Aalbers**
Gegevens 2024		
Functiegegevens	Voorzitter	lid
Aanvang en einde functievervulling 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging 2024		
Bezoldiging	20.900	15.400
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.250	19.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.
	De heer J.D. Sprokkereef	**Mevrouw mr. N.A. Aalbers**
Gegevens 2023		
Functiegegevens	Voorzitter	lid
Aanvang en einde functievervulling 2023	13/2 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging 2023		
Bezoldiging	19.000	14.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.745	18.700

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 2024			
Functiegegevens	Vice-voorzitter	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1-1 - 30/06
Bezoldiging 2024			
Bezoldiging	15.400	15.400	7.700
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.500	19.500	9.697
-/- 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 2023			
Functiegegevens	Vice-voorzitter	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	8-2 - 31/12
Bezoldiging 2023			
Bezoldiging	14.000	14.000	14.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.700	18.700	18.700

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT
Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen, heeft Triada geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

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

Het geadviseerde bezoldigingsmaximum 2024 voor een rvc-lid bedraagt 15.600 euro (8% van het toepasselijke bezoldigingsmaximum voor topfunctionarissen) en voor een rvc-voorzitter 23.400 euro (12% van het toepasselijke bezoldigingsmaximum voor topfunctionarissen). Daarnaast geldt het advies om de totale bezoldiging van een rvc niet meer te laten zijn dan 101.400 euro. De bezoldiging van onze rvc voldoet aan deze adviesregel.

8.12 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Enkelvoudige gescheiden balans per 31 december 2023

	31-12-2024				31-12-2023			
	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal
Activa								
Vaste activa								
Vastgoedbeleggingen								
DAEB vastgoed in exploitatie	1.179.277	-		1.179.277	1.079.597	-	-	1.079.597
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	19.885		19.885	-	17.913	-	17.913
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.363	913		7.276	6.556	877	-	7.433
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.744	215		3.959	477	227	-	704
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.189.384	21.013	-	1.210.397	1.086.630	19.017	-	1.105.647
Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	12.365	-	-	12.365	10.383	-	-	10.383
Financiële vaste activa								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	24.913		-24.913	-	22.634	-	-22.634	-
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	4.205	-	-4.205	-	4.556	-	-4.556	-
Leningen u/g	-	7.500	-7.500	-	-	7.500	-7.500	
Latente belastingvorderingen	1.457	-		1.457	2.159	29	-	2.188
Overige vorderingen	5.430	-		5.430	5.835	-	-	5.835
Totaal van financiële vaste activa	36.005	7.500	-36.618	6.887	35.184	7.529	-34.690	8.023
Totaal van vaste activa	1.237.754	28.513	-36.618	1.229.649	1.132.197	26.546	-34.690	1.124.053
Vlottende activa								
Voorraden								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.572	57	-	2.629	1.758	1.067	-	2.825
Vorderingen								
Huurdebiteuren	131	4	-	135	147	6	-	153
Overheid	53	-	-	53	-	-	-	-
Belastingen en premies van sociale verzekering	-	-	-	-	1.280	146	-	1.426
Overige vorderingen	164	2	-	166	137	4	-	141
Overlopende activa	743	-	-	743	25	-	-	25
Totaal van vorderingen	1.091	6	-	1.097	1.589	156	-	1.745
Liquide middelen	3.464	1.625	-	5.089	4.728	290	-	5.018
Totaal van vlottende activa	7.127	1.688	-	8.815	8.075	1.513	-	9.588
Totaal van activa	**1.244.881**	**30.201**	**-36.618**	**1.238.464**	**1.140.272**	**28.059**	**-34.690**	**1.133.641**

(x € 1.000)

	31-12-2024				31-12-2023			
	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal
Passiva								
Eigen vermogen								
Herwaarderingsreserves	634.289	7.869	-7.869	634.289	561.524	5.786	-5.786	561.524
Overige reserves	224.200	14.765	-14.765	224.200	311.914	16.870	-16.870	311.914
Resultaat na belastingen van het boekjaar	89.463	2.279	-2.279	89.463	-14.949	-22	22	-14.949
Totaal van eigen vermogen	947.952	24.913	-24.913	947.952	858.489	22.634	-22.634	858.489
Voorzieningen								
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	8.269	-	-	8.269	17.265	-	-	17.265
Latente belastingverplichtingen	1.359	-	-	1.359	-	-	-	-
Overige voorzieningen	309	-	-	309	274	-	-	274
Totaal van voorzieningen	9.937	-	-	9.937	17.539	-	-	17.539
Langlopende schulden								
Schulden aan banken	257.246	-	-	257.246	240.754	-		240.754
Schulden aan groepsmaatschappijen	7.500	4.205	-11.705	-	7.500	4.556	-12.056	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.946	795	-	6.741	6.326	777	-	7.103
Overige schulden	-	2	-	2	-	2	-	2
Totaal van langlopende schulden	270.692	5.002	-11.705	263.989	254.580	5.335	-12.056	247.859
Kortlopende schulden								
Schulden aan banken	9.008	-		9.008	1.463	-	-	1.463
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.019	-	-	1.019	2.294	-	-	2.294
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	987	246		1.233	1.432	46	-	1.478
Overige schulden	3.753	35		3.788	3.218	35	-	3.253
Overlopende passiva	1.533	5		1.538	1.257	9	-	1.266
Totaal van kortlopende schulden	16.300	286	-	16.586	9.664	90	-	9.754
Totaal van passiva	**1.244.881**	**30.201**	**-36.618**	**1.238.464**	**1.140.272**	**28.059**	**-34.690**	**1.133.641**

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening over 2024

Winst- en-verliesrekening over 2024 (functioneel)								x € 1.000
	2024				2023			
	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	47.135	1.003	-	48.138	45.897	974	-	46.871
Opbrengsten servicecontracten	1.538	108	-	1.646	1.180	104	-	1.284
Lasten servicecontracten	-1.560	-153	-	-1.713	-1.121	-123	-	-1.244
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.622	-100	-	-4.722	-4.304	-93	-	-4.397
Lasten onderhoudsactiviteiten	-20.850	-338	-	-21.188	-19.403	-407	-	-19.810
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.048	-55	-	-3.103	-2.853	-52	-	-2.905
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	18.593	465	-	19.058	19.396	403	-	19.799
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.839	1.074	-12	6.901	4.390	-	-252	4.138
Toegerekende organisatiekosten	-94	-2	-	-96	-168	-4	-	-172
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.038	-1.034	12	-5.060	-2.954	-	252	-2.702
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.707	38	-	1.745	1.268	-4	-	1.264
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-6.161	-22	-	-6.183	-29.834	-46	-	-29.880
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	85.964	1.972	-	87.936	3.699	-669	-	3.030
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	187	18	-	205	91	20	-	111
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	437	12	-	449	315	176	-	491
Totaal van waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	80.427	1.980	-	82.407	-25.729	-519	-	-26.248
Opbrengsten overige activiteiten	248	1	-	249	74	-	-	74
Kosten overige activiteiten	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	248	1	-	249	74	-	-	74
Overige organisatiekosten	-700	-12	-	-712	-842	-10	-	-852
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.210	-	-	-1.210	-1.115	-	-	-1.115
Bedrijfsresultaat	**99.065**	**2.472**	**-**	**101.537**	**-6.948**	**-130**	**-**	**-7.078**
Rentebaten interne lening	136	218	-354	-	147	225	-372	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2	-	-	2	-	-	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.571	-136	354	-7.353	-6.951	-147	372	-6.726
Totaal van financiële baten en lasten	-7.433	82	-	-7.351	-6.804	78	-	-6.726
Totaal van resultaat voor belastingen	91.632	2.554	-	94.186	-13.752	-52	-	-13.804
Belastingen	-4.448	-275	-	-4.723	-1.175	30	-	-1.145
Resultaat uit deelnemingen	2.279	-	-2.279	-	-22	-	22	-
Totaal van resultaat na belastingen	89.463	2.279	-2.279	89.463	-14.949	-22	22	-14.949

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2024

(x € 1.000)

	31-12-2024				31-12-2023			
	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Operationele activiteiten								
Ontvangsten:								
Huurontvangsten	47.384	969	-	48.353	45.964	908	-	46.872
Vergoedingen	1.274	95	-	1.369	1.321	84	-	1.405
Overige bedrijfsontvangsten	226	2	-	228	156	1	-	157
Ontvangen interest	138	218	-354	2	147	225	-372	-
Saldo ingaande kasstromen	49.022	1.284	-354	49.952	47.588	1.218	-372	48.434
Uitgaven:								
Betalingen aan werknemers	6.211	127	-	6.338	5.689	116	-	5.805
Onderhoudsuitgaven	17.175	291	-	17.466	16.033	335	-	16.368
Overige bedrijfsuitgaven	8.361	80	-	8.441	7.756	246	-	8.002
Betaalde interest	6.851	136	-354	6.633	6.798	147	-372	6.573
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	108	-	-	108	349	-	-	349
Verhuurderheffing	-	-	-	-	-	-	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	225	-	-	225	141	-	-	141
Vennootschapsbelasting	922	19	-	941	987	84	-	1.071
Saldo uitgaande kasstromen	39.853	653	-354	40.152	37.753	928	-372	38.309
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	9.169	631	-	9.800	9.835	290	-	10.125
(Des)investeringsactiviteiten								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.895	1.052		5.947	4.048	-1	-252	3.795
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV)	925	-		925	260	-	-	260
Verkoopontvangsten grond	42	23	-12	53	-	-	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-		-	65	-	-	65
Totaal ontvangsten uit hoofde van vervreemding materiële vaste activa	5.862	1.075	-12	6.925	4.373	-1	-252	4.120
MVA uitgaande kassstroom								
Nieuwbouw huur	24.695	-	-	24.695	6.478	-	-	6.478
Verbeteruitgaven	13.485	21	-	13.506	11.639	1	-	11.640
Aankoop woongelegenheden	-	-	-	-	207	252	-252	207
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	685	-	-	685	337	-	-	337
Aankoop grond	25		-12	13	-	-	-	-
Sloopuitgaven	-	-	-	-	-	-	-	-
Investeringen overig	2.189	-	-	2.189	351	-	-	351
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	41.079	21	-12	41.088	19.012	253	-252	19.013
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-35.217	1.054	-	-34.163	-14.639	-254	-	-14.893
FVA								
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ontvangsten overig	350	-	-350	-	350	-	-350	-
Uitgaven overig	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	350	-	-350	-	350	-	-350	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-34.867	1.054	-350	-34.163	-14.289	-254	-350	-14.893
Financieringsactiviteiten								
Nieuwe te borgen leningen	40.000	-	-	40.000	14.400	-	-	14.400
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-	-	-	-	-	-
Aflossing geborgde leningen	-15.449	-	-	-15.449	-8.879	-	-	-8.879
Aflossing ongeborgde leningen	-117	-350	350	-117	-112	-350	350	-112
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	24.434	-350	350	24.434	5.409	-350	350	5.409
Toename (afname) van geldmiddelen	-1.264	1.335	-	71	955	-314	-	641
Geldmiddelen aan het begin van de periode	4.728	290	-	5.018	3.773	604	-	4.377
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.464	1.625	-	5.089	4.728	290	-	5.018

8.13 Vaststelling en ondertekening jaarrekening

Heerde, 17 juni 2025

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 T.J.F. van Heukelom
lid

9. Overige gegevens

9.1 Statutaire resultaatbestemming

De statutaire bepaling inzake resultaatbestemming is als volgt:

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

T: +31 (0)38 303 97 00
E: zwolle@bdo.nl
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.
Postbus 50017, 8002 LA Zwolle
Westerlaan 115, 8011 CA Zwolle
Nederland

9.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woonstichting Triada te Heerde

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Woonstichting Triada te Heerde gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting Triada op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 21.500.000. 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 € 990.000 hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2024.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1.075.000 bedrag respectievelijk afwijkingen qua transactiestromen boven € 49.500 bedrag rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Woonstichting Triada heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het Bestuur op basis van de jaarrekening 2024 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteits-risico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in hoofdstuk 4.3 van het bestuursverslag) dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

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

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouders.
- Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte – op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting – toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

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

Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

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

Wij verwijzen naar hoofdstuk 4.1 en 4.2 van het bestuursverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen en hoofdstuk 7.2.4 van het bestuursverslag waar de raad van commissarissen op deze frauderisicoanalyse reflecteert.

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

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

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

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen	Wij hebben: ▸ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het

te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij: ▸ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; ▸ schattingen en schattingsprocessen; ▸ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.	maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces; ▸ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; ▸ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▸ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; ▸ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; ▸ voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop; ▸ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.
Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks	**Controlewerkzaamheden en waarnemingen**
Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten.	Wij hebben: ▸ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw

Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.	projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

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

- Huuropbrengsten en opbrengst servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt - mutatis mutandis- voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.

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

Naleving overige wet- en regelgeving

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

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

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

De kernpunten van onze controle

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

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 bezien 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 2024 € 1.199.162.000 wat neerkomt op 97% van het balanstotaal van Woonstichting Triada.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Woonstichting Triada past hierbij de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' toe als toegelicht op pagina 90 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebepaling 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.	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 2024. 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 door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Woonstichting Triada aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model. Controle output De uitkomsten van de waardering gebaseerd op de basisversie 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**
Op grond van artikel 15, lid 3 en RJ645.304 moet in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne

worden vermeld. Op pagina 105 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.

Overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde wordt de beleidswaarde bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde.

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.

beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.

Wij hebben vastgesteld dat de objectgegevens waarmee de beleidswaarde bepaald wordt, overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde berekend is, met uitzondering van de vijf aspecten waarop andere uitgangspunten verplicht zijn voor het bepalen van de beleidswaarde.
Voor het bepalen van de beleidswaarde is gebruik gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.

Voorts hebben wij vastgesteld dat overeenkomstig de bepalingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde uitwerking is gegeven aan de berekening van de beleidswaarde en daarbij dat:

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

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

Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot

	de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet. Observaties Op pagina 107 in de jaarrekening is een sensitiviteitsanalyse opgenomen, teneinde de potentiële effecten van de diverse uitgangspunten en componenten op de beleidswaarde ultimo 2024 nader te duiden. Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2024 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen zoals gepubliceerd door de Aw op 14 maart 2025.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd
In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 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.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:
- bestuursverslag, inclusief het Volkshuisvestelijk verslag;
- 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, inclusief het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar 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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

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

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

Zwolle, 18 juni 2025

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

J. Janssen MSc RA