Jaarverslag 2021







Triada





Jaarverslag

Triada

2021

Inhoudsopgave

Bestuursverslag 9

1. Triada 10

2. Onze woningen 12

2.1 De kwaliteit van onze woningen 12
2.2 Aan- en verkoop 18
2.3 Nieuwbouw 20
2.4 Ontwikkelingen van ons woningbezit in cijfers 23
2.5 De betaalbaarheid van onze woningen 25
2.6 Koppelen vraag en aanbod 27

3. Goed wonen in een prettige woonomgeving 34

3.1 Een leefbare buurt is een gezamenlijke verantwoordelijkheid 34
3.2 Voorkomen en aanpakken van woonproblemen 36

4. Communicatie, participatie en samenwerking 38

4.1 Meepraten en meebeslissen 40
4.2 Langer zelfstandig thuis wonen 41
4.3 Samenwerking binnen de regio 42

5. Onze organisatie 44

5.1 Personeelsaangelegenheden 44
5.2 De ondernemingsraad 46

6. Goed bestuur 48

6.1 Integriteit 48
6.2 Risico's en onzekerheden 49
6.3 Beoordeling van het stelsel van risicobeheersing 55
6.4 Visitatie 56

7. Financiën 57

7.1 Financieel beleid 57
7.2 Externe toezichthouders 57
7.3 Financiële informatie 2021 60
7.4 Financiële doorkijk naar de toekomst 65
7.5 Van marktwaarde naar beleidswaarde 67

8. Overige informatie 70

8.1 Kengetallen 70
8.2 Algemene gegevens 72
8.3 Organogram 73

Verslag raad van commissarissen 75

9. Verslag van de raad van commissarissen 76

9.1 Over besturen en toezicht houden 76
9.2 Verslag vanuit de toezichthoudende rol 77
9.3 Verslag vanuit de werkgeversrol 79
9.4 Verslag vanuit de klankbordrol 79
9.5 Over de raad van commissarissen 80
9.6 Korte vooruitblik 2022 85

Jaarrekening 87

10. Jaarrekening 2021 88

10.1 Balans per 31 december 2021 88
10.2 Winst-en-verliesrekening over 2021 90
10.3 Kasstroomoverzicht 2021 91
10.4 Algemene toelichting 92
10.5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva 94
10.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat 103
10.7 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht 106
10.8 Financiële instrumenten en risicobeheersing 106
10.9 Toelichting op de balans per 31 december 2021 109
10.10 Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2021 128
10.11 Toelichting overig 136
10.12 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB 141
10.13 Vaststelling en ondertekening jaarrekening 145

11. Overige gegevens 146

11.1 Statutaire resultaatbestemming 146
11.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant 147

Voorwoord

In november 2021 ben ik gestart als directeur-bestuurder van Triada. In die korte tijd heb ik Triada leren kennen als een corporatie om trots op te zijn. Mijn voorganger Harrie van de Ven liet na bijna vierentwintig jaar directeur-bestuurder te zijn geweest een gezonde organisatie met een prima woningbezit achter. Een heel goed startpunt voor de opgaven en ambities van de komende jaren.

In 2021 hadden we nog steeds te maken met de coronacrisis waardoor we elkaar weinig in levenden lijve konden ontmoeten. Toch hebben we bijna alle voorgenomen activiteiten gerealiseerd. We hebben het geplande onderhoud aan onze bestaande woningen afgerond en de geplande nieuwbouw opgeleverd. Daarmee hebben we mooie nieuwe complexen aan onze voorraad toegevoegd. Het vermelden waard zijn hier de combinatie van jongerenwoningen en levensloopgeschikte woningen aan de Bloemstraat in Heerde. Maar met recht ging er ook veel aandacht naar de voorlopig laatste nieuwbouw van zestig woningen in Hattem Noord.

In 2021 hebben we bijzondere renovatieprojecten uitgevoerd waarin we lieten zien dat we vooroplopen bij het verduurzamen van onze voorraad. Dat is niet alleen goed voor het milieu, maar vooral ook voor de portemonnee van onze huurders. Een mooi voorbeeld zijn de projecten aan de Suikerbrink en de Stein-/Smutsstraat in Vaassen. Beide projecten kenmerken zich door innovatieve ingrepen en een hoogwaardige aanpak van het binnen- en buitenwerk. Daardoor zijn het moderne, energiezuinige appartementen geworden. Een groot compliment aan alle collega's, de gemeente en bouwpartners die dit mogelijk hebben gemaakt. Fijn dat we op deze manier een prettig, nieuw en energiezuinig thuis kunnen bieden aan onze huurders.

Ondanks de coronacrisis hebben we geprobeerd om de kwaliteit van onze dienstverlening op peil te houden. Dat betekende soms dat medewerkers onder lastige omstandigheden het werk moesten doen. We vinden het fijn dat onze huurders hebben ervaren dat we bereikbaar waren en ook zo snel mogelijk hulp boden. Ik ben er trots op dat onze medewerkers het werk ook vanuit huis bleven uitvoeren op een niveau dat bij ons past. Ook al was dat soms wat eenzaam achter het scherm. Om onze klant nog beter te leren kennen, hebben we twee luisterpanels georganiseerd. Daarin hebben onze huurders ons verteld wat we goed doen en wat beter kan. Met de verbeterpunten die zij noemden, gaan we onze dienstverlening in 2022 op een nog hoger niveau brengen.

Ook het verslag van de accountant stemt mij trots. De accountant schrijft in de Management letter dat Triada een volwassen interne organisatie heeft die zichzelf steeds wil blijven verbeteren. Triada heeft alle documenten op tijd aangeleverd en staat open voor het beantwoorden van vragen. Er waren geen bevindingen. En alle eerdere bevindingen zijn, op een na, afgewikkeld. Volgens onze accountant is dit uniek.



Ik bedank mijn organisatie voor de grote inzet en de genomen verantwoordelijkheid en onze partners voor de mooie samenwerking. Ik hoop dat we in 2022 weer de verbinding kunnen maken met onze huurders en samenwerkingspartners. Dat er veel ruimte is voor ontmoeting en er kansen zijn om samen aan de slag te gaan in de wijken van onze gemeenten.

Jolanda van Loon
directeur-bestuurder


Triada

Bestuursverslag

1. Triada

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

Nieuwe directeur-bestuurder

Dit jaar heeft Harrie van de Ven zijn werkzaamheden als directeur-bestuurder van Triada beëindigd in verband met het bereiken van zijn pensioengerechtigde leeftijd. Harrie startte bijna vierentwintig jaar geleden bij De Heerdt in Heerde, een rechtsvoorganger van Triada. Onder zijn leiding zijn de drie woningcorporaties in de gemeenten Epe, Hattem en Heerde samengegaan in de professionele en gezonde organisatie die Triada nu al jarenlang is. Harrie heeft zich sterk gemaakt voor de klanten van Triada; huurders en woningzoekenden die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Met zijn inzet heeft hij een belangrijke bijdrage geleverd aan het goed functioneren en presteren van de sociale volkshuisvesting in drie gemeenten.

Begin dit jaar zijn we de procedure gestart voor de opvolging van Harrie. De raad van commissarissen (rvc) heeft bij dit proces ook de huurdersraad, de ondernemingsraad en het management van Triada betrokken. De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft een Fit en Proper toets uitgevoerd en een positief advies afgegeven. Daarna heeft de rvc Jolanda van Loon officieel benoemd tot nieuwe directeur-bestuurder van Triada.

Op 1 november heeft Jolanda de werkzaamheden van Harrie overgenomen. Jolanda studeerde bouwkunde in Delft. Woningen en architectuur vond zij vanaf haar jeugd al fascinerend. Omdat de sociale woningbouw in al haar facetten haar interesseerde, koos zij tijdens haar studie voor de afstudeerrichting Volkshuisvesting. Jolanda is een bouwkundig ingenieur met een hart voor mensen. Ze is begonnen als bewonersondersteuner voor huurdersorganisaties en vervolgde haar loopbaan als manager/adviseur. Ze heeft twaalf jaar gewerkt als directeur van een overkoepelende organisatie voor woningcorporaties rond Den Haag. De laatste drie jaar werkte ze als zelfstandig adviseur voor woningcorporaties en gemeenten door het hele land.

Samenwerking

Om de mensen waarop wij ons richten goed te helpen, is samenwerking met andere partijen belangrijk. We werken nauw samen met de huurdersraad en de gemeenten Epe, Hattem en Heerde. In samenwerkingsprojecten in de wijk werken wij met vrijwilligersorganisaties en bewoners/huurders. Projectmatig werken wij samen met welzijnsinstellingen en zorgpartijen.

Prestatieafspraken

Een goede samenwerking is nodig om de woonopgaven zo goed mogelijk in te vullen. Samen met de huurdersraad en de drie gemeenten hebben we ook dit jaar prestatieafspraken gemaakt. Meer hierover leest u in hoofdstuk 4.3.

We zijn een altijd lerende organisatie

Daarom nemen we de aanbevelingen van de laatste visitatie ter harte. Een belangrijke aanbeveling was de verdere versterking van de relatie met onze belanghouders. Daar hebben we in 2021 hard aan gewerkt. Met de gemeenteraadsverkiezingen in het vooruitzicht, hebben we voor de gemeentelijke politieke partijen onze visie op de belangrijkste thema’s op het gebied van de sociale volkshuisvesting vastgelegd in een position paper. Daarmee willen we de partijen informeren, maar vooral ook uitnodigen om met ons mee te denken.

Verder hebben we beleid ontwikkeld waarmee we belanghebbenden nog meer laten participeren in het uitvoeren van onze doelen. We willen meer betrokkenheid en invloed voor ze mogelijk maken en daarmee draagvlak ontwikkelen voor onze plannen.

Duurzaamheid

In 2021 hebben we een duidelijke stip op de horizon gezet in onze strategische koers duurzaamheid. We willen onze doelen voor goed en betaalbaar wonen in 2050 realiseren zónder het milieu te belasten. In 2035 willen we dat voor 50% hebben bereikt. Die stip op de horizon hebben we vertaald in tien concrete doelen, onder andere op het gebied van CO_2-reductie, circulaire bouw en beheer van onze woningen, bewustwording van onszelf en onze huurders, klimaatadaptatie en een goede samenwerking met iedereen van gemeente tot huurder.

Nu werken we aan de volgende stap: het omzetten van die strategische koers in een plan van aanpak. Daarbij ligt de nadruk vooral op de ingrepen die we in en aan onze woningen moeten doen om de CO_2-uitstoot (vergeleken met 2017) in 2035 met 50% terug te brengen en in 2050 met 100%. Dit allemaal binnen onze randvoorwaarden van betaalbare woonlasten voor onze huurders en een solide financiële positie.

Kwaliteitsbeleid bestaand vastgoed

We willen onze huurders een woning bieden die duurzaam, veilig, comfortabel en betaalbaar is. Net als bij nieuwbouw, willen we bij onderhoud en renovatie heldere kwaliteitscriteria ontwikkelen voor het uitrustings- en voorzieningenniveau. Dit geeft duidelijkheid aan medewerkers en aannemers en biedt zekerheid aan huurders. Ook draagt het bij aan een efficiëntere werkwijze. Dit beleid gaan we samen met onze huurders verder vormgeven.

Informatievoorziening

We hebben inzichtelijk gemaakt of onze nieuwbouwwoningen zijn toegewezen aan de beoogde doelgroep en of er voldoende doorstroming is in ons bezit. Met deze informatie kunnen wij de woningtoewijzingen nog verder optimaliseren en passende nieuwe woningen bouwen.

Een andere verbetering is dat we alle reparatieverzoeken per type woning in beeld brengen. Daarmee krijgen we inzicht in de soort verzoeken en kunnen we een inschatting maken van de nog te verwachten kosten. Waar nodig, kunnen we hier met planmatig onderhoud op inspelen. Naast het kostenaspect, proberen wij zo te voorkomen dat onze huurders last hebben van werkzaamheden in en om de woning.

Nieuw informatiseringsbeleid

We hebben het informatiseringsbeleid voor de jaren 2022 tot 2025 herschreven en vernieuwd. De komende jaren gaan we ons richten op cloud-toepassingen en het vernieuwen van onze bestaande informatiesystemen. In 2022 stellen we het beleid vast.

2. Onze woningen

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

2.1 De kwaliteit van onze woningen

De posten binnen het dagelijks onderhoud zijn reparatieonderhoud, mutatieonderhoud en materiaal. In 2021 hebben we meer uitgegeven aan dagelijks onderhoud dan begroot. Deze overschrijding is ontstaan bij het reparatie- en mutatieonderhoud.

Dagelijks onderhoud: de cijfers (x € 1.000)

	2021			2020		
	Begroot	**Realisatie**	**Afwijking**	**Begroot**	**Realisatie**	**Afwijking**
Reparatieonderhoud	1.482	1.657	12%	1.248	1.489	19%
Mutatieonderhoud	637	860	35%	565	749	32%
Materiaal (eigen dienst)	210	172	-18%	210	144	-31%
Totaal	**2.329**	**2.689**	**15%**	**2.023**	**2.382**	**18%**

Reparatieonderhoud

In 2021 hebben we minder reparatieverzoeken uitgevoerd dan in 2020. Gemiddeld komt het ongeveer neer op een daling van 25 reparatieverzoeken per maand. De oorzaken hiervan zijn:

- Tijdens de corona lockdown-periodes (eerste helft en laatste maand van 2021) voerden we vooral spoedreparaties uit. Niet-spoedeisende opdrachten hebben we uitgesteld naar een later moment, zowel voor de veiligheid van onze eigen collega's als die van onze huurders.
- Het jaar 2021 stond helemaal in het teken van corona. Uit angst voor besmettingen waren huurders voorzichtiger om (vak)mensen toe te laten in hun woning, waardoor ze minder snel een reparatieverzoek meldden.
- Betere weersomstandigheden dan in 2020.

Door ziekte hadden we in 2021 een lagere bezetting van onze eigen onderhoudsmedewerkers. Daardoor heeft onze eigen dienst minder reparatieverzoeken kunnen uitvoeren en hebben we meer reparaties uitgezet bij onze onderhoudspartners. Daarom vielen de kosten hoger uit dan begroot. Bovendien hebben de onderhoudspartners (net als in 2020) in absolute aantallen een hoger percentage opdrachten uitgevoerd dan de afgesproken KPI van 50%, namelijk 67%. Begin 2022 hebben we ons team uitgebreid met twee nieuwe medewerkers en verwachten we de afgesproken KPI te halen.

Doordat er weinig materialen voorradig waren in de bouw, is de doorlooptijd per reparatie langer geweest dan normaal. We hebben gemerkt dat het vooral bij onze onderhoudspartners soms langer duurde voordat ze een reparatie konden afronden. Sommige onderdelen waren niet op korte termijn leverbaar. Het tekort aan materialen en technisch personeel heeft in 2021 niet alleen geleid tot langere doorlooptijden, maar ook tot prijsstijgingen. We verwachten dat het tekort aan voorraden ook in de komende jaren tot vertraging leidt.

Reparatieonderhoud: de cijfers

	2021			2020		
	Begroot	Realisatie	Afwijking	Begroot	Realisatie	Afwijking
Aantal verzoeken	6.968	6.191	-11%	6.968	6.500	-7%
Gem. kosten per verzoek (€)	213	268	26%	179	229	31%
Gem. aantal reparatie-verzoeken per woning	0,95			1,00		

Mutatieonderhoud

Voordat we een woning opnieuw verhuren, brengen we deze eerst op het gewenste kwaliteitsniveau. Vaste onderdelen bij mutatie zijn het keuren van de elektra- en gasinstallatie en het uitvoeren van een algemene keuring (apk).

De kosten per mutatie zijn vergeleken met vorig jaar gemiddeld met ongeveer 200 euro per mutatie gestegen. Dit komt vooral door zestien woningen waarvoor we hoge kosten hebben gemaakt om de woningen verhuurbaar te maken. Hierbij gaat het met name om het vervangen van stucwerk, plafonds, binnendeuren en vernieuwing van de elektra-installatie.

Mutatieonderhoud: de cijfers

	2021			2020		
	Begroot	Realisatie	Afwijking	Begroot	Realisatie	Afwijking
Aantal mutatiewoningen	420	460	10%	532	461	-13%
Gem. kosten per woning (€)	1.517	1.870	23%	1.062	1.625	53%

Materiaal

Dit is klein materiaal dat we gebruiken bij reparatie- en mutatieonderhoud. We zien dat de kosten hiervan ruim binnen het budget zijn gebleven, maar vergeleken met 2020 wel flink zijn gestegen. Net als afgelopen jaar, hebben we meer werkzaamheden uitbesteed aan onze vaste onderhoudspartners. Daardoor hoefden we zelf minder materiaal in te kopen.

Planmatig onderhoud

Ontwikkelingen 2021

Ook in 2021 hadden we bij het uitvoeren van projectmatig onderhoud te maken met beperkingen door de coronacrisis. Door goede afspraken met opdrachtnemers en het streng houden aan de voorzorgsmaatregelen, hebben we de meeste projecten ondanks corona toch kunnen uitvoeren.

Wij sturen op het goed en op tijd doorlopen van werkprocessen. De overgang naar meer regievoerend opdrachtgeverschap en samenwerking met opdrachtnemers begint meer vorm te krijgen en werpt zijn eerste vruchten af. In 2022 willen we het beleid rondom regievoerend opdrachtgeverschap verder uitwerken.

Projectmatig onderhoud

Het reguliere projectmatig onderhoud, zoals schilderwerk, is volgens planning voorbereid, aanbesteed en opgeleverd. We hebben planmatig onderhoud uitgevoerd aan onder andere daken, liftinstallaties en verwarmingsinstallaties. Ook hebben we preventiemaatregelen uitgevoerd op het gebied van brandveiligheid, legionella en open verbrandingstoestellen. Het managen van veiligheids- en gezondheidsrisico's van onze woningen en woongebouwen wordt steeds belangrijker. Landelijke gebeurtenissen zoals branden in wooncomplexen en ingestorte balkons en betonvloeren hebben dit nog eens duidelijk gemaakt. Om ook in de toekomst de veiligheid voor bewoners, medewerkers en derden te waarborgen, hebben we in 2021 een coördinator vastgoedveiligheid aangesteld.

Asbestsanering

Waar het kon en waar het nodig was, hebben we ons bezit volgens de geldende regels asbestveiliger gemaakt. We saneren asbest dat we tegenkomen bij mutaties van woningen (niet-geplande saneringen). Ook voeren we geplande asbestsaneringen uit. De totaalkosten van de saneringen waren lager dan begroot, omdat er minder asbest aanwezig was dan verwacht.

Contractonderhoud

Voor contractonderhoud hebben we in 2021 minder uitgegeven dan begroot. Dit komt vooral door minder preventief onderhoud aan cv-installaties vanwege recente vervangingen door duurzame installaties zoals warmtepompen.

Renovatie bij mutatie

Woningen die bij mutatie in aanmerking komen voor een renovatie, brengen we voor de nieuwe verhuring eerst naar een hoger uitrustingsniveau. Het aantal renovaties bij mutatie is vergelijkbaar met vorig jaar, maar de uitgaven waren gemiddeld per mutatie lager dan die in 2020 en ook lager dan begroot. Dit komt omdat er minder badkamers, keukens en toiletten tegelijk aan renovatie toe waren. Sommige badkamers en toiletten hadden we al gerenoveerd op verzoek van de vorige huurder. In die gevallen hebben we alleen de keukens vervangen.

Woonwensenpakket individueel

Via het Woonwensenpakket (WWP) kunnen huurders op eigen verzoek een badkamer- keuken-, of toiletrenovatie laten uitvoeren, als deze daarvoor in aanmerking komen. Dit met uitzondering van bewoners van een huurwoning die we voor sloop of vervangende nieuwbouw hebben aangemerkt. In 2021 hebben we aan het WWP minder uitgegeven dan begroot. Door de coronabeperkingen hebben we minder werkzaamheden in een bewoonde woning kunnen uitvoeren.

Planmatig onderhoud: de cijfers (x € 1.000)

	2021			2020		
	Begroot	**Realisatie**	**Afwijking**	**Begroot**	**Realisatie**	**Afwijking**
Projectmatig onderhoud	3.296	3.194	-3%	5.491	3.650	-34%
Niet-geplande saneringen	402	366	-9%	506	263	-48%
Geplande saneringen	438	157	-64%	2.457	1.095	-55%
Totaal asbestsaneringen	**840**	**523**	-38%	**2.963**	**1.358**	**-54%**
Contractonderhoud	1.364	1.213	-11%	1.241	1.227	-1%
Renovatie bij mutatie	1.336	733	-45%	1.116	767	-31%
Woonwensenpakket individueel	1.513	1.326	-12%	1.033	553	-46%
Totaal planmatig onderhoud	**8.349**	**6.989**	**-16%**	**11.844**	**7.555**	**-36%**

Investeringen in ons vastgoed

Onder investeringen in onze woningen verstaan we renovatie- en verduurzamingsmaatregelen. Dit zijn belangrijke toevoegingen en aanpassingen die de levensduur van de woningen verlengen.

Energetische verbeteringen

We hebben doelstellingen op het gebied van CO_2-reductie en we willen dat ons woningbezit in 2050 aardgasvrij is. Op weg daarnaartoe, hebben we in vijf woningcomplexen met totaal 87 woningen duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd. De maatregelen bestonden meestal uit het isoleren van de vloeren, gevels en daken. Daarnaast hebben we bij verschillende woningen (hybride) warmtepompen en energiezuinige ventilatie-installaties geplaatst. Voor deze projecten hebben wij gebruik gemaakt van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV). Verrekening hiervan vindt plaats met de jaarlijks af te dragen verhuurderheffing.

In de twee appartementencomplexen met 31 woningen aan de Stein- en Smutsstraat in Vaassen hebben we een uniek project uitgevoerd. De woningen hadden energielabel E. Nu hebben ze energielabel A^{+++}. Daarmee hebben we zeven labelstappen gemaakt. De woningen gebruiken geen aardgas meer. Ze hebben zuinige, elektrische energiemodules voor verwarming, warm water en ventilatie. De nodige elektriciteit wekken we duurzaam op met zonnepanelen op de daken. We hebben de gevels van de gebouwen bekleed met isolatie en een nieuwe afwerking. Daarmee zien deze woningen er weer modern uit.

Tijdens dit project hebben we ook veel aandacht besteed aan de sociale leefbaarheid. De bewoners waren betrokken bij de inrichting van de algemene ruimten en de groenvoorziening rondom de gebouwen. Hierdoor ontstond er meer contact tussen de bewoners en hebben we veel positieve reacties ontvangen.



Flat Steinstraat

Grootschalige renovaties

In 2021 hebben we de grote renovatie van 45 appartementen aan de Suikerbrink in Vaassen afgerond. De indeling van de appartementen voldoet nu aan de woonwensen van deze tijd. De appartementen hebben een beter energielabel gekregen (A tot A++) en gebruiken geen aardgas meer. Innovatieve elektrische wandverwarming verwarmt nu deze woningen. Deze lage-temperatuurverwarming is energiezuinig en ook nog eens heel aangenaam. De uitgaven waren in 2021 minder dan begroot, omdat we een deel van de gebudgetteerde maatregelen eind 2020 al hadden voltooid.

Woonwensenpakket bij energetische verbeteringen

Tijdens energieprojecten bieden we huurders de kans om de badkamer, keuken of het toilet te laten vervangen, als deze daarvoor in aanmerking komen. Net als bij het Woonwensenpakket individueel, is hiervoor minder uitgegeven, omdat deze werkzaamheden in bewoonde woningen plaatsvinden. Een deel van de bewoners wilde dit niet in verband met corona.

Investeringen: de cijfers (x € 1.000)

	2021			2020		
	Begroot	**Realisatie**	**Afwijking**	**Begroot**	**Realisatie**	**Afwijking**
Energetische verbeteringen	6.505	6.598	1%	7.391	5.959	-19%
Grootschalige renovaties	3.614	2.869	-21%	5.186	4.893	-6%
Woonwensenpakket bij energetische verbeteringen	222	122	-45%	1.164	505	-57%
Innovatieve ontwikkelingen*	-	-		271	-	-100%
Totaal	**10.341**	**9.589**	**-7%**	**14.012**	**11.357**	**-19%**

** vanaf 2020 verwerkt als onderhoud*

Betaalbaar energieverbruik

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

- Het uitvoeren van energiebesparende maatregelen aan de schil van de woning.
- Het gebruiken van schone energiebronnen zoals zonnepanelen.
- Aardgasloze oplossingen voor verwarming en warmwatervoorziening.
- Het stimuleren van energiebewustzijn bij onze huurders.

Ontwikkeling energielabels

Met ingang van 2021 geldt een nieuwe rekenmethode voor energielabels: de NTA8800. Het label is niet langer gebaseerd op een index-waarde (de energie-index), maar op een prestatiewaarde, de EP2. Dit zorgt voor een betere kwaliteit van het energielabel. We hebben onze hele woningvoorraad opnieuw doorgerekend. De nieuwe methode leidt tot een verschuiving en kan per woning tot een beter of slechter energielabel leiden. Over het algemeen zien we dat eengezinswoningen een beter energielabel en appartementen een slechter energielabel krijgen. In de gemeente Heerde hebben we naar verhouding veel eengezinswoningen. Daar is in 2021 het gemiddelde energielabel verbeterd van C naar B. In de gemeente Epe het aandeel appartementen hoger dan in de andere gemeenten. Daar is het gemiddelde energielabel verslechterd van B naar C. De EP2-waarde is daar uitgekomen op 192,6 kWh/m2/jaar, net boven de grenswaarde van 190 kWh/m2/jaar voor een energielabel B. Op totaalniveau houden we na de conversie een gemiddeld energielabel B. Door geplande verduurzamingsmaatregelen behalen we in 2022 in alle gemeenten een gemiddeld energielabel B.

Triada heeft ervoor gekozen om de labeling met ingang van 2021 niet langer zelf uit te voeren. We hebben het volledig uitbesteed aan een externe adviseur. Als eerste willen we complexmatig ‘oude’ labels vernieuwen op basis van de NTA8800-methode. Deze labels zijn van voor 2015, toen de labelmethodiek ook is veranderd. Dit betekent dat we in 2021 en 2022 ongeveer 3.200 labels opnieuw opnemen en afmelden. Hiermee krijgen we meer inzicht in de energetische kwaliteit van onze woningvoorraad. Dat helpt ons goede keuzes te maken in de verduurzamingsopgave.

Energie en betaalbaarheid: de cijfers

Energielabels

	31-12-2020		31-12-2021		prognose 2022	
	Aantallen	Percentage	Aantallen	Percentage	Aantallen	Percentage
A+++	0	0%	108	2%	168	**3%**
A++	93	1%	53	1%	53	**1%**
A+	315	5%	346	5%	346	**5%**
A	2.536	39%	2.192	33%	2.340	**35%**
B	1.221	19%	1.278	20%	1.275	**19%**
C	867	13%	1.329	20%	1.290	**20%**
D	745	12%	637	10%	562	**8%**
E	509	8%	352	5%	312	**5%**
F	161	2%	127	2%	121	**2%**
G	53	1%	136	2%	116	**2%**
Totaal	**6.500**	**100%**	**6.558**	**100%**	**6.583**	**100%**

Ontwikkeling energie-index/EP2 per gemeente

	index 31-12-2020	EP2 31-12-2021	Prognose EP2 2022
Epe	1,39	192,6	187,8
Hattem	1,34	182,5	175,3
Heerde	1,44	185,7	185,4
Totaal	**1,39**	**188,9**	**186,1**

Energielabels per gemeente

	label 31-12-2020	label 31-12-2021	Prognose	label 2022
Epe	B	C		B
Hattem	B	B		B
Heerde	C	B		B
Totaal	**B**	**B**		**B**

Energiebewustzijn

Voor de verduurzamingsopgave gebruiken we andere verwarmingstechnieken dan de gasgestookte cv-ketels. Denk bijvoorbeeld aan warmtepompen en warmtenetten. Het gedrag van de huurder heeft invloed op het energieverbruik en daarmee op de woonlasten. We moeten de huurder dan ook goed informeren over deze nieuwe technieken, zodat deze er energiebewust mee om kan gaan.

Omdat het belang van energiebewustzijn groeit, hebben we besloten in 2022 een breed huurdersonderzoek uit laten voeren. We willen graag weten hoe onze huurders denken over de klimaatopgave en het energiegebruik. Zo kunnen wij in de toekomst effectiever communiceren en informeren.

Op verschillende manieren informeren we onze huurders over energiebewustzijn. Dit doen we via onze website en het huurdersmagazine *Thuisbasis.* Verder werken we samen met energiecoaches van de gemeenten, zowel bij individuele vragen van huurders als tijdens bijeenkomsten die we organiseren voordat we starten met renovatieprojecten en energiemaatregelen. We geven uitleg over isolerende maatregelen, hoe de installaties werken en wat deze opleveren aan comfort en besparing.

In 2021 hebben de gemeenten Epe en Heerde de samenwerking gezocht met Triada voor de Regeling Reductie Energie Woningen (RREW). Van het ontvangen geld is 50% bestemd voor huurders. Triada heeft meegewerkt aan campagnes om deze subsidies en de bijbehorende middelen onder de aandacht van de huurders te brengen. Verder steunen wij de energiecoaches met promotie en communicatie.

CO_2-reductie door zonnepanelen

Eind 2021 hadden 567 woningen van Triada een zonneboiler en 1.054 woningen zonnepanelen. Volgens de Aedes benchmark scoren we met deze aantallen boven het landelijk gemiddelde. Zonnepanelen zijn een kosteneffectieve manier om de CO_2-uitstoot te verminderen. In 2021 hebben we plannen voorbereid om zonnepanelen te leggen op woningen die een geschikt dak hebben en waar deze nog niet liggen. Ons doel is een duurzaam financieel huurdersvoordeel in combinatie met een betaalbare investering voor Triada. Er zijn ongeveer 3.000 eengezinswoningen die hiervoor in aanmerking komen. In 2022 stellen we ons toekomstige beleid over de plaatsing van zonnepanelen vast.

Isolatiestandaard

In 2021 is een nieuwe isolatienorm ontwikkeld: de Standaard. Deze norm geeft aan of een woning qua isolatie geschikt is om in de toekomst te verwarmen met een laag-temperatuursysteem, zoals een warmtepomp. In het regeerakkoord van eind 2021 staat dat in 2030 ongeveer 1 miljoen corporatiewoningen aan deze standaard moeten voldoen. Voor Triada zijn dit ongeveer 2.600 woningen. Op dit moment voldoen 524 van onze woningen aan deze norm. In 2022 ontwikkelen we plannen om in 2030 aan deze standaard te voldoen.

Studentenonderzoek

Voor onze circulaire doelen wilden we graag weten wat de CO_2-uitstoot is bij het gebruik van bouwmaterialen voor energetische woningverbeteringsprojecten. Daarom hebben we hier in 2021 onderzoek naar laten doen door een studententeam van Hogeschool Windesheim. De studenten hebben als casestudie het materiaalgebruik van het renovatieproject aan de Steinstraat en Smutsstraat in Vaassen onderzocht. Begin 2022 verwachten we de resultaten. Met de uitkomsten willen we stappen zetten op het gebied van circulair bouwen en renoveren.

2.2 Aan- en verkoop

Door woningen te verkopen kunnen we een toekomstbestendige vastgoedportefeuille creëren en een positieve kasstroom. De inkomsten uit verkoop gebruiken we voor herstructurering, renovatie, nieuwbouw en ingrepen voor duurzaamheid en toegankelijkheid. Door de krapte op de woningmarkt hebben we besloten minder woningen te verkopen. We hebben ze hard nodig voor het huisvesten van onze doelgroep. Het gevolg hiervan is dat we dit jaar achtenvijftig koopverzoeken van onze zittende huurders hebben moeten afwijzen. Voor ons nieuwe ondernemingsplan gaan we ons verkoopbeleid evalueren.

Verkoopresultaat

In de periode 2021-2025 verwachten wij honderdtwintig woningen te verkopen. Dit is gemiddeld vierentwintig woningen per jaar. In 2021 hebben we echter in totaal zeventien woningen verkocht.

Aankoop woningen

In 2021 hebben we geen woningen aangekocht.

Regeling Verkoop onder Voorwaarden (VoV)

Van 2007 tot en met 2009 hebben wij woningen verkocht in de verkoopvarianten Kopen met Korting en Koopgarant. In beide gevallen zijn we verplicht om de woning terug te kopen op het moment dat de koper de woning aanbiedt. Dit heeft in 2021 niet plaatsgevonden.

Afkoop van de regeling VoV

In totaal zijn er nog achtendertig woningen waarbij Triada bijzondere verplichtingen heeft door de genoemde verkoopconstructies. In de tweede helft van 2021 hebben we een actie voorbereid voor de afkoop van deze bijzondere verkoopregeling. Deze actie gaan we in 2022 uitvoeren in samenwerking met Stichting OpMaat.

Woningen (terug) in de verhuur

Door de wijziging in de strategie hebben we tien voor verkoop gelabelde mutatiewoningen niet verkocht. Deze zijn teruggegaan in de verhuur.

Garages en bedrijfsmatig vastgoed

In 2021 hebben we drie winkelpanden (BOG) verkocht.

Aan- en verkoop: de cijfers

	2021	2020
Verkopen		
Woningen verkocht op de vrije markt	15	17
Woningen verkocht aan zittende huurder	2	7
Verkoop bedrijfsmatig vastgoed	3	2
Totaal	**20**	**26**
Aankopen		
Aankoop woningen Mooiland	-	36
Totaal	**-**	**36**
Verkoop onder voorwaarden		
Woningen met terugkoopverplichting op 1 januari	38	42
Verplicht teruggekochte woningen (VoV)	-	-1
Afkoop van de regeling VoV	-	-3
Woningen met terugkoopverplichting op 31 december	**38**	**38**

2.3 Nieuwbouw

Wij bouwen al jaren flexibele, levensloopbestendige en duurzame woningen geschikt voor onze belangrijkste doelgroep. Bij het duurzaam bouwen van woningen houden wij rekening met het gebruik van materialen en alle woningen zijn vanzelfsprekend aardgasloos en energiezuinig.

De vraag naar woningen is groter dan het aanbod. Daarbij komt dat de productiecapaciteit onder druk staat, waardoor de bouwkosten extra zijn gestegen. De steeds strengere eisen, zoals bijvoorbeeld die rond stikstof, vertragen de start van projecten. Wij volgen al deze ontwikkelingen op de voet en bewaken de gevolgen ervan voor onze nieuwbouwportefeuille. Voor de nieuwbouwprojecten maken wij gebruik van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV). Verrekening vindt plaats met de jaarlijks af te dragen verhuurderheffing.

Vanaf 1 januari 2021 zijn we verplicht om onze woningen nog energiezuiniger te bouwen. Woningen waarvoor de gemeente na deze datum een omgevingsvergunning afgeeft, moeten voldoen aan de norm Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG).

Nieuwbouwprojecten

Alle woningen die we in 2021 hebben opgeleverd, gebouwd of in voorbereiding hebben genomen, voldoen aan onze vastgestelde Referentiekwaliteit en Standaardmaterialenlijst Nieuwbouw. Deze nieuwbouweisen hebben we in het voorjaar van 2021 herijkt en opnieuw vastgesteld.

Van de vijf projecten (totaal 135 woningen) die in 2020 in uitvoering kwamen, zijn er inmiddels vier opgeleverd (75 woningen). Eén project met zestig woningen, gestart in 2020, wordt in de eerste periode van 2022 opgeleverd.

Naast de opleveringen en de woningen in aanbouw, hebben we op dit moment zes projecten met in totaal 160 woningen in voorbereiding.

Opgeleverde projecten

Hattem, Assenrade fase 5

In de laatste fase van de wijk Assenrade hebben we twee rijen van vijf eengezinswoningen aan de straten Stockholm en Tartu gebouwd. De woningen zien er hetzelfde uit als onze andere eengezinswoningen in de wijk, maar hebben een smallere beukmaat van 5,1 meter. Dit sluit beter aan op de vraag naar betaalbare woningen. Deze tien woningen, opgeleverd in februari, waren de laatste die we bouwden in de wijk Assenrade.

Heerde, Heerderhof (Wendhorst)

Op het voormalig Wendhorstterrein aan de Wendakker hebben we twintig appartementen gebouwd. Omdat we goed rekening hebben gehouden met de omwonenden, was er geen onnodige vertraging in het afgeven van de omgevingsvergunning. De oplevering van de woningen was in september.

Heerde, Rooboerskamp

Op de plek van de voormalige Willem-Alexanderschool aan de Rooboerskamp hebben we tien eengezinswoningen afgenomen uit een plan van totaal 24 woningen. De in oktober opgeleverde woningen zijn een mooie toevoeging in deze wijk waar Triada meer bezit heeft.

Heerde, Bloemenwijk

Rond de zomervakantie zijn achttien levensloopgeschikte woningen en zeventien starterswoningen (betaalbaar voor jongeren onder de 23 jaar) opgeleverd. Dankzij de juiste stedenbouwkundige inpassing, is de sfeer van een tuindorp behouden. De starterswoningen zijn een groot succes. Hiermee hebben we goed ingespeeld op de behoefte. Voor deze doelgroep hebben we het jongerencontract geïntroduceerd.

Projecten in uitvoering

Hattem, Lippenoord Hattem Noord

In het najaar van 2020 startten we met de bouw van dit project. De stikstofproblematiek heeft hier tot vertraging geleid. Aan de Lippenoordweg en Zandkamp bouwen we vijftig levensloopbestendige appartementen in twee woongebouwen van drie lagen. Daarnaast komen er tien rechtstreeks vanaf de straat toegankelijke, levensloopbestendige woningen in twee blokken van vijf. In de eerste periode van 2022 gaan we deze woningen opleveren.

Projecten in voorbereiding

De gemeenten in ons werkgebied hebben ons gevraagd het woningaanbod te verruimen, onder meer vanwege de druk op de woningmarkt. Wij spannen ons in om op korte termijn hieraan mee te werken. Hiervoor moeten de gemeenten zich wel houden aan de toezeggingen die ze hebben gedaan en Triada geschikte locaties aanbieden.

Epe, Hoge Weerd

Nadat de gemeente een informatieavond had georganiseerd, heeft de gemeente een bestemmingsplanwijziging aangevraagd. Triada heeft een intentieovereenkomst gesloten en gaat op de Hoge Weerd 24 levensloopbestendige appartementen bouwen. Samen met de architect hebben we de plannen gepresenteerd aan de omwonenden. De afronding van het bestemmingsplan verwachten we begin 2022. Inmiddels hebben we de aanbesteding uitgezet en gaan we begin maart de aanvraag voor de omgevingsvergunning indienen. Wij gaan ervan uit dat we rond augustus 2022 kunnen gaan bouwen.

Epe, Hoofdstraat

Voor de hoek van de Hoofdstraat, bij de ingang van de nieuwe wijk De Klaarbeek, hebben we een plan ontwikkeld voor de bouw van 34 appartementen. Inmiddels hebben we de grootste obstakels genomen en een positief stedenbouwkundig advies ontvangen. In de eerste helft van 2022 starten we de voorbereidingen voor het wijzigen van het bestemmingsplan.

Epe, Klimopstraat/Drossenkampplein

Voor de uitvoering van het project moeten we negen woningen slopen. Met de bewoners van deze woningen gaan we vooraf eerst in overleg. Door de sloop komt het achterliggende terrein (dat in ons bezit is) vrij voor de bouw van 24 woningen. Zo kunnen bewoners op eigen terrein parkeren. Door corona moesten we de informatieverstrekking aan de omgeving over de bestemmingsplanwijziging uitstellen. Begin 2022 starten we dat alsnog op.

Heerde, Wilhelminalaan

Samen met een ontwikkelaar kijken we naar de mogelijkheden om 26 appartementen op de plek van de voormalige Wilhelminaschool te bouwen. Door de nauwe betrokkenheid bij deze ontwikkeling, kunnen wij onze wensen en het programma van eisen goed borgen. Het afgelopen halfjaar hebben we gesprekken gevoerd met de gemeente om het project verder kunnen uitwerken. Daarna gaan we de aanvraag voor de wijziging voor het bestemmingsplan indienen, in combinatie met de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Vaassen, Suikerbrink

We hebben de onderzoeken en de ontwikkeling van de 23 levensloopbestendige appartementen aan de Suikerbrink afgerond. De stedenbouwkundige gaf een positief advies af en de gemeente Epe nam een positieve grondhouding aan. In verband met corona moesten we eind 2021 een informatieavond over het wijzigen van het bestemmingsplan annuleren. Begin 2022 hebben we deze avond opnieuw ingepland en een-op-een en via een digitale omgeving gehouden. Hierna gaan we alle nodige aanvragen indienen en zetten we de aanbesteding uit. We streven ernaar om eind 2022 te starten met de bouw.

Vaassen, Sprenghenparc

Het afgelopen jaar hebben we overeenstemming bereikt met de ontwikkelaar voor de bouw van 29 appartementen aan het Kouwenaarspad. Alle appartementen zijn levensloopbestendig. De ontwikkelaar gaat begin 2022 een bestemmingsplanwijziging aanvragen en aansluitend de omgevingsvergunning. De bouw start eind 2022/begin 2023.

Locatiestudies

Net als vorig jaar, blijven we in 2022 (samen met de drie gemeenten) op zoek naar ontwikkellocaties voor sloop en vervangende nieuwbouw. Hiermee willen we de grote vraag naar sociale huurwoningen invullen en onze ambities op dit vlak waarmaken.

Nieuwbouw: de gegevens

	Aantal	Type	RVV-aanvraag toegekend	ISDE-subsidie	(Verwachte) oplevering	Huurprijs in €
Opgeleverd						
Hattem, Assenrade fase 5	10	Eengezins-woning	ja	ja	feb-21	< 633,25
Heerde, Heerderhof (Wendhorst)	20	Appartement	ja	ja	sep-21	< 633,25
Heerde, Rooboerskamp	10	Eengezins-woning	ja	-	okt-21	< 633,25
Heerde, Bloemstraat- en Rozenstraat	18	Levensloop-bestendig	ja	ja	jul-21	< 633,25
Heerde, Bloemstraat- en Rozenstraat	17	Starters-woning	ja	ja	jul-21	< 633,25
Totaal opgeleverd	**75**					
In uitvoering						
Hattem, Lippenoord Hattem Noord	50	Appartement	ja	ja	mrt-22	< 633,25
Hattem, Lippenoord Hattem Noord	10	Levensloop-bestendig	ja	ja	mrt-22	< 633,25
Totaal in uitvoering	**60**					
In voorbereiding						
Epe, Hoge Weerd	24	Appartement	ja	ja	2023	< 633,25
Epe, Hoofdstraat	34	Appartement	ja	-	2023	< 633,25
Epe, klimopstraat-Drossenkampplein	24	Appartement	ja		2023	< 633,25
Heerde, Wilhelminalaan	26	Appartement	ja	-	2023	< 633,25
Vaassen, Suikerbrink	23	Appartement	ja	-	2023	< 633,25
Vaassen, Sprenghenparc	29	Appartement	ja	-	2023	< 633,25
Totaal in voorbereiding	**160**					

2.4 Ontwikkelingen van ons woningbezit in cijfers

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

Ontwikkelingen woningbezit

Zelfstandige huurwoningen

	1-1-2021	Nieuw-bouw	Aankoop	Verkoop	Sloop	31-12-2021
Hattem	1.228	10	-	5	-	1.233
Wapenveld	623	-	-	1	-	622
Veessen	35	-	-	-	-	35
Heerde	965	65	-	3	-	1.027
Epe	1.709	-	-	4	-	1.705
Emst	122	-	-	-	-	122
Oene	63	-	-	-	-	63
Vaassen	1.652	-	-	4	-	1.648
Subtotaal	6.397	75	0	17	-	6.455

Onzelfstandige huurwoningen

	1-1-2021	Nieuw-bouw	Aankoop	Verkoop	Sloop	31-12-2021
Heerde	36	-	-	-	-	36
Epe	32	-	-	-	-	32
Vaassen	35	-	-	-	-	35
Subtotaal	103	-	-	-	-	103
Totaal	**6.500**	**75**	**0**	**17**	**-**	**6.558**

Ontwikkelingen woningbezit naar huurprijsklasse Wet Huurtoeslag

Huurprijsklasse (in €)	Goedkoop ≤ 442,46	Betaal-baar > 442,46 ≤ 678,66	Duur tot huur-toeslag-grens > 678,66 ≤ 752,33	Duur boven huur-toeslag-grens > 752,33	Onzelf-standige huur-woningen	Totaal
Aantal op 1 januari 2021	594	4.301	1.025	477	103	6.500
Nieuwbouw bestemd voor verhuur	11	64	-	-	-	75
Aankoop	-	-	-	-	-	0
Verkoop zittende huurders	-	1	1	-	-	2
Verkoop overige natuurlijke personen	5	10	-	0	-	15
Verkoop andere instellingen	-	-	-	-	-	-
Sloop	-	-	-	-	-	-
Saldo overige mutaties	66	603	-382	-287		-
Aantal op 31 december 2021	**666**	**4.957**	**642**	**190**	**103**	**6.558**

Beschikbaarheid

Aantal woningen per ultimo per gemeente

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Epe	3.593	12	3.605
Hattem	1.220	13	1.233
Heerde	1.678	42	1.720
Totaal	6.491	67	6.558

Aantal nultreden-woningen per gemeente

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Epe	1.213	1	1.214
Hattem	363	0	363
Heerde	520	26	546
Totaal	2.096	27	2.123

Gerealiseerd aantal nieuwbouwwoningen

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Epe	0	0	0
Hattem	10	0	10
Heerde	65	0	65
Totaal	75	0	75

Aandeel woningtype eengezinswoningen

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Epe	2.212	11	2.223
Hattem	867	13	880
Heerde	1.267	19	1.286
Totaal	4.346	43	4.389

Aandeel woningtype gestapelde bouw

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Epe	1.381	1	1.382
Hattem	353	0	353
Heerde	411	23	434
Totaal	2.145	24	2.169

Verkopen in jaar

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Epe	6	2	8
Hattem	5	0	5
Heerde	4	0	4
Totaal	15	2	17

2.5 De betaalbaarheid van onze woningen

Wij willen voldoende betaalbare woningen aanbieden voor mensen met een laag inkomen. Dit doen wij door ons huurprijsbeleid uit te voeren en door een gedifferentieerde jaarlijkse huurverhoging.

Ons huurprijsbeleid

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

Huurprijscategorieën[1]

Categorie	Huurprijs
1	≤ € 442,46 ofwel de kwaliteitskortingsgrens
2	> € 442,46 - ≤ € 532
3	> € 532 - ≤ € 583
4	> € 583 - ≤ € 633,25 ofwel de lage aftoppingsgrens
5	> € 633,25 - ≤ € 678,66 ofwel de hoge aftoppingsgrens
6	> € 678,66 - ≤ € 752,33, ofwel de liberalisatiegrens
7	> € 752,33

Jaarlijkse huurverhoging

Dit jaar hebben we geen jaarlijkse huurverhoging doorberekend omdat de overheid in februari 2021 heeft besloten om geen jaarlijkse huurverhoging in de sociale huursector toe te staan. Voor de geliberaliseerde woningen was wel een huurverhoging mogelijk, maar wij hebben ervoor gekozen om dit niet doen. Het gaat slechts om een paar woningen en we wilden verwarring onder de huurders over een huurverhoging voorkomen.

Huurbezwaarschriften

Door het ontbreken van de jaarlijkse huurverhoging, hebben we dit jaar geen bezwaren ontvangen.

Verzoeken tot huurverlaging

In 2021 was de Wet Eenmalige Huurverlaging Huurders van kracht. Huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens, hadden recht op deze huurverlaging. Afhankelijk van de huishoudgrootte, konden we de huur verlagen naar 633,25 euro of 678,66 euro. Uit opvraag bij de Belastingdienst bleek dat 676 huurders voor huurverlaging in aanmerking kwamen. Deze verlaging hebben we per 1 april 2021 doorgevoerd.

Huurders konden tot en met 31 december 2021 ook zelf een verzoek voor huurverlaging doen. In de loop van het jaar ontvingen we nog 21 verzoeken tot huurverlaging. Hiervan hebben we 15 toegekend. Door de Wet Eenmalige Huurverlaging Huurders ontvingen we per maand ruim 40.000 euro minder huuropbrengsten.

Huurders die geen recht hadden op huurtoeslag, omdat de huur bij de jaarlijkse huurverhoging hoger was geworden dan de maximale grens voor de huurtoeslag (752,33 euro), konden ook huurverlaging aanvragen. Van de gegrond verklaarde verzoeken hebben we de huurprijs van de woningen verlaagd tot de maximale huurtoeslaggrens.

Verzoeken tijdelijke huurverlaging ernstige gebreken

In 2021 is hiervoor één procedure gestart bij de huurcommissie. De huurcommissie heeft de huurder in het ongelijk gesteld.

[1] Dit zijn de huurprijscategorieën voor het jaar 2021. Deze bepalen we elk jaar opnieuw aan de hand van de nieuwe huurgrenzen.

Huurachterstand

Als een huurachterstand ontstaat, nemen wij zo snel mogelijk contact op met de huurder en proberen we tot een oplossing te komen. Daarbij werken wij samen met de drie gemeenten in ons werkgebied en met maatschappelijk werk (Vérian), het Formulierenteam in Epe, Op Koers in Hattem en de schulddienstverlening in Epe en Zwolle. In Epe nemen wij ook deel aan het Afstemmingsoverleg Schulden. In 2021 hebben we met alle drie de gemeenten een convenant vroegsignalering afgesloten.

De huurachterstand was het hele jaar vrij stabiel. In de zomermaanden waren de percentages zoals gebruikelijk het laagst. Op 31 december 2021 was de huurachterstand bij onze zittende huurders 0,42% van de jaarhuur. Dit is iets lager dan in 2020. De totale huurachterstand ligt met 0,71% iets hoger (0,69% in 2020).

In een aantal gevallen boeken wij openstaande achterstanden af. Bijvoorbeeld als de huurder een WSNP-traject heeft doorlopen en we de rest van de vordering moeten kwijtschelden. Dit jaar hebben we iets meer dan 22.000 euro afgeboekt. Dat is veel minder dan vorig jaar, toen we nog ruim 49.000 hebben afgeboekt.

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

Leegstand

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

Net als in 2020 hebben we iets minder dan een kwart van de woningen aansluitend verhuurd. Dit kwam doordat we ook dit jaar weer te maken hadden met beperkende coronamaatregelen. Hierdoor kon de woningzoekende in veel gevallen de woning pas bezichtigen als deze leeg was. Ook konden we geen mutatiewerkzaamheden uitvoeren in woningen die nog bewoond waren.

Vergeleken met 2020 daalde het aantal frictieleegstandsdagen met gemiddeld 23%. De technische leegstandsdagen stegen met gemiddeld tien dagen. Dit kwam doordat onze onderhoudspartners minder beschikbaar waren. Daarnaast waren er zestien woningen waar we veel onderhoud aan moesten uitvoeren voordat we ze weer konden verhuren.

Voor 31 woningen moesten we twee keer een advertentie plaatsen voordat we een kandidaat huurder hadden gevonden. Voor twee woningen drie keer en voor twee woningen zelfs vier keer. In totaal waren er 260 weigeringen op een aanbieding van een niet nieuwbouwwoning. Dit is 13% meer dan in 2020.

Betaalbaarheid van onze woningen: de cijfers

	2021
Wettelijk toegestane maximale huurverhoging inkomensgroep ≤ € 44.655	0,0%
Wettelijk toegestane maximale huurverhoging inkomensgroep > € 44.655	0,0%
Wettelijk maximale huursomstijging	1,4%
Huursomstijging Triada	0,0%
Gemiddelde huurverhoging gereguleerde voorraad	0,0%
Huurverhoging geliberaliseerde woningen	0,0%
Huurprijs zelfstandige woningen	
Percentage zelfstandige woningen met een betaalbare prijs	87%
Percentage woningen met huurprijs bereikbaar voor onze doelgroep	97%
Gemiddeld aantal WWS-punten per woning	167
Landelijk maximaal toegestane huurprijs bij 167 WWS-punten	€ 888,56
Gemiddelde huurprijs Triada	€ 581
Percentage huurprijs van maximaal toegestane prijs	65%

Betaalbaarheid van onze woningen: de cijfers

Huurprijsklassen	Epe	Hattem	Heerde	Aantal	%
Goedkoop ≤ € 442,46	413	115	132	666	10%
Betaalbaar > € 442,46 en ≤ € 678,66	2.674	861	1.271	4.957	77%
Tot huurtoeslaggrens > € 678,66 en ≤ € 752,33	382	199	217	642	10%
Boven huurtoeslaggrens > € 752,33	69	58	64	190	3%
Totaal aantal zelfst. woningen 31 december 2021	3.538	1.233	1.684	6.455	100%

Huurbezwaarschriften	Aantal
Bezwaarschriften ontvangen in verslagjaar	0
Ingetrokken bezwaarschriften (in overleg met huurders)	0
Huurcommissie ingeschakeld	0
Ongegrond verklaarde bezwaarschriften	0
In behandeling einde verslagjaar	0

Verzoeken tot huurverlaging/huurbevriezing	
Verzoeken Wet Eenmalige Huurverlaging Huurders	697
Gegrond verklaarde verzoeken Wet Eenmalige Huurverlaging Huurders	691
Verzoeken huurverlaging	1
Gegrond verklaarde verzoeken huurverlaging	1
Verzoek tot tijdelijke huurverlaging ernstige gebreken	1
Ongegrond verklaard verzoek tot tijdelijke huurverlaging ernstige gebreken	1

Huurachterstand	2021	2020
Vorderingen naar deurwaarder	37	81
Uitgevoerde ontruimingen	1	3
Huurachterstand ultimo, uitgedrukt als % van de moethuur	0,42	0,44
Totale huurachterstand, uitgedrukt als % van de moethuur	0,71	0,69

2.6 Koppelen vraag en aanbod

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

Woonruimteverdeelsysteem

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

Op dit moment actualiseren wij ons woonruimteverdeelbeleid. Onze doelstelling is: ‘Het zo eerlijk mogelijk verdelen en toewijzen van de beschikbare woningen. Waarbij oog is voor de samenstelling van de wijk en aandacht voor de woningzoekende’. Ook gaan wij dan aan de slag met een doorstromingsbeleid. In 2022 gaan wij het woonruimteverdeelbeleid implementeren.

Woningzoekenden

In vergelijking met 2020 steeg het aantal inschrijvingen van woningzoekenden met 1.285 (in 2020: 1.317) naar in totaal 16.961. Daarvan is 79% afkomstig uit ons werkgebied. Er waren 1.732 nieuwe inschrijvingen waarvan 365 huishoudens afkomstig uit ons werkgebied. Daarnaast hebben en 492 woningzoekenden zich uitgeschreven. Het merendeel omdat zij een woning van Triada hebben gekregen.

Ons woningaanbod

In 2021 waren er slechts 13 minder huuropzeggingen dan in 2020. Wel hebben wij meer woningen verhuurd dan in het jaar daarvoor. Dit komt door de toevoeging van 75 nieuwbouwwoningen en 45 volledig verbouwde en gerenoveerde appartementen. Hierdoor steeg vooral in de gemeente Heerde het aantal vestigingsmutaties (in 2021: 160 en in 2020: 111). Het aantal verhuringen van het bestaande bezit daalde ten opzichte van 2020 met 11%.

Reacties

Woningzoekenden kunnen via onze website reageren op een geadverteerde woning. Het aantal reacties per advertentie was in 2020 al met 35% gestegen ten opzichte van het jaar daarvoor. In 2021 is dit vergeleken met 2020 verder gestegen met 43%. Er waren gemiddeld 68 reacties per advertentie. Daar staat tegenover dat het aantal weigeringen ook toenam.

Slaagkans

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

Voor het eerst hebben we de slaagkans voor jongeren van 22 jaar of jonger in de gemeente Heerde kunnen verbeteren. Dit komt onder andere door de bouw van 17 nieuwbouwwoningen die we met voorrang aan jongeren hebben toegewezen. Voor de cijfers verwijzen we naar de tabel aan het einde van dit hoofdstuk.

Verhuringen

Bij de toewijzing van de nieuwbouwwoningen hebben we in 2021 meer gebruik gemaakt van voorrangsregels voor bepaalde doelgroepen. Zo hebben we in Heerde 17 woningen met voorrang toegewezen aan jongeren van 22 jaar of jonger en in Vaassen 9 woningen.

Daarnaast hebben we in Heerde 20 appartementen en 18 woningen met voorrang aangeboden aan woningzoekende huurders van Triada van 55 jaar en ouder. Dit waren allemaal levensloopgeschikte woningen. Op deze manier konden de 55-plusers in een woning gaan wonen die toekomstbestendig is. We hebben twintig gezinnen een nieuwe eengezinswoning met een verlaagde huurprijs aangeboden. In 2022 gaan we in Hattem nieuwbouwwoningen en appartementen verhuren. Daarvan gaan we 45 woningen toewijzen met voorrang voor huurders van Triada van 55 jaar of ouder. De overige 15 woningen wijzen we zonder voorrangsregels toe.

Bij de woningtoewijzing maken wij onderscheid tussen starters en doorstromers. Starters wonen bijvoorbeeld nog bij ouders of op kamers, doorstromers wonen al in een huur- of koopwoning.
Het aantal doorstromers en starters dat een woning betrok, is ongeveer gelijk. Van alle woningen verhuren we 85% aan één- en tweepersoonshuishoudens en 15% aan meerpersoonshuishoudens.

Staatssteunregeling

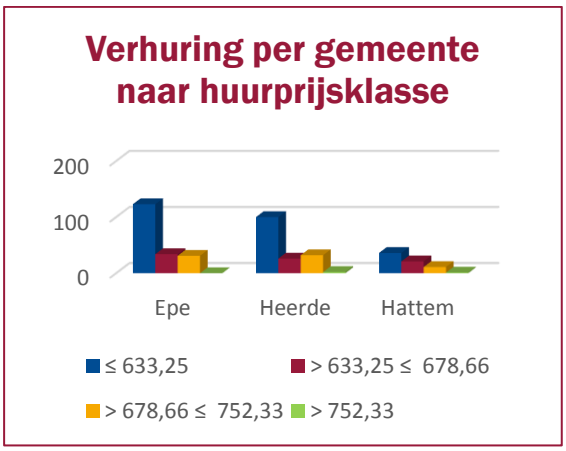
Wij moeten minimaal 80% van de woningen met een kale huurprijs tot de liberalisatiegrens verhuren aan huishoudens met een toetsingsinkomen tot en met 40.024 euro. Daarbij komt dat de overheid de tijdelijke 10%-regeling van Monasch heeft verlengd tot 2022. Dit betekent dat wij maximaal 10% van de woningen met een huur tot de liberalisatiegrens mogen verhuren aan huishoudens met een inkomen van 40.024 tot en met 44.655 euro.

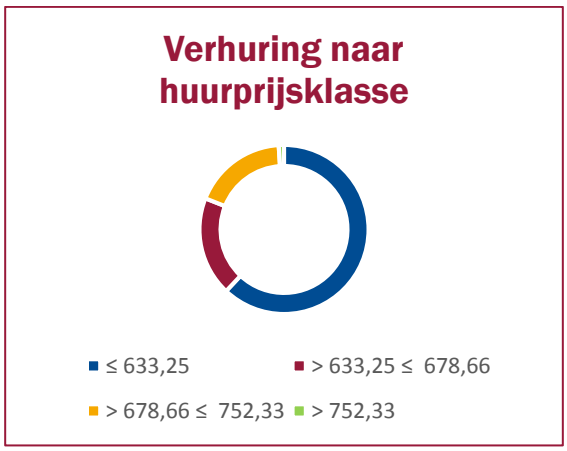
Dit jaar hebben we twee woningen toegewezen aan huishoudens met een middeninkomen. Eén woning ging naar een huishouden dat net in de categorie middeninkomens viel. De andere woning hebben we vanwege de leefbaarheid geadverteerd voor huishoudens met een middeninkomen. Eén woning hebben we vrij toegewezen, boven de inkomensgrens van 44.655 euro. Dit was een huishouden met herstructureringsurgentie.

Passend toewijzen

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

In 2021 hebben we één woning niet-passend toegewezen. De passendheidsnorm biedt deze mogelijkheid. We hebben gemotiveerd aangegeven waarom er binnen ons woningaanbod geen passende woning beschikbaar was.





Flexhuren

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

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

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

Als we een woning aanbieden met flexhuren, 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. Zij houden dan wel hun inschrijftijd. Na vijf jaar kunnen ze dan makkelijker verhuizen naar een grotere woning. Zo zorgen wij ervoor dat er voldoende aanbod beschikbaar komt voor jongeren van 22 jaar en jonger met een laag inkomen.

In 2021 hebben we vier woningen met een flexprijs verhuurd aan een ouder huishouden en 17 aan jongeren van 22 jaar en jonger.

In 2022 vergroten we de voorraad woningen die we met een flexprijshuur aanbieden.

Bijzondere toewijzingen

Een aantal woningen verhuren wij buiten het woonruimteverdeelsysteem om. Dit zijn woningen die wij (met voorrang) toewijzen aan woningzoekenden die eigenlijk geen kans maken op een reguliere woningtoewijzing omdat ze onvoldoende inschrijftijd hebben of omdat we ze gericht passend willen huisvesten. Het gaat bijvoorbeeld om vergunninghouders (statushouders met verblijfsvergunning), mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking of (ex-)psychiatrische patiënten. En in sommige situaties ook herstructureringskandidaten. Dit zijn mensen die moeten verhuizen vanwege sloop of een ingrijpende renovatie van hun woning.

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

Vergunninghouders

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

Alle drie de gemeenten hebben aan het eind van 2021 nog een achterstand. Daarbij is geen rekening gehouden met mensen die vanwege gezinshereniging misschien nog worden bijgeplaatst in de al toegewezen woningen. Dit omdat het niet zeker is hoeveel dat er zijn.

Voor de aan de gemeenten toegewezen vergunninghouders komen niet altijd passende woningen beschikbaar. 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 blijven. De gemeente Epe is eigenaar van drie panden die geschikt zijn voor kamerbewoning voor alleenstaanden. De bedoeling is dat deze personen, na gezinshereniging, doorstromen naar een reguliere woning. Helaas lukt dit niet altijd. De taakstelling van vergunninghouders blijft een belangrijk punt op de agenda van het bestuurlijk overleg met de drie gemeenten.

Opstapregeling

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

Intermediaire verhuur

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

Toewijzing toegankelijke woningen 3 en 4 sterren

Triada heeft woningen die rolstoel toegankelijk en rollator doorgankelijk zijn (3 sterren) en woningen die rolstoel toe- en doorgankelijk zijn (4 sterren). Met de gemeenten hebben wij afspraken gemaakt over het adverteren van deze woningen. In de advertentie staat als aanvullende voorwaarde: deze woning is alleen bestemd 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 2021 hebben wij 17 woningen op deze manier geadverteerd: 11 in Epe, 3 in Hattem en 3 in Heerde. Uiteindelijk hebben we maar 1 woning in Hattem met deze voorrang toegewezen.

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. We hebben afscheid genomen van de regionale urgentiecommissie van de Noord-Veluwe. Vanaf 1 januari 2021 beoordeelt de Urgentiecommissie Woonruimteverdeling van Enserve de urgenties.

Koppelen vraag en aanbod: de cijfers

				2021	2020
Woningzoekenden					
	Epe	**Hattem**	**Heerde**	**Totaal**	**Totaal**
Ingeschreven woningzoekenden uit gemeente	168	75	119	362	303
Totaal inschreven woningzoekenden drie gemeenten	7.183	2.514	3.643	13.340	15.676
Percentage inschrijvers dat buiten werkgebied woont				21%	28%
Totaal aantal ingeschreven woningzoekenden verslagjaar				16.961	15.676
Mutatiegraad					
Epe				5,3	5,0
Hattem				4,8	5,5
Heerde				5,9	6,7
Totaal op basis van verhuringen				5,4	5,5
Slaagkans woningzoekenden per gemeente					
	Epe	**Hattem**	**Heerde**	**Totaal**	**Totaal**
Woningzoekenden ≥ 23 jaar	1,9%	1,4%	2,5%	2,0%	2,5%
Woningzoekenden 22 jaar en jonger	0,7%	0,1%	1,7%	0,8%	0,6%
Gemiddelde bewoningsduur in jaren	2,81	3,72	2,54	3,02	-
Aantal reacties per verhuurde woning bestaand bezit per gemeente					
	Epe	**Hattem**	**Heerde**	**Totaal**	**Totaal**
Aantal advertenties	252	120	170	542	390
Gemiddeld aantal reacties per verhuurde woning	67	84	61	68	48
Totaal aantal reacties	8.616	4.346	5.094	18.056	14.575
Aantal verhuringen per gemeente					
	Epe	**Hattem**	**Heerde**	**Totaal**	**Totaal**
Aantal verhuringen bestaand bezit (incl. Suikerbrink, intermediair en excl. garages)	188	59	95	342	351
Aantal verhuringen nieuwbouw	-	10	65	75	3
Totaal aantal verhuringen	188	69	160	417	354

Verhuurde eengezinswoning	54%	57%
Verhuurd in geliberaliseerd segment (>752,33 euro)	3	2
Verhuurd aan doorstromer	49%	51%
Verhuurd aan starter	51%	49%
Verhuurd via intermediaire verhuur	2	7

Koppelen vraag en aanbod: de cijfers

Aantal verhuringen aan jongeren

	Epe	Hattem	Heerde	Totaal 2021	Totaal 2020
19 t/m 22 jaar	10	1	19	30	-
23 t/m 27 jaar	48	12	27	87	-

Staatssteunregeling Triada

Huishoudens met een inkomen t/m € 40.024 (wettelijk 80%)	99,27%	98,80%
Huishoudens met een inkomen > € 40.024 en t/m € 44.655 (wettelijk 10%)	0,49%	0,60%
Huishoudens met een inkomen > € 44.655	0,24%	0,60%
Totaal	100%	100%

Passend toewijzen

Passend toegewezen	99,56%	100%

Flexhuren

Aantal woningen geadverteerd met flexprijzen	7	40
Aantal woningen waarvan huurprijs is verlaagd	4	11
Totale kosten per maand	347,75	€ 1.117

Gemiddelde aftopping per maand per flexwoning in 2021

	Epe		Hattem		Heerde		Totaal	
	aantal	Gem. afgetopt in €	aantal	Gem. afgetopt in €	aantal	Gem. afgetopt in €	aantal	Gem. afgetopt in €
Doelgroep 55+	1	45	3	302,75	-	-	4	347,75
Doelgroep jongeren ≤ 22 jaar	5	535	-	-	12	1.692	17	2.227

Urgentieverzoeken en -toewijzingen

	2021	2020
Totaal aantal urgentieverzoeken Epe, Hattem en Heerde	19	17
Toegewezen urgentieverzoeken Epe, Hattem en Heerde	13	11
Door Triada toegewezen woningen met urgentieverklaring	15	12

Bijzondere toewijzingen 2021

	Epe	Hattem	Heerde	Totaal
Reguliere toewijzingen	190	62	155	407
Aangepaste woning	1	-	2	3
Opstapregeling	2	-	1	3
Herstructurering	-	-	-	-
Vergunninghouders	8	3	7	18
Woningruil	1	1	-	2
Calamiteit	-	-	-	-
Diversen	4	1	2	7
Totaal	16	5	12	33
Percentage t.o.v. totaal aantal verhuringen	9%	8%	13%	10%

Koppelen vraag en aanbod: de cijfers

Taakstelling vergunninghouders 2021 (in aantal personen)

	Epe	Hattem	Heerde	Totaal
Achterstand 31 december 2020	7	4	9	20
Taakstelling 2021	47	18	27	92
Huisvesting door Triada	-16	-12	-27	-55
Huisvesting door overige verhuurders (o.a. kamerbewoning gemeente)	-6	-	-	-6
Stand 31 december 2021	32	10	9	51
Beschikbaar gestelde woningen	8	5	8	21
Aantal gereserveerde woningen voor statushouders maar nog niet verhuurd eind 2021	2	1	1	4

3. Goed wonen in een prettige woonomgeving

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

3.1 Een leefbare buurt is een gezamenlijke verantwoordelijkheid

Buurtbewoners zijn samen verantwoordelijk voor een fijne leefbare buurt. Als dat niet lukt, steunt Triada haar huurders hier graag bij. Wel blijven wij dit samen met de bewoners doen. Want bewoners hebben zelf de grootste invloed op de leefbaarheid in de eigen woonomgeving.

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

In 2021 hebben wij samen met bewoners en andere betrokken partijen verschillende acties uitgevoerd om te komen tot een prettige woonomgeving voor onze huurders. Voorbeelden van deze acties zijn:

- Bewoners uit de buurt Hoge Weerd hebben we via een enquête gevraagd wat zij van hun woonomgeving vinden. Bijvoorbeeld van het speelveld, de bestrating tussen de woningen, de tuinen, enzovoorts. Ook hebben we gevraagd wie van de bewoners met ons wil meedenken in het maken van plannen om de buurt te verbeteren. In 2022 gaan wij met deze mensen in gesprek.
- Samen met de gemeente Hattem en bewoners uit de buurt Distelhoeve maken we plannen om het gebied groener te maken. In 2022 voeren we de plannen uit.
- We hebben de bewoners en de kerkenraad van de ‘Noodgemeente protestant Maluku di Belanda maart 1953’ geholpen bij het herstellen van de oude kerkklok. Deze stond in het voormalig Molukse woonoord Vaassen. De klok staat nu naast het herinneringsmonument bij de Molukse kerk Musafir. De kerkklok heeft voor veel Molukse bewoners van Berkenoord II een grote emotionele waarde.
- De bewoners van de flat aan de Wetstraat in Vaassen hebben onder begeleiding van een kunstenaar een vrolijk en kleurrijk kunstwerk op de plint van het gebouw gemaakt. De flat gaat nu door het leven als de Regenboogflat.



Muurschildering Wetstraat Vaassen

Tuinonderhoud

In 2021 hebben we meer aandacht besteed aan huurders die de tuin niet onderhouden. We hebben deze huurders aangesproken op de verwaarloosde tuin en afspraken met ze gemaakt om de tuin weer netjes te maken.

We zijn in gesprek met Axent Groen over de aanleg van onderhoudsvriendelijk tuinen. Hiervoor hebben we drie modeltuinen laten inrichten. Bewoners die zelf de tuin niet kunnen inrichten, kunnen kiezen uit een van deze drie modellen en in termijnen via Triada betalen.

Met verschillende partijen voeren we gesprekken over een tuinabonnement. Bewoners die zelf de tuin niet kunnen onderhouden, kunnen dit laten doen tegen een schappelijke, maandelijkse vergoeding. In 2022 voeren we dit in.

Trappenhuizen veilig

Sinds 2020 werken we in Vaassen samen met een bedrijf dat illegaal geparkeerde scooters en fietsen uit trappenhuizen verwijdert. Bewoners kunnen deze tegen betaling weer terugkrijgen. Het doel is de veiligheid in trappenhuizen te borgen en de aanblik netjes te houden. Deze samenwerking werpt nu al zijn vruchten af. Dit jaar heeft het bedrijf maar één scooter verwijderd, terwijl onze opzichters daar in het verleden regelmatig fietsen of scooters aantroffen. In 2022 gaan wij kijken of wij deze samenwerking kunnen uitrollen naar de andere kernen in ons werkgebied.

Meet and Greets

Een goede buur is beter dan een verre vriend. Huurders die in nieuwbouw gaan wonen, krijgen ineens te maken met heel veel nieuwe buren. Wij willen ze graag ondersteunen bij het ontmoeten en kennismaken met elkaar. Daarvoor organiseren we Meet and Greets. Helaas was het door corona niet mogelijk om voor de vier opgeleverde nieuwbouwprojecten Meet and Greets te organiseren.

Kansen benutten

Woningverbeteringsprojecten zijn bij uitstek geschikt om kansen te benutten. Waar dit mogelijk is, doen wij dit door de werkzaamheden te combineren met maatregelen en acties die de woonomgeving verbeteren. We gaan eerst met de bewoners in gesprek waarbij wij hun wensen en behoeften inventariseren. Zo verbeteren we de onderlinge verbinding tussen onze huurders en die met hun buurt. Voorbeelden zijn: betere stallingsplaatsen voor fietsen, betere verlichting van bergingen, enzovoorts.



In samenwerking met de klankbordgroep, hebben we bij twee flats aan de Stein- en Smutsstraat een ontwerp gemaakt om de trappenhuizen aan te kleden. Een bewoonster heeft hiervoor verschillende fotoseries gemaakt. Bewoners hebben zelf gekozen welke foto's in het trappenhuis kwamen.

Samen met de bewoners gaan we woonregels afspreken. Daarna laten we een kunstenaar kijken hoe we deze op een ludieke manier in het trappenhuis kunnen aanbrengen. Ook hebben we met de bewoners een tuinenplan gemaakt. Dit plan gaan we begin 2022 uitvoeren.

Wensfonds

Bewoners die met elkaar de eigen buurt mooier, veiliger of leuker willen maken, steunen wij graag. Dit doen wij onder andere met het Wensfonds. Op onze website staat informatie over het Wensfonds, waarmee wij bewoners willen aanmoedigen om zelf de eerste stap te zetten. Samenwerken, is samen 'buurt maken'. Helaas hebben wij ook in 2021 maar weinig aanvragen gehad. In 2022 gaan we opnieuw bewoners wijzen op de mogelijkheden van het Wensfonds door hierover persoonlijk met ze in gesprek te gaan. Vooral de buurtbeheerder gaat hier een rol in vervullen.

Ontmoetingsruimten

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

In een van onze appartementengebouwen in Vaassen huisvesten en steunen wij het wijksteunpunt Bloemfontein. Veel van onze huurders maken gebruik van dit wijksteunpunt. Zo dragen wij bij aan de leefbaarheid en voorzieningen in buurten waar wij veel woningen bezitten.

De Leijenstein

Woongemeenschap De Leijenstein biedt bewoners de mogelijkheid om langer zelfstandig thuis te wonen. Ze doen dit door elkaar bij te staan met hand- en spandiensten met behoud van privacy. Dit jaar hebben de bewoners een activiteitencommissie opgericht. Deze commissie organiseert regelmatig leuke activiteiten voor de bewoners.

De Lippe

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

De Kuipersheem

Het appartementengebouw Kuipersheem heeft een binnentuin waar bewoners activiteiten organiseren met steun van KoppelSwoe.

3.2 Voorkomen en aanpakken van woonproblemen

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

Jongeren

In de Bloemstraat in Heerde hebben wij zeventien nieuwbouwwoningen toegewezen aan jongeren en in de Suikerbrinkflats in Vaassen negen. Voor deze doelgroep is het meestal de eerste woning. Daarom hebben wij hieraan bij de toewijzing extra aandacht besteed en intakegesprekken gevoerd. Ook hebben we een flyer gemaakt met informatie over wat er op ze afkomt als ze voor het eerst op zichzelf gaan wonen.

Tweede Kansbeleid en vaststellingsovereenkomsten

Als huurders bij ons een tweede kans krijgen, laten we hen een vaststellingsovereenkomst tekenen. Daarnaast sluiten we uit voorzorg met steeds meer huurders een vaststellingsovereenkomst af. Afgelopen jaar hebben we deze overeenkomst geactualiseerd en een format voor een gedragsaanwijzing laten opstellen. Daarmee voldoen beide documenten aan de geldende wet- en regelgeving.

In 2021 startten we met nog zeventien lopende vaststellingsovereenkomsten uit vorige jaren. Daar zijn achttien nieuwe vaststellingsovereenkomsten bijgekomen. Helaas hebben we dit jaar nog geen overeenkomsten met een positief resultaat afgerond. Twee overeenkomsten hebben wij verlengd.

Overlast

We ervaren dat overlastsituaties steeds ingewikkelder worden. Regelmatig zien we dat bewoners te maken hebben met verslaving of geestelijke problemen. Ook eisen steeds meer huurders dat wij deze problemen oplossen, zelfs als wij dit niet kunnen. Dit jaar hebben we het proces rondom het afhandelen overlastmeldingen helemaal vernieuwd, net als de brieven en formulieren die erbij horen. Belangrijke aandachtspunten bij deze wijzigingen waren: klant centraal, maatwerk en juiste dossieropbouw als het onverhoopt toch tot een rechtszaak komt.

Buurtbemiddeling

In alle drie gemeenten nemen wij deel aan het project Buurtbemiddeling. Dit is een onderdeel van ons overlastbeleid. Als er sprake is van onderlinge last, bijvoorbeeld een burenruzie, dan sturen we de bewoners eerst door naar Buurtbemiddeling. Komen zij er met elkaar niet uit, dan neemt Triada de zaak over. De evaluatie van de inzet van Buurtbemiddeling die in 2021 gepland stond, hebben we doorgeschoven naar 2022. Door corona kon Buurtbemiddeling de vrijwilligers maar minimaal inzetten en dus zijn de resultaten van de afgelopen twee jaren niet maatgevend.

Stichting Present

Bij het oplossen van overlast- of probleemsituaties maken wij soms gebruik van Stichting Present. Zij helpen huurders om overlast in of om de woning aan te pakken of te voorkomen. Dit doen ze met een praktische en korte ondersteuning van één à twee dagdelen. Bijvoorbeeld met het opknappen van de tuin of het opruimen of schoonmaken van de woning. In 2021 hebben wij negen aanvragen van Present gehonoreerd. Door corona was het ook dit jaar lastig voor Present om (binnen)klussen uit te voeren. Ook waren er door corona minder vrijwilligers beschikbaar. We verwachten dat we komend jaar weer vaker van deze diensten gebruik gaan maken.

Voorkomen en aanpakken woonproblemen: de cijfers

	2021	2020
Bijzondere overeenkomsten en Tweede Kansbeleid		
Lopende vaststellingsovereenkomsten begin jaar	17	19
Nieuwe afgesloten vaststellingsovereenkomsten	18	22
Lopende overeenkomsten opstapregelingen	3	
Nieuwe afgesloten overeenkomsten vanuit de opstapregeling	3	4
Overeenkomsten uit voorgaande jaren omgezet naar huurovereenkomst voor onbepaalde tijd	18	22
Lopende bijzondere overeenkomsten einde jaar	17	22
Lopende overeenkomsten opstapregeling	6	
Overlast		
Openstaande meldingen begin jaar	51	82
Nieuwe meldingen:		
- Geluidsoverlast	36	21
- Problematische zorgsituaties	16	10
- Woning- en tuinverwaarlozing	51	32
- Alcohol en drugsgebruik of drugshandel	7	6
- Leefbaarheid	49	18
- Woonfraude	4	9
- Overig	26	29
Totaal aantal nieuwe meldingen	189	125
Lopende meldingen einde jaar	71	51
Stichting Present		
Aantal adressen waarvoor een financiële bijdrage is verstrekt	11	0

4. Communicatie, participatie en samenwerking

Wij luisteren naar onze klanten en houden ze op de hoogte van alle zaken die spelen. Dit zijn onder andere ons beleid, onze service- en dienstverlening, het uit te voeren onderhoud en herstructurering. Naast persoonlijke communicatie via een gesprek of brief maken we hiervoor ook gebruik van onze website, Facebook, Twitter, lokale media, informatieavonden, huiskamergesprekken en folders. Door de coronamaatregelen zijn ook dit jaar de persoonlijke contacten helaas wat minder geweest dan normaal.

Kwaliteit van de dienstverlening blijven verbeteren

Ons doel is een hoge kwaliteit (online) dienstverlening die onze klanten als positief beoordelen. Dit jaar hebben we opnieuw hard gewerkt aan het verbeteren van onze dienstverlening. Ook dit jaar stonden de medewerkers van Triada weer voor de uitdaging om in coronatijd de dienstverlening op peil te houden. Uit onze KWH-scores leiden wij af dat we hierin zijn geslaagd.

Klantvisie

Dit jaar zijn we gestart met het ontwikkelen van een klantvisie. Als onderdeel hiervan hebben we twee luisterpanels georganiseerd. Hierbij gingen huurders met elkaar in gesprek over onze algemene dienstverlening en hun ervaringen als nieuwe huurder van Triada. Dit was onder leiding van een externe gespreksleider. Op hetzelfde moment konden medewerkers van Triada in een andere ruimte via een groot beeldscherm de gesprekken live volgen. Zij konden dus alleen luisteren en zich niet in het gesprek mengen.

De luisterpanels leverden leerzame en nuttige informatie op die we tijdens een luisterarena breed in de organisatie hebben besproken. Hier hebben we veel leer- en verbeterpunten uitgehaald. Gelukkig mochten we tijdens deze sessies ook fijne complimenten ontvangen over onze dienstverlening. Met de input uit de luisterpanels en –arena werken we het komende jaar onze klantvisie verder uit.

Digitale dienstverlening

Op ons verzoek heeft een Hbo-student een klantonderzoek uitgevoerd naar onze digitale dienstverlening. Uit dit onderzoek bleek dat het grootste deel van onze klanten behoefte heeft aan persoonlijk contact, maar ook veel klanten kiezen voor digitaal contact. Om aan deze behoefte te voldoen, kunnen we in het digitale contact nog een aantal verbeterslagen maken. Bijvoorbeeld door onze klanten beter te informeren over de mogelijkheden van Mijn Triada, waardoor het gebruik hiervan groeit. Daarnaast kunnen we het contact via e-mail verminderen door te sturen op het gebruik van het contactformulier op de website. Hierdoor kunnen wij efficiënter werken en houden we meer tijd over voor persoonlijke contacten, waar onze klant de voorkeur aan geeft. In 2022 gaan wij met deze verbeterpunten aan de slag.

Woningcatalogus

Woningzoekenden willen graag weten welke woningen Triada aanbiedt. Daarvoor hebben wij een online woningcatalogus ontwikkeld. Deze woningcatalogus biedt een uniek inzicht in ons complete woningbezit. Iedereen kan zien wáár Triada welke woningen heeft staan. Ook geven we informatie over de plaats en wijk waar de woning staat en het energielabel van de woning.

Verhuurproces

Onder begeleiding van Visueel Teamwork heeft het team Klantbeheer gekeken wat zij kan verbeteren aan onze dienstverlening. Ze hebben het hele verhuurproces beoordeeld met een waarde-stroomanalyse. Daarbij keken ze vooral hoe ze er meer uit konden halen voor onze klanten. Ze gaan de verbeteringen in 2022 invoeren.

KlantContactPunt

Het KlantContactPunt (KCP) speelt een belangrijke rol bij het leveren van een excellente dienstverlening. Voor onze huurders, woningzoekenden en andere relaties zijn ze het eerste contact met Triada.

Veruit het grootste gedeelte van deze contacten verloopt via de telefoon. In 2021 heeft het KCP 33.844 binnenkomende telefoontjes behandeld. Daarvan heeft het KCP maar liefst 87% zelf afgehandeld. Dit is een stijging vergeleken met 2020. Er kwamen 3.035 e-mails binnen. En hoewel de balie alleen op afspraak geopend was, registreerden we 248 baliebezoeken van huurders en woningzoekenden.

Onze onlinedienstverlening hebben we in het afgelopen jaar zien groeien. Via het huurdersportaal zijn 988 klantvragen binnengekomen. Van onze huurders heeft 32,8% een actief account waarmee ze gebruik kunnen maken van onze online digitale dienstverlening.

Droomsessie

Het KCP wil haar meerwaarde voor de klant en de interne organisatie verder vergroten. Om die reden heeft het team tijdens een droomsessie gekeken naar de toekomst van de afdeling. Vragen die daarbij een rol speelden waren: wat kunnen we anders doen, wat kunnen we verbeteren, wat kunnen we nog meer doen, waarmee moeten we stoppen, enzovoorts. Tijdens de sessie hebben ze veel inspiratie opgedaan en ideeën verzameld. In 2022 gaat het team hier verder mee aan de slag, zodat er een duidelijk verbeterplan komt.



Kwaliteitscentrum voor woningcorporaties

We laten de kwaliteit van onze dienstverlening meten door het Kwaliteitscentrum voor woningcorporaties (KWH). De resultaten van de KWH-metingen stellen ons in staat om op tijd bij te sturen. Zo zorgen we ervoor dat onze klanten tevreden blijven over onze dienstverlening. Zij gaven ons gemiddeld een 7,7 voor onze dienstverlening. Dit was in 2020 nog een 7,6. Een lichte stijging waar we blij mee zijn. We blijven voortdurend bezig om onze dienstverlening te verbeteren. In 2021 zijn we gestart met het opstellen van een nieuwe klantvisie waar huurders en een brede vertegenwoordiging van medewerkers bij betrokken zijn. We verwachten dat we hierdoor op termijn in staat zijn naar een A-score te groeien in de Aedes benchmark. Op dit moment is dat nog een B-score.

KWH-oordeel: de cijfers

	2021		2020	
	Triada 2021	**Sector 2021**	**Triada 2020**	**Sector 2020**
Algemene dienstverlening	7,5	7,3	7,6	7,3
Woning zoeken	7,7	7,8	7,4	7,8
Nieuwe woning	7,3	7,8	7,6	7,8
Huur opzeggen	7,9	8,0	7,4	8,0
Reparaties	8,1	7,9	7,9	7,9
Onderhoud	7,7	7,5	7,7	7,6
Totaal	**7,7**	**7,7**	**7,6**	**7,7**

Klachten

Helaas kunnen we niet iedereen tevreden maken, 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 klacht indienen. De klacht doorloopt dan onze interne klachtenprocedure. Een beroep is mogelijk bij de regionale Klachtenadviescommissie Noord-Veluwe. Voor zaken die gaan over de woonruimteverdeling, kunnen klanten een beroep instellen bij de gemeenten.

Klachten: de cijfers

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

4.1 Meepraten en meebeslissen

Onze klanten kunnen meepraten over ons beleid, onze activiteiten en onze service- en dienstverlening. Hiervoor bestaan twee overlegorganen: de huurdersraad en bewonerscommissie.

Huurdersraad Triada

De huurdersraad vertegenwoordigt onze huurders en houdt zich bezig met ons beleid; het huurbeleid, het ondernemingsplan, prestatieafspraken en het vastgoedsturingsbeleid. Normaal gesproken bestaat de raad uit negen leden. Twee zetels zijn voor Epe/Oene, twee voor Hattem, twee voor Heerde, één voor Wapenveld/Veessen en twee voor Vaassen/Emst. Zo is iedere gemeente en plaats vertegenwoordigd.

Aan het eind van 2021 bestond de raad uit zes leden en waren er drie vacatures. Dit was in 2020 ook al zo. In het afgelopen jaar heeft de raad verschillende nieuwe ideeën ontwikkeld om de vacatures ingevuld te krijgen, maar helaas zonder succes. Omdat de basis binnen de huurdersraad (te) smal is, hebben wij met de huurdersraad gezocht naar externe ondersteuning. In 2022 gaan we met de partij die de huurdersraad heeft uitgekozen de opdracht verder inhoud geven.

De overlegvergaderingen vonden plaats op het kantoor van Triada en digitaal via MS Teams. Door de coronabeperkingen zijn ook in 2021 overleggen niet doorgegaan. Wel hebben we de huurdersraad de nodige informatie verschaft, zowel schriftelijk als digitaal. In 2021 is er drie keer een standaard overleg geweest. Daarnaast zijn er verschillende incidentele overleggen geweest, al dan niet met een afvaardiging van de huurdersraad. De Huurdersraad heeft geparticipeerd in de selectie van de nieuwe directeur-bestuurder en in het werven van twee rvc-leden. Ook heeft de raad verschillende overleggen gevoerd over de prestatieafspraken, vaak met vertegenwoordigers van de gemeenten.

Tijdens de overleggen heeft de huurdersraad onder meer de volgende zaken besproken:
- Jaarlijkse huurverhoging woningen en garages
- Jaarlijkse aanpassing tarieven fondsen
- Uitgangspunten toekomstige jaarlijkse huurverhoging
- Jaarverslag 2020 Triada
- Begroting 2022 Triada
- Evaluatie reglementen sloop, renovatie en groot onderhoud
- Efficiënter aanbieden woningzoekenden
- Actualisatie onderhouds-abc.

Vernieuwing van participatie

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

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.

Onderzoek naar resultaten woningverbeteringsprojecten

Triada investeert volop in het verduurzamen van haar woningen, maar wat vinden onze klanten daarvan? Hoe ervaren zij het om tijdens de werkzaamheden in de woning te wonen? Wat vinden ze na de oplevering van het wooncomfort en het gebruikersgemak van de nieuwe installaties? Welk invloed hebben de verbeteringswerkzaamheden op hun energieverbruik? De Woon Advies Commissie (WAC) doet voor Triada onderzoek naar deze vragen. Dit jaar heeft de WAC hiervoor een nulmeting gedaan onder de bewoners van flats aan de Stein- en Smutsstraat. De commissie heeft onderzocht wat de ervaringen nu zijn en eind 2022 herhalen ze het onderzoek.

4.2 Langer zelfstandig thuis wonen

Langer zelfstandig thuis wonen vraagt om een woning waarin de bewoner zorg kan ontvangen en om een toegankelijke woonomgeving met zorg- en welzijnsvoorzieningen. Door de groei van deze vraag, is het belangrijk dat Triada hier samen met de gemeenten en andere samenwerkingspartijen aandacht aan blijft besteden.

Dit doen wij bijvoorbeeld door te zorgen voor toegankelijke woningen via het aanpassen van ons bezit en door het toevoegen van nieuwbouw. Oudere huurders kunnen ook zelf maatregelen nemen om langer thuis te kunnen blijven wonen. Hiervoor krijgen ze van verschillende instanties informatie om ze bewust te maken van de eigen verantwoordelijkheid.

Preventieteam 0-100 Gemeente Heerde

Het is goed om korte lijnen te hebben met de juiste personen. Dit is vooral belangrijk bij kwetsbare situaties of bij calamiteiten. Om die reden is het preventieteam 0-100 samengesteld. Alle disciplines uit het gemeentelijk sociaal domein zitten in dit team, aangevuld met politie en Triada. Het team komt een paar keer per jaar bij elkaar. De deelnemers delen dan informatie die interessant kan zijn voor medewerkers van andere (zorg)organisaties. Iedere deelnemer deelt daarna de belangrijke informatie met de eigen organisatie. Als het nodig is, bespreekt het team een actueel thema met elkaar.

Het sociaal domein van de gemeente Heerde heeft een eigen kantoor aan de Sportlaan: STIP, Steun en Informatie Punt. Hier kunnen alle inwoners van de gemeente Heerde terecht voor vragen om hulp.

Zorgoverleg

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

Samenwerking bij ingewikkelde zorgvragen

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

Samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties

Wij huisvesten ook specifieke doelgroepen. Bijvoorbeeld mensen met een (verstandelijke) beperking of mensen met psychiatrische problemen. Daarbij werken wij intensief samen met de volgende zorgpartners.

Zorginstellingen waar wij mee samenwerken

	Doelgroep	Activiteiten
JP van den Bent stichting	Verstandelijk (of meervoudig) gehandicapten	De Wetstraat/Steinstraat Vaassen T. van Lohuizenstraat Vaassen
Stichting De Passerel	Verstandelijk gehandicapten	Sint Maartensweg Epe
Philadelphia Zorg Noordwest-Veluwe	Verstandelijk gehandicapten	De Vree Wapenveld en de Kanaalstraat Heerde
Stichting Viattence	Ouderen en gehandicapten (verpleeg- en zorgcentrum)	Korteslag Heerde: verpleeghuiszorg in onderste woonlaag en welzijns- en zorgaanbod aan bewoners van appartementen.
Stichting Driezorg	Ouderen	Hof van Blom Hattem: 41 aanleunwoningen verhuurd aan Driezorg
Stichting Riwis Zorg & Welzijn	Begeleid wonen	Julianalaan en Jonasweg in Vaassen
Interakt Contour	Bewoners met een niet-aangeboren hersenletsel	Willem Tellstraat Epe
Diverse zorgorganisaties	Verstandelijk gehandicapten, tienermoeders, ex-gedetineerden, enz.	Huisvesting van individuele cliënten met ambulante begeleiding.

4.3 Samenwerking binnen de regio

Triada is werkzaam in de regionale woningmarkt Stedendriehoek/Zwolle. Dit betekent dat we in een groot aantal gemeenten (nieuwe) activiteiten mogen ontwikkelen. Onze focus blijft echter op de volkshuisvestelijke opgave in het werkgebied waarin we nu werken: de gemeenten Epe, Hattem en Heerde.

Gemeenten in ons werkgebied

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

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

Prestatieafspraken

Samen met de huurdersraad en de drie gemeenten hebben we ook dit jaar prestatieafspraken gemaakt. Deze vormen de basis voor een goede samenwerking als het gaat om betaalbaar en goed wonen. We hebben de uitkomsten van het woningmarktonderzoek 2021 in de afspraken meegenomen. Met de gemeenten Epe en Heerde hebben we afspraken gemaakt tot en met 2025. Als het nodig is, kunnen we deze tussentijds aanpassen op de actualiteit. Met de gemeente Hattem hebben we eenjarige prestatieafspraken gemaakt. In 2022 beoordelen we of we ook meerjarige afspraken kunnen maken. Huurdersraad, gemeenten en Triada maakten de afspraken in goed overleg en met respect voor elkaars standpunten en belangen.

Een samenvatting van de prestatieafspraken.

Ons gezamenlijk doel is betaalbaar, duurzaam en prettig wonen in de gemeenten in ons werkgebied. Elke partij werk hier op zijn eigen manier aan binnen de eigen verantwoordelijkheid en mogelijkheden. Wederzijds vertrouwen, gezamenlijke inspanningen en elkaar kunnen aanspreken zijn de basis van onze samenwerking.

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

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

Nieuwe kansen of opgaven

Ziet een van de partijen kansen of opgaven waarover in deze prestatieafspraken geen afspraken staan, dan starten we hierover het gesprek. We hoeven ons niet te beperken tot de maatregelen in deze prestatieafspraken.

Overleg met corporaties

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

5. Onze organisatie

5.1 Personeelsaangelegenheden

Strategische personeelsplanning: Samen werken in en aan de toekomst

Ontwikkelingen hebben gevolgen voor woningcorporaties en dus ook voor ons. Wij moeten ons werk effectief en efficiënt organiseren. Daarnaast moeten we de toekomst van ons vak en de kennis en kunde die daarbij horen, scherp hebben en houden. Dit vraagt om een toekomstgericht beeld op de personele situatie en de keuzes die daarbij horen.

In het najaar van 2020 zijn we gestart met strategische personeelsplanning (SPP); *Samen werken in en aan de toekomst*. Fase 1 hebben we begin 2021 afgerond. Deze fase heeft ons laten zien hoe ons werk er in 2023 uitziet en wat dit in de toekomst betekent voor de medewerkers. We hebben het eindrapport gedeeld met de organisatie en toegelicht. We hebben verdiepingssessies georganiseerd en een verbinding gelegd tussen SPP en duurzame inzetbaarheid van onze medewerkers. Hiervoor hebben we meegedaan aan een pilot van FLOW. Deze pilot bestond uit de volgende activiteiten:

- quickscan duurzame inzetbaarheid (mei)
- sessies Leven & Loopbaan (juni)
- gesprekstraining leidinggevenden (juni)
- voeren toekomst georiënteerde gesprekken (juli-september)
- evaluatie (oktober).

Tijdens de beoordeling van de pilot hebben we geconcludeerd dat we goede eerste stappen hebben gezet. Medewerkers waren enthousiast en bereid om hier in alle openheid naar te kijken. De uitdaging is nu om te borgen wat we in gang hebben gezet.

Eind 2021 zaten we in fase 2 van het SPP-traject. Op basis van het SPP-rapport hebben we een actieplan gemaakt en verschillende acties opgepakt of al uitgevoerd. In 2022 gaan we dit één keer in de twee maanden beoordelen/bewaken. Ook gaan we in 2022 de strategische personeelsplanning opnieuw actualiseren en krijgt het onderdeel duurzame inzetbaarheid een vervolg.

Functiebeschrijvingen en loongebouw

Sinds 2019 zijn we bezig met een moderner functiehuis. Het grootste deel van de conceptprofielen is voltooid en we zijn gestart met de weging.

Extra ondersteuning

Voor extra ondersteuning hebben we ons aangesloten bij Samenwerk@Corporatie. Dit is een platform van en voor corporaties in Gelderland en Overijssel. Medewerkers kunnen workshops en trainingen volgen en deelnemen aan netwerken. Daarnaast biedt Samenwerk@Corporatie coaching aan en delen ze vacatures. In 2021 heeft een aantal medewerkers meegedaan aan een of meer van de aangeboden activiteiten. Ook hebben een paar medewerkers zitting in de stuurgroep en/of begeleiden ze een netwerkgroep.

Aantal medewerkers

In 2021 trokken we acht nieuwe medewerkers aan en verlieten vijf medewerkers de organisatie, van wie vier door (vroeg)pensioen. In combinatie met verschillende contractaanpassingen op verzoek van medewerkers, is het totale aantal fte's vergeleken met 31 december 2020 met 1,2 gestegen. Per 31 december 2021 staan er meerdere (vervangings)vacatures open.

Ziekteverzuim

We sluiten 2021 af met een ziekteverzuim van 7%. Het grootste deel hiervan (ruim 85%) is langdurig verzuim. We hebben verschillende middelen ingezet om te komen tot herstel van medewerkers en terugkeer naar de werkvloer. Voor enkele medewerkers is een tweede-spoortraject gestart.

Ons kort verzuim is in 2021 met 0,5% erg laag. Dit geldt ook voor het aantal ziekmeldingen. De ziekmeldingsfrequentie - het gemiddeld aantal keer dat een medewerker zich per jaar ziekmeldt - is bij Triada 0,7. In Nederland ligt dit cijfer gemiddeld tussen de 1 en de 1,5.

Scholing en ontwikkeling

Om mee te kunnen bewegen met alle externe ontwikkelingen, is het nodig om het kennis- en vaardighedenniveau van onze organisatie mee te laten groeien. Daarom organiseren wij opleidingen en trainingen (functiegebonden) en moedigen wij onze medewerkers aan in de persoonlijke ontwikkeling (loopbaangebonden). Door corona konden niet alle gewenste opleidingen plaatsvinden. Daarom hebben we minder uitgegeven dan begroot.

Stageplaatsen

Ondanks corona heeft in 2021 een student van de opleiding Facility Management haar afstudeeropdracht bij Triada kunnen doen. Daarnaast hebben wij een stageplaats binnen de sector Vastgoed en een werkervaringsplaats bij het KCP beschikbaar kunnen stellen.

Organisatie: de cijfers

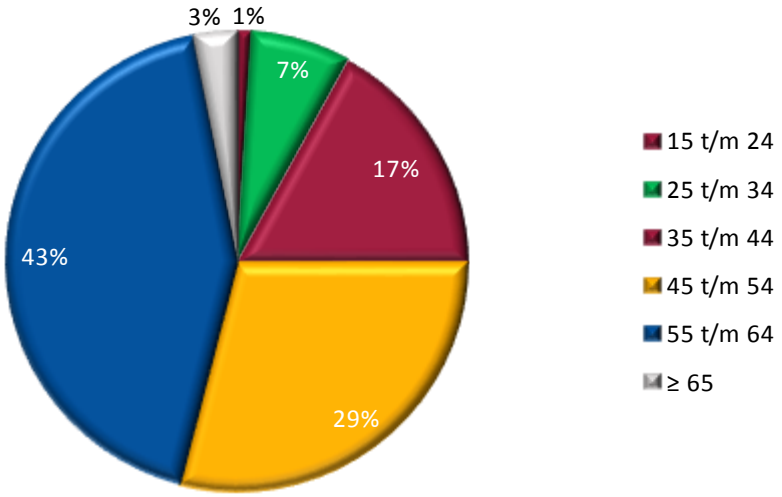
	Stand 31 december 2021	Stand 31 december 2020
Ontwikkelingen in het personeelsbestand		
Aantal medewerkers	70	67
Gemiddelde leeftijd	50,7 jaar	52,8 jaar
Aantal fte's	57,3	56,1
Gemiddelde duur dienstverband	16 jaar en 8 maanden	18 jaar en 3 maanden
Aantal mannen	37	36
Aantal vrouwen	33	31
Fulltime	53%	54%
Parttime	47%	46%
Opengestelde vacatures	4	1

		2021	2020
Ziekteverzuim			
Ziekteverzuim in percentages			
Regulier ziekteverzuim		7,0%	6,6%
Zwangerschaps- en bevallingsverlof		-	-
Totaal		7,0%	6,6%
Duurklassen regulier ziekteverzuim			
Kort verzuim	< 8 dagen	0,5%	0,5%
Middellang verzuim	8-42 dagen	0,5%	0,4%
Lang verzuim	43 > dagen	6,0%	5,7%
Opleidingen			
Scholingskosten in geld		74.000	€ 53.000
Scholingskosten in percentage van de bruto loonsom		2,1%	1,6%
Gemiddelde scholingskosten per fte[2]		€ 1.280	€ 950
Besteed uit loopbaanontwikkelingsbudget		€ 15.000	€ 7.000

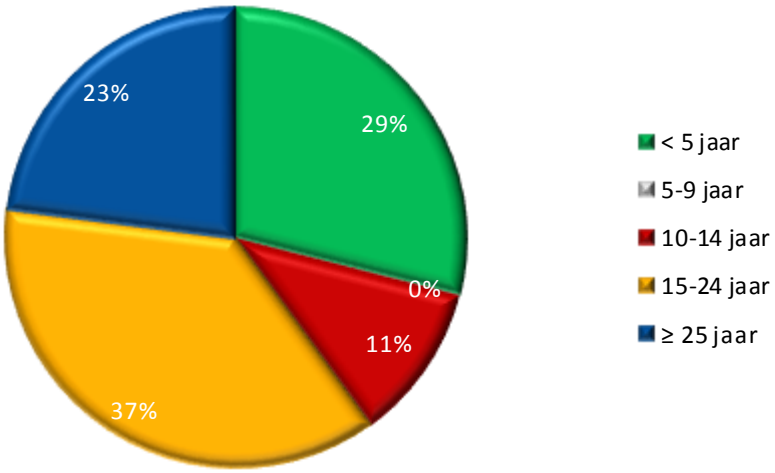
[2] Exclusief kosten voor dagen dat scholing is gevolgd.

Onderstaande grafieken geven de leeftijds- en diensttijdverdeling weer van ons medewerkersbestand per 31 december 2021.

Procentuele leeftijdverdeling 31-12-2021



Procentuele dienstjarenverdeling 31-12-2021



5.2 De ondernemingsraad

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

Samenstelling OR

De OR bestond eind 2021 uit de volgende medewerkers:

Jan van Lohuizen	voorzitter
Agma Koops	plaatsvervangend voorzitter
René Roelofs	secretaris
Erik Rorije	OR-lid
Maarten Stevens	OR-lid

Overleggen OR

Dit jaar heeft de OR vijf keer officieel overlegd met de directeur-bestuurder en een keer met de rvc. De directeur-bestuurder informeerde de OR tijdens de overlegvergaderingen uitgebreid over in- en externe ontwikkelingen. Met de rvc besprak de OR verschillende actuele onderwerpen en de OR was betrokken bij de werving- en selectie van een nieuwe directeur-bestuurder. Daarnaast heeft de OR verschillende keren een eigen overleg gevoerd.

Besproken onderwerpen

In 2021 heeft de OR de volgende onderwerpen besproken of zijn initiatiefvoorstellen, advies, instemming of zienswijzen afgegeven:

- begroting 2021 — Ter informatie
- Klokkenluidersregeling — Instemming
- secundaire arbeidsvoorwaarden — Ter informatie
- jaarplan PZ — Ter informatie
- RI&E + toetsing (informatie) + plan van aanpak (instemming) — Informatie en Instemming
- aanvulling organisatieverzoek voor SPP (vacatures) — Advies
- demotieregeling SPW — Ter informatie
- Arbo jaarrapportages — Ter informatie
- aangepaste aanvraagprocedure Generatiepact — Ter informatie
- Jaarverslag 2020 — Ter informatie
- notitie aanschaf alarmsysteem alleenwerkers (akkoord onder voorbehoud uitbreiding doelgroep) — Instemming
- notitie aanbod en beheer opleidingen — Ter informatie
- notitie aanstellen vertrouwenspersoon integriteit en instellen klachten- en onderzoekscommissie — Ter informatie
- verplichte snipperdagen 2022 — Instemming

Strategische personeelsplanning

De OR zit in de werkgroep van het project Strategische Personeelsplanning. Om het standpunt van de OR duidelijk te maken, heeft de OR een strategisch document opgesteld over de visie op SPP en de toekomstige organisatie van Triada.

Betrekken achterban

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

OR-cursussen

De OR-leden hebben dit jaar een onlinetraining gevolgd over actuele OR-zaken en deelgenomen aan een bijeenkomst van het regionale OR-netwerk van Samenwerk@Corporatie.

6. Goed bestuur

Triada heeft een eenhoofdig bestuur, in de persoon van de directeur-bestuurder. Tot 1 november 2021 was dit drs. H.J.H. van de Ven. Vanaf deze datum is dit ir. J.M. van Loon. De directeur-bestuurder zorgt ervoor dat wij onze strategie en doelstellingen uitvoeren zoals die in ons ondernemingsplan staan. Ook is zij verantwoordelijk voor de beheersing van de risico's en de naleving van wet- en regelgeving. De directeur-bestuurder richt zich bij de uitvoering van deze taak naar het belang van Triada. Dat doet ze vanuit onze volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling, waarbij ze rekening houdt met de belangen van betrokkenen bij Triada.

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

Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties

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

Beloning van de directeur-bestuurder

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

Permanente educatie

Bestuurders van woningcorporaties moeten binnen drie jaar 108 PE-punten halen. Jolanda van Loon is sinds november directeur-bestuurder van Triada. Ze voldoet aan de voor haar benodigde PE-punten. Tot november was Harrie van de Ven directeur-bestuurder. Ook hij voldeed aan de voor hem benodigde PE-punten.

Educatie directeur-bestuurder

	Totaal over drie jaren	Behaalde punten 2021	Behaalde punten 2020	Behaalde punten 2019
PE-punten directeur-bestuurder Ir. J.M. van Loon	41	41	n.v.t.	n.v.t.

6.1 Integriteit

Integriteitscode

Wij accepteren geen fraude van onze werknemers, huurders en partners. Het risico fraude maakt onderdeel uit van het interne risicomanagement. We hebben diverse controles ingericht om het risico op fraude te reduceren. Desondanks is fraude niet helemaal uit te sluiten. Bij fraudesignalen ondernemen wij altijd actie. Verder vinden wij het heel belangrijk dat onze medewerkers integer handelen. Als richtlijn hiervoor hanteren wij onze integriteitscode waarin duidelijk staat beschreven op welke gedragsregels wij aanspreekbaar zijn, zowel onderling als door derden.

Klokkenluidersregeling

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

Protocollen en reglementen

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

Website

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

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

6.2 Risico's en onzekerheden

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

Risicobeheersing

Wij doen er alles aan om risico's en onzekerheden in onze belangrijkste strategische en werkprocessen zo goed mogelijk te beheersen. Dit is wat wij op de verschillende vlakken doen.

Strategie

- *Vastgoedsturing*
  Wij hebben onze vastgoedsturing cyclisch ingericht. In onze portefeuillestrategie hebben wij de doelen op strategisch niveau voor de lange termijn vastgelegd. Elk najaar beoordelen wij het portefeuilleplan (strategische koers) en herijken deze als dat nodig is. In het voorjaar vertalen wij deze strategie in complexplannen. Dit gebeurt door een werkgroep met vertegenwoordigers van alle disciplines. Deze aanpak zorgt binnen de organisatie voor een gedragen en transparant resultaat.
- *Transformatie*
  - Grond
    Bij het kopen van grond schrijven wij een locatieadvies. Hierin staat duidelijk hoe de aankoop past binnen ons strategisch vastgoedsturingsbeleid. In 2021 hebben we geen grond aangekocht.
  - Nieuwbouw en onderhoudsinvesteringen
    De project-specifieke doelen voor nieuwbouw en onderhoud leiden we af van de goedgekeurde portefeuillestrategie. Om ervoor te zorgen dat we de juiste investeringen doen en met de juiste partners werken, toetsen we deze aan het investeringsstatuut en het aanbestedingsbeleid. Dit doen we met fasedocumenten.
  - Aankoop
    Bij aankoop van bezit stellen we een notitie op die we toetsen aan het investeringsstatuut. In 2021 hebben we geen aankopen gedaan.
  - Verkoop
    Om de transformatieopgave te halen, verkopen we een deel van onze woningen. De verkooplijst van potentieel te verkopen woningen hebben we ook in 2021 herijkt. De druk op de sociale huurwoningmarkt is de afgelopen jaren aanzienlijk toegenomen. Daarom hebben we het aantal te verkopen woningen gelimiteerd. Verkoop vindt alleen nog plaats na toetsing aan de gewenste portefeuille van Triada. In 2021 hebben we zeventien woningen verkocht.

- *Duurzaamheidsopgave*
  Om de klimaatdoelstellingen te halen, is het belangrijk dat we onze woningen in een hoog tempo verduurzamen. In 2020 heeft de Europese Unie de ambitie voor CO_2-reductie in 2030 verhoogd naar 55%. Door de sterk stijgende energieprijzen is het belang van verduurzaming alleen maar groter geworden. Daarom hebben we in 2021 de Strategische Koers Duurzaamheid opgesteld. Ons streven is dat we in 2050 onze doelen realiseren zonder het milieu te belasten. Dat gaan we doen door energiebesparing, circulair bouwen, klimaatadaptatie, samenwerking en bewustwording. In 2022 gaan we verder met een plan van aanpak voor de verduurzaming van gemiddeld 170 woningen per jaar. Hierbij ligt de nadruk op energiebesparing omdat dit de meeste gevolgen heeft op de reductie van CO_2. Dit plan komt tot stand op basis van complexmatige scenarioanalyses voor de periode tot en met 2035. Het laat ons zien in hoeverre we de duurzaamheidsdoelen halen en wat de financiële gevolgen zijn. Ook geeft het ons een handvat voor aanpassingen in onze portefeuillestrategie.
- *Crisismanagement*
  Over het algemeen kan een organisatie incidenten opvangen. Toch zijn er situaties denkbaar waarin de 'normale' aanpak niet voldoende is. Een incident kan uit de hand lopen. En er kunnen (grote) incidenten zijn die gevolgen hebben voor huurders, het vastgoed en/of de verantwoordelijkheden van Triada. Dit is een situatie die zich kenmerkt door dreiging, urgentie en onzekerheid: een crisis. Om de risico's op escalatie, imagoschade en dergelijke kleiner te maken, heeft Triada in 2018 een crisismanagementplan ontwikkeld. Dit plan is de basis voor het optreden voor, tijdens en na een mogelijke crisis. In 2022 gaan we het plan herijken.
- *Governance*
  Aan de hand van een checklist toetsen we elk jaar of we voldoen aan de geldende Governancecode (Governancecode Woningcorporaties 2020). De aandachtspunten en eventuele actiepunten bespreken we samen met de rvc en als het nodig is agenderen we ze.
- *Leefbaarheid*
  Triada krijgt steeds meer te maken met kwetsbare huurders en woningzoekenden. Dit heeft gevolgen voor de leefbaarheid in onze buurten. Om prettige en vitale buurten te houden, richten wij ons als eerste op samenwerking met anderen. Dit doen wij met gemeenten, welzijn- en zorgpartijen, schuldhulpverleners, enzovoorts. Wij gaan daarbij voor wederzijdse afspraken. Daarnaast geven wij extra aandacht aan bijzondere doelgroepen bij de toewijzing. Dit begint al bij het vinden van een woning, voldoende spreiding in straten en buurten, maar ook tijdens de intake en later door een vinger aan de pols te houden. Daarnaast streven wij ernaar dat huurders die dat nodig hebben, van een zorgpartij ondersteuning krijgen bij het wonen.
  Een derde maatregel is het samen met bewoners organiseren van diverse acties, hierover leest u meer in hoofdstuk 3.
  Tot slot zijn wij dit jaar gestart met het opstellen van een visie op leefbaarheid.
- *Doorstroming*
  De woningmarkt in ons werkgebied zit op slot. De vraag is groter dan het aanbod. Huurders die willen verhuizen kunnen maar moeilijk aan een andere woning komen. Dat geldt zowel voor huur als koop. Daardoor komen er weinig huurwoningen vrij. Dit effect wordt versterkt door het toenemend aantal woningen dat wij direct toewijzen aan bijzondere doelgroepen zoals statushouders, mensen uit een zorginstelling, enzovoorts. Dit zijn woningzoekenden die geen zelfstandige woning achterlaten. Dit zorgt ervoor dat de doorstroming stagneert en dus ook dat wij steeds minder woningen beschikbaar hebben, terwijl dit een belangrijk doel van ons is. Op dit moment zetten wij drie middelen in om de beschikbaarheid te verhogen. Op de eerste plaats natuurlijk door het bouwen van woningen en het verminderen van de verkoop van woningen. Hierdoor groeit ons aanbod. Daarnaast passen wij het flexhuren toe. Dit vergroot de doorstroming waardoor meer woningen beschikbaar komen. Tot slot wijzen wij, na overleg met de gemeente, nieuwe woningen met voorrang toe aan huurders van Triada. Ook dit bevordert de doorstroming binnen ons bestaande bezit waardoor er meer woningen beschikbaar komen.

Operationele activiteiten

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

- *Interne controle*
  Op de afdelingen en in de sectoren (first and second line of defence) vinden interne controles plaats op de verschillende werkprocessen. Zo controleren de medewerkers op de afdelingen elkaar (bijvoorbeeld inkomenstoewijzingen en boekingen grootboek). Daarnaast vinden er bij sommige processen ook nog controles plaats door teamleiders, managers en stafmedewerkers. Aanvullend hierop voert de controller (third line of defence) een aantal audits uit. Zie ook hoofdstuk 6.3.
- *Planning & control*
  Uit het geldende ondernemingsplan stellen we elk jaar een begroting en een kaderplan op. Voordat het jaar begint, stelt de directeur-bestuurder de begroting vast en keurt de rvc deze goed. In de periode- en jaarverslagen leggen we verantwoording af of we de begroting en de acties uit de kaderplannen halen.
- *ICT*
  Om een correcte en veilige bediening van ICT-voorzieningen te waarborgen, hebben wij onze ICT-infrastructuur ondergebracht bij een ICT-dienstverlener. Hierbij hebben we afspraken en verantwoordelijkheden vastgelegd in een service level agreement (SLA).
- *Informatiesystemen*
  Voor onze dienstverlening zij we voor een groot deel afhankelijk van de mogelijkheden van verschillende informatiesystemen. Daarom proberen we onze informatiesystemen als het kan te verbeteren of, als dat nodig is, gedeeltelijk of helemaal te vernieuwen. In 2021 hebben we de volgende verbeteringen in de informatiesystemen uitgevoerd:
  - Op de website is nu een online woningcatalogus van het woningbezit beschikbaar
  - We hebben meerdere dashboards ontwikkeld om sturingsinformatie te verbeteren en input te controleren op juistheid
  - We hebben het inzicht in de verhuisketen vergroot waardoor het proces van woningtoewijzingen is verbeterd.
- *Leeftijd en duur dienstverband*
  De gemiddelde leeftijd en duur dienstverband van de medewerkers van Triada is in verhouding hoog. Naast voordelen, zoals ervaring, veel kennis van de organisatie en een uitgebreid netwerk, kan dit ook ongewenste effecten hebben. Dit zijn bijvoorbeeld hogere personeelskosten, vertraging in (werk)processen en innovaties of het ontbreken van evenwicht tussen belasting en belastbaarheid. Sinds 2020 daalt de gemiddelde leeftijd van onze medewerkers licht. Een aantal medewerkers is met (vervroegd) pensioen gegaan. Zij zijn (deels) vervangen door jongere medewerkers. De komende jaren blijft een hoge uitstroom als gevolg van leeftijd aanhouden. Dit zorgt voor een vervangingsvraagstuk in een krappe arbeidsmarkt. We vinden het belangrijk dat wij als werkgever voldoende aantrekkelijk zijn en blijven. Zo kunnen we de juiste mensen aantrekken, boeien en aan ons binden. Binnen ons personeels- en arbobeleid blijft duurzame inzetbaarheid, ontwikkeling en vitaliteit belangrijk. Hiervoor zetten we onder andere strategische personeelsplanning (zie ook hoofdstuk 5.1), een persoonlijk loopbaanontwikkelingsbudget, flexibele werktijden, preventief medisch onderzoek, een eigen fitnessruimte en deelname aan een regionaal samenwerkingsverband in.

Financiële positie

- *Verhuurderheffing*
  Tijdens de algemene beschouwingen na Prinsjesdag is een motie aangenomen om de verhuurderheffing met een kwart (500 miljoen euro) te verminderen. Dit positieve effect op de kasstroom was nog niet verwerkt in de meerjarenbegroting. De meerjarenbegroting liet al zien dat Triada blijft voldoen aan de intern en extern gestelde eisen voor de financiële ratio's. Inrekening van dit positieve effect betekent dat we ruimschoot voldoen aan de hiervoor genoemde ratio's.
- *Treasury*
  We kunnen onze financiële positie behouden en mogelijk versterken door het op tijd (en tegen de juiste looptijd en condities) aantrekken of aflossen van leningen. De uitgangspunten, normen en risico's van het beheersen van dit proces staan in ons treasurystatuut, de financieringsstrategie en het treasuryjaarplan. In de treasuryrapportages, perioderapportages en het jaarverslag rapporteren we aan het bestuur en de rvc hoe het staat met de uitvoering van het treasuryjaarplan. Een treasurycommissie met daarin een extern treasurer adviseert ons bestuur hierover. Ook vragen we in bepaalde gevallen om een second opinion.

Financiële verslaggeving

- *De marktwaarde*
  Voor de waardering in de jaarrekening volgt Triada voor de marktwaarde de richtlijnen uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021. Triada waardeert de portefeuilles Wonen en Parkeren volgens de basisversie. De portefeuilles ZORG, BOG en MOG waarderen we volgens de full-versie. Hiermee voldoen we aan de wettelijke eis om ons vastgoed in exploitatie te waarderen tegen marktwaarde. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en is hiermee de grootste schattingspost van bestuur voor de jaarrekening. Daarom hebben we extra controles opgenomen in de waardebepaling. De beleidsmatige beschouwing van de ontwikkeling van de marktwaarde hebben we in Hoofdstuk 7.5 verder uitgewerkt.
- *De beleidswaarde*
  De beleidswaarde heeft als startpunt de berekende marktwaarde. Daarbij zoeken we met het oog op beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting bij ons beleid. Voor de afslagen hebben we aansluiting gezocht bij de definities van het Aw en zijn hier niet van afgeweken. De beleidsmatige beschouwing van de ontwikkeling van de marktwaarde en het verschil van de marktwaarde en beleidswaarde hebben we in Hoofdstuk 7.5 verder uitgewerkt.

Wet- en regelgeving

- *Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)*
  We werken met persoonsgegevens van huurders, woningzoekenden, ondernemers, partners en medewerkers. Wij moeten dit zorgvuldig, veilig, proportioneel en vertrouwelijk doen. Privacy is een belangrijk onderdeel bij het verwerken van deze gegevens. Door middel van beleid en een periodiek in te vullen checklist, toetsen we de borging van de AVG. Regelmatig vragen we in de organisatie aandacht voor het goed toepassen van ons beleid en wet- en regelgeving.
- *Fiscaliteiten*
  Om de fiscale risico's te beheersen, heeft Triada een fiscaal statuut en een fiscale commissie. Elk jaar beschrijven we de voorgenomen activiteiten in het fiscale jaarplan en koppelen wij onze fiscale activiteiten terug in het fiscale jaarverslag. Meerdere personen controleren de aangiften. Op de verschillende vakgebieden (vennootschapsbelasting, btw en loonheffingen) maken we gebruik van, of laten we ons adviseren door, externe deskundigen. Onze belangrijkste uitgangspunten bij onze fiscale visie en strategie en het gewenste gedrag conform ons fiscale statuut zijn:
  - transparant
  - beheerst (Control)
  - optimaal fiscaal resultaat
  - risicomijdend
  - maatschappelijk en wettelijk verantwoord
  - afgewogen kritisch.
- *Juridische zaken*
  Om bedrijfseconomische reden (grootte in combinatie met de verscheidenheid van de onderwerpen) hebben wij geen vaste jurist in dienst. Voor juridische zaken huren we juristen in die gespecialiseerd zijn in het vakgebied waarvoor we de expertise nodig hebben.

Pandemie/COVID

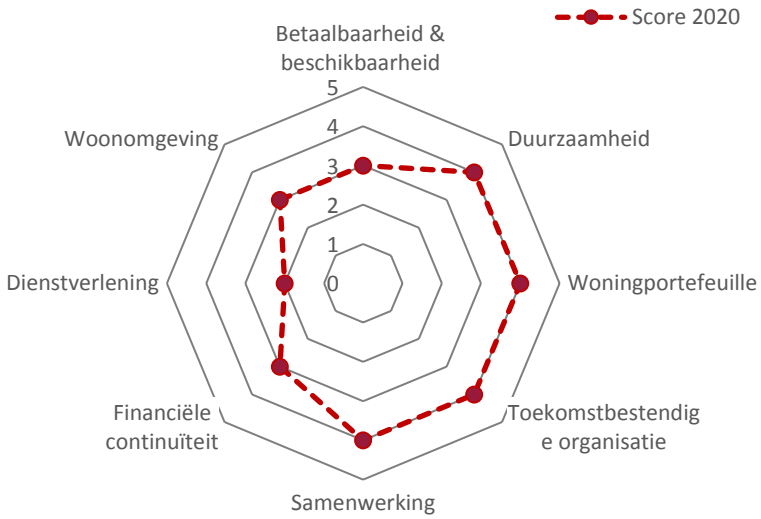
Het coronavirus heeft veel gevolgen gehad voor de wereld. Triada heeft zo goed mogelijk geprobeerd in te spelen op dit risico. Het managementteam en de directeur-bestuurder hebben elke week met elkaar overlegd of we door de coronamaatregelen organisatorische aanpassingen (bijv. thuiswerken) moesten doen. We hebben de maatregelen zo ingevuld dat we onze werkprocessen zo goed mogelijk konden blijven uitvoeren en mogelijke andere excessen door deze pandemie konden voorkomen.

Risicomanagement

In 2021 hebben we onze externe adviseur gevraagd om het integrale risicomanagement zoals Triada het heeft ingericht verder te verbeteren. Helaas is deze opdracht door de bestuurswisseling, corona en de langdurige afwezigheid van de controller nog niet uitgevoerd. We hebben afspraken gemaakt om deze opdracht in de eerste helft van 2022 uit te voeren.

Risicobereidheid

We hebben onze risicobereidheid eind 2020 vastgesteld op basis van de verschillende doelen in ons ondernemingsplan. Het volgende spindiagram laat de risicobereid per doelstelling zien. Door de veranderingen in bestuur en toezicht en corona in 2021 hebben we besloten het invullen van de risicobereidheid te verschuiven naar het jaar 2022.



Risicobereidheid (risk appetite) per doelstelling

Doelstellingen Triada	Score 2020
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	3
Duurzaamheid	4
Woningportefeuille	4
Toekomstbestendige organisatie	4
Samenwerking	4
Financiële continuïteit	3
Dienstverlening	2
Woonomgeving	3

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

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

Risicokaart

Begin 2021 kwalificeerden we vijftien strategische en externe risico's (risicogebieden) als hoog. Deze staan op de risicokaart die we elk jaar herijken en zijn:

- bouw en onderhoudskosten
- veranderende rol corporaties
- compliant wet- en regelgeving
- leefbaarheid
- mismatch vraag en aanbod
- inkoop
- fraude/integriteit
- doorstroming
- financiële continuïteit/investeringsruimte
- lokale politiek
- competenties en vaardigheden medewerkers
- communicatie
- betaalbaarheid
- rendement complexen
- focus op de klant (huurder).

Deze als hoog aangemerkte risico's beschrijven we in een notitie. Daarin staat wat de genomen beheersmaatregelen zijn en in hoeverre Triada dit risico wenst te verlagen door het nemen van aanvullende acties (lees: beheersmaatregelen). Aan deze acties hebben we een actiehouder gekoppeld en de risico-eigenaren bewaken en monitoren of de acties van hun risico (op tijd) worden uitgevoerd. De risico-eigenaren rapporteren elk jaar over de stand van zaken van het risico aan de manager. Daarnaast bespreken en beoordelen we deze risico's elk jaar in een gezamenlijke bijeenkomst van de risico-eigenaren, de managers, de adjunct-directeur en de directeur-bestuurder.

In 2021 hebben we deze gezamenlijke bijeenkomst niet kunnen houden. Dit kwam door de coronacrisis en de langdurige afwezigheid van de controller. Wel hebben we aan de hand van de rapportages van de risico-eigenaren de voortgang van de acties en de ontwikkeling van het beschreven risico's geïnventariseerd. Het onderzochte, mogelijk als hoog te kwalificeren Veiligheidsrisico en het risico ICT hebben we in deze inventarisatie betrokken. Ook hebben we uitvoerig aandacht besteed aan de beheersing van het pandemierisico. We hebben de inventarisatie in de vorm van een memo aangeboden aan de rvc die deze heeft besproken. Er is besloten is dat we de risicokaart op basis van de gehouden inventarisatie nog niet aanpassen. We willen dit doen in een gezamenlijke bijeenkomst in de eerste helft van 2022. Hierin betrekken we ook onze adviseur Naris.

Risicobeoordeling externe toezichthouders

Risicobeoordeling Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Op 30 november 2021 ontvingen we van Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) de jaarlijkse risicobeoordeling. Het algemene beeld van WSW is dat Triada een financieel gezonde corporatie is met een laag risicoprofiel, ondanks de behoorlijke opgave. Volgens WSW is het lage risicoprofiel te danken aan de acceptabele ontwikkeling van de financiële ratio's en de professionele organisatie die past bij de grootte van Triada.

Daarnaast vindt WSW dat de transitieopgave behoorlijk is, zowel kwantitatief als kwalitatief. De projecten liggen redelijk op schema en de opgaven zijn in lijn met die van vorig jaar. WSW vindt het positief dat wij een goed oog hebben voor versteviging van de operationele kasstroom om ook in de toekomst weerbaar te blijven.

Toezichtbrief Aw 2021

Op 14 december 2021 ontvingen wij de toezichtbrief van Aw over het gehouden onderzoek waarbij Aw zich vooral richt op de governance. Aw beoordeelt samen met WSW de financiële continuïteit. Het onderzoek in 2021 gaf geen aanleiding om verder onderzoek uit te voeren. De risico-inschatting van Triada is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Er zijn dan ook geen interventies opgelegd.

Oordeel rechtmatigheid Aw verslagjaar 2020

Op 30 november 2021 ontvingen we de conceptbrief beoordeling rechtmatigheid. Op basis van onze reactie op deze conceptbrief heet Aw de definitieve brief aangepast. Deze ontvingen we op 17 januari 2022. De conclusies van de beoordeling zijn:

- Triada voldoet aan de eisen om in aanmerking te komen voor staatsteun (verslagjaar 2020)
- De externe accountant heeft een goedkeurend oordeel gegeven over de WNT (verslagjaar 2020)
- Er is geen sprake van overcompensatie op basis van de toets 2021
- Er is geen sprake van een sterke afwijking van het aflossingsschema van de interne lening door het definitieve scheidingsbesluit. De inschatting is gemaakt op basis van de dPi 2020 en de dVi 2017-2020.
- Er zijn geen onrechtmatigheden in de overige onderdelen. Niet alle onderdelen zijn juist verantwoord in de dVi 2020. Hierop anticiperen we in de dVi 2021.

6.3 Beoordeling van het stelsel van risicobeheersing

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

Interne controle

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

Door langdurige afwezigheid van de controller hebben we in 2021 een aantal audits door de tweede lijn laten uitvoeren. We hebben de uitvoering en de stand van zaken van het intern controleplan in november 2021 met de accountant afgestemd. In 2021 heeft de controller de volgende audits uitgevoerd:

- inkomenstoewijzingen
- verantwoordingsinformatie
- treasuryproces
- aangifte vennootschapsbelasting
- mutatieonderhoud
- jaarverslag/-rekening (vooraf toetsing dossier en tekst).

De controller heeft de uitkomsten van de audits gerapporteerd aan de directeur-bestuurder. De aanbevelingen uit de genoemde audits hebben we voor een groot deel opgevolgd.

De stafmedewerker bedrijfsdiensten heeft de volgende controles die in het jaarplan interne audits stonden uitgevoerd:

- Aedes Benchmark
- verhuurderheffing
- begroting
- prospectieve informatie.

De uitkomsten van deze controles liggen ook vast in een rapport.

Bij de audits hebben we onder meer aandacht besteed aan:

- procesbeschrijvingen
- beheersing van het proces
- procesrisico’s en de beheersingsmaatregelen
- AO/IC (autorisatie, functiescheiding en procuratie)
- Governancecode
- compliance
- automatische gegevensverwerking.

Naast de genoemde controles vonden er op de verschillende afdelingen ook meerdere interne controles plaats.

6.4 Visitatie

Visitatie 2015-2019

Wij maken afspraken met belanghebbenden en in ons ondernemingsplan staan onze doelen voor de periode van 2019-2023. In de Woningwet staat dat corporaties deze afspraken en doelen elke vier jaar moeten laten onderzoeken door een onafhankelijke visitatiecommissie. Triada heeft dit in 2020 laten doen.

De visitatiecommissie zag ons als een organisatie die haar kernwaarden verantwoordelijk, loyaal, betrouwbaar en proactief goed in de praktijk bracht. De commissie vond dat wij de belangen van huurders en woningzoekenden centraal stelden.

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

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

De adviezen van de visitatiecommissie hebben we uitgewerkt in acties waarmee medewerkers, bestuur en rvc aan de slag zijn gegaan. Dit leidde tot verdere verbetering van onze prestaties.

7. Financiën

7.1 Financieel beleid

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

Treasurystatuut

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

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 vastgelegd.

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.

Risicomanagementbeleid

In het risicomanagementbeleid hebben wij vastgelegd hoe wij ons risicomanagement(systeem) hebben ingericht. Hierin staat onder andere wat wij verstaan onder risicomanagement en wat de uitgangspunten en leidende principes hierbij zijn. Op deze manier geven we inzicht in hoe we risico's identificeren, analyseren en beheersen. Verder staat erin wat de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de verschillende functies voor het risicomanagementproces zijn, plus de koppeling met de planning & control-cyclus.

7.2 Externe toezichthouders

Autoriteit woningcorporaties

Op grond van artikel 61 lid 3 van de Woningwet beoordeelt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) jaarlijks alle corporaties. De Aw maakt hierbij gebruik van de verantwoordingsinformatie (dVi), de prognose-informatie (dPi), het jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag), de jaarrekening, documentatie van de accountant en andere relevante informatie.

De Aw beoordeelt de financiële continuïteit bij woningcorporaties op basis van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW. Hierbij richt de Aw zich primair op governance. In de toezichtbrief 2021 schrijft de Aw dat de risico-inschatting voor Triada laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Er is geen aanleiding voor nader onderzoek. Daarnaast houdt de Aw integraal toezicht. Dit betekent dat ze verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang onderzoeken.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

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

Achtervang

Eerder maakten corporaties per gemeente aparte afspraken over de achtervang bij geborgde financiering. Daarmee werden risico's niet altijd gelijkmatig gespreid. In 2021 hebben gemeenten ingestemd met een gezamenlijke achtervang voor nieuwe leningen.

Borgingsplafond

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

Overzicht borgingsplafond (x € 1.000)

	2021	2022	2023
Geborgde leningenportefeuille WSW per 1 januari	230.097	240.283	245.386
Financieringsbehoefte DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang)	27.240	21.853	30.228
Interne financieringsbronnen	-15.034	-15.341	-16.161
Correctie	1.409	-1.409	-14.067*
Borgingstegoed	-3.429	-	-
Borgingsplafond ultimo jaar	240.283	245.386	245.386

** correctie voor het niet vrijgegeven van de borgingsruimte in 2023*

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 30 juni 2021 ontvangen. Per 31 december 2021 bedraagt onze geborgde leningenportefeuille ongeveer 233 mln. euro. Daarmee voldoet deze aan het borgingsplafond.

Toezichtkader

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

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

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

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

- *Interest Coverage Ratio (liquiditeit)*
  De ICR laat zien of we op korte en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereren om onze renteverplichtingen te voldoen.
  Loan to Value (vermogen)
  De LTV laat zien of onze vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde oplevert vergeleken met de nominale waarde van onze leningen. De onderliggende kasstromen houden rekening met ons maatschappelijk beleid.
- *Solvabiliteit (vermogen)*
  Geeft inzicht in onze vermogenspositie, rekening houdend 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 WSW geborgde leningen af te lossen. Vanaf medio 2021 hebben we alleen het DAEB-bezit in onderpand gegeven bij WSW (met de volmacht).

7.3 Financiële informatie 2021

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 2021	Jaarrekening 2020
Activa:	Vastgoedbeleggingen	1.071.247	923.144
	Materiële vaste Activa	10.484	11.016
	Financiële vaste activa	8.128	9.381
	Totaal vaste activa	**1.089.859**	**943.541**
	Voorraden	867	1.092
	Vorderingen	1.561	227
	Liquide middelen	3.859	1.090
	Totaal vlottende activa	**6.287**	**2.409**
	Totaal activa	**1.096.146**	**945.950**
Passiva:	Eigen vermogen	834.316	698.163
	Voorzieningen	5.338	1.749
	Langlopende schulden	228.810	225.269
	Kortlopende schulden	27.682	20.769
	Totaal passiva	**1.096.146**	**945.950**
Solvabiliteit marktwaarde		76,1%	73,8%
Rentabiliteit totaal vermogen		13,2%	9,2%
Liquiditeit		0,23	0,12

Vastgoedbeleggingen

Onze vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen alle onroerende zaken in exploitatie of bestemd voor exploitatie. Vergeleken met 2020 is de waarde met 148 miljoen euro gestegen. Deze stijging komt voor het grootste deel door een stijging van de marktwaarde en door oplevering van nieuwbouw. We schrijven niet af op vastgoedbeleggingen.

Materiële vaste activa

Onder materiële vaste activa verstaan we de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie. Doordat de afschrijvingen hoger waren dan de investeringen, zien we een lichte daling ten opzichte van 2020.

Financiële vaste activa

De financiële vaste activa bestaan uit belastinglatenties en het uitgesteld resultaat vanuit een doorzaktransactie in 2012. Door het wegvallen van de verrekenbare verliezen in de latenties, zien we in 2021 een daling ten opzichte van 2020.

Voorraden
De voorraden bestaan uit vastgoed bestemd voor verkoop. Het gaat om een grondpositie en vijf leegstaande woningen waarvan de verkoopactiviteiten per balansdatum al gestart waren. Eind 2020 ging het om zes woningen voor verkoop.

Vorderingen
Vorderingen zijn tegoeden van debiteuren, overige vorderingen en overlopende posten. In 2021 is hierin ook 1,3 miljoen euro voor vennootschapsbelasting opgenomen, omdat het berekende bedrag lager uitvalt dan het betaalde bedrag op basis van de voorlopige aanslag.

Liquide middelen
Liquide middelen bestaan uit bank- en kastegoeden. Per einde 2021 is het saldo hoger doordat in december ruim 2 miljoen euro werd bijgeschreven vanuit de Vestia leningruil. Ook waren de roll over leningen volledig opgenomen, terwijl deze per einde 2020 voor een deel waren teruggeplaatst.

Eigen vermogen
Aan het eigen vermogen voegen we jaarlijks het resultaat na belastingen toe. Aangezien dit resultaat positief is, zien we een stijging van het eigen vermogen ten opzichte van 2020.

Voorzieningen
Voorzieningen zijn onder andere gevormd voor onrendabele investeringen in nieuwbouw en woningverbetering. Per einde 2021 lopen er meer verplichtingen die leiden tot een onrendabele investering dan per einde 2020.

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 2020 zien we een stijging doordat we meer leningen hebben opgenomen 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 ter zake van belastingen en pensioenen.

Solvabiliteit marktwaarde
De solvabiliteit beoordeelt de continuïteit en daarmee de liquiditeit op lange termijn. De solvabiliteit is in het verslagjaar gestegen vergeleken met 2020.

Rentabiliteit
Dit kengetal meet de winstgevendheid van het vermogen over een bepaalde periode. Winstgevendheid is belangrijk om te kunnen groeien, te investeren en om de financiële continuïteit te waarborgen. Vergeleken met 2020 is de rentabiliteit gestegen.

Liquiditeit
De liquiditeit 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 2020 toegenomen.

Financiële resultaten

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

Resultaten (x € 1.000)

	Jaarrekening 2021	Jaarrekening 2020
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	22.478	19.958
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.099	1.233
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	125.519	66.311
Netto resultaat overige activiteiten	-45	19
Overige organisatiekosten	-3.677	-384
Kosten omtrent leefbaarheid	-481	-431
Bedrijfsresultaat	**144.893**	**86.706**
Financiële baten en lasten	-7.203	-7.672
Resultaat voor belastingen	**137.690**	**79.034**
Belastingen	-1.537	-1.415
Resultaat na belastingen	**136.153**	**77.619**

Nettoresultaat exploitatie van vastgoedportefeuille

Dit resultaat bestaat voor het grootste deel uit onze huuropbrengsten min de onderhoudslasten en de verhuurderheffing. Ten opzichte van 2020 zien we een stijging van de huuropbrengsten. Deze stijging komt voort uit de jaarlijkse gedifferentieerde huurverhoging vanuit 2020 (in 2021 was er geen huurverhoging) en een toename van het aantal verhuureenheden in 2021 dankzij nieuwbouw.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengsten van de vastgoedbeleggingen, min de toegerekende kosten en min de boekwaarde van dit vastgoed, vormen het verkoopresultaat. Omdat we ook in 2021 bewust minder vastgoed hebben verkocht, zien we een lichte daling van het verkoopresultaat vergeleken met 2020.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De verschillen tussen de waardering van vastgoedbeleggingen in vergelijking met het voorgaande verslagjaar, 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 stijging met 89% vergeleken met 2020 komt door een sterkere waardestijging.

Nettoresultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

Vestia leningruil

Ondanks eerdere financiële steun en tien jaar saneren, bleek het voor Vestia niet mogelijk zodanig te herstellen dat zij de noodzakelijke volkshuisvestelijke taken konden uitvoeren. Door haar grote en dure leningenportefeuille zijn de rentelasten van Vestia in vergelijking met collega-corporaties bijna twee keer zo hoog. Vestia presteert daardoor volkshuisvestelijk onvoldoende. Daar lijden huurders en gemeenten onder. Daarnaast legt Vestia door haar grootte en de leningenportefeuille een te groot beslag op het risico voor het borgingstelsel (onderlinge financiële garantie) van de corporatiesector.

Aedes heeft haar leden gevraagd om een leningruil met Vestia aan te gaan. Daarmee komen de hoge rentelast van Vestia voor rekening van de corporaties onder het borgingsstelsel. Triada heeft deelgenomen aan deze leningruil. Omdat hier sprake is van een ‘niet marktconforme’ transactie, zijn we verplicht om de lening van ongeveer 2 mln. euro met een rente van 4,86% te waarderen tegen marktwaarde. Deze is ongeveer 5,1 mln. euro. Het verschil tussen de nominale waarde en de marktwaarde hebben we als volkshuisvestelijke bijdrage in de jaarrekening 2021 verwerkt.

Kosten omtrent leefbaarheid

Dit zijn bijvoorbeeld kosten voor werkzaamheden aan openbaar terrein en loonkosten van onze medewerkers die zich bezighouden met leefbaarheid.

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 en de mutatie van de belastinglatenties. Door verrekenbare verliezen hebben we in 2020 geen vennootschapsbelasting afgedragen. Het bedrag bestond volledig uit de mutatie van belastinglatenties. In 2021 hebben we voor het eerst vennootschapsbelasting afgedragen.

Kasstromen

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

Kasstromen (x € 1.000)

	Jaarrekening 2021	Jaarrekening 2020
Saldo begin boekjaar	*1.090*	*6.602*
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	**11.862**	**11.523**
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	**-17.220**	**-20.981**
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	**8.127**	**3.946**
Saldo einde boekjaar	*3.859*	*1.090*

Operationele kasstromen

De kasstroom uit operationele activiteiten bestaat voor een groot deel uit huurontvangsten, onderhoudsuitgaven, rentelasten en verhuurderheffing. De uitgaven verhuurderheffing zijn lager en de uitgaven vennootschapsbelasting zijn hoger. Per saldo zien we een vergelijkbare kasstroom als in 2020.

Investeringskasstromen

Onder de kasstroom voor investeringsactiviteiten vallen verkoopontvangsten, uitgaven voor nieuwbouw, aankoop- en verbeteruitgaven. Vergeleken met 2020 zien we een lagere uitgaande kasstroom, doordat we minder verkoopopbrengsten hadden en minder uitgaven. Dat komt vooral doordat we in 2020 extra uitgaven hadden voor de aankoop van 36 woningen van een andere corporatie.

Financieringskasstromen

De kasstroom uit financieringsactiviteiten bestaat uit ontvangsten uit nieuwe leningen en uitgaven voor het aflossen van leningen. In 2021 is er net als in 2020 sprake van een inkomende kasstroom doordat meer leningen zijn 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.

Financiële ratio's

Enkelvoudig	Norm	Jaarrekening 2021	Jaarrekening 2020
Interest Coverage Ratio	≥ 1,4	2,6	2,4
Loan to Value beleidswaarde	≤ 85%	44%	48%
Solvabiliteit beleidswaarde	≥ 15%	54%	51%
Dekkingratio marktwaarde	≤ 70%	31%	38%
Onderpandratio marktwaarde	≤ 70%	31%	37%

Daeb			
Interest Coverage Ratio	≥ 1,4	2,6	2,4
Loan to Value beleidswaarde	≤ 85%	45%	48%
Solvabiliteit beleidswaarde	≥ 15%	54%	51%
Dekkingratio marktwaarde	≤ 70%	31%	38%

Niet-daeb			
Interest Coverage Ratio	≥ 1,8	3,4	4,1
Loan to Value beleidswaarde	≤ 75%	27%	28%
Solvabiliteit beleidswaarde	≥ 40%	77%	74%
Dekkingratio marktwaarde*	≤ 70%	-	-

** Bij niet-daeb is er geen sprake van externe financiering in 2020 en 2021*

Interest Coverage Ratio

Als gevolg van de relatief lage rente waartegen wij nieuwe financiering afsluiten, is deze ratio voor de enkelvoudige cijfers en DAEB licht toegenomen en daarmee verbeterd. Voor de niet-DAEB zien we juist een daling van de ratio. Dit komt doordat wij hierin minder operationele kasstromen hebben, omdat we in 2021 minder verhuureenheden niet-DAEB hebben ten opzichte van 2020.

Loan to Value

De Loan to Value is verbeterd ten opzichte van 2020, doordat de waarde van onze leningen minder hard is gestegen dan de (beleids-)waarde van het vastgoed.

Solvabiliteit

Ook de solvabiliteit is verbeterd ten opzichte van 2020. Het aandeel eigen vermogen is in 2021 minder hard gestegen dan de waarde van de activa.

Dekkingsratio

Deze ratio is sterk verbeterd doordat de marktwaarde van het vastgoed in 2021 is toegenomen, terwijl de marktwaarde van de leningen juist is afgenomen.

Onderpandratio

Ook het onderpandratio is sterk verbeterd ten opzichte van 2020, omdat de marktwaarde van het vastgoed is toegenomen en de marktwaarde van de bij WSW geborgde leningen is afgenomen.

7.4 Financiële doorkijk naar de toekomst

In onze vastgestelde meerjarenbegroting voor de periode 2022 tot en met 2026 hebben we naast de kasstromen ook alle balansposities geprognosticeerd. De hieruit ontstane financiële ratio's voldoen aan het toezichtkader van Aw en WSW.

Ontwikkelingen verhuurderheffing

Na het opstellen van onze meerjarenbegroting in 2021 waren er ontwikkelingen rondom het afschaffen van de verhuurderheffing. Tijdens de Algemeen Politieke Beschouwingen is voorgesteld de verhuurderheffing te verlagen, voor een deel als compensatie voor extra belastingdruk in de vennootschapsbelasting. Het Coalitieakkoord in januari 2022 gaat een flinke stap verder. Daarin komt de verhuurderheffing vanaf 2023 helemaal te vervallen. Daartegenover staan wel verplichtingen. Deze zijn nog onderwerp van gesprek tussen Aedes en het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Prognose Kasstromen (x € 1.000)

	2022	2023	2024	2025	2026
Saldo begin boekjaar*	**5.473**	**5.517**	**5.783**	**5.924**	**1.000**
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	8.114	10.099	9.935	10.847	12.060
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-12.015	-26.232	-27.689	-30.753	-20.424
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.945	16.398	17.896	14.982	8.643
Saldo einde boekjaar	**5.517**	**5.783**	**5.924**	**1.000**	**1.280**

** In 2021 is met 3,589 miljoen euro een lager beginsaldo gerealiseerd*

Kasstroom uit operationele activiteiten

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

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

De kasstroom uit investeringsactiviteiten hangt samen met de uitgaven voor nieuwbouw en woningverbetering. We verwachten de komende vijf jaren een totale uitgave van 90 miljoen euro voor nieuwbouw, vooral vanaf 2023. Investeringen in woningverbetering, zoals energiemaatregelen, bedragen de komende vijf jaren naar verwachting 53 miljoen euro. De verkoopontvangsten schatten we in op 29 miljoen euro voor de komende vijf jaren.

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 102 miljoen euro aan nieuwe leningen aantrekken.

Gevolg ontwikkelingen verhuurderheffing

Afschaffing van de verhuurderheffing heeft een flink positief effect op onze operationele kasstromen. Naast het effect op de uitgaven voor verhuurderheffing, heeft de afschaffing hiervan een aantal bijkomende effecten op de kasstromen:

- De ingerekende kortingen vanuit de Regeling Vermindering Verhuurderheffing gaan we niet realiseren.
- De uitgaven voor vennootschapsbelasting stijgen door toename van het fiscale resultaat.
- De uitgaven voor rente dalen, omdat we de verhuurderheffing niet hoeven te financieren.

Onderstaande tabel geeft onze operationele kasstromen weer na verlaging van de verhuurderheffing in 2022 en afschaffing ervan in 2023. Hierbij hebben we ook de effecten van andere recente en relevante wetswijzigingen ingerekend. Dit zijn: verhoging van de vennootschapsbelasting (van 25% naar 25,8%), aanpassing ATAD (van 30% naar 20%) en een voorgenomen huurbevriezing in 2024.

Effect ontwikkelingen verhuurderheffing op kasstroom uit operationele activiteiten (x € 1.000)

	2022	2023	2024	2025	2026
Prognose kasstroom uit operationele activiteiten	8.114	10.099	9.935	10.847	12.060
Effect ontwikkelingen verhuurderheffing (positief)	1.294	2.981	3.101	3.790	3.939
Totaal	9.408	13.080	13.036	14.637	15.999

De extra opgave die wij moeten doen als tegenprestatie voor de afschaffing van de verhuurderheffing hebben we hierin nog niet opgenomen. Deze opgave is bij het opstellen van deze jaarrekening onvoldoende bekend.

Prognose financiële ratio's (x € 1.000)

Enkelvoudig	Norm	2022	2023	2024	2025	2026
Interest Coverage Ratio	≥ 1,4	2,2	2,6	2,5	2,6	2,8
Loan to Value beleidswaarde	≤ 85%	56%	58%	62%	63%	65%
Solvabiliteit beleidswaarde	≥ 15%	42%	39%	36%	34%	33%

Daeb	Norm	2022	2023	2024	2025	2026
Interest Coverage Ratio	≥ 1,4	2,2	2,5	2,5	2,6	2,8
Loan to Value beleidswaarde	≤ 85%	57%	60%	63%	66%	67%
Solvabiliteit beleidswaarde	≥ 15%	42%	39%	36%	34%	33%

Niet-daeb	Norm	2022	2023	2024	2025	2026
Interest Coverage Ratio	≥ 1,8	3,2	3,3	4,1	5,1	6,3
Loan to Value beleidswaarde	≤ 75%	27%	25%	23%	19%	17%
Solvabiliteit beleidswaarde	≥ 40%	76%	78%	77%	79%	81%

De ratio’s voldoen aan de normen uit het toezichtkader Aw/WSW.

Interest Coverage Ratio
De positieve ontwikkeling (stijging) van de ICR komt vooral door de lage rentestand.

Loan to Value en Solvabiliteit
De negatieve ontwikkeling van de Loan to Value (stijging) en solvabiliteit (daling) komt door de forse omvang van ons grotendeels onrendabele investeringsprogramma. Dit wordt versterkt doordat we de beleidswaarde (basis voor berekening) vanaf 2021 moeten indexeren met de gestegen prijsinflatie.

Effect ontwikkelingen verhuurderheffing
De afschaffing van de verhuurderheffing heeft een fors effect op onze ratio’s. Dit zien we in onderstaande enkelvoudige cijfers van Triada voor de Interest Coverage Ratio en de Loan to Value.

Effect ontwikkelingen verhuurderheffing op Interest Coverage Ratio

	2022	2023	2024	2025	2026
Prognose Interest Coverage Ratio	2,2	2,6	2,5	2,6	2,8
Effect ontwikkelingen verhuurderheffing (positief)	0,2	0,5	0,5	0,6	0,6
Totaal	2,4	3,1	3,0	3,2	3,4

Het effect komt door de factoren genoemd bij de kasstromen. De Interest Coverage Ratio verbetert met 0,6 aan het einde van de prognoseperiode. De verbetering in 2022 ontstaat door de verlaging van de verhuurderheffing op basis van de Motie Hermans bij de Algemeen Politieke Beschouwingen.

Effect ontwikkelingen verhuurderheffing op Loan to Value

	2022	2023	2024	2025	2026
Prognose Loan to Value	56%	58%	62%	63%	65%
Effect ontwikkelingen verhuurderheffing (positief)	-13%	-14%	-16%	-17%	-18%
Totaal	43%	44%	46%	46%	47%

Het effect op de Loan to Value is aanzienlijk. De beleidswaarde stijgt flink door het wegvallen van de verhuurderheffing in de berekening. De leningenportefeuille daalt, omdat we de vervallen verhuurderheffing niet meer hoeven te financieren.

Net als voor de kasstromen, geldt dat we de te realiseren opgave als tegenprestatie voor afschaffing van de verhuurderheffing hier niet hebben ingerekend. Daarnaast hebben we een aantal beleidsrichtingen nog niet duidelijk uitgewerkt. Hierbij kunnen vooral het huurbeleid en ook het kooprecht van huurders het beeld nogal veranderen.

Financiële continuïteit

We mogen veronderstellen dat we onze activiteiten in de voorzienbare toekomst kunnen voortzetten. Dit blijkt uit de meerjarenbegroting, de financiële ratio's en aanvullend de berekende effecten van het afschaffen van de verhuurderheffing.

Gevolgen oorlog Oekraïne

In het tweede kwartaal van 2022 kwam een stroom vluchtelingen uit de Oekraïne op gang. Gemeenten hebben de noodopvang opgeschaald. We verwachten dat doorstroming plaatsvindt naar andere woonmogelijkheden. Bijvoorbeeld naar tijdelijke woonvormen. Er is een kans dat de oorspronkelijke opvangvraag voor een deel verandert in een (semi) permanente huisvestingsvraag als mensen hier langer of voor altijd willen blijven.

Met de gemeenten stemmen wij af welke rol wij als woningcorporatie binnen de opgave op ons kunnen nemen. Daarbij wegen partijen gezamenlijk af hoe we voorkomen dat de opvang van vluchtelingen ten koste gaat van de huisvesting van andere aandachtsgroepen en regulier woningzoekenden. We willen verdringing zoveel mogelijk voorkomen. Daarom verwachten we een toename van de bouwopgave.

7.5 Van marktwaarde naar beleidswaarde

Marktwaarde

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

Wanneer 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 kosten van onderhoud en beheer minimaal zijn.

Beleidswaarde

WSW en Aw hanteren in het integraal toezichtkader de beleidswaarde als waardebegrip. In het bestuursverslag hebben we een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

Zoals we hiervoor hebben uitgelegd, beïnvloedt de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat voor een deel de ontwikkeling van de beleidswaarde. Dit komt doordat de beleidswaarde gebaseerd is op de marktwaarde. Startpunt van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. Voor beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer zoeken we aansluiting bij ons eigen beleid, in plaats van bij de uitgangspunten in de markt. Zo lichten we dat deel van de waarde van het vastgoed toe (en dus van het corresponderende deel van het vermogen) 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.

De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap. Dit is ook de grootste post waar we een inschatting over moeten maken voor de jaarrekening.

Per 31 december 2021 hebben we 551 miljoen euro aan ongerealiseerde herwaarderingen ingerekend (2020: 435 miljoen euro) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed hebben we in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald. Daarmee is het conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering hangt sterk af van ons te voeren beleid.

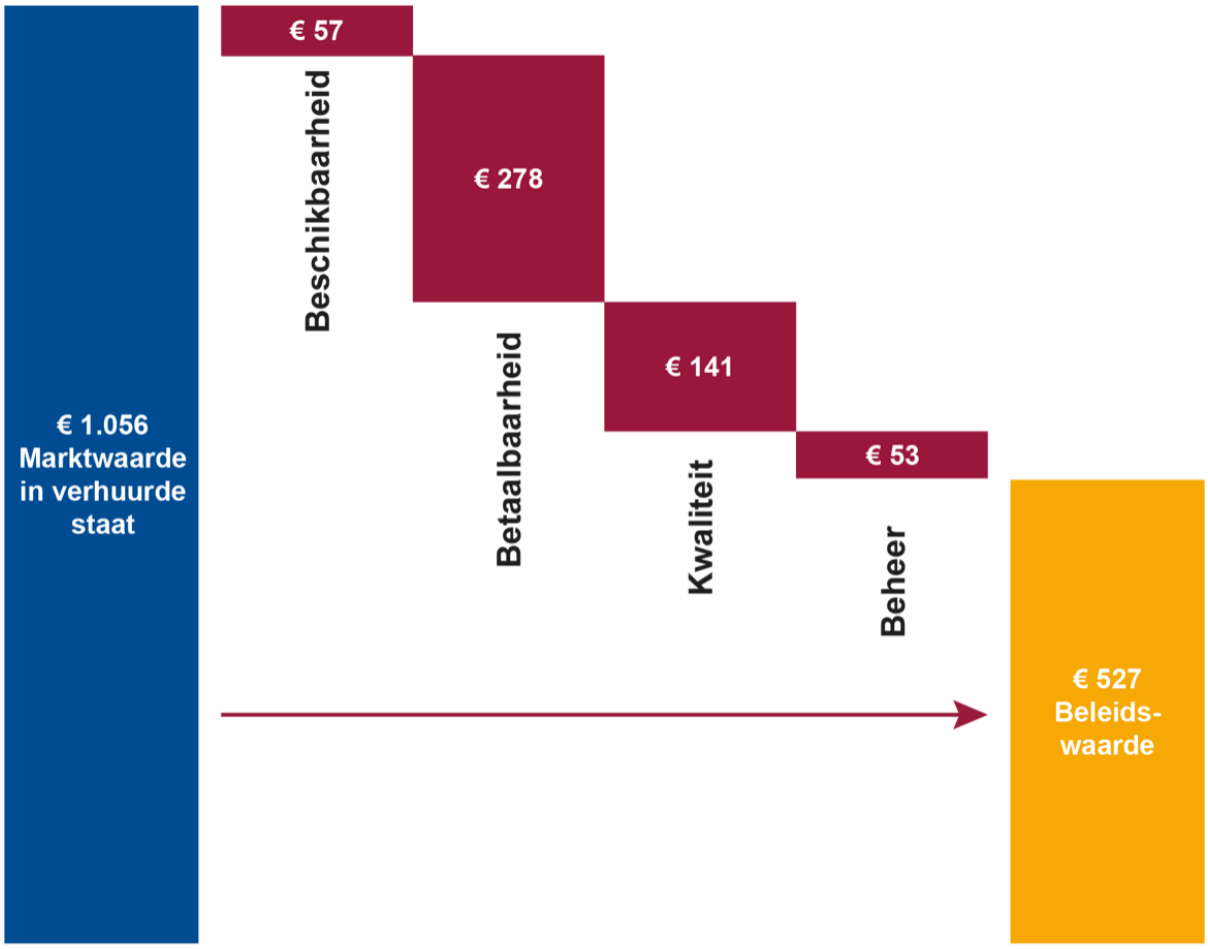
Wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en de ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen, beperken onze mogelijkheden om de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen.

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 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 niet-DAEB-vastgoed in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit vastgoed. Het verschil is ongeveer 529 miljoen euro (2020: ongeveer 444 miljoen euro). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

Grafische weergave verloop Marktwaarde naar Beleidswaarde per 31 december 2021
(x € 1 miljoen)



(bedragen x € 1 miljoen)

Dit betekent dat ongeveer 64% (2020: 64%) van het totale eigen vermogen niet, of pas op erg lange termijn, realiseerbaar is. Gezien de bewegelijkheid van (vooral) de beleidswaarde, is dit aan schommelingen onderhevig.

8. Overige informatie

8.1 Kengetallen

Ultimo boekjaar	2021	2020	2019	2018	2017
Aantal verhuureenheden*					
Woningen DAEB	6.308	6.248	6.231	6.247	6.329
Woningen niet-DAEB	67	69	71	71	72
Intramuraal zorgvastgoed DAEB	39	39	39	39	39
Intramuraal zorgvastgoed DAEB-onzelfstandig	103	103	103	103	103
Extramuraal zorgvastgoed DAEB	41	41	41	41	41
Totaal woningen	6.558	6.500	6.485	6.501	6.584
Maatschappelijk vastgoed DAEB	1	1	1	1	1
Parkeergelegenheid niet-DAEB	146	146	146	146	147
Bedrijfsmatig vastgoed niet-DAEB	23	26	28	28	30
Totaal verhuureenheden	6.728	6.673	6.660	6.676	6.762
Eenheden in beheer	4	4	4	4	4
Gemiddelde waarde per woning x € 1.000					
Verkrijgingsprijs per woning	77	74	72	68	66
Woz-waarde per woning	183	174	164	158	154
Marktwaarde per woning	157	136	127	116	109
Beleidswaarde per woning	78	70	59	64	51
Mutaties in het woningbezit					
Aantal opgeleverd	75	3	43	48	12
Aantal aangekocht	-	36	-	-	-
Aantal verkocht	17	24	51	65	34
Aantal gesloopt	-	-	8	66	2
Aantal woningen naar huurprijsklasse					
Goedkoop	666	594	647	713	798
Betaalbaar	4.957	4.301	4.348	4.290	4.389
Duur tot huurtoeslaggrens	642	1.025	921	935	943
Duur boven huurtoeslaggrens	190	477	466	460	351
Totaal zelfstandige huurwoningen	6.455	6.397	6.382	6.398	6.481
Onzelfstandige huurwoningen	103	103	103	103	103
	6.558	6.500	6.485	6.501	6.584
Percentage maximaal redelijke huur	65,5	66,7	66,5	66,1	65,1
Kwaliteit					
Aantal reparatieverzoeken per woning	0,94	1,00	0,99	0,99	0,96
Kosten reparatie onderhoud per woning	266	240	266	271	219
Kosten mutatie onderhoud per woning	144	126	131	118	89
Kosten planmatig onderhoud per woning	1.066	1.162	1.717	1.350	1.330
Totaal kosten onderhoud per woning	1.476	1.528	2.114	1.739	1.638
Prijs / kwaliteitverhouding					
Gemiddelde huur per woning	581	583	565	551	539
Gemiddeld aantal punten per woning	167	167	166	166	167
Gemiddelde puntprijs per woning	3,48	3,49	3,40	3,32	3,23
Huur in % van de woz-waarde	3,73	3,89	4,05	4,11	4,15

*Indeling ten opzichte van 2020 is gewijzigd. De vergelijkende cijfers zijn aangepast.

Ultimo boekjaar	2021	2020	2019	2018	2017
Het verhuren van woningen					
Verhuringen bestaande voorraad	342	351	330	350	333
Verhuringen nieuwbouw	75	3	43	48	12
Mutatiegraad	5,4%	5,5%	5,2%	5,5%	5,1%
Huurachterstand zittende huurders	0,4%	0,5%	0,5%	0,5%	0,6%
Huurderving wegens leegstand	0,8%	1,0%	1,1%	1,5%	1,4%
Financiële continuïteit					
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde	76,1%	73,8%	70,5%	68,4%	68,1%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	53,8%	50,6%	39,9%	44,5%	35,5%
Liquiditeit	0,2	0,1	0,6	0,3	0,5
Rentabiliteit groepsvermogen	16,5%	11,3%	10,4%	13,6%	2,9%
Rentabiliteit vreemd vermogen	2,8%	3,0%	3,1%	3,5%	3,7%
Rentabiliteit totaal vermogen	13,2%	9,2%	8,3%	10,4%	3,2%
Renteresultaat in % van het groepsvermogen	0,9%	1,1%	1,3%	1,6%	1,7%
Interne financiering per woning	131.060	111.095	99.661	90.112	82.390
Gemiddelde schuld per woning	35.689	33.617	34.229	34.249	34.224
Balans winst- en verliesrekening (per woning)					
Vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa in exploitatie	164.948	143.717	132.649	122.134	114.536
Langlopende schulden	33.888	32.622	32.987	32.022	32.147
Groepsvermogen	127.221	107.410	95.689	85.360	79.954
Huuropbrengsten	6.956	6.868	6.723	6.565	6.443
Personeelskosten	684	673	703	772	791
Afschrijvingslasten	95	94	103	116	89
Onderhoudslasten	1.476	1.529	2.114	1.739	1.649
Verhuurderheffing, obligoheffing en saneringssteun	647	931	585	921	782
Volhshuisvestelijke bijdrage	475	0	0	0	0
Overige bedrijfslasten	851	794	811	677	692
Renteresultaat	1.098	1.180	1.277	1.345	1.377
Groepsresultaat	20.761	11.941	9.976	10.462	2.330
Personeelsbezetting (fte)					
Directie	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Directiesecretariaat en ondersteunende diensten	7,8	7,6	8,6	8,2	5,2
Sector bedrijfsdiensten	12,7	12,6	11,6	11,6	14,5
Sector wonen	21,7	20,9	14,4	12,8	12,8
Sector vastgoed	9,6	6,6	13,0	16,5	16,7
Subtotaal	**53,8**	**49,7**	**49,6**	**51,1**	**51,2**
Eigen onderhoudsdienst	6,4	6,4	7,1	7,5	9,0
Totaal	**60,2**	**56,1**	**56,7**	**58,6**	**60,2**
Aantal woningen per fte	108,9	115,9	114,4	110,9	109,4

8.2 Algemene gegevens

WOONSTICHTING TRIADA

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

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

Instellingen waar Triada geregistreerd staat:

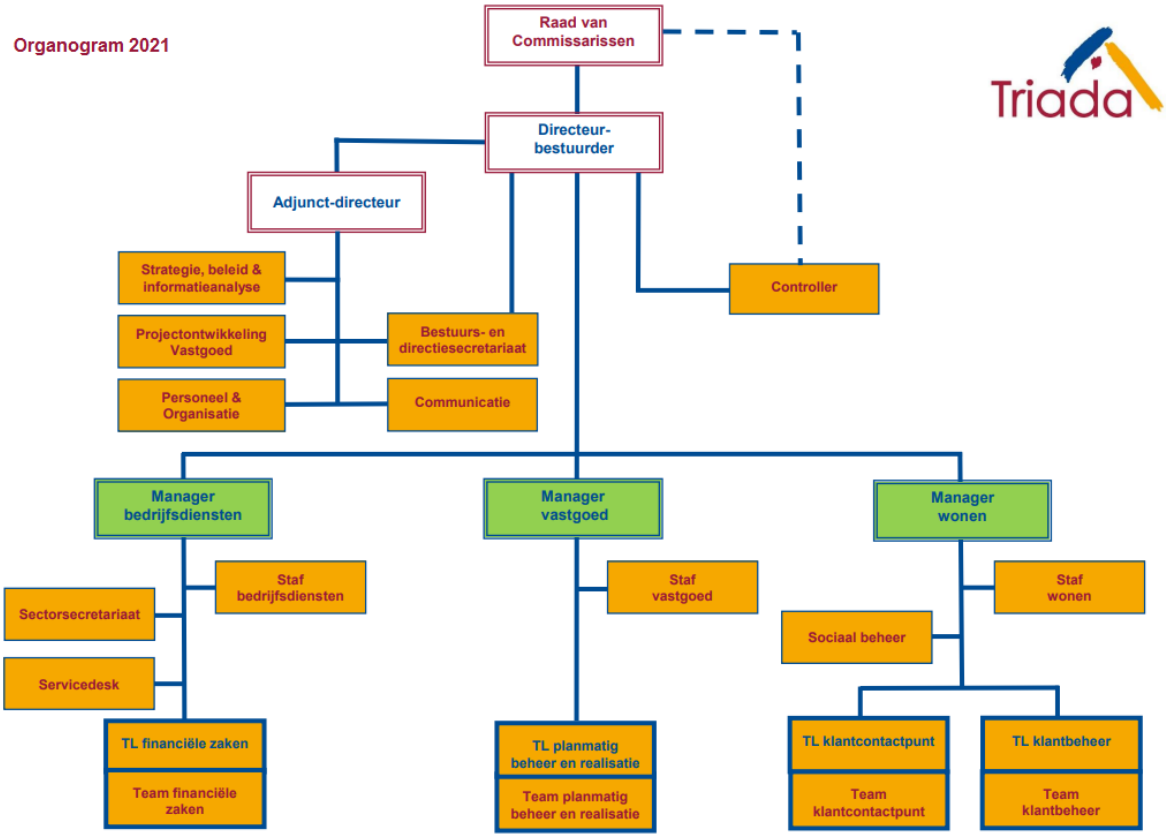
Register van de Kamer van Koophandel	Dossiernummer: S 08027485
Aedes, vereniging van woningcorporaties te Den Haag. Voor leden van Aedes is de Aedescode van kracht. Deze is in 2011 geactualiseerd. De kwaliteitseisen uit deze code zijn verbonden met het lidmaatschap van Aedes.	Lidmaatschapsnummer 1238
Autoriteit woningcorporaties (Aw) te Utrecht (de Aw is ondergebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT))	Nummer L0309
Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) te Hilversum	Dossiernummer L0309
Autoriteit Persoonsgegevens te Den Haag	Nummer P 0003770
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat te Den Haag	Nummer L0309

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

Woningmarktregio

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

8.3 Organogram



Verslag raad van commissarissen

9. Verslag van de raad van commissarissen

We kijken terug op een bijzonder jaar, gekenmerkt door de impact van het coronavirus. Een jaar waarin we uitgedaagd werden in flexibiliteit en in creativiteit, maar bovenal in doorzettingsvermogen. Een jaar waarin we ons werk weer voor een groot deel ‘op afstand’ van elkaar hebben gedaan. En waarin de verbinding voor een groot deel online plaatsvond. Daar waar we het werk en de dienstverlening wél fysiek door konden laten gaan, werd dit met grote inzet gedaan.

Door de lange kabinetsformatie hebben we in 2021 nog niet de gewenste duidelijkheid gekregen over hoe de woningcrisis wordt opgelost. De krapte op de woningmarkt neemt steeds meer toe met maatschappelijke onvrede als gevolg. We hopen dat er snel duidelijkheid komt over hoe de woningmarkt uit het slob kan worden gehaald en wij de middelen die vrijkomen door de afschaffing van de verhuurderheffing, kunnen inzetten om hieraan bij te dragen.

Ondanks alle perikelen op de woningmarkt hebben wij in 2021 toch 75 nieuwe woningen mogen toevoegen aan onze woningvoorraad en vijf energieprojecten kunnen uitvoeren.

Voor Triada was 2021 ook het jaar van de bestuurswisseling. In november heeft bestuurder Harrie van de Ven gebruik gemaakt van de vroegpensioenregeling en hebben we Jolanda van Loon benoemd als nieuwe bestuurder van Triada. Vele jaren was Harrie het boegbeeld van Triada en heeft hij inhoud gegeven aan de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling van Triada. Ook hebben we in 2021 twee nieuwe rvc-leden geworven: Robert Rösler en Arnoud Spithoven.

9.1 Over besturen en toezicht houden

De rvc is onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie. In dit hoofdstuk legt de rvc verantwoording af over de manier waarop de rvc het afgelopen jaar de bevoegdheden en taken heeft ingevuld en uitgevoerd.

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

Het toezichtkader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie. En het omvat de spelregels die de raad van commissarissen bij het uitoefenen van zijn taken moet volgen. De rvc heeft een deel van dit kader zelf bepaald. Het overige deel is door de overheid, brancheorganisaties Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) bepaald.

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

Het extern toezichtkader bestaat uit:
- Woningwet
- Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv)
- Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv)
- Autoriteit woningcorporaties
- Waarborgfonds Sociale Woningbouw
- Governancecode Woningcorporaties
- overige wettelijke regelingen.

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

Het besturingskader (planning) bestaat uit:
- Ondernemingsplan
- kaderplan
- prestatieafspraken met huurdersraad en gemeenten
- meerjarenbegroting
- beleid vastgoedsturing
- treasuryjaarplan
- fiscaal jaarplan.

Het beheersingskader (monitoring) bestaat uit:
- jaarverslag
- perioderapportage
- treasury-verslagen
- fiscale verslagen
- risicomanagement (verslaggeving).

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

De rvc werkte in 2021 met twee commissies: een audit- en een remuneratiecommissie.

De auditcommissie bestond in 2021 uit twee leden. De auditcommissie heeft vergaderd over het jaarverslag 2020, de begroting 2022 en andere belangrijke financiële onderwerpen. De auditcommissie heeft de andere commissarissen hierover geïnformeerd en de rvc geadviseerd over de besluitvorming over deze onderwerpen. De formele besluitvorming vond altijd plaats binnen de rvc.

De remuneratiecommissie (voorheen selectie- en remuneratiecommissie) bestond in 2021 uit twee leden. De remuneratiecommissie adviseert de rvc over onderwerpen die binnen het taakgebied vallen en bereidt de besluitvorming hierop voor. In 2021 had de commissie een belangrijke rol bij de werving van de nieuwe bestuurder en twee nieuwe rvc-leden, waarin veel tijd en energie is gestoken.

9.2 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Toezicht op strategie

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

De rvc ziet erop toe dat Triada op plaatselijk, regionaal en landelijk niveau goed samenwerkt met belanghebbenden. Triada heeft regelmatig contact met haar belangrijkste belanghebbende, de huurders(vertegenwoordiging). Op bestuurlijk en ambtelijk niveau heeft Triada zeer regelmatig goed contact met de drie gemeenten. In verband met corona hebben deze contacten voor het merendeel digitaal plaatsgevonden.

De gesprekken die vertegenwoordigers van Triada met klanten en verschillende belanghebbende partijen voeren, leveren waardevolle inzichten op. Deze gebruikt Triada bij beleidsontwikkeling en beleidsbesluiten. In het overleg met het bestuur heeft de rvc stilgestaan bij allerlei ontwikkelingen. We hebben gesproken over de stakeholders en de manier waarop rvc, bestuur en organisatie hiermee omgaan. Tijdens de zelfevaluatie van de rvc is dit onderwerp ook aan de orde geweest. De conclusie is dat er voldoende aandacht uitgaat naar de stakeholders (met ieders rol en verantwoordelijkheid hierin). Toch is het goed om in de toekomst in de omgang met stakeholders verder te verdiepen en te professionaliseren. Hierin kan de rvc ook een nadrukkelijkere rol spelen.

Toezicht op financiële en operationele activiteiten

De auditcommissie heeft het jaarverslag 2020 vooraf besproken met BDO, in aanwezigheid van de bestuurder, de adjunct-directeur en de manager bedrijfsdiensten. BDO heeft voor de jaarrekening 2020 een goedkeurende verklaring afgegeven.
De volledige rvc heeft het jaarverslag over 2020 op 22 juni 2021 vastgesteld, inclusief de jaarrekening, met kennisgeving van de bevindingen uit het accountantsverslag en na advies van de auditcommissie. De rvc heeft de controleaanpak en interimcontrole voor 2021 met de accountant, de directie en de manager bedrijfsdiensten besproken.

De auditcommissie heeft de begroting 2022 en het treasuryjaarplan 2022 eerst behandeld. Daarna heeft de voltallige rvc deze stukken tijdens de novembervergadering goedgekeurd. De treasurycommissie van Triada legt de notulen van haar overleggen ook ter informatie voor aan de rvc.

In 2021 heeft de rvc de perioderapportages samen met de directie besproken.

Onze extern treasurer Thésor heeft tijdens het tweedaagse rvc-overleg een presentatie gegeven. Aan de hand van de begroting en het treasuryjaarplan is onder meer inzicht gegeven in de financierbaarheid van Triada op de langere termijn.

De rvc heeft de fiscaliteiten dit jaar weer apart besproken aan de hand van een fiscaal jaarplan en een fiscaal jaarverslag.

De controller heeft de resultaten van de door de controller uitgevoerde interne controles volgens afspraken teruggekoppeld aan de directeur-bestuurder. Hierover is verslag gedaan in de perioderapportage. Door persoonlijke omstandigheden kon de controller niet aanwezig zijn bij de besprekingen van de jaarrekening, de controleaanpak en de interimcontrole. Hierdoor heeft hij ook een deel van het controleprogramma niet kunnen uitvoeren. In verband hiermee zijn op een aantal dossiers uitgebreide tweedelijnscontroles uitgevoerd. De directeur-bestuurder heeft de rvc hiervan vooraf op de hoogte gesteld. De rvc heeft samen met de bestuurder en de accountant beoordeeld in hoeverre de afwezigheid van de controller invloed heeft op de interne beheersing.

Toezicht op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

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

In de perioderapportages legt het bestuur aan de rvc verantwoording af over de klachten. Het aantal klachten over Triada bleek ook in 2021 minimaal. De rvc oordeelde dat de klachten goed zijn afgehandeld. De organisatie heeft de verbeterpunten uit de in 2020 gehouden visitatie met de rvc besproken en deze inmiddels opgepakt.

Toezicht op risicobeheersing

De rvc ziet erop toe dat Triada voldoende aandacht besteedt aan risicobeheersing. In 2021 heeft het bestuur de stand van zaken van de belangrijke strategische risico's op de risicokaart in beeld gebracht en in een notitie aan ons aangeboden. De planning is om de risicobereidheid in 2022 te herijken.

Daarnaast ligt er een opdracht aan een externe partij om het risicomanagement binnen Triada te reviewen en te adviseren waar verdere optimalisatie mogelijk is. De rvc heeft de wens om voor Triada eigen parameters vast te stellen, zodat het mogelijk is voor de rvc om enerzijds de juiste strategische afwegingen te kunnen maken, en anderzijds waarborgen te creëren dat de doelstellingen van Triada zo goed mogelijk kunnen worden behaald. Over de voortgang van het risicomanagement rapporteert de organisatie in de periodeverslagen.

De rvc heeft de financiële risico's besproken met de controlerend accountant en de manager bedrijfsdiensten, zonder aanwezigheid van het bestuur.

Opdrachtgeverschap externe accountant

Op 8 september 2021 heeft de rvc aan BDO opdracht verstrekt voor het verslagjaar 2021. De opdracht bestaat uit de interimcontrole 2021 en de jaarrekeningcontrole 2021, inclusief de verantwoordingsinformatie. De rvc heeft de resultaten van de interimcontrole 2021 met de daarbij behorende managementletter met BDO besproken.

9.3 Verslag vanuit de werkgeversrol

Beoordelingskader en beoordeling

De rvc besluit over benoeming, beoordeling en beloning, schorsing en ontslag van de directeur-bestuurder. Daarom moet de rvc het functioneren van de directeur-bestuurder periodiek beoordelen. Naast de eigen ervaringen, heeft de rvc over het functioneren van de directeur-bestuurder ook ervaringen opgevraagd uit de organisatie en van externe belanghouders.

Basis voor de beoordeling was het geldende kaderplan en de reguliere en periodiek gerealiseerde resultaten. Over de beoordeling heeft de remuneratiecommissie een gesprek gevoerd met de directeur-bestuurder. Het gesprek is vastgelegd in een beoordelingsbrief. De bestuurder heeft eind 2020 aangekondigd gebruik te willen maken van de vroegpensioenregeling. De rvc heeft daar goedkeuring aan verleend.

De remuneratiecommissie is begin 2021 gestart met een wervings- en selectieprocedure voor het aantrekken van een nieuwe bestuurder. In samenspraak met alle belanghebbenden (o.a. de huurdersraad, het managementteam en de ondernemingsraad) is een nieuw profiel opgesteld. Uit deze procedure is unaniem een nieuwe bestuurder aangesteld. Omdat we op tijd zijn begonnen met deze procedure, kon de nieuwe bestuurder direct aansluitend op het vertrek van de zittende bestuurder starten. Hierdoor was er geen interim-periode nodig, waarmee we een goede overdracht van de werkzaamheden op bestuurlijk niveau hebben gewaarborgd.

Organisatie, cultuur en integriteit

Het is belangrijk dat het contact en de samenwerking tussen rvc en organisatie goed en prettig verloopt. De rvc heeft dit jaar samen met het managementteam geconstateerd dat het goed is om in 2022 deze samenwerking met de nieuwe bestuurder te evalueren met als doel om te kijken hoe er nog verbeteringen zijn door te voeren. Vooral de zichtbaarheid van de rvc in de organisatie van Triada kunnen we nog verder vergroten.

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

Triada heeft een integriteitscode en een klokkenluidersregeling, die beide op de website (www.triada.nl) staan. De rvc heeft de in 2020 geactualiseerde integriteitscode en klokkenluidersregeling goedgekeurd. Triada heeft per 1 januari 2022 een vertrouwenspersoon aangesteld voor ongewenste omgangsvormen, integriteitskwesties en vermoedens van misstanden. In 2021 zijn er op dit gebied geen bijzonderheden geweest. Niemand uit de organisatie heeft een beroep gedaan op de integriteitscode en/of klokkenluidersregeling.

9.4 Verslag vanuit de klankbordrol

De rvc vervult de rol van werkgever, klankbord, adviseur en toezichthouder tegenover bestuurder en organisatie. De voorzitter van de rvc ziet er, samen met de voltallige rvc, op toe dat de rvc regelmatig klankbordgesprekken met de bestuurder houdt. Afgelopen jaar hebben de leden van de raad, ondanks de beperkende omstandigheden door corona, meermalen in dit kader met de bestuurder gesproken, waarvan het merendeel via Teams. Gespreksonderwerpen waren onder meer de gevolgen van corona voor de bedrijfsvoering van Triada en de maatschappelijke bijdrage en realiseerbaarheid van de verschillende projecten en de samenwerking met de huurdersraad.

9.5 Over de raad van commissarissen

Samenstelling en profielschets

Door het voortijdige vertrek van commissaris mevrouw Dubbelman, bestond de rvc tot en met september 2021 uit vier leden. Op 12 oktober is de heer R. Rösler benoemd als nieuw lid van de rvc.

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

Overzicht leden van de raad van commissarissen 2021

Leden raad van commissarissen

	Functie	Datum aftreden	Herkiesbaar
De heer R.R. Scholten	Voorzitter	31-12-2022	Nee
De heer S.J. Schuijt MPM	Vicevoorzitter	31-12-2021	Nee
Mevrouw mr. K.J.P.C. van der Velden	Lid	31-12-2021	Ja
Mevrouw mr. N.A. Aalbers	Lid	31-12-2022	Ja
De heer R. Rösler RA	Lid	01-10-2025	Ja

Achtergronden leden raad van commissarissen

De heer R.R. Scholten (1964) voorzitter (vanaf 1-7-2021)	
Hoofdfunctie	Manager Services & Bedrijfsvoering bij Zorggroep Apeldoorn
Nevenfuncties	Voorzitter raad van toezicht HiFive te Epe. Lid raad van toezicht Stichting Kinderopvang Oldebroek. Voorzitter Algemeen Bestuur Passend onderwijs te Zwolle en onafhankelijk lid samenwerkingsverband regio 2305. Penningmeester Stichting Blije Gezichtjes Fonds.
Jaar eerste benoeming	2015
Ingangsjaar 2e periode	2019
Eventuele herbenoeming	Nee
Benoemingstermijn	Vier jaar
Professionele achtergrond / expertise	Werkzaam in de gezondheidszorg met specifieke vastgoedportefeuille. Toezichthouder in het primair (passend) onderwijs, kinderopvang, wonen en welzijn en het sociaal domein. Expert op het gebied van ondersteunende diensten, zorgvastgoed (scheiden van wonen en zorg), onderhoud en beheer van woningen/verblijfsruimten, patiënt- en klantlogistiek, technologie/ICT-systemen en gastvrijheid. Ruime kennis en ervaring op het gebied van kwaliteit, beleid, risicomanagement, lean werken, reorganisaties, verander- en transitiemanagement en maatschappelijk ondernemen.
De heer S.J. Schuijt MPM (1967) vicevoorzitter (vanaf 1-7-2021)	
Hoofdfunctie	Concerndirecteur gemeente Arnhem (tot 1 juni 2021). Vanaf 1 juli 2021 directeur Stichting Naktuinbouw in Roelofarendsveen
Nevenfuncties	Lid rvc Baston Wonen in Zevenaar
Jaar eerste benoeming	2014
Ingangsjaar 2e periode	2018
Eventuele herbenoeming	Nee
Benoemingstermijn	Vier jaar
Professionele achtergrond / expertise	Algemeen management, financieel-economische expertise, public & non-profit management, verandermanagement, ruimtelijke ordening en sociale zaken.

Achtergronden leden raad van commissarissen

Mevrouw mr. K.J.P.C. van der Velden (1968) lid	
Hoofdfunctie	Zelfstandig ondernemer / interim-manager ruimtelijk-economisch domein
Nevenfuncties	Lid rvc Woningstichting Van Hier in Voerendaal. Lid rvc Woningstichting Plicht Getrouw in Bennekom.
Jaar eerste benoeming	2018
Eventuele herbenoeming	Ja
Benoemingstermijn	Drie jaar en drie maanden
Professionele achtergrond / expertise	Ruimtelijke ontwikkeling: beleidsontwikkeling, gebieds- en projectontwikkelingen, vastgoedontwikkeling inclusief contractvorming en (planologisch-)juridische kennis. Economische ontwikkeling, inclusief duurzaam ondernemen, duurzame economie en arbeidsmarktontwikkeling. Afdelingsmanagement ruimtelijk-economisch domein non-profitsector.
Mevrouw mr. N.A. Aalbers (1967) lid	
Hoofdfunctie	Advocaat en partner bij Bosselaar Strengers Legal Partners in Utrecht
Nevenfuncties	
Jaar eerste benoeming	2019
Eventuele herbenoeming	Ja
Benoemingstermijn	Drie jaar en negen maanden
Professionele achtergrond / expertise	Juridisch adviseur en trusted advisor op het gebied van het ondernemingsrecht vooral voor semipublieke organisaties. Met speciale aandacht voor governance van die organisaties.
De heer R. Rösler RA (1965) lid	
Hoofdfunctie	Directeur Finance & Control Stichting Regionaal Opleidingen Centrum Aventus in Apeldoorn
Nevenfuncties	Vicevoorzitter Vereniging Sportraad Apeldoorn
Jaar eerste benoeming	2021
Eventuele herbenoeming	2025
Benoemingstermijn	4 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 commissies

De remuneratiecommissie bestaat in 2021 uit twee rvc-leden: de heer Scholten (voorzitter tot 1 juli 2021) en mevrouw Aalbers (lid tot 1 juli 2021). Omdat de heer Scholten per 1 juli 2021 voorzitter is van de rvc, hebben mevrouw Aalbers en de heer Scholten gewisseld van rol in de remuneratiecommissie. Mevrouw Aalbers is per 1 juli 2021 voorzitter van de remuneratiecommissie. In 2021 is de remuneratiecommissie zeven keer bij elkaar geweest. De commissie heeft onder meer met de directeur-bestuurder gesproken over zijn functioneren, de prestatiecriteria en de honorering. Dit gesprek is zoals ieder jaar vastgelegd in een beoordelingsbrief.

De remuneratiecommissie heeft in 2021 extra werkzaamheden verricht voor het werven van een nieuwe directeur-bestuurder en de voorbereidingen voor het afscheid van de directeur-bestuurder. Dit proces is zorgvuldig en in goed overleg met alle betrokkenen uitgevoerd, inclusief een warme overdracht naar de nieuwe directeur-bestuurder. Daarnaast is de remuneratiecommissie gestart met de werving en selectie van twee nieuwe leden van de rvc, waarvan een lid als vervanging van mevrouw Dubbelman. Zij moest vanwege persoonlijke omstandigheden helaas vertrekken als lid van de rvc. Aangezien mevrouw Dubbelman huurderscommissaris was, is de heer Rösler na de aanstelling ook benoemd als huurderscommissaris.

De accountant heeft over de boekjaren 2018 en 2019 een controleverklaring met beperking afgegeven. Dit in verband met een onduidelijkheid over de toepassing van het overgangsrecht van de WNT met betrekking tot de directeur-bestuurder. Hierover hebben we in het verslagjaar duidelijkheid gekregen, mede door de inzet van de remuneratie- en auditcommissie. Beide commissies hebben in overleg met de directeur-bestuurder, accountant, jurist en adviseurs geconstateerd dat er correct was afgebouwd en er geen sprake was van een onverschuldigde betaling ultimo 2020. Voor het boekjaar 2020 is een controleverklaring zonder beperking ontvangen. Daarmee is deze langdurige kwestie voor het vertrek van de directeur-bestuurder opgelost.

De auditcommissie bestond in 2021 uit twee/drie leden. De leden zijn mevrouw Van der Velden (voorzitter) en de heer Schuijt. Per 12 oktober 2021 is de heer Rösler als lid toegevoegd. De auditcommissie heeft in 2021 twee keer vergaderd: op15 juni en 9 november. De besproken onderwerpen zijn: de managementletter, het accountantsverslag en de jaarrekening 2020, de rendementseisen 2022, de begroting 2022 en het fiscaal- en treasuryjaarplan 2022.

Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

Er is in 2021 geen sprake geweest van transacties met potentieel tegenstrijdige belangen aangaande de leden van de rvc.

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

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

Aanspreekbaarheid

De rvc hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Iedereen is uitgenodigd zich tot de rvc te wenden als daartoe aanleiding is. De rvc heeft een direct contact met de huurdersraad en spreekt tenminste eenmaal per jaar met de leden van de OR. Daarnaast betrekt de organisatie de rvc bij de oplevering van diverse bouwprojecten, zodat zij ter plaatse ook in contact komen met de huurders van Triada. Door de coronamaatregelen heeft dat in 2021 beperkt plaatsgevonden. De contactgegevens van de rvc staan op de website (www.triada.nl).

Informatievoorziening

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

- de externe accountant BDO (accountantsverslag 2020, jaarrekening 2020, managementletter 2021)
- Thésor – treasury en toekomstgerichte benchmark
- Juridisch adviseur Nysingh
- de ondernemingsraad
- Leeuwendaal, ondersteuning bij werving & selectie voor de bestuurder en nieuwe rvc leden
- de huurdersraad.

Zelfevaluatie

De rvc is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren en evalueert dit jaarlijks. Op 20 december 2021 heeft de rvc de zelfevaluatie onder externe begeleiding van bureau 51NOORD uitgevoerd. Op basis van deze zelfevaluatie is ook gekeken naar de teamdynamiek en de samenwerking met de bestuurder. De leer- en ontwikkelpunten gaan we in 2022 uitvoeren.

Lidmaatschap

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

Permanente educatie

Raad van commissarissen PE-punten

	Overschot 31 december 2021	Aantal behaalde punten 2021	Aantal punten start 2022
De heer R.R. Scholten	5	21	5
De heer S.J. Schuijt MPM	5	5	n.v.t.
Mevrouw mr. K.J.P.C. van der Velden	5	10	5
Mevrouw mr. N.A. Aalbers	2	6	2
De heer R. Rösler RA (m.i.v. 12-10)	0	1	0

Alle leden van de rvc hebben in 2021 de minimaal vereiste PE-punten behaald. Het overschot per 31 december 2021 mogen ze meenemen naar 2022.

Masterclasses/cursussen leden rvc 2021

Naam	Masterclass of cursus
De heer R.R. Scholten	▪ VTW-ledenbijeenkomst; de gevolgen van vergrijzing voor corporaties en het toezicht (12/2) 2 PE-punten ▪ Masterclass Zeggenschap en participatie bij woonvormen voor ouderen, hoe regel je dat? (12/3) 2 PE-punten ▪ WSW-informatiebijeenkomst: implementatie strategisch programma (18/5) 1 PE-punt ▪ Leergang ‘voor de voorzitter’ (10/9) 15 PE-punten ▪ Training Thésor (25/11) 1 PE punt.
De heer S.J. Schuijt MPM	▪ Toezicht op duurzaamheid (9/12) 5 PE punten.
Mevrouw mr. K.J.P.C. van der Velden	▪ Juridische actualiteiten (29 /4) 3 PE punten ▪ Investeringsafweging bij corporaties (24/6) 3 PE punten ▪ Stakeholdersmanagement (30/9) 3 PE punten ▪ Training Thésor (25/11) 1 PE punt.
Mevrouw mr. N.A. Aalbers	▪ Jongerenhuisvesting 2.0 (3/11) 6 PE punten
De heer R. Rösler RA	▪ Training Thésor (25/11) 1 PE punt.

Bezoldiging

De rvc stelt de bezoldiging van de leden van de rvc vast. Deze is niet afhankelijk van de resultaten van de corporatie. De beloning van de commissarissen past binnen de Beroepsregel honorering commissarissen van de VTW en voldoet aan het bezoldigingsmaximum van de Wet normering topinkomens (WNT). De bezoldiging van de commissarissen in 2021 bedroeg voor een lid 12.500 euro, voor de vicevoorzitter 14.700 euro en voor de voorzitter 17.700 euro. In 2021 hebben we de honorering geëvalueerd. Vanaf 2022 is er alleen een bezoldiging voor een lid van de rvc en de voorzitter. Deze bedragen blijven in 2022 gelijk aan die van 2021. Het tarief van de vicevoorzitter komt te vervallen.

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

Vergader- en besluitschema

De rvc is in het verslagjaar als volgt bijeengekomen (fysiek en online):

- vijf keer in een reguliere vergadering in aanwezigheid van het bestuur
- vier keer buiten aanwezigheid van het bestuur
- één keer met de huurdersraad en het bestuur
- twee keer met de auditcommissie en het bestuur
- één keer met de accountant
- één keer met de OR en het bestuur
- zeven keer met de remuneratiecommissie.

De belangrijkste besluiten die de rvc in 2021 heeft vastgesteld/goedgekeurd zijn:

Besluiten rvc

	Datum vaststelling/ goedkeuring
Profielschets aantrekken nieuwe directeur-bestuurder	08-02-2021
Benoeming twee leden bij belet en ontstentenis rvc 2021	08-02-2021
Auditverslag 2020 en planning 2021-2025	12-04-2021
Accountantsverslag 2020	22-06-2021
R.R. Scholten voorzitter rvc per 01-07-2021	22-06-2021
S.J. Schuijt vicevoorzitter per 01-07-2021	22-06-2021
Wijziging samenstelling auditcommissie per 01-07-2021	22-06-2021
Wijziging samenstelling remuneratiecommissie per 01-07-2021	22-06-2021
Fiscaal jaarverslag 2020	22-06-2021
Vaststellen jaarverslag/jaarrekening 2020	22-06-2021
Verlenen decharge directeur-bestuurder over jaarrekening 2020 en in zijn hoedanigheid van statutair directeur-bestuurder over de jaren dat hij functie heeft bekleed.	22-06-2021
Verlenen decharge rvc over jaarrekening 2020	22-06-2021
Aangepaste jaaragenda rvc 2021	22-06-2021
Ontslagbrief directeur-bestuurder drs. H.J.H van de Ven	08-09-2021
Benoeming nieuwe directeur-bestuurder per 1-11-2021 mevrouw ir. J.M. van Loon	08-09-2021
Benoeming nieuw lid rvc dhr. R. Rösler	12-10-2021
Overname leningportefeuille Vestia	12-10-2021
Goedkeuring Obligoverplichting	12-10-2021
Goedkeuring verkooplijst 2021 en notitie verkoopbeleid 2021	12-10-2021
Goedkeuring Ontwerpfasedocument 24 appartementen Hoge Weerd te Epe	12-10-2021
Goedkeuring initiatief-/definitief fasedocument 29 appartementen Sprenghenparc Vaassen	12-10-2021
Honorering rvc 2022	15-11-2121
Samenstelling auditcommissie 2022:	15-11-2021
Samenstelling remuneratiecommissie 2022	15-11-2021
Rooster van aftreden rvc 2022	15-11-2021
De heer Rösler blijft huurdercommissaris	15-11-2021
Benoeming twee personen bij belet en ontstentenis	15-11-2021
Notitie checklist Governancecode 2021	25-11-2021
Prestatieafspraken wonen gemeenten Epe, Hattem en Heerde	25-11-2021
Vaststelling notitie risicomanagement	25-11-2021
Rendementseisen investeringen 2022	25-11-2021
Treasuryjaarplan 2022	25-11-2021
Fiscaal jaarplan 2022	25-11-2021
Begroting 2022	25-11-2021

Overleg met huurders (vertegenwoordiging)

Het overleg met de huurdersraad is vastgelegd in een convenant. In 2021 heeft de rvc een keer formeel overlegd met de huurdersraad. De gespreksonderwerpen waren onder meer de samenwerking met de rvc, de bezetting bij de huurdersraad, de prestatieafspraken met de gemeenten en de werving van de nieuwe commissarissen. De voorzitter van de remuneratiecommissie heeft een aantal keren extra overlegd met de huurdersraad over het opstellen van een nieuw profiel voor de opvolging van de directeur-bestuurder en de nieuwe commissarissen. Tijdens die overlegmomenten is ook gekeken naar het profiel van de huurderscommissaris, vanwege het onverwachte vertrek van mevrouw Dubbelman. Zij was huurderscommissaris. De heer Rösler heeft haar opgevolgd.

Overleg met ondernemingsraad

In het verslagjaar heeft de rvc een keer overlegd met de ondernemingsraad van Triada. We hebben vooral gesproken over de verdere doorontwikkeling van de organisatie en de effecten hiervan op de formatie. Ook hebben we uitgebreid stilgestaan bij de werving en selectie van nieuwe commissarissen en de benoeming van de nieuwe directeur-bestuurder. In dat kader heeft de voorzitter van de OR een advies aangereikt aan de voorzitter van de rvc over de aanbeveling van de nieuwe bestuurder. De rvc heeft de aanbeveling overgenomen en vastgelegd in een besluit. Ook hebben beide voorzitters gesproken over de ontwikkelingen rondom de bestuurswissel, zodat de rvc ook een goed beeld heeft gekregen van wat er leeft en speelt in de organisatie (en bij de medewerkers van Triada).

9.6 Korte vooruitblik 2022

Bij het schrijven van deze vooruitblik is het duidelijk dat corona nog steeds niet onder de controle is. De gevolgen voor 2022 en de volgende jaren zijn moeilijk in te schatten. De genomen maatregelen en voorzieningen van de overheid gaan op langere termijn ongetwijfeld nog effect krijgen op onze economie en waarschijnlijk ook op de belastingen.

In 2022 moeten we opnieuw een procedure starten voor de opvolging van een van de commissarissen. Het gaat om de positie van de voorzitter, die ook huurderscommissaris is en lid van de remuneratiecommissie.

Met de nieuwe bestuurder gaan we beoordelen hoe we het nieuwe ondernemingsplan met elkaar kunnen vormgeven, in samenhang met de bestuurlijke opdracht.

Naast de reguliere onderwerpen, wil de rvc nadrukkelijk inzoomen op de risico’s voor de toekomst en het normenkader waar Triada nu mee werkt. Daarnaast staat de organisatie samen met de rvc stil bij het investering statuut dat in 2022 vastgesteld wordt.

De directeur-bestuurder heeft met elk van de rvc-leden een individueel gesprek gevoerd over de gewenste rol van de rvc en de samenwerking met de bestuurder. De uitkomsten van de gesprekken hebben we in de rvc-vergadering van 8 februari 2022 teruggekoppeld. Uit de gesprekken kwam de wens naar voren voor een vroege betrokkenheid bij de vorming van nieuw beleid en een uitgebreider contact met de werkorganisatie en de stakeholders. In 2022 wil de rvc zijn rol als klankbord en adviseur voor de bestuurder versterken, waardoor er meer gebruik wordt gemaakt van de meedenkkracht van de rvc. Met de nieuwe bestuurder zetten we in op een open en transparante dialoog en een samenwerking in harmonie met het bestuur maar ook met voldoende kritisch tegenwicht.

In 2022 gaat de rvc samen met de bestuurder bepalen waarin Triada koploper kan zijn, hoe de huurdersparticipatie versterkt kan worden en hoe Triada als netwerkorganisatie vormgegeven wordt. De huurderscommissarissen gaan nadrukkelijk met de huurdersraad vorm en inhoud geven aan de huurdersparticipatie en daarin het klankbord zijn voor de leden van de huurdersraad. De inzet is de groei naar professioneel stakeholdersmanagement en het vergroten van het netwerk in de omgeving waarin Triada zich bevindt. Daarnaast betrekt de organisatie de rvc nadrukkelijk bij het proces om te komen tot een nieuw ondernemingsplan, samen met de werkorganisatie en stakeholders. Ook nemen we tijd om de rvc als team in de nieuwe samenstelling verder te laten groeien. De basis hiervoor is gelegd in de laatste zelfevaluatie, waarin de teamrollen van de rvc zijn beschreven. Met die analyse en teamrollen gaat de rvc zich verder profileren.


€
+
-
X
=
€
€

Jaarrekening

10. Jaarrekening 2021

10.1 Balans per 31 december 2021

(voor resultaatbestemming)

	(x € 1.000) 31 december 2021	(x € 1.000) 31 december 2020
Activa		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.032.528	887.170
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	23.409	22.747
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.299	5.678
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.011	7.549
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.071.247	923.144
Materiële vaste activa		
5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.484	11.016
Financiële vaste activa		
6. Latente belastingvorderingen	1.483	2.331
7. Overige vorderingen	6.645	7.050
Totaal van financiële vaste activa	8.128	9.381
Totaal van vaste activa	**1.089.859**	**943.541**
Vlottende activa		
Voorraden		
8. Vastgoed bestemd voor de verkoop	867	1.092
Vorderingen		
9. Huurdebiteuren	117	91
10. Overheid	1	13
11. Belastingen en premies van sociale verzekering	1.326	-
12. Overige vorderingen	115	123
13. Overlopende activa	2	-
Totaal van vorderingen	1.561	227
14. Liquide middelen	3.859	1.090
Totaal van vlottende activa	**6.287**	**2.409**
Totaal van activa	**1.096.146**	**945.950**

	(x € 1.000) 31 december 2021	(x € 1.000) 31 december 2020
Passiva		
15. Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserves	551.178	434.823
Overige reserves	146.985	185.721
Resultaat na belastingen van het boekjaar	136.153	77.619
Totaal van eigen vermogen	834.316	698.163
Voorzieningen		
16. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringer	5.021	1.424
17. Overige voorzieningen	317	325
Totaal voorzieningen	5.338	1.749
Langlopende schulden		
18. Schulden aan banken	222.238	219.096
19. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.569	6.170
20. Overige schulden	3	3
Totaal van langlopende schulden	228.810	225.269
Kortlopende schulden		
21. Schulden aan banken	21.979	14.238
22. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	593	1.465
23. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	627	919
24. Overige schulden	3.008	3.171
25. Overlopende passiva	1.475	976
Totaal van kortlopende schulden	27.682	20.769
Totaal van passiva	**1.096.146**	**945.950**

10.2 Winst-en-verliesrekening over 2021

(x € 1.000)

	2021	2020
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
26. Huuropbrengsten	45.619	44.641
27. Opbrengsten servicecontracten	1.154	1.146
28. Lasten servicecontracten	-1.232	-1.136
29. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.836	-3.594
30. Lasten onderhoudsactiviteiten	-12.310	-12.486
31. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.917	-8.613
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	**22.478**	**19.958**
32. Netto gerealisereerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.486	6.065
Toegerekende organisatiekosten	-204	-193
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.183	-4.639
Totaal van netto gerealiseerde resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**1.099**	**1.233**
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
33. Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-9.369	833
34. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	134.361	65.404
35. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	221	-364
36. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	306	438
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**125.519**	**66.311**
Netto resultaat overige activiteiten		
37. Opbrengst overige activiteiten	-45	19
38. Kosten overige activiteiten	-	-
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	**-45**	**19**
39. Overige organisatiekosten	**-3.677**	**-384**
40. Kosten omtrent leefbaarheid	**-481**	**-431**
Bedrijfsresultaat	**144.893**	**86.706**
Financiële baten en lasten		
41. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
42. Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.203	-7.672
Totaal van financiële baten en lasten	**-7.203**	**-7.672**
Totaal van resultaat voor belastingen	**137.690**	**79.034**
43. Belastingen	-1.537	-1.415
Totaal van resultaat na belastingen	**136.153**	**77.619**

10.3 Kasstroomoverzicht 2021

(x € 1.000)

	2021	2020
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	45.738	44.759
Vergoedingen	985	1.199
Overige bedrijfsontvangsten	43	67
Saldo ingaande kasstromen	46.766	46.025
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	4.442	4.523
Onderhoudsuitgaven	9.912	9.604
Overige bedrijfsuitgaven	6.906	6.207
Betaalde interest	7.293	8.036
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	159	36
Verhuurderheffing	4.102	6.050
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	75	46
Vennootschapsbelasting	2.015	-
Saldo uitgaande kasstromen	34.904	34.502
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	**11.862**	**11.523**
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.476	5.485
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV)	-	660
Verkoopontvangsten grond	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	4.476	6.145
MVA uitgaande kassstroom		
Nieuwbouw huur	12.597	10.327
Verbeteruitgaven	9.005	11.381
Aankoop	-	5.060
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-	168
Sloopuitgaven	-	30
Investeringen overig	94	160
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	21.696	27.126
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-17.220	-20.981
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	**-17.220**	**-20.981**
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	22.005	20.500
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Aflossing geborgde leningen	13.776	16.456
Aflossing ongeborgde leningen	102	98
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	**8.127**	**3.946**
Toename (afname) van geldmiddelen	2.769	-5.512
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.090	6.602
Geldmiddelen aan het einde van de periode	**3.859**	**1.090**

10.4 Algemene toelichting

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

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

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

Regelgeving
De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2017. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW 2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Verder zijn van toepassing artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2017, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2018) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). We hebben de jaarrekening op 3 juni 2022 opgemaakt.

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

Toegepaste modellen
In artikel 35 lid 6 van de wet staat dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven voor de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV 2015 staat dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht moet bevatten die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling: dVi (de Verantwoordingsinformatie) verslagjaar 2021.

Stelselwijziging
Als gevolg van een wijziging van wet- en regelgeving heeft in het boekjaar 2021 een stelselwijziging plaatsgevonden. Deze stelselwijziging hebben we retrospectief verwerkt. Hierdoor hebben we de vergelijkende cijfers 2020 in de jaarrekening 2021 aangepast. Het gaat alleen om een presentatiewijziging. De wijziging heeft geen impact op het vermogen of resultaat. Wel is er impact op individuele posten. Het gaat dan om de investeringen zoals opgenomen in hoofdstuk 10.9 onder mutaties vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Voor 2020 presenteren wij het deel van deze investeringen dat betrekking had op vastgoed in exploitatie (11,5 miljoen euro) onder mutaties vastgoed in exploitatie.

Met de verduidelijking van RJ645.212 en RJ645.217 zijn de definities van vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling aangescherpt. Dankzij de uitbreiding van de bepalingen van RJ645.218 kunnen we ook voor investeringen in vastgoed in exploitatie een voorziening treffen.

Deze nieuwe verwerkingswijze heeft gevolgen voor de manier waarop we de verloopstaten van ons vastgoed en de bijbehorende voorziening presenteren. We hebben de vergelijkende cijfers hierop aangepast in de verloopstaat vastgoed in exploitatie, de verloopstaat vastgoed in ontwikkeling en de verloopstaat voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

Schattingswijzigingen

Als gevolg van het aanscherpen van al bestaande definities is in de jaarrekening 2021 sprake van schattingswijzigingen. Binnen de winst-en-verliesrekening rekenen we de kosten voor acquisitieprojecten toe aan de post waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Daarnaast brengen we de directe verkoopkosten in mindering op de post verkoopopbrengst. Deze aanpassingen sluiten beter aan bij de handreiking functionele indeling 2021. We hebben de vergelijkende cijfers voor 2020 hierop aangepast. Het gaat alleen om een presentatiewijziging. De wijziging heeft geen impact op het vermogen of resultaat.

Herclassificatie

Vanuit de leningruil met Vestia en de presentatie van het agio hierbij in deze jaarrekening, hebben we ook de bestaande presentatie van het agio op derivaten herzien. Beiden presenteren wij onder de balanspost schulden aan banken, waarbij we onderscheid maken tussen het langlopende en het kortlopende deel. Voor de derivaten hebben we de vergelijkende cijfers voor 2020 hierop aangepast. Het gaat alleen om een presentatiewijziging. De wijziging heeft geen impact op het vermogen of resultaat.

Continuïteitsveronderstelling

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

Gescheiden verantwoording DAEB /niet-DAEB

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

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

10.5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

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

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

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

Waarderingsgrondslag
Wij waarderen ons vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. 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 2021).

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

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

Het toepassen van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen. Ook past dit binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

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

Complexindeling
Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplex-niveau 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 resterend bedrag een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil verantwoorden we in het resultaat onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Tot de genoemde investeringsverplichtingen rekenen we verplichtingen gekwalificeerd als ‘intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd’. We spreken van interne formalisatie wanneer plannen voor woningverbetering in ons besluitvormingsproces de voorbereidingsfase hebben doorlopen. We spreken van externe communicatie wanneer uitingen namens Triada zijn gedaan naar huurders, gemeenten of overige stakeholders 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 uit de balans blijkende verplichtingen. Voorbeelden van deze feiten en omstandigheden zijn: afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijscategorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash-Flow (DCF) genoemd. Dit betekent dat we voor een periode van vijftien jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar schatten en dat we deze aan de hand van een disconteringsvoet ‘contant’ maken naar het heden. Daarnaast bepalen we een eindwaarde na afloop van de DCF-periode van vijftien jaar (de zogenaamde exit yield).
- Toepassing van de basisversie betekent dat we een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau bepalen. Daarbij leidt de waardering op portefeuilleniveau (totaal van alle complexen) tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen die past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat van de jaarrekening.
- We hebben geen taxateur betrokken bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit waarop we de basisversie hebben toegepast. Dit is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen. Wel heeft een taxateur het bezit getaxeerd dat we hebben gewaardeerd op basis van de full-versie.
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat we de parameters zoals die in het handboek staan integraal gevolgd hebben voor het bezit waarop we de basisversie hebben toegepast.

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

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

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

Full-versie 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 waardering 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 2021 zijn tot stand gekomen via een markttechnische update conform de definitie in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

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 vrijheidsgraden

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing taxateur	Bandbreedte
Markthuur	Prijsinflatie	Markthuren op basis van markthuurreferenties	€ 40/m^2/maand - € 333/m^2/maand
Exit Yield	Modelmatig bepaald	De exit yield is bepaald door de taxateur op basis van referentietransacties	5,00% - 9,50%
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoet is afgeleid van daadwerkelijke beleggingsmarktreferenties	4,89% - 9,35%

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

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

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

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

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

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

Om tot de beleidswaarde te komen, gaan we uit van de marktwaarde en hanteren we de volgende vier afslagen:
- De beleidswaarde gaat alleen uit van het doorexploiteerscenario. Daarom houden we geen rekening met een uitpondscenario en met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Ook hebben we de overdrachtskosten op € 0 gezet. We rekenen met de disconteringsvoet die hoort bij het doorexploiteerscenario.
- We rekenen met de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur is de huur die we volgens ons beleid bij mutatie in rekening brengen, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Triada hanteert in haar beleid een streefhuurpercentage dat varieert tussen de 50% en 100%. Gemiddeld is dit 77% van de maximaal redelijke huur.
- Toekomstige onderhoudslasten rekenen we in op basis van ons eigen beleid in plaats van de onderhoudsnormen in de markt. Het normbedrag is bepaald op basis van de technische meerjarenbegroting en indirect toerekenbare kosten, zoals ook opgenomen in de begroting onder de rubriek ‘lasten onderhoudsactiviteiten’ in de winst-en-verliesrekening.
- Toekomstige verhuur- en beheerlasten rekenen we in op basis van ons eigen beleid in plaats van marktconform. Hieronder verstaan we de directe en indirecte kosten die we rechtstreeks relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Het normbedrag is bepaald op basis van de begroting, zoals ook opgenomen onder de rubrieken 'lasten verhuur- en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de winst-en-verliesrekening, minus de verhuurderheffing.

In de beleidswaarde hebben wij de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Uitgangspunten beleidswaarde

	Ultimo 2021	Ultimo 2020
Disconteringsvoet	5,84%	6,37%
Gemiddelde streefhuur	€ 673	€ 658
Onderhoudsnorm	€ 2.310	€ 2.029
Beheerlasten	€ 1.049	€ 991

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VoV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde schatten we jaarlijks opnieuw aan de hand van de woz-waarde. De regeling kwalificeert zich als een financieringstransactie als we niet alle belangrijke economische voor- en nadelen hebben overgedragen. Dit is in het kader van een VoV-regeling meestal het geval als er sprake is van een terugkoopplicht of een terugkooprecht tegen een significant lagere 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 wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde.

Grondposities

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie waarderen we tegen de kostprijs (verkrijgings- of vervaardigingsprijs), min eventuele investeringssubsidies, verminderd met lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte 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 wijzigingen ondergaat, verantwoorden we deze wijzigingen als een schattingswijziging.

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

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

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie waarderen we tegen de kostprijs 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

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

De berekening van de latente belastingvordering gebeurt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al wettelijk zijn vastgesteld. Latente belastingvorderingen 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. In 2012 heeft een doorzaktransactie plaatsgevonden waarbij twee renteswapcontracten met twee variabel rentende leningen, die samen onder hedge-accounting waren ondergebracht, omgezet zijn in twee basisrenteleningen met een hogere couponrente. Gedurende de looptijd van de leningen amortiseren we het bedrag (effectieve rentemethode).

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 zijn ook teruggekochte woningen opgenomen uit een koopgarantconstructie die we per balansdatum nog niet hebben verkocht. Een onafhankelijke taxatie heeft de prijs van de woningen bepaald. De teruggekochte woningen met een terugkoopplicht hebben we gewaardeerd 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 hebben we rekening gehouden met de lagere opbrengstwaarde.

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

Vorderingen

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

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

Liquide middelen

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

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserves

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

Overige reserves

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

Resultaat na belastingen van het boekjaar

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

Voorzieningen

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

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

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Overige voorzieningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bij het toepassen van 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 is op doorzakdatum verantwoord als een langlopende verplichting. Door de hogere couponrente ontstaat er agio op de leningen dat middels jaarlijkse amortisatie vrijvalt over de resterende looptijd van de leningen.

Vestia lening

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

10.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

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

Functionele indeling

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

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

Opbrengstverantwoording

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

Lastenverantwoording

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

Verdeelsleutels

	2021	2020
Exploitatie vastgoedportefeuille: verhuur- en beheeractiviteiten	47%	46%
Exploitatie vastgoedportefeuille: onderhoudsactiviteiten	44%	45%
Verkopen vastgoedportefeuille	3%	3%
Leefbaarheid	6%	6%

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

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

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten
De huuropbrengsten zijn het resultaat van het door ons gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving, 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 en verhuurderheffing verwerken we op het moment dat we aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing hebben voldaan.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

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

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

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

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

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

Kosten omtrent leefbaarheid

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

Financiële baten en lasten

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

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

Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 zijn corporaties integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

De belasting over het resultaat 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.

10.7 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

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

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

10.8 Financiële instrumenten en risicobeheersing

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

Gedurende het verslagjaar heeft de treasurycommissie drie keer overlegd. Naast alle reguliere activiteiten in het kader van treasury, hebben we aandacht besteed aan het treasuryjaarplan, het confirmeren aan de financieringsstrategie, de Vestia-leningruil en de implementatie van het strategisch programma bij WSW.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

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

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

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

Tegenpartijrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

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

Valutarisico

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

Renterisico

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

Derivaten aangehouden voor hedging doeleinden

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

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

Om de impact van renteschommelingen op derivaten meetbaar te maken, hebben we door middel van een stresstest rentedalingen gesimuleerd van 1% en 2% ten opzichte van de huidige rentestand. Per 31 december 2021 hebben we zowel de 1% als de 2% stresstest doorstaan. Daarnaast moeten we in staat te zijn om een renteschok van -2% te ondervangen. Ook hier voldoen we aan.

Beschikbaarheidsrisico

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 2021 hebben we geen niet-DAEB-financiering aangetrokken en voor onze DAEB-financiering is volstaan met het aantrekken van door WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering zijn we afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn en onafhankelijk van elkaar zijn, een actief kunnen verhandelen of een passief kunnen 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 lenght’-transacties en van netto contante waardemethoden waarbij we rekening houden met specifieke omstandigheden.

10.9 Toelichting op de balans per 31 december 2021

Vastgoedbeleggingen

(x € 1.000)

	31 december 2021	31 december 2020
1. Daeb vastgoed in exploitatie	1.032.528	887.170
2. Niet-daeb vastgoed in exploitatie	23.409	22.747
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.299	5.678
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.011	7.549
	1.071.247	923.144

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	
	2021	2020	2021	2020
Stand 1 januari				
Boekwaarde	887.170	820.162	22.747	22.599
Mutaties:				
Overboekingen van vastgoed in ontwikkeling*	12.231	417	-	-
Initiële verkrijgingen	-	5.060	-	-
Uitgaven na eerste verwerking*	9.588	11.526		
Desinvesteringen	-1.157	-1.700	-981	-644
Sloop opstallen	-	-	-	-
Naar voorraad	-516	-609	-	-
Onttrekking voorziening*	-707	-8.464	-	-
Overboeking naar onderhoud*	-	65	-	-
Subsidies	-99	-1.076	-	-
Overige waardeveranderingen*	-6.700	-2.823	-	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	132.718	64.612	1.643	792
Totaal van de mutaties	145.358	67.008	662	148
Stand per 31 december				
Boekwaarde	1.032.528	887.170	23.409	22.747
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	532.159	416.471	4.621	2.563

* Als gevolg van een stelselwijziging zijn de vergelijkende cijfers voor 2020 aangepast

Ontwikkelingen marktwaarde

(x € 1.000)

	2021	2020
Marktwaarde per 1 januari	**909.917**	**842.761**
Voorraadmutaties	9.578	4.093
Mutatie objectgegevens	17.686	41.292
Methodische wijzigingen handboek en software	-381	16.340
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	23.467	517
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	95.670	4.914
Marktwaarde per 31 december	**1.055.937**	**909.917**
Daeb-vastgoed in exploitatie	1.032.528	887.170
Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	23.409	22.747
Marktwaarde per 31 december	**1.055.937**	**909.917**

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 31-12-2021	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde x € 1.000	Effect op marktwaarde %
Disconteringsvoet	6,44%	+ 0,1%	-10.500	-1,00
		- 0,1%	10.700	1,02
Gemiddelde markthuur	€ 834	+ 10%	7.300	0,69
		- 10%	-6.600	-0,62
Mutatiegraad	6,54%	+ 1%	39.300	3,72
		- 1%	-49.100	-4,65
Leegwaarde	€ 221.363	+ 10%	68.400	6,48
		- 10%	-67.800	-6,42

Ontwikkelingen beleidswaarde

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

(x € 1.000)

	31 december 2021	31 december 2020
Marktwaarde	1.055.937	909.917
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-56.898	-81.938
Betaalbaarheid (huren)	-277.785	-246.612
Kwaliteit (onderhoud)	-140.800	-79.662
Beheer	-53.330	-36.132
Subtotaal	-528.814	-444.344
Beleidswaarde	**527.124**	**465.573**

Per 31 december 2021 hebben we in totaal € 551 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2020: € 435 miljoen). Dit is het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs, voor die complexen waarbij de marktwaarde hoger is dan de kostprijs.

De waardering van dit vastgoed hebben we in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen 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 € 529 miljoen (2020: € 444 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.

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

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

Mutatie	t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde* (x € 1.000)
Disconteringsvoet	+ 0,50%	-52.510
Streefhuur per maand *	+ € 25	20.245
Lasten onderhoud per jaar	+ € 100	-19.874
Beheerlasten per jaar	+ € 100	-19.685

* Bij 2.011 woningen met een streefhuur van € 752 hebben we geen verhoging van € 25 ingerekend aangezien het ons beleid is dat DAEB-woningen tot de DAEB-voorraad blijven behoren. Bij 4.161 woningen hebben we de streefhuur wel met € 25 verhoogd. Dit betekent dus een gemiddelde aanpassing van de streefhuur per woning van € 16.

Zekerheden en beperkingen

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

WSW versterkt het risicokapitaal door een obligoheffing op te leggen als het risicovermogen van WSW daar aanleiding toe geeft. Deze heffing moeten de deelnemende woningcorporaties betalen en bedraagt maximaal 0,33% van het geborgde schuldrestant. Daarnaast hebben we in 2021 een obligolening aangetrokken ten gunste van WSW. Dit houdt in dat we de oude obligoverplichting (3,85% van het geborgde schuldrestant) vervangen door een obligolening van 2,6% van het geborgde schuldrestant. Deze obligolening is verplicht voor de deelnemende corporaties. Net als de oude obligoverplichting, verwerken we de obligolening niet in onze balans. We lichten deze toe bij de Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen.

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

(x € 1.000)

Mutaties onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2021	2020
Stand 1 januari		
Boekwaarde	5.678	5.532
Mutaties:		
Desinvesteringen	0	-498
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	621	644
Totaal van de mutaties	621	146
Stand per 31 december		
Boekwaarde 31 december	6.299	5.678

Verloop VoV-woningen (aantallen)	2021	2020
Stand per 1 januari	38	42
Afkoop terugkoopverplichting	-	-3
Terugkoop	-	-1
Stand per 31 december	38	38

Condities VoV-woningen	31 december 2021	31 december 2020
Aantal terugkoopplicht / terugkooprecht	38 / -	38 / -
Aantal bestaand bezit / nieuwbouw	35 / 3	35 / 3
Aantal teruggekochte VoV-woningen	-	1
Aantal afkoop terugkoopverplichting	-	3
Soort verkoop onder voorwaarden:		
Koopgarant	6	6
Kopen met korting	32	32
Resultaatdeling bij terugkoop (Triada - koper):		
50% - 50%	35	35
37,5% - 62,5%	3	3

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

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

(x € 1.000)

Mutaties vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
	2021	**2020**
Stand 1 januari		
Boekwaarde	7.549	473
Mutaties:		
Opleveringen	-12.231	-417
Investeringen*	11.921	10.430
Onttrekking voorziening*	-1.139	-3.338
Terugname voorziening	2.911	401
Totaal van de mutaties	1.462	7.076
Stand per 31 december		
Boekwaarde 31 december	9.011	7.549
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	2.526	7.009

* Als gevolg van een stelselwijziging zijn de vergelijkende cijfers voor 2020 aangepast

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)
	2021	**2020**
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	18.965	19.866
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-7.949	-8.407
Boekwaarde	11.016	11.459
Mutaties:		
Investeringen	132	297
Desinvesteringen	-50	-1.198
Afschrijvingen	-622	-636
Correctie cumulatieve afschrijvingen in verband met desinvesteringen	8	1.094
Totaal van de mutaties	-532	-443
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	19.047	18.965
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-8.563	-7.949
Boekwaarde	10.484	11.016

Waardering onroerende zaken ten dienste van de exploitatie
De boekwaarde van de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie is € 9,9 miljoen. De marktwaarde is recentelijk bepaald op € 3,2 miljoen.

Financiële vaste activa

6. Latente belastingvorderingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen moeten we conform RJ272 een latente belastingvordering of verplichting opnemen. Indien van toepassing, zijn de actieve- en passieve belastinglatenties gesaldeerd gepresenteerd in de jaarrekening. De latenties hebben we gewaardeerd tegen contante waarde (RJ272.404) en hebben een gemiddelde resterende looptijd van 20 jaar. De disconteringsvoet is gebaseerd op basis van de gemiddelde netto rentevoet van de langlopende leningenportefeuille onder aftrek van het toepasselijke (wettelijke) belastingtarief van 25,8%. De disconteringsvoet bedraagt voor 2021: 2,19% (2020: 2,44%). Het is mogelijk dat door het langlopende karakter van een aantal tijdelijke verschillen, de contante waarde van de belastinglatentie nihil is. Hieronder staat verder uitgewerkt waar de waarderingsverschillen betrekking op hebben.

- *Verliescompensatie*
  In het kader van compensabele verliesverrekening is vennootschapsbelasting te vorderen. Hiertoe hebben we tot en met 2020 een actieve belastinglatentievordering gevormd. Gerealiseerde verliezen waren te verrekenen met de belastbare winsten van de volgende jaren. Vanaf 2022 verwachten we geen verliesverrekening toe te passen.
- *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 2021 hebben zich geen wijzigingen voorgedaan in de leningsvoorwaarden.
- *Waarderingsverschil Derivaten*
  In de jaarrekening hebben we een latentie gevormd voor het verschil tussen de fiscale grondslagen en de waardering als toegepast in de jaarrekening. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de derivaten.
- *Waarderingsverschil Boekenonderzoek*
  In de jaarrekening hebben we een latentie gevormd voor het verschil tussen de fiscale grondslagen en de waardering als toegepast in de jaarrekening. Dit voor een correctie uit het boekenonderzoek van de Belastingdienst in 2014-2015 over de boekjaren 2010 tot en met 2012. De correctie, en daarmee het tijdelijke waarderingsverschil, heeft betrekking op een geëxtrapoleerde fout in de steekproef, waarbij Triada investeringen bij een renovatiewoning had moeten activeren. Deze correctie over 2012 is ook doorgetrokken naar 2011 en 2010.
- *Agio Vestia leningruil*
  De leningruil met Vestia wijkt in de fiscale verwerking af omdat de volkshuisvestelijke bijdrage in elk van de jaren 2021 en 2022 voor 50% in aftrek komt. Commercieel valt deze volkshuisvestelijke bijdrage volledig in 2021. Daardoor ontstaat in deze twee jaren een verschil tussen het fiscale en het commerciële vermogen en resultaat.

Latenties 2021 (x € 1.000)

	Saldo 31-12-2020	Mutatie 2021	Saldo 31-12-2021	Waarde nominaal 31-12-2021	Kortlopend deel
Actieve latentie					
Verliescompensatie	819	-819	-	-	-
Waardering afschrijvingspotentieel	1.198	-335	863	1.057	106
Waardering leningen	265	-69	196	331	15
Waardering derivaten	6	-18	-12	-105	-11
Waardering boekenonderzoek	43	-	43	48	4
Agio Vestia lening-ruil	-	393	393	402	393
Totaal actieve latentie	2.331	-848	**1.483**	1.733	507

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 2021 € 1.056 miljoen. Fiscaal hebben we het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen € 964 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 2020 € 207.000. Fiscaal waarderen we deze voorziening tegen nihil. Hiervoor hebben we geen latentie gevormd, aangezien dit naar nihil tendeert.

(x € 1.000)

	2021	2020
7. Overige vorderingen		
Stand per 1 januari	7.050	7.455
Dotatie	-	-
Onttrekking	-405	-405
Stand per 31 december	6.645	7.050

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

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

Voorraden

(x € 1.000)

	31 december 2021	31 december 2020
8. Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Grondpositie bestemd voor de verkoop	46	45
Vastgoed bestemd voor de verkoop	821	1.047
Totaal voorraden	867	1.092

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		1.047
Mutaties:		
Verkoop	-1.047	
Terugkoop VoV	-	
Van in exploitatie	516	
Herwaardering voorraad	305	
		-226
Stand 31 december		821

Onder het vastgoed bestemd voor de verkoop zijn 5 (2020: 6) woningen opgenomen waarvoor al verkoopactiviteiten zijn gestart. Deze 5 woningen worden naar verwachting binnen een jaar verkocht met een verwachte verkoopprijs van € 1.215.000. De marktwaarde van deze woningen bedraagt per 31 december € 821.253.

Vorderingen

(x € 1.000)

	31 december 2021	31 december 2020
9. Huurdebiteuren	117	91
10. Overheid	1	13
11. Belastingen en premies van sociale verzekering	1.326	-
12. Overige vorderingen	115	123
13. Overlopende activa	2	-
Totaal	1.561	227

(x € 1.000)

	2021	2020
9. Huurdebiteuren		
Achterstand	148	146
Huurdebiteuren overige	18	31
Overige regelingen	44	30
	210	207
Voorziening voor dubieuze debiteuren	-93	-116
Balans 31 december	117	91

De achterstand, uitgedrukt in percentage van de moethuur, bedraagt per ultimo 2021: 0,42% (2020: 0,44%).

Mutatieoverzicht voorziening dubieuze debiteuren:		
Balans 1 januari	116	118
Mutatie	17	48
Onttrekking	-40	-50
Totaal voorziening voor dubieuze debiteuren	93	116

10. Overheid		
Vorderingen op gemeenten	1	13
Balans 31 december	1	13

11. Belastingen en premies van sociale verzekering		
Vennootschapsbelasting	1.326	-
Balans 31 december	1.326	-

12. Overige vorderingen		
Vertrokken huurders	115	106
Overige vorderingen	-	17
Balans 31 december	115	123

13. Overlopende activa		
Overige overlopende activa	2	-
Balans 31 december	2	-

Liquide middelen

(x € 1.000)

	2021	2020
14. Liquide middelen		
Direct opvraagbaar:		
Kas	1	1
Bank, rekening courant en huurrekening	3.558	589
Bank, spaarrekeningen	300	500
Balans 31 december	3.859	1.090

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)

	2021	2020
15. Eigen Vermogen		
Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:		
Stand per 1 januari	698.163	620.544
Resultaat boekjaar	136.153	77.619
Stand per 31 december	834.316	698.163

(x € 1.000)

	2021	2020
Eigen vermogen		
Het eigen vermogen is als volgt samengesteld		
Herwaarderingsreserves	551.178	434.823
Overige reserves	146.985	185.721
Resultaat na belastingen van het boekjaar	136.153	77.619
Balans 31 december	834.316	698.163

		(x € 1.000)
	2021	**2020**

Herwaarderingsreserves

Het verloop van de herwaarderingsreserves is als volgt:

Stand per 1 januari	434.823	383.318
Mutatie marktwaarde	123.812	60.506
Onttrekking herwaarderingsreserves	-6.515	-6.271
Realisatie uit hoofde van verkoop	-942	-2.730
Stand 31 december	551.178	434.823

		(x € 1.000)
	2021	**2020**

Overige Reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

Stand per 1 januari	185.721	171.607
Mutatie herwaarderingsreserves	-123.812	-60.506
Overboeking van herwaarderingsreserves	6.515	6.271
Realisatie uit hoofde van verkoop	942	2.730
Bestemming resultaat voorgaand boekjaar	77.619	65.619
Stand 31 december	146.985	185.721

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)
	2021	**2020**
Netto-resultaat na belastingen	136.153	77.619

Definitieve bestemming van het resultaat 2020
Het positieve resultaat over 2020 hebben we onder goedkeuring van de raad van commissarissen toegevoegd aan de overige reserves.

Voorlopige bestemming van het resultaat 2021
Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over 2021 aan de overige reserves toe te voegen.

De resultaatbestemming hebben we nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Voorzieningen

(x € 1.000)

	31 december 2021	31 december 2020
16. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	5.021	1.424
17. Overige voorzieningen	317	325
	5.338	1.749

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

16. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

(x € 1.000)

	Activa in exploitatie		Activa in ontwikkeling	
	2021	2020	2021	2020
Stand 1 januari	707	9.171	717	7.850
Dotaties*	3.308	-	2.135	-
Onttrekkingen*	-707	-8.464	-1.139	-7.133
Stand per 31 december	3.308	707	1.713	717

* Als gevolg van een stelselwijziging is de presentatie aangepast en daarmee ook de vergelijkende cijfers voor 2020

Deze voorziening heeft een verwachte looptijd korter dan 1 jaar.

(x € 1.000)

17. Overige voorzieningen	2021	2020
Loopbaanontwikkeling		
Stand per 1 januari	205	209
Vrijval	-11	-19
Dotatie	26	21
Onttrekking	-13	-6
Stand per 31 december	207	205
Jubileumuitkeringen		
Stand per 1 januari	120	120
Vrijval	-	-3
Dotatie	11	15
Onttrekking	-21	-12
Stand per 31 december	110	120

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

Langlopende schulden

(x € 1.000)

	31 december 2021	31 december 2020
18. Schulden aan banken	222.238	219.096
19. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.569	6.170
20. Overige schulden	3	3
	228.810	225.269

Schulden aan banken

(x € 1.000)

	2021	2020
18. Schulden aan banken		
Saldo per 1 januari	233.334	221.976
Opnamen	20.121	17.500
Aflossingen	-14.238	-15.554
Opname rollover	5.000	3.000
Terugstorting rollover	-	-1.000
Herclassificatie agio doorzaktransactie 2012	-	7.412
Saldo per 31 december	244.217	233.334
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-21.979	-13.878
Herclassificatie agio doorzaktransactie 2012 kortlopend	-	-360
Totaal	222.238	219.096

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. Het agio vanuit 2012 werd in de jaarrekening 2020 gepresenteerd onder overige schulden. Ten behoeve van de vergelijkbaarheid heeft in de jaarrekening 2021 een herclassificatie plaatsgevonden met aanpassing van de vergelijkende cijfers.

(x € 1.000)

	2021	2020
Schulden aan banken - splitsing agio langlopend		
Agio doorzaktransactie 2012	6.692	7.052
Agio leningruil Vestia 2021	3.046	-
Totaal agio	9.738	7.052
Totaal nominale waarde	212.500	212.044
Balans 31 december	222.238	219.096

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

Marktwaarde
De marktwaarde van de leningen op basis van de 6-maands-Euribor-renteswapcurve bedroeg per 31 december 2021 € 325 miljoen (ultimo 2020: € 337 miljoen). Voor de rollover leningen zijn we hierbij uitgegaan van de nominale waarde van het opgenomen gedeelte.

Zekerheden
Van de leningen bij banken is € 233 miljoen geborgd door WSW, dit is inclusief het niet opgenomen deel van de roll-over leningen. Verder is € 0,7 miljoen geborgd door de gemeente Heerde.

Zekerheden

	31 december 2021		31 december 2020	
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	233.325	-	225.096	5.000
Gemeente Heerde	724	-	826	-
Totaal	234.049	-	225.922	5.000

Renteafspraken en looptijden
In onderstaand overzicht hebben we de lening portefeuille ultimo boekjaar ingedeeld in groepen overeenkomstig de contractueel overeengekomen renteafspraken en looptijden. De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2021: 15,4 jaar (2020: 15,8 jaar). Het gemiddelde rentepercentage over de uitstaande leningen bedraagt ultimo 2021: 2,95% (in 2020: 3,25%).

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 2021**						
< 1 jaar	12.000	-	358	2.241	6.000	-	20.599
< 5 jaar	-	-	-	-	15.000	-	15.000
< 10 jaar	12.800	5.000	637	7.500	10.096	-	36.033
< 15 jaar	32.500	6.000	682	5.502	10.528	9.200	64.412
< 20 jaar	16.500	6.500	-	4.000	12.500	-	39.500
< 25 jaar	-	-	-	10.000	7.500	-	17.500
≥ 25 jaar	6.500	-		-	34.505	-	41.005
Totaal	**80.300**	**17.500**	**1.677**	**29.243**	**96.129**	**9.200**	**234.049**

Mutaties
In 2021 hebben de volgende mutaties plaatsgevonden in de leningenportefeuille:

Mutaties leningen

Opnamen		
Geldgever	**Opname (x € 1.000)**	**Soort lening**
BNG	7.500	Fixe
NWB	7.500	Fixe
NWB	2.005	Fixe
NWB	3.116	Fixe
Totaal	**20.121**	
Aflossingen		
Geldgever	**Aflossing (x € 1.000)**	**Soort aflossing**
BNG	561	Annuïtaire aflossing
NWB	12.000	Eindaflossing
NWB	250	Lineaire aflossing
NWB	519	Annuïtaire aflossing
NWB	548	Eindaflossing
NWB	360	Lineaire aflossing
Totaal	**14.238**	
Opname rollover		
Geldgever	**Opname (x € 1.000)**	**Soort lening**
BNG	5.000	Roll-over
Totaal	**5.000**	

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

	31-12-2021		31-12-2020	
	Aantal	**€** (x 1.000)	**Aantal**	**€** (x 1.000)
Aflossing				
Lineair	1	250	1	500
Annuitair	12	14.044	12	15.672
Fixe	33	177.755	30	160.750
Rollover	2	12.000	2	24.000
Variabele hoofdsoom	3	10.000	2	5.000
Basisrente	2	20.000	2	20.000
Totaal	53	234.049	49	225.922
Rente				
Vast	48	212.049	45	196.922
Variabel	5	22.000	4	29.000
Totaal	53	234.049	49	225.922

Derivaten
De derivatenportefeuille van Triada bevat een payer swap met een onderliggende nominale waarde van € 12 miljoen. Aan deze renteswap is een rollover lening gekoppeld op basis van driemaands Euribor. Deze heeft dezelfde modaliteit als de swap waardoor er geen ineffectiviteit is.

Renteswaps

Begindatum	Einddatum	Hoofdsom (x € 1.000)	Te betalen %	Marktwaarde 31-12-2021 (x € 1.000)	Marktwaarde 31-12-2020 (x € 1.000)
2-7-2007	1-7-2022	12.000	3,925	-407	-951
Totaal				**-407**	**-951**

Op 31 december 2021 had de swap een negatieve marktwaarde van € 0,4 miljoen. De hoogte van de hoofdsom, het restant van de looptijd en de ontwikkeling van de marktrente beïnvloeden de marktwaarde van swap. Er is geen sprake van margin calls.

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

Basisrenteleningen

Begindatum	Einddatum	Hoofdsom (x € 1.000)	Te betalen %	Marktwaarde 31-12-2021 (x € 1.000)	Marktwaarde 31-12-2020 (x € 1.000)
1-11-2012	1-11-2060	-10.000	4,505	-25.365	-29.408
3-12-2012	3-12-2055	-10.000	4,880	-23.283	-26.404
Totaal		**-20.000**		**-48.648**	**-55.812**

De negatieve marktwaarde van de twee basisrenteleningen bedraagt eind 2021: € 48,6 mln. (eind 2020: € 55,8 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)

	2021	2020
19. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Waarde per 1 januari	6.170	5.659
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	399	1.021
Terugkoop / afkoop terugkoopverplichting	-	-510
Waarde per 31 december	6.569	6.170

De terugkoopverplichting op grond van woningen verkocht onder voorwaarden heeft betrekking op 38 woningen (2020: 38), waarvan 35 huurwoningen uit bestaand bezit (2020: 35) en 3 nieuwbouw-koopwoningen (2020: 3).

(x € 1.000)

Restant looptijd	< 1 jaar	1-5 jaar	> 5 jaar	Totaal
	123	491	5.955	**6.569**

Overige schulden

(x € 1.000)

	2021	2020
20. Overige schulden		
Agio op leningen		
Stand per 1 januari	-	7.412
Herclassificatie agio doorzaktransactie 2012*		-7.412
Stand per 31 december	-	-
Waarborgsommen		
Stand per 1 januari	3	-
Dotatie	-	3
Onttrekking	-	-
Stand per 31 december	3	3

* In het saldo overige schulden was opgenomen het agio vanuit een doorzaktransactie in 2012. Ten behoeve van de vergelijkbaarheid nemen we het agio op leningen vanaf 2021 op onder de schulden aan banken. In de jaarrekening 2021 heeft een herclassificatie plaatsgevonden met aanpassing van de vergelijkende cijfers.

Kortlopende schulden

(x € 1.000)

	31 december 2021	31 december 2020
Kortlopende schulden		
21. Schulden aan banken	21.979	14.238
22. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	593	1.465
23. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	627	919
24. Overige schulden	3.008	3.171
25. Overlopende passiva	1.475	976
	27.682	20.769

(x € 1.000)

	2021	2020
21. Schulden aan banken		
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen bij banken	21.979	13.878
Herclassificatie agio doorzaktransactie 2012 kortlopend	-	360
Balans 31 december	21.979	14.238

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. Het agio vanuit 2012 werd in de jaarrekening 2020 gepresenteerd onder overige schulden. Ten behoeve van de vergelijkbaarheid heeft in de jaarrekening 2021 een herclassificatie plaatsgevonden met aanpassing van de vergelijkende cijfers.

(x € 1.000)

	2021	2020
Schulden aan banken - splitsing agio kortlopend		
Agio doorzaktransactie 2012	360	360
Agio leningruil Vestia 2021	70	-
Totaal agio	430	360
Totaal nominale waarde	21.549	13.878
Balans 31 december	21.979	14.238
22. Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	593	1.465
Balans 31 december	593	1.465
23. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Omzetbelasting	506	806
Loonheffing	121	113
Balans 31 december	627	919
24. Overige schulden		
Transitorische rente	2.616	2.753
Vakantiedagenverplichting	199	165
Overige kortlopende schulden	193	253
Balans 31 december	3.008	3.171
25. Overlopende passiva		
Vooruit ontvangen huren	293	285
Nog te ontvangen facturen	687	266
Overige transitorische posten	495	425
Balans 31 december	1.475	976

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

WSW-obligoheffing en obligolening

WSW versterkt het risicokapitaal door een obligoheffing op te leggen als het risicovermogen van WSW daar aanleiding toe geeft. Deze heffing moeten de deelnemende woningcorporaties betalen. De heffing is maximaal 0,33% van het geborgde schuldrestant en moet voor de vijf komende jaren worden begroot. Dit komt op totaal € 2.158.000, wat we niet als verplichting in de balans hebben opgenomen.

Daarnaast hebben we in 2021 een obligolening aangetrokken ten gunste van WSW. Het gaat om een roll-over lening met variabele hoofdsom voor 2,6% van het geborgde schuldrestant. Deze obligolening is verplicht voor de deelnemende corporaties. In 2021 bedraagt het niet opgenomen deel van onze obligolening € 5.918.000. WSW krijgt het recht om geld op te vragen uit deze lening als zij dat nodig vindt. We betaalden in 2021 geen rente over deze lening, wel een bereidstellingsprovisie. Deze lening is niet als langlopende schuld in de balans opgenomen.

Borgstellingen/bankgaranties

Per 31 december 2021 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 bedroegen ultimo 2021 € 1.356.000 (2020: € 15.041.000).

Aangetrokken, nog niet opgenomen leningen

Triada heeft in 2021 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

Verhuurderheffing

Tijdens de Algemeen Politieke Beschouwingen in 2021 is voorgesteld de verhuurderheffing te verlagen, voor een deel als compensatie voor extra belastingdruk in de vennootschapsbelasting. Het Coalitieakkoord in januari 2022 gaat een flinke stap verder. Daarin komt de verhuurderheffing vanaf 2023 helemaal te vervallen. Daartegenover staan wel verplichtingen. Deze zijn nog onderwerp van gesprek tussen Aedes en het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en hebben we om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

10.10 Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2021

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

(x € 1.000)

	Jaarrekening 2021	Jaarrekening 2020
26. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen daeb	44.042	43.168
Woningen en woongebouwen niet-daeb	737	740
Onzelfstandige woongelegenheden daeb	747	738
Onroerende zaken niet zijnde woningen daeb	21	21
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-daeb	467	511
Subtotaal	46.014	45.178
Derving wegens leegstand	-367	-470
Gewenningsbijdrage	-10	-17
Afboeking oninbare debiteuren	-18	-50
Totaal huuropbrengsten	45.619	44.641

De ontwikkeling van de huuropbrengsten in 2021 is als volgt te verklaren (alle bedragen x € 1.000):
- Verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging (effect vanuit 2020): € 586
- Eenmalige verlaging huren 2021: € 350 (negatief)
- In exploitatie nemen van nieuw bezit: € 488
- Verhoging bij woningverbeteringen en aanpassing tot streefhuur bij mutatie: € 276
- Verkoop van woningen: € 164 (negatief)
- Sloop van woningen: € 0

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2020 bedroeg 2,6%, in 2021 was er geen huurverhoging.

Geografische onderverdeling huuropbrengsten		
Gemeente Heerde	12.279	11.949
Gemeente Epe	24.820	24.398
Gemeente Hattem	8.915	8.831
	46.014	45.178

27. Opbrengsten servicecontracten		
Overige vergoedingen, levering en diensten	1.163	1.160
Derving wegens leegstand	-9	-14
Totaal opbrengsten servicecontracten	1.154	1.146

28. Lasten servicecontracten		
Schoonmaakkosten	-267	-255
Energiekosten	-608	-535
Tuinonderhoud	-19	-18
Glasfonds	-45	-57
Riool- en dakgotenfonds	-161	-145
Servicefonds	-132	-126
Totaal lasten servicecontracten	-1.232	-1.136

(x € 1.000)

	Jaarrekening 2021	Jaarrekening 2020
29. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Toegerekende loonkosten	-2.108	-2.011
Toegerekende organisatiekosten*	-1.136	-998
Afschrijvingen op activa ten dienste van de exploitatie	-622	-636
Boekresultaat op activa ten dienste van de exploitatie	-2	22
Inschrijfgeld en administratiekosten	32	29
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.836	-3.594

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

30. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Reparatieonderhoud	-1.657	-1.489
Mutatieonderhoud	-860	-749
Inkoop klein materiaal	-172	-144
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	-2.689	-2.382
Planmatig onderhoud (cyclisch)	-6.989	-7.555
	-9.678	-9.937
Toegerekende loonkosten	-1.973	-1.967
Toegerekende organisatiekosten*	-1.020	-933
	-12.671	-12.837
Doorbelasting eigen dienst	361	351
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-12.310	-12.486

31. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Verhuurderheffing	-4.102	-6.050
Onroerendezaakbelasting	-1.451	-1.420
Waterschapslasten	-233	-235
Rioolheffing	-714	-695
Verzekeringen	-417	-213
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.917	-8.613

* Als gevolg van een schattingswijziging zijn de vergelijkende cijfers voor 2020 aangepast

32. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

(x € 1.000)

	Jaarrekening 2021	Jaarrekening 2020
Verkoop daeb-vastgoed in exploitatie en niet-daeb-vastgoed in exploitatie		
Bruto verkoopopbrengst	3.220	3.607
Directe verkoopkosten	-68	-155
Toegerekende loonkosten	-94	-76
Toegerekende overige kosten	-49	-39
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.136	-3.451
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	873	-114

De verkoopopbrengst betreft 11 verkochte woningen (2020: 14). Daarnaast zijn er drie bedrijfsruimten verkocht (2020: 2).

Verkoop teruggekochte woningen VoV en overige verkopen (voorraden)		
Bruto verkoopopbrengst	1.356	1.993
Verkoop teruggekochte VoV-woning	0	540
Afkoop erfpacht	0	120
Directe verkoopkosten	-22	-40
Toegerekende loonkosten	-40	-51
Toegerekende overige kosten	-21	-27
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.047	-1.188
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	226	1.347

In 2021 zijn 6 woningen verkocht uit voorraad (2020: 10). In 2021 zijn geen teruggekochte VoV-woningen weer verkocht (2020: 2 woningen). Verder zijn in 2021 van geen van de VoV-woningen de terugkoopverplichtingen afgekocht (2020: 3 woningen).

Totaal overzicht netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Bruto verkoopopbrengst	4.576	5.600
Verkoop teruggekochte VoV-woning en afkoop erfpacht	0	660
Directe verkoopkosten	-90	-195
*Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille**	4.486	6.065
Toegerekende loonkosten	-134	-127
Toegerekende overige kosten	-70	-66
*Toegerekende organisatiekosten**	-204	-193
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.183	-4.639
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.099	1.233

* Als gevolg van een schattingswijziging zijn de vergelijkende cijfers voor 2020 aangepast

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(x € 1.000)

	Jaarrekening 2021	Jaarrekening 2020
33. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeveranderingen activa in exploitatie	-10.008	-2.823
Waardeveranderingen activa in ontwikkeling	776	3.786
Acquisitie onderzoekskosten nieuwbouw*	-137	-130
* Als gevolg van een schattingswijziging zijn de vergelijkende cijfers voor 2020 aangepast	-9.369	833
34. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	134.361	65.404
35. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV*	221	-364
* 2020 inclusief correcties betreft voorgaande jaren		
36. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		
Marktwaardemutatie voorraad woningen	305	434
Waardeveranderingen grondposities	1	4
	306	438
Totaal	125.519	66.311

Netto resultaat overige activiteiten

(x € 1.000)

	Jaarrekening 2021	Jaarrekening 2020
37. Opbrengsten overige activiteiten		
Beheersovereenkomsten	7	7
In rekening gebrachte administratiekosten*	-52	12
Totaal	-45	19
* 2021 inclusief correcties betreft voorgaande jaren		
38. Kosten overige activiteiten		
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	-	-
Totaal	-	-

39. Overige organisatiekosten

(x € 1.000)

	Jaarrekening 2021	Jaarrekening 2020
Kosten raad van commissarissen	-136	-108
Kosten treasury advies	-41	-40
Autoriteit woningcorporaties	-17	-36
Obligoheffing	-142	-
Volkshuisvestelijke sectorbijdrage t.b.v. Vestia	-3.116	-
Strategie en beleid	-91	-63
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	-134	-137
Totaal	-3.677	-384

40. Leefbaarheid

(x € 1.000)

	Jaarrekening 2021	Jaarrekening 2020
Mens gerelateerde leefbaarheid	-73	-44
Toegerekende loonkosten	-269	-262
Toegerekende organisatiekosten*	-139	-125
Totaal	-481	-431

* Als gevolg van een schattingswijziging zijn de vergelijkende cijfers voor 2020 aangepast

Financiele baten en lasten

(x € 1.000)

	Jaarrekening 2021	Jaarrekening 2020
41. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rentebaten	-	-
Totaal	-	-
42. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente langlopende schulden	-7.075	-7.605
Borgstellingsvergoeding, provisie en advies	-128	-67
Totaal	-7.203	-7.672

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 2021	Jaarrekening 2020
Acute belastingen boekjaar	689	-
Mutatie latente belastingen	848	-1.415
Totaal	1.537	-1.415

Schattingen
De acute en latente belastingen in de jaarrekening hebben we bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de Belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellings-overeenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en is voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere: het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de fiscale onderhoudsvoorziening, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. We hebben onze standpunten en beste inzichten verwerkt in de belastingpositie 2021.

Fiscale positie 2021

(x € 1.000)

Resultaat voor belastingen volgens de winst- en verliesrekening		137.690
Bij:		
Renteaftrekbeperking - ATAD1	2.299	
Correctie op de afwaardering woz 2008	2.117	
Correctie Agio Vestia lening	1.558	
Financieringsrente projectontwikkeling	169	
Fiscale correctie afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	149	
Geactiveerde interne uren nieuwbouwprojecten	79	
Mutatie afloop derivaten doorzaktransactie	45	
Gemengde kosten	7	
Mutatie loopbaanvoorziening	2	
		6.425
Af:		
Waardeveranderingen materiële vaste activa	125.518	
Additionele onderhoudslasten	3.077	
Dotatie herinvesteringsreserve	1.387	
Fiscale afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	718	
Lagere opbrengst verkopen	143	
Vrijval (dis)agio leningenportefeuille	117	
Correctie boekenonderzoek	17	
Investeringsaftrek (EIA)	17	
Boekverlies verkoop activa ten dienste van de exploitatie	2	
		130.996
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening		13.119
Verliesverrekening		10.265
Belastbaar bedrag		2.854

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

Belastingen winst-en-verliesrekening

Het bepaalde belastbare bedrag over 2021 hebben we gedeeltelijk verrekend met de aanwezige verrekenbare verliezen. De in de winst-en-verliesrekening verantwoorde belastinglast betreft daarnaast ook de mutatie van de verantwoorde belastinglatenties.

Belastbaar bedrag € 0 tot en met € 245.000 (tarief 15%)	37	
Belastbaar bedrag € 245.000 en hoger (tarief 25%)	652	
Totaal te betalen vennootschapsbelasting boekjaar		689
Belastinglatenties 2021	1.483	
Belastinglatenties 2020	2.331	
Mutatie belastinglatenties		848
Verwerkte belastingen in resultaat boekjaar		1.537

Effectieve belastingdruk

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25% (2020: 25%). De lagere effectieve belastingdruk van 1% (2020: 2%) wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer: verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed en de verwerking van interest.

Verrekenbare verliezen

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

Verrekenbare verliezen (x € 1.000)

	Belastbaar bedrag	Al verrekend t/m 31-12-2020	Verrekend in boekjaar	Nog te verrekenen per 31-12-2021
2014	-5.726	2.342	3.384	-
2018	-15.510	8.629	6.881	-
Totaal			10.265	-

Renteaftrekbeperking

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 30% van de fiscale EBITDA (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 2021 bedraagt € 9,0 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 2021 geen actieve latentie gevormd.

10.11 Toelichting overig

Lonen en Salarissen

(x € 1.000)

	Jaarrekening 2021	Jaarrekening 2020
Lonen en salarissen		
Lonen en salarissen	-3.530	-3.297
Sociale lasten	-508	-499
Pensioenen	-446	-576
Overige personeelskosten incl. inhuur	-726	-536
Totaal	-5.210	-4.908

Pensioenen

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

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2021 126,0% (ultimo 2020: 109,4%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8% (ultimo 2020 103,1%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is wel lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,8%. SPW dient daarom in het eerste kwartaal van 2022 een herstelplan in bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin staat welke aanvullende maatregelen ze kunnen nemen om tijdig herstel mogelijk te maken. Als blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, moet het bestuur van het pensioenfonds, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen nemen.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2021 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2022 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2021 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2020 tot en met juli 2021) en is een toeslag verleend van 0,61%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2020 tot en met 31 juli 2021) en is een toeslag verleend van 1,05%.

Gemiddeld aantal werknemers

Bij Triada waren in 2021 gemiddeld 67 werknemers in dienst (2020: 67). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2021 gemiddeld 57 (2020: 56). Deze werknemers waren in 2021 allemaal in Nederland werkzaam.

Gemiddeld aantal fte

	2021	2020
Aantal FTE gemiddeld		
Directie	2	2
Directiesecretariaat en ondersteunende diensten	8	8
Sector bedrijfsdiensten	12	12
Sector wonen	27	27
Sector vastgoed	8	7
Totaal	57	56

Honoraria onafhankelijke accountant

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

Honoraria onafhankelijke accountant (x € 1.000)

	2021	2020
Honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening	106	108
Honoraria voor andere controleopdrachten	14	11
Honoraria voor adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
Honoraria voor andere niet-controlediensten	-	-
Totaal	120	119

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 2021 respectievelijk 2020, ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het betreffende boekjaar zijn verricht.

Verantwoording 2021 Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector

De WNT is van toepassing op Triada. Het voor Triada toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 175.000: 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% (€ 26.250). Voor de overige leden bedraagt dit 10% (€ 17.500) van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband.

Bezoldiging topfunctionarissen

Gegevens 2021 (bedragen x € 1)

	H.J.H. van de Ven	**J.M. van Loon**
Functiegegevens		
	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 – 30/11	01/11 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	143.331	23.314
Beloningen betaalbaar op termijn	16.718	3.035
Subtotaal	160.049	26.349
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	160.137	29.247
Minus Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	**160.049**	**26.349**
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.

Gegevens 2020 (bedragen x € 1)

	H.J.H. van de Ven	**J.M. van Loon**
Functiegegevens		
	Directeur-bestuurder	N.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 – 31/12	N.v.t.
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	N.v.t.
Dienstbetrekking?	Ja	N.v.t.
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	150.003	N.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	23.507	N.v.t.
Subtotaal	173.510	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	168.000	N.v.t.
Bezoldiging	**173.510**	N.v.t.

Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen

Raad van commissarissen

(bedragen x € 1)

	De heer S.J. Schuijt MPM		De heer R.R. Scholten	
Gegevens 2021				
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-voorzitter	Vice-voorzitter	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling 2021	1/1 - 30/06	1/7 - 31/12	1/1 - 30/06	1/7 - 31/12
Bezoldiging 2021				
Bezoldiging	8.850	7.350	7.350	8.850
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.017	8.822	8.678	13.233
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	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.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2020				
Functiegegevens	voorzitter		vicevoorzitter	
Aanvang en einde functievervulling 2020	1/1 - 31/12		1/1 - 31/12	
Bezoldiging 2020				
Bezoldiging	17.700		14.700	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.200		16.800	

Raad van commissarissen

(bedragen x € 1)

	Mevrouw mr. K.J.P.C. van der Velden-Hendriks	Mevrouw mr. N.A. Aalbers	De heer R. Rösler RA
Gegevens 2021			
Functiegegevens	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	12/10 - 31/12
Bezoldiging 2021			
Bezoldiging	12.500	12.500	2.750
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.500	17.500	3.884
-/- 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.
Gegevens 2020			
Functiegegevens	lid	lid	n.v.t.
Aanvang en einde functievervulling 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	n.v.t.
Bezoldiging 2020			
Bezoldiging	12.500	12.500	n.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.800	16.800	n.v.t.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

In 2021 heeft geen enkele overige functionaris een bezoldiging ontvangen boven het individuele drempelbedrag.

VTW-beroepsregel Bezoldiging commissarissen

De algemene ledenvergadering heeft deze beroepsregel op 24 november 2016 vastgesteld. Het is een voor alle leden van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties geldende en bindende beroepsregel, conform artikel 6 lid 1 van de statuten van de VTW.

Voor 2021 bedraagt de maximale bezoldiging voor de leden van de raad van commissarissen 13.550 euro en voor de voorzitter 20.250 euro. Door taakverdeling tussen de voorzitter en vicevoorzitter is aan de vicevoorzitter een opslag toegekend. De gezamenlijke bezoldiging van voorzitter en vicevoorzitter (32.400 euro) voldoet aan de maximale bezoldiging van een lid en voorzitter (33.800 euro).

10.12 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Enkelvoudige gescheiden balans per 31 december 2021

(x € 1.000)

	31-12-2021				31-12-2020			
	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal
Activa								
Vaste activa								
Vastgoedbeleggingen								
DAEB vastgoed in exploitatie	1.032.528	-	-	1.032.528	887.170	-	-	887.170
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	23.409	-	23.409	-	22.747	-	22.747
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.623	676	-	6.299	5.088	590	-	5.678
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.738	273	-	9.011	7.276	273	-	7.549
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.046.889	24.358	-	1.071.247	899.534	23.610	-	923.144
Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.484	-	-	10.484	11.016	-	-	11.016
Financiële vaste activa								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	23.425		-23.425	-	21.330	-	-21.330	-
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	5.257	-	-5.257	-	5.607	-	-5.607	-
Latente belastingvorderingen	1.359	124		1.483	2.196	135	-	2.331
Overige vorderingen	6.645	-	-	6.645	7.050	-	-	7.050
Totaal van financiële vaste activa	36.686	124	-28.682	8.128	36.183	135	-26.937	9.381
Totaal van vaste activa	1.094.059	24.482	-28.682	1.089.859	946.733	23.745	-26.937	943.541
Vlottende activa								
Voorraden								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	821	46	-	867	1.047	45	-	1.092
Vorderingen								
Huurdebiteuren	113	4	-	117	86	5	-	91
Overheid	1	-	-	1	13	-	-	13
Belastingen en premies van sociale verzekering	1.309	17	-	1.326	-	-	-	-
Overige vorderingen	115	-	-	115	123	-	-	123
Overlopende activa	2	-	-	2	-	-	-	-
Totaal van vorderingen	1.540	21	-	1.561	222	5	-	227
Liquide middelen	-	4.865	-1.006	3.859	-	3.883	-2.793	1.090
Totaal van vlottende activa	2.361	4.932	-1.006	6.287	1.269	3.933	-2.793	2.409
Totaal van activa	**1.096.420**	**29.414**	**-29.688**	**1.096.146**	**948.002**	**27.678**	**-29.730**	**945.950**

(x € 1.000)

	31-12-2021				31-12-2020			
	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Eliminaties	Totaal
Passiva								
Eigen vermogen								
Herwaarderingsreserves	551.178	7.477	-7.477	551.178	434.823	6.361	-6.361	434.823
Overige reserves	146.985	13.852	-13.852	146.985	185.721	13.309	-13.309	185.721
Resultaat na belastingen van het boekjaar	136.153	2.096	-2.096	136.153	77.619	1.660	-1.660	77.619
Totaal van eigen vermogen	834.316	23.425	-23.425	834.316	698.163	21.330	-21.330	698.163
Voorzieningen								
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	5.021	-	-	5.021	1.424	-	-	1.424
Overige voorzieningen	317	-	-	317	325	-	-	325
Totaal van voorzieningen	5.338	-	-	5.338	1.749	-	-	1.749
Langlopende schulden								
Schulden aan banken	222.238	-	-	222.238	219.096	-	-	219.096
Schulden aan groepsmaatschappijen		5.257	-5.257	-	-	5.607	-5.607	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.894	675	-	6.569	5.536	634	-	6.170
Overige schulden	-	3	-	3	3	-	-	3
Totaal van langlopende schulden	228.132	5.935	-5.257	228.810	224.635	6.241	-5.607	225.269
Kortlopende schulden								
Schulden aan banken	22.985	-	-1.006	21.979	17.031	-	-2.793	14.238
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	593	-	-	593	1.465	-	-	1.465
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	627	-	-	627	919	-	-	919
Overige schulden	2.976	32		3.008	3.093	78	-	3.171
Overlopende passiva	1.453	22	-	1.475	947	29	-	976
Totaal van kortlopende schulden	28.634	54	-1.006	27.682	23.455	107	-2.793	20.769
Totaal van passiva	**1.096.420**	**29.414**	**-29.688**	**1.096.146**	**948.002**	**27.678**	**-29.730**	**945.950**

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening over 2021

Winst- en verliesrekening over 2021 (functioneel) x € 1.000

	2021				2020			
	Daeb	**Niet-daeb**	**Eliminaties**	**Totaal**	**Daeb**	**Niet-daeb**	**Eliminaties**	**Totaal**
Huuropbrengsten	44.432	1.187	-	45.619	43.431	1.210	-	44.641
Opbrengsten servicecontracten	1.035	119	-	1.154	1.018	128	-	1.146
Lasten servicecontracten	-1.106	-126	-	-1.232	-1.008	-128	-	-1.136
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.773	-63	-	-3.836	-3.533	-61	-	-3.594
Lasten onderhoudsactiviteiten	-12.012	-298	-	-12.310	-12.234	-252	-	-12.486
Overige directe operationele lasten	-6.840	-77	-	-6.917	-8.556	-57	-	-8.613
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	21.736	742	-	22.478	19.118	840	-	19.958
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.563	923	-	4.486	4.830	1.235	-	6.065
Toegerekende organisatiekosten	-200	-4	-	-204	-189	-4	-	-193
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.201	-982	-	-3.183	-3.451	-1.188	-	-4.639
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.162	-63	-	1.099	1.190	43	-	1.233
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-9.368	-1	-	-9.369	736	97	-	833
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	132.717	1.644	-	134.361	64.613	791	-	65.404
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	178	43	-	221	-523	159	-	-364
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	305	1	-	306	438	-	-	438
Totaal van waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	123.832	1.687	-	125.519	65.264	1.047	-	66.311
Opbrengsten overige activiteiten	-43	-2	-	-45	19	-	-	19
Kosten overige activiteiten	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	-43	-2	-	-45	19	-	-	19
Overige organisatiekosten	-3.669	-8	-	-3.677	-379	-5	-	-384
Kosten omtrent leefbaarheid	-476	-5	-	-481	-424	-7	-	-431
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	168	-	-168	-	178	-	-178	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.203	-168	168	-7.203	-7.672	-178	178	-7.672
Totaal van financiële baten en lasten	-7.035	-168	-	-7.203	-7.494	-178	-	-7.672
Totaal van resultaat voor belastingen	135.507	2.183	-	137.690	77.294	1.740	-	79.034
Belastingen	-1.450	-87	-	-1.537	-1.335	-80	-	-1.415
Resultaat uit deelnemingen	2.096	-	-2.096	-	1.660	-	-1.660	-
Totaal van resultaat na belastingen	136.153	2.096	-2.096	136.153	77.619	1.660	-1.660	77.619

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2021

(x € 1.000)

	31-12-2021				31-12-2020			
	Daeb	**Niet-Daeb**	**Eliminaties**	**Totaal**	**Daeb**	**Niet-Daeb**	**Eliminaties**	**Totaal**
Operationele activiteiten								
Ontvangsten:								
Huurontvangsten	44.581	1.157	-	45.738	43.545	1.214	-	44.759
Vergoedingen	877	108	-	985	1.081	118	-	1.199
Overige bedrijfsontvangsten	43	-	-	43	66	1	-	67
Ontvangen interest	168	-	-168	-	178	-	-178	-
Saldo ingaande kasstromen	45.669	1.265	-168	46.766	44.871	1.333	-178	46.025
Uitgaven:								
Betalingen aan werknemers	4.354	88	-	4.442	4.432	90	-	4.523
Onderhoudsuitgaven	9.700	212	-	9.912	9.389	215	-	9.604
Overige bedrijfsuitgaven	6.637	269	-	6.906	5.916	291	-	6.207
Betaalde interest	7.293	168	-168	7.293	8.037	178	-178	8.037
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	159	-	-	159	35	1	-	36
Verhuurderheffing	4.102	-	-	4.102	6.050	-	-	6.050
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	75	-	-	75	46	-	-	46
Vennootschapsbelasting	1.894	121	-	2.015	-	-	-	-
Saldo uitgaande kasstromen	34.214	858	-168	34.904	33.905	776	-178	34.503
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	11.455	407	-	11.862	10.966	557	-	11.523
(Des)investeringsactiviteiten								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.551	925	-	4.476	4.496	988	-	5.485
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV)	-	-	-	-	345	315	-	660
Verkoopontvangsten grond	-	-	-	-	-	-	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal ontvangsten uit hoofde van vervreemding materiële vaste activa	3.551	925	-	4.476	4.841	1.303	-	6.144
MVA uitgaande kassstroom								
Nieuwbouw huur	12.597	-	-	12.597	10.327	-	-	10.327
Verbeteruitgaven	9.005	-	-	9.005	11.356	25	-	11.381
Aankoop	-	-	-	-	5.060	-	-	5.060
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-	-	-	-	168	-	-	168
Sloopuitgaven	-	-	-	-	30	-	-	30
Investeringen overig	94	-	-	94	160	-	-	160
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	21.696	-	-	21.696	27.100	25	-	27.125
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-18.145	925	-	-17.220	-22.259	1.278	-	-20.981
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	-17.795	925	-350	-17.220	-21.908	1.278	-350	-20.981
Financieringsactiviteiten								
Nieuwe te borgen leningen	22.005	-	-	22.005	20.500	-	-	20.500
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-	-	-	-	-	-
Aflossing geborgde leningen	-13.776	-	-	-13.776	-16.456	-	-	16.456
Aflossing ongeborgde leningen	-102	-350	350	-102	-98	-350	350	98
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	8.127	-350	350	8.127	3.947	-350	350	3.947
Toename (afname) van geldmiddelen	1.787	982	-	2.769	-6.996	1.484	-	-5.512
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-2.793	3.883	-	1.090	4.203	2.399	-	6.602
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-1.006	4.865	-	3.859	-2.793	3.883	-	1.090

10.13 Vaststelling en ondertekening jaarrekening

Heerde, 21 juni 2022

Ondertekening bestuurder - opstellen van de jaarrekening

Ir. J.M. van Loon
directeur-bestuurder

Ondertekening raad van commissarissen - vaststellen van de jaarrekening

De heer R.R. Scholten
voorzitter

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

Mevrouw mr. N.A. Aalbers
lid

De heer R. Rösler RA
lid

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

11. Overige gegevens

11.1 Statutaire resultaatbestemming

De statutaire bepaling inzake resultaatbestemming is als volgt:

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

11.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woonstichting Triada

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Woonstichting Triada te Heerde gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2021; 2. de winst-en-verliesrekening over 2021; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting Triada op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT)

De basis voor ons oordeel

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

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

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

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter onderbouwing van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden 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. 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 € 19.000.000. 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 € 880.000 hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2021.

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 € 950.000 rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 44.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Woonstichting Triada heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2021 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in hoofdstuk 7 van het bestuursverslag) en heeft het bestuur een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

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

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Wij hebben kennis genomen van de opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in de begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ook op lange termijn 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 borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens de meerjarenbegroting - toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

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

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

Controleaanpak frauderisico's

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

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

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

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

De door ons geïdentificeerde frauderisico's zien toe op vastgoed gerelateerde transacties, processen rondom vanwege de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management. Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Woonstichting Triada bestaan de opbrengsten met name uit huren en verkopen van vastgoed en bestaat inherent het risico op het onvolledig verantwoorden van die opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij inzicht verkregen in processen van de stichting met betrekking tot vastgoed gerelateerde transacties, de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening alsmede de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management hierin en hebben wij vastgesteld dat deze processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Daarvoor hebben wij de minimaal vereiste functiescheidingen rondom deze processen getoetst. Tevens

beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Woonstichting Triada alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen. Door middel van data analyse hebben wij inkopen geanalyseerd op een mogelijk verhoogd risico terzake prijsvorming, alsmede journaalposten met een verhoogd risico of van ongebruikelijke aard. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop.

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

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

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

De kernpunten van onze controle

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

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden 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 2021 € 1.055.937.000 wat neerkomt op 96% van het balanstotaal van Woonstichting Triada. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Woonstichting Triada past hierbij voornamelijk basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' toe als toegelicht op pagina 94 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	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. ***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 2021. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.

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 throughput*** Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Woonstichting Triada aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model. ***Controle output*** De uitkomsten van de waardering hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is. ***Observaties*** Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.
BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE	**ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES**
Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 110 en 111 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Woonstichting Triada gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat: • De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploitatie scenario; • Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid;

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.	• De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid; • De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid 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*** Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Bestuursverslag, inclusief 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 en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

D. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

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

Geen verboden diensten

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

E. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

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

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen. Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Apeldoorn, 22 juni 2022

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. J.J. Herst RA