Jaarstukken 2023

Datum: 22 mei 2024
Status: DEFINITIEF

Inhoud

Inhoud 2
Voorwoord bestuursverslag 2023 3
Governance en risicobeheersing 4
Risicobeheersing 5
Dienstverlening op maat 8
Betaalbaar wonen 10
Vitale wijken 13
Passende woningvoorraad 18
Verhogen woonkwaliteit 21
Presteren op duurzaamheid 24
Wendbare organisatie 28
Presteren naar vermogen 30
Verslag van de Raad van Commissarissen (RvC) 37
Bijlage 1 Vastgoedprojecten 52
Bijlage 2 Onderkende risico's en genomen maatregelen 53
Jaarrekening 56
Overige gegevens 132
Bijlage 134

Voorwoord bestuursverslag 2023

Beste lezer,

We leven in woelige tijden. Of het nu gaat om oorlogen, natuurrampen, humanitaire rampen, een energiecrisis: de wereld is volop in beweging en alles wat vandaag zeker is, kan dat morgen zomaar ineens niet meer zijn. En hoewel sommige van deze zaken ver van ons huis lijken te gebeuren, hebben wij ook heel dichtbij te maken met deze onzekerheid. Als we kijken naar 2023 zien we dat het leven in Nederland fors duurder werd, de spanningen toenamen en de tolerantie richting elkaar verder afnam. En ook op het gebied van wonen werden de uitdagingen alleen maar groter. Zo zagen we de prijzen van koop- en particuliere woningen flink stijgen, groeide de bevolking door en nam het aantal woningzoekenden dat recht heeft op een sociale huurwoning verder toe. Het aanbod van sociale huurwoningen in Nederland is te beperkt voor het oplossen van het woningtekort en blijft helaas nog ver achter bij de Nationale Prestatieafspraken. Deze woningnood en de betaalbaarheid van wonen vormen voor ons als woningcorporatie de grootste uitdaging. Daarnaast staan we voor de opgave om de leefbaarheid in onze wijken en buurten op peil te houden en om ons bezit in korte tijd grondig te verduurzamen. Deze uitdagingen zijn in 2023 zeker niet minder geworden en we weten ook niet hoe deze zich in de toekomst gaan ontwikkelen. Want op het moment dat wij dit voorwoord schrijven, is de formatie van een nieuw kabinet nog in volle gang en is het de vraag wat de nieuwe aansturing van ons land voor invloed gaat zijn op wonen.

Je kunt wel stellen dat het enige zekere op dit moment het onzekere is. En dat is niet makkelijk. Niet voor huurders en woningzoekenden, waarvoor het dagelijks leven steeds duurder en wonen misschien zelfs wel steeds minder vanzelfsprekend wordt. Niet voor ons als woningcorporaties en onze samenwerkingspartners, die de opgaven complexer zien worden. We beseffen dat we deze niet alleen het hoofd kunnen bieden. En het is zeker ook niet gemakkelijk voor onze medewerkers, die iedere dag geconfronteerd worden met moeilijkere vraagstukken die zij moeten oplossen met dezelfde capaciteit en middelen. Daar kwam in het afgelopen jaar in het bijzonder nog bij, dat binnen onze eigen organisatie door persoonlijke omstandigheden een tijdelijke bestuurswissel plaatsvond, wat ook de nodige beweging met zich meebracht.

Was het in 2023 dan alleen maar kommer en kwel? Zeker niet! Want ondanks alles hebben we bij Trivire ons hoofd koel en ons hart warm gehouden en mooie dingen gerealiseerd waar we trots op zijn! Zo hebben we de meeste van onze doelstellingen die we aan het begin van het jaar hebben geformuleerd volgens planning behaald. Denk hierbij aan de herontwikkeling van bepaalde gebieden. Het op peil brengen en houden van de leefbaarheid in de buurten en wijken waar we actief zijn. En we hebben grote slagen gemaakt als het gaat om het verduurzamen van ons woningbezit. Door woningen energiezuiniger te maken en aan te sluiten op het warmtenet Drechtsteden. Bij alles wat we deden hebben we ook altijd onze huurders centraal gesteld. Hun vraag was steeds het startpunt voor onze dienstverlening. We durfden bij het oplossen van deze vraagstukken af te wijken van ons eigen beleid en onze eigen processen. Daar waar wij dachten dat het nodig was, boden we hen maatwerk aan en konden we ook uitleggen waarom we deze keuze maakten. En was een vraagstuk niet door ons op te lossen? Dan zorgden we ervoor dat huurders terecht konden bij onze samenwerkingspartners voor hulp.

We hebben er als Trivire in 2023 alles aan gedaan om koers te houden en dat is ons goed gelukt. Na de onrustige jaren waarin Corona en een cyberaanval de gemoederen binnen onze organisatie flink bezig hield, is de rust inmiddels wedergekeerd. En konden wij onze dienstverlening het afgelopen jaar weer met onze volle aandacht leveren. Dat deden we uiteraard niet alleen. We hebben onze maatschappelijke partners en bewoners daarbij stevig vastgehouden. We zijn er dan ook ontzettend trots op dat juist zij ons hebben laten weten dat zij in 2023 hebben gezien en ervaren dat Trivire haar motto heeft nageleefd: Trivire was van betekenis. In het jaarverslag dat voor u ligt, kunt u lezen welke mooie dingen wij het afgelopen jaar met elkaar hebben mogen realiseren en waar wij het verschil mochten maken. Iets wat wij ook de komende jaren graag willen blijven doen!
Wij wensen u veel leesplezier toe.

Tinka van Rood bestuurder	Annemarieke Nagel bestuurder a.i.

Governance en risicobeheersing

Tijdelijke interim-bestuurder
In 2023 is vanwege de tijdelijke uitval van bestuurder Tinka van Rood vanaf 22 mei interim-bestuurder Annemarieke Nagel aan de slag gegaan. Aan de tijdelijke aanstelling is onder verantwoordelijkheid van de RvC een zorgvuldig traject vooraf gegaan. Het Management Team (MT), de Huurdersparticipatieraad (HPT) en de Ondernemingsraad (OR) zijn hierin actief betrokken en stonden volledig achter de aanstelling van deze interim-bestuurder. Ook zijn de externe toezichthouders conform de daarvoor geldende richtlijnen in het proces meegenomen. De interim-bestuurder heeft de rest van 2023 als interim-bestuurder gefunctioneerd. Zij is tot en met 30 april 2024 aangebleven.

Algemene Verordening Gegevensbescherming
De Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) bestaat sinds 2018. Met de invoering van de AVG moeten organisaties (en dus ook wij) zich verantwoorden over de verwerking van persoonsgegevens. We houden onder andere een verwerkingsregister en een data-lekregister bij en melden indien nodig een datalek bij de Autoriteit Persoonsgegevens (AP). Dat wordt bij Trivire door de interne privacy officer gedaan. We hebben in 2023 dertien datalekken gehad. Van geen enkel datalek hebben we de AP hoeven inlichten. Het waren datalekken die snel na ontdekking zijn hersteld en daardoor zonder gevolgen waren.

Trivire kent naast de privacy officer een interne werkgroep Privacy waarin alle afdelingen zijn vertegenwoordigd. Deze informeert de medewerkers bijna maandelijks via een bericht op ons intranet over de AVG. In 2023 is het ontstaan van de AVG uitgelegd, is toegelicht welke persoonsgegevens je mag verwerken zonder dat je te maken hebt met de AVG en is het doel van de AVG beschreven.

Governance & compliance
Begin 2023 zijn onze geactualiseerde statuten bij de notaris gepasseerd, zodat ze weer helemaal voldoen aan de laatste wijzigingen in de Woningwet en de Wet bestuur en toezicht rechtspersonen. De compliancevisie is nog in ontwikkeling. Eén van de acties is het instellen van een compliancecommissie die meldingen over de regeling of de code kan behandelen.

Wet bescherming klokkenluiders
Vóór 17 december 2023 moest de meldregeling in het kader van de wet bescherming klokkenluiders zijn aangepast. De aangepaste regeling is bij Trivire in het MT van 7 november 2023 besproken en vervolgens door de bestuurder vastgesteld. De aangepaste regeling is gebaseerd op het model van Aedes en de oude regeling is aangevuld met een introductie gebaseerd op het model van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Vanwege deze actualisatie heeft ook het reglement Bestuur een kleine wijziging ondergaan.

Risicobeheersing

Als organisatie worden we geconfronteerd met diverse onzekerheden die het behalen van onze doelstellingen in de weg kunnen staan. Een deel daarvan is beheersbaar, een deel niet (bijvoorbeeld de ontwikkeling van de rente en politieke besluitvorming). Het is daarom belangrijk voortdurend na te denken over de keuzes die we maken en welke maatregelen we (extra) moeten treffen om de doelstellingen ook te behalen. Het 'managen van onze risico's' vraagt een inspanning van iedereen in de organisatie.

In 2022 is een forse stap gezet in het risicomanagement. Medio 2022 hebben we de visie op risicomanagement, de risicobereidheid en de strategische risico's vastgesteld. Op basis van deze laatste twee zijn ook de interne financiële normen bepaald. In 2023 hebben we geen grote wijzigingen in de aanpak aangebracht. Risico's zijn in beeld en waar nodig zijn beheersmaatregelen geïmplementeerd.

We onderkennen bij Trivire twaalf strategische risico's. Per risico hebben we bepaald wat de risico-indicator is: de waarschuwingsindicator die ons laat zien of en zo ja op welke schaal een risico zich voordoet. Ook hebben we per risico aandacht voor de beheersing: hoe gaan we met het risico om, dan wel hoe kunnen we ervoor zorgen dat de gevolgen van het optreden van een risico zo klein mogelijk zijn. Bij het opstellen van het jaarplan voor 2024 is per project de relatie gelegd met de strategische risico's. Verder gaan we in 2024 de strategische risico's herijken en de frauderisicoscan updaten.

Ook hebben we de risico's in kaart gebracht gebaseerd op de drie risicogebieden die zijn opgenomen in het toetsingskader van Autoriteit woningcorporatie (Aw)/Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Een volledig overzicht is opgenomen in bijlage 2 van dit verslag 'Onderkende risico's en genomen maatregelen'.

Eigen financiële parameters

In 2022 is besloten een buffer op de financiële ratio's van de toezichthouders aan te houden. In 2023 hebben we de meerjarenbegroting 2024-2033 opgesteld en zijn we weer van onderstaande interne normen[1] uitgegaan.

Ratio	Norm Aw/WSW	Eigen norm
ICR 2 jaar	> 1,4	> 1,7
ICR 5 jaar	> 1,4	> 1,65
ICR 10 jaar	> 1,4	> 1,60
LTV	< 85%	< 80%

Tabel 1. Financiële parameters

We doen dit om tijdig bij te kunnen sturen en daarmee te voorkomen dat we onder de norm van de toezichthouders komen.

Interne beheersing

Een organisatie is in control als ze voorspelbaar wordt. Dat wil zeggen dat de bedrijfsvoering op alle niveaus dusdanig op orde is dat met redelijke mate van zekerheid kan worden gesteld dat de doelstellingen worden gerealiseerd. Control gaat ook over sturing, effectieve en efficiënte processen, gedragsbeïnvloeding, maatregelen en beheersen van risico's en onzekerheden. Het Three Lines Model helpt organisaties, en dus ook Trivire, structuren en processen in kaart te brengen die het beste bijdragen aan het realiseren van de gestelde doelen en die een sterke governance en risicomanagement faciliteren. Om die reden hebben we in 2023 het zogenaamde 'controlhuis' geïmplementeerd. Er zijn twee financial controllers en twee businesscontrollers aangesteld. De financial controllers zijn vooral verantwoordelijk voor de interne en externe verantwoording vanuit de 1e lijn. De businesscontrollers gaan vanuit de 2e lijn samen met de afdelingen aan de slag om meer in control te komen. De concerncontroller heeft tot slot een rol in de 3e lijn. Deze functionaris kijkt vooral naar het proces: hoe hebben de 1e en 2e lijn gehandeld?. In februari van 2023 is een nieuwe concerncontroller aangenomen die deze rol voortvarend heeft opgepakt.

[1] Betreft hier alleen interne normen op de DAEB-tak omdat deze het meest kwetsbaar is. Voor de niet-DAEB tak hebben we geen interne normen ontwikkeld. In deze tak vinden vooralsnog weinig activiteiten plaats.

Verantwoording op Koers- en jaardoelen
Trivire heeft een ondernemingsplan genaamd de Koers. De Koers is onderverdeeld naar thema's. Ook in 2023 hebben we onszelf specifieke jaardoelen gesteld gekoppeld aan één van de thema's uit de Koers. De jaardoelen zijn doelen die aanvullend zijn aan de 'dingen die we dagelijks doen' of jaarlijks terugkomen. We verantwoorden ons drie keer per jaar over de voortgang van deze doelen via de interne periodieke rapportage. In dit jaarverslag verantwoorden we ons per Koersthema over zowel onze Koersdoelen als over onze jaardoelen 2023

Controlfunctie
Artikel 105 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) bepaalt dat woningcorporaties met meer dan 5.000 verhuureenheden in eigendom een onafhankelijke controlfunctie inrichten. Bij Trivire is de controlfunctie, zoals bedoeld in het Btiv, belegd bij de concerncontroller. Dit betekent dat de concerncontroller ingevolge artikel 105 Btiv:

- vanuit zijn rol altijd betrokken is bij besluiten met verstrekkende financiële gevolgen;
- de bedrijfsvoering en effectiviteit en efficiency van de organisatie in scope heeft;
- periodiek de (financiële) risico's bespreekt met de Raad van Commissarissen (RvC) zonder aanwezigheid of vertegenwoordiging van de bestuurder.

De concerncontroller is een onafhankelijke en objectieve functie die aanvullende zekerheid verschaft en adviesopdrachten uitvoert om de bedrijfsvoering binnen Trivire te verbeteren. Hij functioneert direct onder de verantwoordelijkheid van de bestuurder. De concerncontroller helpt Trivire om haar doelstellingen te realiseren door met een systematische, gedisciplineerde aanpak de kwaliteit en effectiviteit van processen van governance, risicomanagement, interne beheersing en compliance te evalueren en aanbevelingen ter verbetering te doen. De concerncontroller verhoogt en bewaakt hiermee de waarde van de organisatie door het leveren van risico-gebaseerde en objectieve (aanvullende) zekerheid, advies en inzicht.

De concerncontroller heeft op 20 september 2023 buiten aanwezigheid van de bestuurder gesproken met de voltallige RvC.

Frauderisico's
Bij Trivire werken mensen met elkaar en omdat de mens per definitie feilbaar is, bestaat ook binnen Trivire de kans op fraude. Fraude is een vorm van bedrog en hoewel een containerbegrip, is er bij fraude altijd sprake van drie elementen: (1) er is opzet in het spel, (2) er is sprake van misleiding of bedrog en (3) iemand verkrijgt een onrechtmatig of onwettig voordeel.

Trivire heeft een uitgebreide frauderisicoanalyse en actualiseert deze regelmatig. De frauderisicoanalyse helpt het management van Trivire op een gestructureerde manier inzicht te krijgen in de belangrijkste frauderisico's en de wijze waarop deze worden beheerst. Het helpt het management tevens om focus aan te brengen in de wijze waarop de interne beheersing kan worden ingericht voor de bedrijfsonderdelen en processen waar belangrijke frauderisico's worden geïdentificeerd.

De belangrijkste frauderisico's die Trivire op hoofdlijnen identificeert zijn:

- fraude met vastgoed (zoals bewuste aanschaf vastgoed tegen te hoge/te lage waarde);
- fraude met inkoop en betalingen (zoals bewust inboeken en betalen van valse facturen);
- fraude met data (zoals bewust misbruiken van ongeautoriseerde rechten in systemen);
- fraude met personeel en middelen (zoals bewust declareren van privé-uitgaven en verantwoorden als zakelijke uitgaven);
- fraude met verhuur (zoals bewuste toewijzing van een woning in strijd met de toewijzingsregels);
- fraude met verzekeringen (zoals bewust declareren van fictieve schades).

Voor de onderkende frauderisico's zijn maatregelen getroffen die moeten voorkomen dat zich een fraude kan voordoen. Het gaat om zowel 'harde' maatregelen (bijv. functiescheiding en inrichting van autorisaties in systemen) als 'zachte' maatregelen (bijv. stimuleren van een aanspreek- en meldcultuur bij misstanden). De maatregelen worden periodiek geëvalueerd.

Er zijn in het verslagjaar geen fraudes geconstateerd. Ook zijn er in het verslagjaar geen vermoedens van fraude geweest.

Integriteit
Trivire realiseert haar doelstellingen met gemeenschapsgeld. Daarom is het belangrijk dat we op een integere manier met elkaar samenwerken, maar daarnaast ook op een integere manier omgaan met onze ketenpartners, leveranciers, woningzoekenden, huurders en andere stakeholders. Fraude en niet-integer gedrag schaden de reputatie van Trivire als corporatie die van betekenis wil zijn voor haar huurders.

Om een integere bedrijfscultuur te stimuleren, heeft Trivire een aantal maatregelen getroffen, waar onder:

- Trivire beschikt over zowel een interne als externe vertrouwenspersoon;
- cultuurwaarden (LOES V2) en gedragscode verantwoord handelen (integriteit);
- meldregeling (Wet bescherming Klokkenluiders);
- leiderschapsprogramma's (hoe willen we samenwerken, welk gedrag vinden we acceptabel, etc.);
- werkgroep 'soft controls'.

We evalueren de maatregelen regelmatig en sturen bij wanneer dat nodig is.

Er zijn in het verslagjaar geen integriteitsschendingen gemeld.

Dienstverlening op maat

Wij gaan voor dienstverlening op maat. Wij staan persoonlijk in contact met de bewoners. Zij kiezen zelf welke vorm van contact het beste past bij hun vraag op dat moment. Welke weg zij ook kiezen: wij staan voor hen klaar. Daarbij sturen wij actief op onze digitale dienstverlening en ondersteunen we bewoners bij het gebruik hiervan. Bij alles wat we doen staat de klantvraag centraal. De waardering van onze klanten is de graadmeter voor het continue verbeteren van onze dienstverlening.

Koersdoel

Wat betreft de waardering van bewoners voor onze dienstverlening streven we naar gemiddeld een 8.

Resultaten 2023

Bewonersonderzoek 2023

Van 6 juni tot en met 7 juli 2023 kregen onze huurders de gelegenheid mee te doen aan ons jaarlijks bewonersonderzoek. Meer dan 13.000 huurders ontvingen een uitnodiging voor het digitale bewonersonderzoek. Hiervan vulden 3.977 huurders (30%) de vragenlijst in. Dat is zo'n 28,4% van al onze huurders. We zijn er blij mee dat zoveel huurders ook dit jaar weer meededen.
De huurders geven de dienstverlening van Trivire gemiddeld een 6,9 als rapportcijfer, ruim voldoende dus. Meer dan 2.500 huurders beoordelen de dienstverlening van Trivire met een 7 of hoger. Zij geven aan vooral tevreden te zijn over de snelle afhandeling van klachten en reparatieverzoeken. Ze zijn goed geholpen door vriendelijke medewerkers. En zij vinden ons goed bereikbaar en aanspreekbaar. De huurders die ontevreden zijn, geven juist het omgekeerde aan. Dit was eerdere jaren ook zo. Huurders die ons met een onvoldoende beoordelen, vinden dat afspraken niet worden nagekomen, en dat ze vaak moeten terugbellen. Ze vinden ons niet altijd vriendelijk genoeg en vinden dat zij van het kastje naar de muur worden gestuurd. De belangrijkste onvrede komt vanwege achterstallig onderhoud van onze woningen.

Continue meting

Daarnaast meten we continu de tevredenheid met enquêtes op de onderstaande onderdelen met de bijbehorende scores over 2023.

Onderdeel	Score
Reparatieverzoeken	7,81
Betrekken woning	7,70
Verlaten woning	7,52

Klachten en complimenten

In 2023 zien we een forse stijging van het aantal klachten over onze dienstverlening. Dit komt vooral ook door een nog betere registratie van klachten via alle mogelijke communicatiekanalen. Ook zien we dat huurders zich zorgen maken over hun eigen financiële situatie en sneller een klacht indienen zodat ze mogelijk niet zelf voor bepaalde kosten opdraaien. In 2023 kwamen 690 klachten binnen, dat zijn er 224 meer dan in 2022. Het gemiddelde tevredenheidscijfer over onze klachtenafhandeling in 2023 is een 7,1. Dit lag het jaar daarvoor nog op 6.9.
Gelukkig zien we ook dat we vaker een compliment krijgen van bewoners. In 2023 hebben we 21 complimenten ontvangen.
In 2023 zijn we gestart met het koppelen van klachten aan de bedrijven waar de klachten door ontstaan. Deze klachten worden met onze aannemers besproken.

Jaardoel 2023

Implementatie visie kanaalsturing.

Resultaat 2023

In 2023 wilden we de visie op kanaalsturing implementeren. We hebben echter besloten om op basis van de wensen van bewoners (merendeel communiceert liefst nog per telefoon of papier met ons) in 2024 te beginnen met een pilot in twee complexen. In deze twee complexen communiceren we zo volledig mogelijk digitaal. Samen met een klantpanel uit deze complexen evalueren we de pilot en toetsen die aan het uitgangspunt in onze Koers: 'Digitaal tenzij'.

Jaardoel 2023
Bewonersprogramma (zichtbaarheid #vanbetekenis).
Resultaat 2023
In 2023 hebben we weer veel gedaan om van betekenis te zijn. Zo deden diverse collega's mee aan Trivire Present, waarbij zij samen de handen uit de mouwen staken om onze bewoners te helpen én (nog veel belangrijker) in gesprek én verbinding met bewoners en elkaar raakten. Zo hebben we met huurders gekookt en tuinen opgeknapt. Tijdens deze activiteiten hebben we vooral ook veel met de bewoners gesproken en gelachen. Ook in december 2023 bedankten we tijdens de Nationale Dag van de Vrijwilliger meer dan 100 bewoners die zich vrijwillig inzetten voor hun buurt of wijk én daarmee van betekenis zijn. Voor hun buren, maar zeker ook voor ons als Trivire. Want zonder hun inzet kunnen we niet de resultaten halen die we voor ogen hebben. De vrijwilligers zijn onderdeel van klankbordgroepen rond renovatieprojecten, maken onderdeel uit van een bewonersorganisatie en/of zetten zich in om hun huismeester en wijkregisseur te ondersteunen bij het schoon, heel en veilig houden van hun buurt en wijk.

Overige activiteiten 2023
Langer zelfstandig thuis.
Resultaat 2023
Om ouderen in de toekomst langer zelfstandig thuis te kunnen laten wonen, onderzoekt Trivire op verschillende manieren hoe we daar aan bij kunnen dragen. Eén van die manieren is de benodigde zorg en aandacht heel dicht bij de bewoners te brengen: tot in het gebouw. Aafje Coöperatie was voor haar woonzorgconcept 'De Dienstbode' op zoek naar een geschikte locatie: een plek waar veel ouderen een zorgbehoefte hebben, waar door een ondernemer (De Dienstbode) die zorg aangeboden kan worden. In oktober is in de Octant gestart met dit concept. Hier wonen zowel vitale als minder vitale ouderen. Door diverse vaste medewerkers wordt de benodigde zorg voor de bewoners die dat nodig hebben geboden, zodat er altijd een vertrouwd gezicht is. Op 24 oktober 2023 was de opening van de huiskamer en kwamen diverse bewoners langs om kennis te maken. Ook tekenden Trivire en Aafje Coöperatie een Samenwerkingsovereenkomst. We hopen hiermee bij te dragen aan zorg op maat voor onze bewoners, zodat uiteindelijk iedereen prettig oud kan worden in zijn of haar eigen woning.

Betaalbaar wonen

Onze huurders kunnen erop blijven rekenen dat ze betaalbaar wonen in hun huurwoning van Trivire. Betaalbaarheid en maatwerk, daar zetten we ons voor in.
Het begint bij een huurprijs en woonlasten die passen bij het inkomen van de huurder. Bij de start van het wonen, maar ook als de financiële situatie verandert. Trivire levert daarbij op diverse manieren maatwerk: van budgetcoaching tot tijdelijke huurverlaging en doorstroming naar een andere woning. We denken mee en voorkomen liever dan genezen. Een huisuitzetting door betaalproblemen komt daardoor nauwelijks meer voor, want we bieden onze huurders tijdig hulp. Samen met onze ketenpartners komen we daar telkens weer met de betreffende huurders uit!

Koersdoel
We streven er naar dat 80% van onze woningen een huurprijs heeft die betaalbaar is voor bewoners die gebruik maken van huurtoeslag. Die woningen noemen we goedkoop, betaalbaar en bereikbaar en de huren ervan liggen allemaal ónder de tweede aftoppingsgrens (€ 693,60 in 2023).
Resultaten 2023
Eind 2023 heeft 87% van onze woningen een huurprijs onder deze grens. Uit de evaluatie van augustus 2023 bleek dat de huurverlaging per 1 juli 2023 een grote verschuiving veroorzaakte. Meer woningen zijn onder de eerste aftoppingsgrens (€ 647,19) gekomen door verlaging naar .€ 575,03.

Koersdoel
We zorgen bij betalingsproblemen, dat het lukt om in 90% van de verzoeken een passende maatwerkoplossing te vinden. Daarvoor werken we nauw samen met onze maatschappelijke partners en ontwikkelen we gezamenlijk sluitende arrangementen.
Resultaten 2023
Incasseren met maatschappelijke waarde Trivire en haar Dordtse incassopartner Wouters Gerechtsdeurwaarder & Incasso hebben in januari 2023 hun handtekening gezet onder een nieuwe samenwerkingsovereenkomst. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt die er vooral op gericht zijn om in een zo vroeg mogelijk stadium (minnelijke fase) afspraken met huurders te maken. Het doel is om de incassokosten voor huurders tot een minimum beperkt te houden. Deze werkwijze en overeenkomst is tot stand gekomen in een mooie co-creatie tussen beide partijen en gaat uit van oprechte aandacht voor de huurders met betalingsproblemen. Begrip voor betalingsonmacht met de focus op een duurzame oplossing van de betalingsachterstand zijn de rode draden in deze nieuwe overeenkomst. Door deze samenwerking en het inzetten van andere in dit verslag beschreven instrumenten (budgetcoach, energiecoach, etc) lukt het ons om de 90% te halen.
Budgetcoach De budgetcoach wordt door ons ingezet om huurders met betalingsproblemen weer op de rit te krijgen en huisuitzetting te voorkomen. Deze persoonlijke begeleiding wordt door ons gefinancierd. In 2022 zagen we ten opzichte van 2021 een verdubbeling van het aantal aanmeldingen. Dit kwam vooral door de stijgende energieprijzen, waardoor huurachterstanden ontstonden. In 2023 zien we de stijgende trend doorzetten. We hebben vooral meer mensen met een nodaal inkomen gekoppeld aan een budgetcoach. In 2023 betrof het 37 huishoudens. In 2022 waren dat er 24.

Jaardoel 2023
Woonlastenbeleid (huurbeleid en (energie)armoede)
Resultaat 2023
Huurbeleid en jaarlijkse huurverhoging Trivire heeft in goed overleg met de Huurders Participatieraad Trivire, gekozen voor een beperkte aanpassing van de huurprijzen. Dit betekent dat wij voor een deel van onze woningen een lager percentage berekenden dan de wet toestaat. En bij een kleine groep huurders met een hoog inkomen, werd de huurprijs juist meer verhoogd. We vinden het bij Trivire namelijk rechtvaardig dat mensen die financieel wat sterkere schouders hebben ook wat meer betalen. Ook heeft een deel van onze huurders dit jaar een huurverlaging ontvangen. Dit is geregeld in de ‘Wet Huurverlaging

2023' die op 1 maart 2023 van kracht is geworden. Trivire vindt deze wet mooi aansluiten bij haar eigen Koers. Want wij vinden dat wonen voor iedereen betaalbaar moet zijn en blijven.
De huurverhoging is gedifferentieerd toegepast. Dit betekent dat woningen met minder kwaliteit door een lager energie-label of toekomstige projectmatige aanpak een lagere huuraanpassing hebben gekregen. Hierover vond voorafgaand een afstemmingstraject met de HPT plaats dat resulteerde in een positief advies.
Per 1 juli zijn de huurprijzen voor tweederde van onze huurders verhoogd met 2,6%. Hierbij is niet de explosief gestegen inflatie gevolgd maar de loonontwikkeling. Bij éénderde van onze huurders is de huurprijs blijvend verlaagd naar € 575, op basis van de Wet Huurverlaging 2023..

In augustus hebben we de impact van de huurverlaging per 1 juli op het huurprijsbeleid geëvalueerd. De conclusie is dat we met ons vigerende huurbeleid de doelen van Koers en portefeuilleplan behalen.

Hoge energielasten huurders en energiearmoede
De Gemeente Dordrecht en de woningcorporaties Woonbron en Trivire hebben in maart 2023 met elkaar afgesproken om alles in het werk te stellen om de energielasten van huurders zo spoedig mogelijk te verlagen. Hiervoor is een Taskforce opgezet, die de opdracht heeft gekregen om hier uitvoering aan te geven. Gezamenlijk is een plan van aanpak opgesteld om huurders te ondersteunen met energiehulp en de campagne Slim Energie Besparen.
Tijdens vergaderingen worden ervaringen uitgewisseld, zorgen we voor korte lijntjes en werken we zo veel mogelijk samen met de gemeente Dordrecht, Woonbron, Sociale Dienst Drechtsteden, Buurtwerk en de Energiehulp in de strijd tegen energiearmoede.

Bij Trivire vinden we dat wonen prettig en duurzaam moet zijn voor iedereen. Dat betekent dat we een energiezuinige, comfortabele woning willen verhuren die ook betaalbaar moet zijn. Vanwege de hoge energielasten is het betalen van de huur en wonen in zijn algemeenheid echter geen vanzelfsprekendheid meer. Hoewel wij niet voor al deze ontstane problemen een oplossing kunnen bieden, vinden wij het wel belangrijk er voor onze huurders te zijn. Dat doen we onder meer door hen te informeren over mogelijke oplossingsrichtingen en door te verwijzen naar plekken waar zij hulp kunnen krijgen. Door maatwerk te bieden waar mogelijk. En door nog harder te werken aan het verduurzamen van onze woningen.

Daarom hebben ook wij de verduurzaming van alle huurwoningen met een EFG label naar voren gehaald. Voor woningen waar dit niet mogelijk is, komt een apart plan van aanpak. Eind 2028 moeten huurwoningen met deze labels in Dordrecht tot het verleden behoren.

Overige activiteiten 2023
Doorstroommakelaar
Resultaat 2023
De doorstroommakelaar van Trivire is ook in 2023 een succes gebleken. Er zijn 24 senioren succesvol doorgestroomd op de woningmarkt naar een meer passende woning. En dat betekende dat eengezinswoningen vrijkwamen voor grotere gezinnen. Deze gezinnen laten op hun beurt ook weer een woning achter waardoor de inzet van de doorstroommakelaar een groter bereik heeft dan alleen het helpen van senioren naar een passender woning. Er ontstaan verhuisketens waarbij één verhuizing gemiddeld nog ongeveer 2,5 verhuizingen opleverde in 2023.

Overige activiteiten 2023
Woningtoewijzingen
Resultaat 2023
Trivire moet bij toewijzing voldoen aan de wettelijke regels die hier gelden voor sociale huurwoningen van corporaties. Trivire heeft in 2023 aan deze regels voldaan. Zo is 98,6% van de verhuringen aan huishoudens met een laag inkomen passend toegewezen. Dit moet minimaal 95% zijn. Daarnaast hebben we 90,1% van de in 2023 verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan eenpersoonshuishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens van € 44.0355 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens van € 48.625. Dit moet minimaal 92,5% zijn. Of minimaal 85% als dit in de prestatieafspraken met de gemeente geborgd is.

Trivire heeft dit percentage geborgd in de prestatieafspraken met de gemeente Dordrecht, Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht.

Vitale wijken

Bewoners die met plezier wonen, elkaar kennen, naar elkaar omkijken en (zo nodig) de weg weten te vinden naar hulpverlening. Dat is hoe wij wijken het liefst zien: vitaal en in balans. Iedereen is welkom. Binnen deze wijken is een steeds groter groeiende groep mensen die kwetsbaar is. Wij zorgen dat ook deze groep mensen op een duurzame manier gehuisvest wordt. Dit betekent dat wij samen met onze ketenpartners zorgen voor goede begeleiding en een passende woning voor deze mensen. Ook dit is #vanbetekenis.

Koersdoel
Gezamenlijk commitment op wijkvisie in alle wijken van ons bezit
Resultaten 2023
De strategische Visie Vitale Wijken die in januari 2023 is vastgesteld, is niet alleen intern gepresenteerd, maar ook aan diverse stakeholders zoals HPT, RvC en aannemers. Het gedachtengoed van deze visie wordt in de gesprekken met gemeenten over aanpakken in Crabbehof en Zwijndrecht Noord naar voren gebracht. Ook voor de wijken Sterrenburg, Stadspolders en Centrum worden in 2024 door de gemeente onder andere samen met Trivire concrete plannen van aanpak gemaakt. Ook hiervoor hebben wij onderdelen uit onze visie ingebracht.

Jaardoel 2023
Vitale wijken (visie uitvoeren en gebiedsregie)
Resultaat 2023
Ontwikkelkader Crabbehof 2022 tot 2032 In januari hebben we het ontwikkelkader Crabbehof vastgesteld als richtinggevende leidraad voor de ontwikkelingen van de wijk Crabbehof en ook voor individuele projecten en ingrepen in deze wijk. In het ontwikkelkader wordt aangegeven dat we de projecten en maatregelen in de wijk richten op toekomstbestendig wonen en het versterken van veerkracht, sociale cohesie en zelf- en samenredzaamheid van geheel Crabbehof. Dit doen we door: • het vergroten en diversifiëren van het woningaanbod; • het verhogen van de kwaliteit van de leefomgeving; • het vergroten van de duurzaamheid en klimaatbestendigheid van de wijk en de gebouwde omgeving • het binden van sociale stijgers aan de buurt; • het laten instromen van nieuwe bewoners met sociaal kapitaal; • het vergroten van het gevoel van veiligheid; • het op passende wijze ondersteunen van kwetsbare bewoners; • het vergroten van de betrokkenheid en verbondenheid van de bewoners.
Pilot wijkconciërge De wijkconciërge is een andere manier om integraal samen te werken aan vitale wijken. Deze in Rotterdam beproefde methode proberen Woonbron, de gemeente Dordtrecht en wij nu uit in een pilot van twee jaar (medio 2022-2024). Onze wijkconciërge heeft de opdracht om in de wijken Crabbehof en Krispijn de verbinding tussen bewoners te stimuleren. Hij maakt op een positieve manier contact met bewoners rondom de thema's schoon, heel en veilig en brengt bewoners op ideeën om zelf actie te ondernemen.
Buurtlab Kort Ambacht In maart is het Buurtlab in Kort Ambacht geopend. Bewoners en wijkpartners kwamen langs om een kijkje te nemen en met elkaar te netwerken. Trivire stelt deze ruimte aan de Kapitein Horsmanflat 40 al een tijdje beschikbaar aan de Buurtaanpak in Zwijndrecht. Met Diverz en Leerwerkbedrijf Zwijndrecht Werkt zijn afspraken gemaakt wie welke rol heeft om deze plek uit te laten groeien tot een 'huiskamer van de wijk', waar bewoners hun zorg- en hulpvragen kunnen stellen en om samen tot een oplossing te komen. Woonkracht10, Diverz, gemeente, Vivera sociaal wijkteam en Trivire werken actief samen binnen de Buurtaanpak. Tien wijken in Zwijndrecht vallen hieronder. Met elkaar proberen we, via korte lijntjes, de zorg- en hulpvragen van bewoners op te pakken en aan te vliegen vanuit de kracht van

de bewoner zelf. Daarnaast werken we samen om deze wijken schoon, heel en veilig te houden. Een mooie manier om in Zwijndrecht met elkaar aan de slag te zijn.

Jaardoel 2023
Social impact Trivire
Resultaat 2023
Stad in de Maak Op Social Impact investeren we in praktische toepassingen, waarbij we met een beperkte (tijds)investering goede verbindingen en opbrengsten kunnen realiseren. Zo ontwikkelen we in Zwijndrecht Noord met Stad in de Maak nieuwe vormen van tijdelijk beheer met de bewoners en zogenaamde ‘huisvestingsnomaden’ in de aanloop naar sloop en (ver)nieuwbouw. Dat zet al een goede basis neer voor de toekomstige wijk. Tegelijk is de nieuwe manier van beheer gericht op het aanboren van potentie in mensen, zowel bij de huidige als bij toekomstige bewoners. Deze vorm van beheer gaat in 2024 van start.
Verduurzamingsproject Eemkerkstraat In het verduurzaamingsproject 'Eemkerkstraat' kregen bewoners van de Eemkerkstraat, Nessestraat en de Crayensteynstraat op dinsdag 28 november 2023 de mogelijkheid om overtollige spullen weg te doen. Aannemersbedrijf Elk en wij hielpen een handje. Tijdens de verduurzaming wordt -onder andere- de zolder geïsoleerd. Een volle zolder is niet handig als er gewerkt moet worden. Een opruimdag was dus zeer welkom. Binnen een paar uur werd de eerste volle container gewisseld voor een lege. Het was gezellig in de straat en buren hielpen elkaar. Speelgoed wat in goede staat was, werd apart gehouden en heeft een tweede leven gekregen in de speelgoedwinkel in de wijk. Stichting Jong Zwijndrechtse Waard verzorgde de hele dag een heerlijk bakkie koffie met de tuktuk Barrista. Deze stichting is een jongerennetwerk, dat gelooft in een samenleving waarin mensen naar elkaar omzien. Zij inspireren en activeren jongeren en jongvolwassenen om zich in te zetten voor burgers die nauwelijks een netwerk hebben. Het was mooi om samen met hen in de wijk te staan.
Opruimdag Kapiteinflats Op 10 mei konden de bewoners van de Kapiteinflats en die van aangrenzende koopwoningen in Zwijndrecht gratis hun grofvuil aanbieden. Deze opruimactie vanuit de Buurtaanpak werd door de bewoners met veel enthousiasme ontvangen. Ook hebben diverse medewerkers van Trivire hun steentje bijgedragen. In totaal zijn ruim vijf containers met 40 m3 grofvuil afgevoerd. Het werd wederom een succesvolle ’Opruimdag' dankzij de bewoners, medewerkers van Trivire en niet te vergeten onze ketenpartners.
Samen van betekenis aan het Gerbrandyplein Bewoners die oog hebben voor het woongebouw en de buren, maar óók voor de leefomgeving. Bij dagen met harde wind waait veel zwerfafval van winkelcentrum Walburg en de schoolomgeving richting onze woongebouwen aan het Gerbrandyplein. Een aantal bewoners besloot dit probleem gezamenlijk aan te pakken en formeerde samen met bewonerscommissie Walburg een afvalprikteam. Tweewekelijks op woensdagmiddag bewapenen deze vrijwilligers zich met zogenaamde 'vlindertjes' en vuilniszakken en wordt met veel enthousiasme rondom de woongebouwen het zwerfafval opgeruimd. Inmiddels sluiten zich hierbij ook kinderen aan; hoe leuk is dat, want jong geleerd is oud gedaan. Trivire is trots op deze vrijwilligers.
Burendag 2023 in Zwijndrecht Centrum & Walburg Wat is het leuk om tijdens burendag contact te maken met medebewoners in de wijk die je niet zo snel spreekt. Dat dachten een aantal bewoners uit Julianadorp ook, die daarom in het kader van Burendag een rommelmarkt organiseerden. Ook Trivire werd als goede buur uitgenodigd. Die uitnodiging lieten we natuurlijk niet aan ons voorbij gaan. We regelden een sociale barista van stichting Jong Zwijndrecht die heerlijke verschillende soorten koffie en thee verzorgden en waren vanuit het team Wijkregie aanwezig. De gesprekken wisselden elkaar al snel af van ‘koffiepraat’ tot inhoudelijke vragen aan Trivire. Ook rondom het P.J. Oudplein werd een Burendag georganiseerd, door bewonerscommissie Walburg. Een Burendag waarbij ook aan de kinderen werd gedacht. De dag begon met een lunch voor de kinderen en voor de volwassenen was er koffie en thee met een heerlijke versnapering die

door bewoners zelf was gemaakt.
Twee mooie voorbeelden van verbinding en saamhorigheid in onze wijken.

Uitleenschuur Zwijndrecht
Het aanschaffen van tuingereedschap voor een klusje is kostbaar als je het maar eenmalig gebruikt. Het idee was snel geboren om voor onze bewoners in Zwijndrecht een Uitleenschuur te beginnen. Een schuur vol gereedschap waar onze bewoners gretig gebruik van mogen maken.
Na een periode van brainstormen, overleggen en inrichten opende Wijkregie Zwijndrecht in juni de Uitleenschuur op de locatie Jupiterstraat 9 in Zwijndrecht (wijkkantoor).
De uitleen van het gereedschap wordt verzorgd door één van onze Zwijndrechtse vrijwilligers. Ook hebben we een vrijwilliger bereid gevonden om zich in te zetten als tuincoach.

Straatterrassen
In navolging van het succes in 2022, werden ook in 2023 diverse straatterrassen georganiseerd. Samen met het professionele zijn tien straatterrassen georganiseerd. Om laagdrempelig met huurders in gesprek te komen, zichtbaar te zijn, samenhang te creëren, problemen op te sporen en op door te pakken. Om nieuwe mensen te leren kennen in de wijken waarmee we kunnen bouwen. Hier worden al bekende vrijwilligers actief bij betrokken.

Opknappen binnentuin
Op 10 maart 2023 sloegen aannemer Van Wijnen, collega's van Trivire en een aantal bewoners de handen ineen, om in het kader van NLdoet, de binnentuin tussen de Nolensweg en de Aalbersestraat aan te pakken. Met de actie NLdoet spoort het Oranje Fonds Nederlanders jaarlijks aan om een dag vrijwilligerswerk te doen en zo te ervaren wat ertoe doen als vrijwilliger met je doet. We kijken met z'n allen terug op een productieve en goed verzorgde dag. Van Wijnen regelde naast personeel ook genoeg werkkleding voor alle deelnemers. De regenjassen waren zeker geen overbodige luxe op deze dag. Tijdens de lunch werd iedereen getrakteerd op een zelfgemaakte soep door en ook de rest van de dag werd iedereen voorzien van koffie, thee en wat lekkers. Helaas, hebben we vroegtijdig de werkzaamheden moeten staken vanwege de slechte weersomstandigheden máár… in de tijd dat we bezig zijn geweest hebben we met elkaar hard gespit en aardig wat achterstallig groenonderhoud kunnen uitvoeren. Mooi voorbeeld van verbinding in en met de buurt.

Vergroeningsproject Schildersbuurt Zwijndrecht
In maart is het vergroeningsproject in de Schildersbuurt afgerond. De laatste voortuintjes zijn voorzien van het plantenpakket die bewoners zelf hadden uitgekozen. Het zonnetje scheen, de medewerkers van Agarden brachten de planten en gaven bewoners advies. Ondertussen was er gelegenheid voor een kop koffie en wat lekkers. Wijkregie heeft samen met de buurt afgestemd hoe de aandacht voor de tuin tijdens de seizoenen behouden kan blijven.
De gemeente startte in mei 2022 met het ophogen van de straten en de stoepen in de Schildersbuurt. In de Paulus Potterstraat, Jan Steenstraat en Rembrandtstraat moesten de 83 voortuinen van onze woningen ook omhoog, soms wel 40-50 centimeter. We hebben dat moment aangegrepen om in een vroeg stadium met bewoners in gesprek te gaan over het belang van een groene tuin. Bewoners die al een groene tuin hadden of groen verkozen boven steen, kregen een plantenpakket van Trivire en de gemeente. Deze inspanning heeft 18 versteende tuinen omgetoverd naar een groene tuin. Dat is 21% 'groene' winst.
We zagen dat bewoners elkaar hielpen, met elkaar een plantenpakket kozen en interesse hadden in elkaars tuin. Door de tijd heen zagen we dat het contact tussen collega's en de bewoners van de buurt echt verbeterd is. Ook heeft de samenwerking met de gemeente een boost gekregen. Projectleiders die in Zwijndrecht straten gaan ophogen bellen Trivire of we aan willen schuiven tijdens de voorbereiding. De investering in persoonlijk contact heeft op veel fronten gezorgd voor positief resultaat.

Vergroening en sociale verbinding
Op de Tweelingenstraat en de Stierstraat werken Trivire en gemeente samen met bewoners aan vergroening en sociale verbinding. We benutten waar mogelijk klimaatadaptieve kansen. Dat zijn aanpassingen die bijdragen aan een sterkere natuur en die de kans op natte voeten en hittestress verkleint. We hebben niet meer groen toegevoegd, maar deze verbeterd. Een groot stuk grasveld, wordt ook wel een groene woestijn genoemd, omdat er voor mens en dier weinig te beleven valt. Daarom brengen we meer bloeiende planten en kruiden aan en passen de inrichting aan zodat

bewoners er fijner kunnen verblijven, spelen en ontmoeten. We hebben bewoners gesproken over hun beleving van de buitenruimte en wat het voor hen prettiger zou maken. Voor het verwerken van deze input in een ontwerp, hebben we ondersteuning gekregen van Tussentuin. In januari volgt weer een bijeenkomst om met de bewoners het verder uitgewerkte ontwerp te bespreken.

In deze buurt zetten we ook nog eens in op meer sociale verbinding door een community builder, Joost. Ook worden de tuintjes van de benedenwoningen van Trivire verbeterd met een terras, plantvak en een groen privacy scherm.

Tweelingenstraat met vlag en wimpel de Schoonste Buurt van Dordrecht!
Vijf buurten streden in februari en maart om de titel 'Schoonste Buurt van Dordrecht'. Het doel van de wedstrijd is dat geen afval naast de deelnemende container wordt geplaatst. Tijdens ronde 1 deed onze buurt De Tweelingenstraat mee en zij zijn met vlag en wimpel op nummer 1 geëindigd. Wij zijn ontzettend trots op dit resultaat. Een schone omgeving is een fijne leefbare omgeving. Tijdens acht weken streden vijf buurten om de titel 'de Schoonste Buurt van Dordrecht'. Na deze acht weken deden weer vijf nieuwe buurten mee aan de wedstrijd. Acht weken lang wordt gemonitord hoeveel dagen geen afval naast de container staat. Alle buurten in Dordrecht konden meedoen. Er streden steeds vijf buurten tegelijkertijd tegen elkaar. Hierna waren de volgende vijf buurten aan de beurt. In de Tweelingenstraat heeft maar liefst 53 van de 57 dagen geen afval naast de deelnemende container gestaan en daarmee hebben zij de titel 'de Schoonste Buurt van Dordrecht' verdiend!

Overige activiteiten 2023

Huisvesting kwetsbare doelgroepen (HKG)

Resultaat 2023

Binnen de Huisvestingsagenda HKG geeft Trivire invulling aan het bod dat door de verschillende gemeenten is uitgebracht. Elke gemeente heeft 'een bod' uitgebracht welke woonzorgproducten zij wil realiseren in haar gemeente in samenwerking met de woningcorporaties. De samenwerking is sinds 2022 via lokale projectgroepen georganiseerd. In 2023 hebben we vier cliënten van ASVZ kunnen huisvesten.

Elke gemeente en woningcorporatie in de regio huisvest statushouders. Hieronder een overzicht per gemeente hoeveel personen Trivire gehuisvest heeft met daarbij het aantal woningen waarin zij gehuisvest zijn.

Gemeente	Aantal woningen	Aantal personen
Dordrecht	46	102
Zwijndrecht	5	5
Hendirk-Ido-Ambacht	3	16

Tabel 2. Aantal gehuisveste statushouders

Overige activiteiten 2023

Senioren en langer zelfstandig thuis

Resultaat 2023

Trivire heeft de nodige concepten in uitvoering en voorbereiding die bewoners kunnen ondersteunen bij het langer zelfstandig thuis wonen. In het complex Octant is het project 'de Dienstbode' van start gegaan.
Ook zijn we voor ons complex de Zephyr in Crabbehof het concept 'Thuisplus-flat' aan het uitwerken, samen met zorgpartner Aafje. Hierover gaan we in 2024 in gesprek met de bewoners. De mening van bewoners over langer zelfstandig thuis vinden we belangrijk en wat zij denken dat hiervoor nodig is.

In januari hadden we een leuke samenkomst met bewoners over het thema Langer Zelfstandig Thuis. Vanuit Trivire hebben we de uitdaging om bewoners zo lang mogelijk, ook als zij beperkingen ervaren, te huisvesten. Voor de bewoners zelf is dit natuurlijk ook een uitdaging! Wat hebben zij nodig? Van ons, of van anderen? Dat weten zij zelf natuurlijk het best.

Aan de hand van een voorbeeldcomplex (Schuttevaer Staete in de Noordflank), gingen we hierover in gesprek.
Schuttevaer Staete is een voorkeur 55+ complex. Dit betekent dat het primair verhuurd wordt aan 55+ers (en in de praktijk gebeurt dit ook). Het is een geliefde locatie, mede vanwege het prachtige uitzicht op de rivier. Het is echter niet zo heel toegankelijk, zeker niet met rolstoel of rollator. Ook ligt het best ver van voorzieningen en heeft het geen ontmoetingsruimte, wat wel zeer gewenst is. Hoe beleven de bewoners dit? Welke beperkingen ervaren zij als ze minder mobiel zijn of worden?
We deelden onze dilemma's hierover. Dat het misschien ook niet altijd mogelijk is om een gebouw helemaal seniorproof te maken.
Opvallende uitkomst: de vitale senioren zijn helemaal nog niet zo bezig met ‘de toekomst’. Ze zien het wel op het moment dat er lichamelijke of geestelijke gebreken komen. Ze vertrouwen erop dat het wel goedkomt. Daarin speelt burenhulp een belangrijke rol. De bewoners kijken naar elkaar om en maken het zo met elkaar mogelijk dat dit Langer Zelfstandig Thuis wonen ook lukt. Hun doel is in ieder geval hier zo lang mogelijk blijven wonen, en fijn als Trivire het gebouw beter geschikt maakt, en ook een ontmoetingsruimte kan faciliteren.
We kijken in ieder geval terug op een mooi gesprek, waarin we de verbinding met een deel van onze huurders konden maken. De input is meegenomen in ons programma ouderenhuisvesting.

Passende woningvoorraad

Het bieden van een thuis. Voor iedereen die daar zonder onze hulp niet in slaagt. Dat is wat we willen en dat is waar we aan werken. Iedere dag weer. De groep mensen die op ons rekent is breed: van mensen met een laag inkomen tot en met mensen met middeninkomen, kwetsbare mensen, mensen die zelfstandig willen wonen en mensen die de volgende stap in hun wooncarrière willen zetten. Voor al die mensen zijn we er.

Koersdoel
We zorgen dat onze woningvoorraad aansluit bij de vraag vanuit een brede doelgroep.
Resultaten 2023
Het portefeuilleplan In 2022 stelden we een nieuw portefeuilleplan op. Dit plan is in 2023 opnieuw onder de loep genomen en heeft niet tot aanpassingen geleid. In ons portefeuilleplan kijken we vooruit: hoeveel en welke woningen hebben we over tien jaar nodig? En wat moeten we de komende jaren doen om dat aanbod te realiseren? Dan gaat het om keuzes rondom nieuwbouw, verduurzaming, renovaties en in enkele gevallen sloop-nieuwbouw. De komende jaren werken we onze ambities uit in plannen. Hieronder leest u meer over onze opgaven en de realisatie.
Aansluiting vraag en aanbod In diverse projecten optimaliseren we plattegronden zodat de woningen weer aansluiten aan de eisen van deze tijd en beter aansluiten bij de vraag. In projecten voor specifieke doelgroepen, zoals ouderen of mensen met een beperking, kijken we goed naar alternatieve aanwendbaarheid, zodat woningen in de toekomst makkelijk aanpasbaar zijn en weer voor een brede doelgroep ingezet kunnen worden. Ook bij het bepalen van de huur houden we rekening met de portemonnee van onze huurders, zodat voldoende woningen toegankelijk blijven voor de primaire doelgroep en tegelijk de prijs/kwaliteitverhouding in balans is.

Koersdoel
We hebben een groeiambitie en breiden onze woningvoorraad uit.
Resultaten 2023
Voldoende woningen We zijn in gesprek met de gemeenten om bij nieuwbouwontwikkelingen een groter aandeel sociaal te realiseren. Dit komt ook in de prestatieafspraken voor 2024-2025 terug. Daarnaast zijn we in gesprek met enkele ontwikkelaars om te onderzoeken of we in hun ontwikkelingen een deel sociaal kunnen afnemen. Bij eigen sloop/nieuwbouw-ontwikkelingen onderzoeken we de mogelijkheden om te verdichten.
Rest overname vastgoed van Woonkracht10 Trivire heeft in 2022 271 woningen en 10 parkeergelegenheden in Hendrik-Ido-Ambacht van Woonkracht10 overgenomen. Op 1 juli 2022 was de juridische levering en overdracht van de woningen en de daarbij behorende leningen. Het deel aan de Tesselschadestraat is begin 2023 in beheer overgedragen aan Trivire, in verband met een lopende renovatie die eerst afgerond moest zijn.
Onderzoeken regionale bouwstromen In 2023 zijn door een externe adviseur de kaders en randvoorwaarden bepaald voor het onderzoek naar de regionale bouwstromen. Trivire ziet graag worden onderzocht in hoeverre het in regionaal verband samenwerken van corporaties en gemeenten in Bouwstromen kansen biedt voor versnelling van de sociale woningbouwproductie. Daarbij willen wij de ervaringen van andere regio’s betrekken. In het eerste kwartaal van 2024 wordt de zienswijze op dit onderwerp gepresenteerd.

Jaardoel 2023
Nieuwbouwprojecten
Resultaat 2023
Appartementen Anna Paulownastraat De nieuwe 47 (galerij)appartementen aan de Anna Paulownastraat in Dordrecht zijn eind december 2023 geadverteerd via Woonkeus. Er zijn twee typen appartementen: • Driekamerappartementen met een woonoppervlak tussen de 50 m2 en 52 m2. • Vierkamerappartementen met een woonoppervlak van 71 m2 Alle appartementen zijn bereikbaar met de lift. De appartementen hebben een inpandige bergruimte en een mooi balkon. Op de begane grond is een gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen en scootmobielen. Er zijn voldoende parkeerplaatsen aangelegd rondom de appartementen. De Charlotte de Bourbonstraat is door de gemeente Dordrecht ingericht als een zogenaamde 'groene zone'. Dit betekent dat het een autoloze zone is. De appartementen zijn aangesloten op het warmtenet van HVC en hebben vloerverwarming. Ze zijn hiermee volledig van het gas af en duurzaam. De appartementen hebben een hoog wooncomfort en de energielasten zijn betaalbaar. Volgens de planning worden de appartementen in het eerste kwartaal van 2024 opgeleverd.
Trivire en gemeente Zwijndrecht ondertekenen SOK herontwikkeling Planetenbuurt Het masterplan Diztrikt Noord van gemeente Zwijndrecht ligt ten grondslag aan de herontwikkeling van de wijk Noord. In november ondertekenden Trivire en de gemeente Zwijndrecht de samenwerkingsovereenkomst voor de herontwikkeling van de Planetenbuurt in deze wijk. De ondertekening is de aftrap van de samenwerking tussen Trivire en gemeente Zwijndrecht om de buurt een nieuwe impuls te geven. Dit stukje Zwijndrecht krijgt een nieuwe en frisse uitstraling door de vernieuwbouw van 118 woningen. Vernieuwbouw houdt in dat de woningen worden afgebroken tot aan de romp en opnieuw worden opgebouwd. Ook worden 172 verouderde woningen volledig gesloopt en worden er circa 174 duurzame woningen voor teruggebouwd. Met deze grondige aanpak zorgen de gemeente en Trivire voor een wijk met een diversiteit aan wijkbewoners. De wijk moet ruimte bieden aan zowel (jonge) gezinnen, ouderen en alles hier tussenin. Trivire realiseert een mix van eengezinswoningen en appartementen voor huishoudens met een lager inkomen, een midden- of hoger inkomen. Begin 2024 starten de eerste voorbereidingen voor de werkzaamheden. De bewoners van alle 290 woningen die worden afgebroken en gesloopt, gaan op termijn verhuizen. In december 2023 is het herhuisvestingsteam van Trivire gestart met het bezoeken van de bewoners van de 118 woningen die worden afgebroken. Deze woningen vallen onder fase één van de herontwikkeling. In 2025 volgt fase twee. Daarna volgt fase 3. De komende jaren gaat er veel gebeuren in de Planetenbuurt. Huidige bewoners verhuizen, tijdelijke huurders nemen hun intrek en de bouwwerkzaamheden gaan starten. Dit alles heeft veel impact op de bewoners en omwonenden. Zwijndrecht Noord is een focusbuurt in de integrale aanpak Veerkrachtige Buurten: Trivire vindt het belangrijk dat de buurt ondanks alle ontwikkelingen leefbaar is en blijft. Makers en ontwerpers van 'Stad in de Maak' helpen hierbij door een aantal woningen om te toveren tot voorzieningen voor bewoners. Denk hierbij aan een mini-kringloop, een plek waar kinderen huiswerk maken of waar samen gekookt en gegeten wordt. Door in te zetten op verbinding en ontmoeting tussen buurtbewoners en initiatieven in de wijk werken we, samen met andere partijen, aan een veerkrachtig Zwijndrecht Noord.
Nieuwe duurzame woningen in het Reeland In de wijk Reeland in Dordrecht is in het laatste kwartaal van 2022 gestart met de bouw van 23 eengezinswoningen en 25 appartementen. Op 20 september 2023 vierden we dat de woningen zo goed als klaar zijn. Met de bouw van de woningen zorgt Trivire ervoor dat zowel (jonge) gezinnen als senioren hun intrek kunnen gaan nemen in één van de comfortabele woningen aan de Oudeland- en Poelwijckstraat. De woningen zijn een mooi resultaat van de goede samenwerking tussen de gemeente en Trivire. De komende jaren blijven we samen investeren in nieuwe, betaalbare en energiezuinige sociale huurwoningen. In dit vernieuwde stukje van het Reeland is niet alleen veel aandacht besteed aan beplanting in de wijk met mooie groenstroken, maar heeft Trivire ook op een andere manier invulling gegeven aan 'groen.' De nieuwe woningen zijn aangesloten op het warmtenet van HVC en worden verwarmd via groene energie.

Dit project zou niet mogelijk zijn geweest zonder de hulp van de bewoners van de 54 huizen die er eerst stonden. Zij moesten hun huis en haard verlaten om plek te maken voor de nieuwbouw. Ook is het goede verloop van het project te danken aan het begrip en het geduld van de omwonenden van het bouwterrein.
Naar verwachting kunnen de nieuwe huurders hun intrek in hun nieuwe woning nemen in het eerste kwartaal van 2024.

Verhogen woonkwaliteit

Wij gaan voor het verhogen van de woonkwaliteit. In 2022 is onze basiskwaliteit van wonen bepaald. Zo willen we een eenduidige kwaliteit toepassen die past bij deze tijd. Bij maatregelen streven we naar die kwaliteit om zo in de loop van de tijd de woonkwaliteit te kunnen verhogen. We spreken bewust over woonkwaliteit, omdat we het niet alleen over de woning zelf hebben maar ook over de directe woonomgeving. Want ook de entrees en het gemeenschappelijk groen bepalen de kwaliteit van wonen.

Koersdoel
Wat betreft de waardering van bewoners voor hun woning streven we naar gemiddeld een 8
Resultaten 2023
Basiskwaliteit Een goede woning is belangrijk voor de bewoners en Trivire. Daarom hebben we in 2022 de basiskwaliteit omschreven waaraan onze woningen moeten voldoen. Deze eenduidige basiskwaliteit kan als richtlijn gebruikt worden door iedereen die onderhoud pleegt in en aan onze woningen: medewerkers en aannemers. We hebben in 2023 deze basiskwaliteit in de vastgoed gerelateerde processen geborgd. Denk hier aan het mutatieproces. Als een huurder de woning opzegt toetst de mutatieopzichter de staat van de woning aan de basiskwaliteit en laat werkzaamheden doen indien de basiskwaliteit niet wordt gehaald. In het bewonersonderzoek 2023 geven bewoners aan dat tevredenheid over de kwaliteit van de woning licht is afgenomen naar een 6,85. Het vermoeden is dat deze ontevredenheid vooral zit op de BKT's die naar de mening van bewoners te laat worden vervangen. We gaan in 2024 verder onderzoeken wat de oorzaak van de daling is.- De enquêtes die worden afgenomen na het afronden van verduurzamings- en/of renovatieprojecten geven namelijk een ander, meer tevreden beeld.

Jaardoel 2023
Implementatie integraal onderhoud en beheer
Resultaat 2023
Trivire ondertekent raamovereenkomsten Resultaatgericht Samenwerken Op woensdag 18 januari 2023 heeft Trivire, samen met Zwaluwe Bouw, Smits Vastgoedzorg, Hemubo en VORM Renovatie, de raamovereenkomsten Resultaatgericht Samenwerken (RGS) ondertekend. Hiermee is de vaste samenwerking tussen de partijen op het gebied van toekomstige renovatie- en verduurzamingsprojecten officieel van start gegaan. De komende jaren gaat Trivire met vier vaste ketenpartners werken op het gebied van grote renovatie- en verduurzamingsprojecten. Daar hoort ook een nieuwe werkwijze bij, namelijk die van RGS. Dit houdt in dat Trivire met de vaste ketenpartners een duurzame samenwerking aangaat en dat samen invulling wordt gegeven aan renovatie- en verduurzamingsprojecten. Hierbij is Trivire niet langer de opdrachtgever en de ketenpartners uitvoerder, maar wordt echt gebruik gemaakt van elkaars expertise. Daarnaast worden aan de voorkant van een renovatie- of verduurzamingsproject afspraken met elkaar gemaakt over de te behalen resultaten. Op basis van deze resultaten, legt de ketenpartner vervolgens een aantal scenario's aan Trivire voor, voor wat betreft de uitvoering van het project. Trivire kiest het best passende scenario en de ketenpartner gaat hier vervolgens mee aan de slag. Zodra een renovatie- of verduurzamingsproject is afgerond blijft de ketenpartner ook verantwoordelijk voor het onderhoud van de door hen gerenoveerde of verduurzaamde woningen. Het werken met vier vaste ketenpartners op basis van RGS brengt zowel voor Trivire als voor de bewoners veel voordelen met zich mee. Zo zien we een versnelling van de duurzaamheidsopgave, omdat meerdere projecten in 'treintjes' door de ketenpartners worden voorbereid en uitgevoerd. Ook komt er eenduidigheid in de manier waarop renovatie- en verduurzamingsprojecten worden gerealiseerd: zowel in aanpak als in de manier waarop met bewoners wordt gecommuniceerd. Alle bewoners krijgen dezelfde klantgerichte behandeling. We zorgen voor continuïteit: bewoners hebben steeds contact met dezelfde ketenpartner, ook na afloop van een project. En al onze woningen voldoen voortaan aan een bepaald kwaliteitsniveau. Op deze manier hopen wij met elkaar echt van betekenis te kunnen zijn voor de bewoners.

Jaardoel 2023
Implementatie veilig wonen
Resultaat 2023
Wij vinden het belangrijk dat onze huurders en onze medewerkers zo veilig mogelijk kunnen wonen en werken. Eén van de onderwerpen die daarbij heel belangrijk is, is brandveiligheid. In 2022 is het nieuwe brandveiligheidsbeleid van Trivire vastgesteld en is een plan gemaakt om de risico's te beheersen en de veiligheid te vergroten. Dit doen we op drie manieren: we geven voorlichting om brand te voorkomen, we hebben aandacht voor alarmering en veilig vluchten wanneer er brand is en we treffen maatregelen in ons bezit om brand zoveel mogelijk te voorkomen. We hebben in 2023 bij een aantal complexen brandwerende maatregelen getroffen en een prioritering aangebracht in welke complexen als eerste moeten worden aangebracht. Ook hebben we het onderwerp brandveiligheid als een topprioriteit voor 2024 aangemerkt. Een ander belangrijk veiligheidsthema is hoe we als Trivire omgaan met asbest. In 2023 is het asbestbeleid vastgesteld. De implementatie is eind 2023 opgestart. Belangrijkste stappen zijn het inplannen van de cursus asbest herkennen voor Trivire medewerkers (buitendienst) en het opstellen van het interne asbestteam. Het opstellen van de asbestcartotheek is opgestart en loopt door in 2024. Tot slot is bij de weekstart van ieder team een toelichting gegeven van de belangrijkste wijzigingen in het asbestbeleid.

Jaardoel 2023
Vastgoeddata op orde (MJOB)
Resultaat 2023
Datakwaliteit Voor iedere woning zijn administratieve, technische en financiële gegevens beschikbaar. Deze data zijn bijvoorbeeld nodig voor het opstellen van de onderhoudsbegroting, het opnieuw verhuren van woningen en bij vragen van onze huurders. Juiste en volledige gegevens worden steeds belangrijker in alle onderdelen van de organisatie. In 2022 is daarom de visie op datamanagement opgeleverd. In deze visie zijn informatiedomeinen vastgesteld en de rollen en verantwoordelijkheden bepaald die noodzakelijk zijn om datakwaliteit te waarborgen. Het in de praktijk brengen van deze visie zorgt voor meer richting, duidelijkheid en eigenaarschap binnen de organisatie op het gebied van data. In 2023 hebben we verdere stappen gezet in het verhogen van datakwaliteit. Zo is het opschonen van het technisch archief gestart, welke doorloopt tot eind 2024. Ook hebben we een nieuw systeem aangeschaft (Luxs) om data beter vast te kunnen leggen en in de organisatie toegankelijk te maken. Luxs heeft een koppeling met TobiasAX waardoor de vastgoedregistratie in beide systemen altijd hetzelfde is: geen handmatig werk meer. Ook zorgt Luxs ervoor dat data visueel wordt gemaakt op een manier die past bij een proces: 2D, 3D, dashboards en rapportages.
Verbeteren meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) We gebruiken Vastware voor het opstellen van de MJOB. In Vastware hebben we op complexniveau de aanwezigheid van alle complexen gecontroleerd en daar waar nodig aangepast. Ook hebben de resultaten van de in 2022 gedane conditiemetingen tot aanpassingen geleid in de MJOB. In 2024 gaan we verder met de optimalisatie door onder andere de onderhoudskosten van de VvE's uit te splitsen en de RGS-systematiek verder door te voeren.

Jaardoel 2023
VVE beheer verbeteren
Resultaat 2023
We hebben nieuwe functies vastgesteld voor een adequaat VvE-beheer. Ook zijn betere afspraken met het team Wijkregie gemaakt om er onder andere voor te zorgen dat de bewoners van een VvE-complex dezelfde dienstverlening ontvangen als de overige huurders. Ook hebben we stappen gezet in de interne samenwerking om de VvE-onderdelen binnen onze processen goed te borgen.

Overige activiteiten 2023
Inkoop
Resultaat 2023
Energie Ongeveer 70% van de kosten die we als Trivire maken zijn direct verbonden aan de inkoop van goederen en diensten. Denk aan het inkopen van goederen en diensten voor onze huurders, zoals energiecontracten. Maar ook aan materialen die we nodig hebben om ons vastgoed te onderhouden. Veel van deze inkoop wordt gedaan door de partners waar wij mee samenwerken. Daarom is het belangrijk dat wij goed met deze partners samenwerken en daardoor inzicht hebben in de kosten die zij namens ons maken. Trivire heeft per 1 januari 2023 het contract met haar energieleverancier met één jaar verlengd, met een optie voor nog één jaar extra. Voor het energiecontract heeft Trivire een zogenaamd 'click-tarief' afgesloten. Zo wordt op verschillende momenten energie ingekocht, waardoor het risico om hele dure energie in te kopen wordt gespreid. Ook dit maakt de kosten voor ons beter voorspelbaar.
Algemene inkoopvoorwaarden vernieuwd We hebben onze Algemene inkoopvoorwaarden(AIV) vernieuwd. De oude AIV waren van 2019 en waren op diverse onderwerpen niet meer actueel. Zo lag er nog geen relatie met vernieuwd wet- en regelgeving en het Regisserend opdrachtgeverschap. Hieronder een overzicht van de belangrijkste wijzigingen waarmee nu een relatie is gelegd in de AIV: • Er is nieuwe wetgeving opgesteld om de gevolgen van schijnconstructies tegen te gaan (Wet Aanpak Schijnconstructies). Zo zijn werknemers beter beschermd tegen onderbetaling en wordt concurrentie eerlijker. Ook verbetert deze wet de handhaving van het arbeidsrecht. • Er is nieuwe wetgeving die regels geeft voor het laten werken van mensen met een niet-Nederlandse nationaliteit in Nederland (Wet Arbeid Vreemdelingen). • Er komt nieuwe wetgeving (Wet Kwaliteitsborging) aan die ervoor zorgt dat de kwaliteit van bouwwerken verbeterd wordt en de positie van de opdrachtgever wordt versterkt. Door het verbeteren van die positie zijn opdrachtgevers beter in staat hun belangen ten aanzien van de bouwkwaliteit te behartigen. • Op basis van nieuwe inzichten is de Constructie All Risks-verzekering (CAR-verzekering) aangepast. Het afsluiten ervan wordt (waar van toepassing) verlegd naar de aannemer/ketenpartner. • De AIV zijn in lijn gebracht met het vigerende inkoopbeleid.

Presteren op duurzaamheid

Verduurzamen, dat is waar we als Trivire vol op inzetten de komende jaren. Om onze woningen toekomstbestendig te maken, comfortabel en zowel qua huur als energielasten betaalbaar te houden voor onze huurders. We gaan zo snel als we kunnen, maar helaas zijn dit langdurige trajecten. We doen eerst uitgebreid onderzoek naar de staat van de woning en wat de beste manier is om die te isoleren. Vaak kunnen we van het gas af, soms nog niet. We selecteren een aannemer, betrekken de bewoners via een klankbordgroep, doorlopen ons besluitvormingsproces, vragen de benodigde vergunningen aan en dan pas starten we. Gaat het om meerdere gebouwen? Dan faseren we, bijvoorbeeld flat voor flat. Al deze stappen zorgen ervoor dat het in de praktijk nog een paar jaar kan duren voor alle woningen daadwerkelijk aan de beurt zijn.

Niet al onze ruim 14.000 woningen kunnen we in enkele jaren verduurzamen. En gelukkig hoeft dat ook niet, want we hebben ook veel al goede woningen met een A- of B-label. Daarom werken we van grof naar fijn. We beginnen met de woningen met de laagste labels (E, F en G) en dan eerst de grote gebouwen met veel woningen met deze lage labels. Daarna volgen groepen woningen in een gebouw dat verder prima op orde is. Denk hierbij aan woningen die grenzen aan (niet geïsoleerde) bergingen. Tot slot komen de kleine groepen woningen of losse woningen die bijzonder zijn en om een speciale aanpak vragen aan de beurt. Op die manier hopen we zo snel mogelijk zoveel mogelijk impact te maken. In 2023 hebben we al diverse duurzaamheidsprojecten opgestart dan wel afgerond.

Koersdoel
We maken een programma ‘terugdringen warmtevraag en CO2-reductie’. Onze woningen hebben in 2024 gemiddeld energielabel B.
Resultaten 2023
Energielabels Het huidige energiebeleidsplan gaat uit van de doelstelling dat in 2024 al onze woningen samen gemiddeld een energielabel B moeten hebben. Door de maatregelen die we in 2023 en de jaren daarvoor troffen, hebben we dat gemiddelde behaald. Om de energielabels actueel te houden, vernieuwen we de energielabels in fases en na het uitvoeren van investeringsprojecten. In 2023 hebben we zo’n 1.250 energielabels vernieuwd.
Onderzoek circulariteit In mei en juni hebben studenten van de Hogeschool Rotterdam (opleiding bedrijfskunde) een onderzoek gedaan welke mogelijkheden en verbeteringen er zijn voor Trivire op het gebied van circulariteit. Bij circulariteit gaat het om het streven naar een duurzame samenleving waarin grondstoffen worden hergebruikt en er geen (bouw)afval is. Met behulp van bedrijfskundige modellen hebben zij een uitgebreide analyse gemaakt waar kansen en bedreigingen liggen voor Trivire op het gebied van circulariteit. Dit heeft geleid tot een lijst met 25 ideeën waar verbeteringen doorgevoerd kunnen worden. Om het onderzoek toe te kunnen passen hebben zij uiteindelijk één idee verder uitgewerkt. De keuze is hierbij gevallen op het vormgeven van een catalogus (de Sustainable Build Score catalogus) met duurzame materialen die een bijdrage kunnen leveren aan het verduurzamen van de bouwsector. De catalogus hebben zij uitgewerkt in een prototype waarbij vijf soorten materiaal (hout, glas, staal, beton en aluminium) worden beoordeeld op een aantal duurzaamheidscriteria. Deze zijn: kwaliteit, duurzaamheid (CO2-uitstoot, isolatiewaarden, energiegebruik), kosten, recyclebaarheid en toxiciteit. Op deze manier krijgt ieder materiaal een eigen score op circulariteit waardoor het mogelijk wordt om materialen eenvoudig met elkaar te vergelijken en de best passende optie te kiezen in een bepaalde situatie.
Verduurzaming VvE’s In januari is vastgesteld dat we streven naar een situatie waarbij de huurwoningen in een VvE-complex aan dezelfde duurzaamheidseisen voldoen als onze andere woningen die geen onderdeel uitmaken van een VvE. Om de nodige ingrepen te kunnen financieren zijn diverse mogelijkheden onderzocht. We hebben besloten om in principe leningen vanuit het Warmtefonds aan te trekken. Uiteraard gebeurd dit altijd in goed overleg met de overige leden van de VvE.

Koersdoel
We realiseren 50% minder bouwafval bij onderhoud, sloop, renovatie en nieuwbouw.
Resultaten 2023
We nemen deel aan het Versnellingslab Circulair Bouwen via Platform31 om circulariteit in de praktijk te brengen. De resultaten en handvatten die in deze bijeenkomsten zijn gegeven worden in 2024 verder uitgewerkt. Ook is Trivire betrokken bij overleggen voor het opzetten van een regionale 'bouwhub' om (bouw)materialen te hergebruiken.

Koersdoel
We hebben structureel aandacht voor klimaatadaptatie en natuurinclusieve maatregelen, zoals groene daken, groene tuinen, nestkasten, insectenmuren, regentonnen en waterdoorlatende tegels.
Resultaten 2023
Deelname onderzoek klimaatverandering Trivire neemt deel aan een onderzoekstraject van de Universiteit Wageningen. Dat doen we samen met andere corporaties, gemeenten, provincie en de rijksoverheid doen. Dit doen we om met elkaar te leren hoe we beter kunnen inspelen op klimaatverandering zoals hittestress, droogte en piekbuien. Maar ook om te zorgen dat onze bewoners prettig wonen in een groene omgeving. Het onderzoekstraject heet dan ook niet voor niets 'Prettig groen wonen'. We werken aan een woonomgeving waar het prettig wonen is, het liefst met voldoende groen. Hoe we dat het beste kunnen doen? Dat gaan we ontdekken in een aantal projecten. Bijvoorbeeld zoals we met de tuinen in de Schildersbuurt in Zwijndrecht hebben gedaan. Voor bewoners, en als het kan, met en door bewoners.

Jaardoel 2023
Energiestrategie Drechtsteden
Resultaat 2023
Versnellingsprogramma De afgelopen maanden kwam een 'versnellingsprogramma' tot stand. Het versnellingsprogramma is opgesteld door de verschillende partners (regio Drechtsteden, gemeenten, corporaties, HVC, Stedin en de provincie) en beschrijft elkaars rol en ambitie in de Energietransitie waarin het warmtenet een belangrijke rol speelt.
Warmtenetten Investeringssubsidie (WIS) In de regio temporiseren we met betrekking tot het aanvragen van de WIS. Dit is een 'structurele' subsidie die HVC kan aanvragen voor de hoofdinfrastructuur. Hiervoor komen geselecteerde gebieden(/wijken) in aanmerking. Corporaties vanuit de regio, gemeenten en HVC bereiden deze gebieden voor. Vooralsnog onderzoeken we de volgende gebieden: • Dordrecht: Crabbehof/Wielwijk/Nieuw Krispijn • Zwijndrecht: Planetenbuurt, Walburg west • Hendrik-Ido-Ambacht: Kruiswiel en Oostendam Het temporiseren is het gevolg van een 'weeffout' in de WIS. Het is namelijk nu zo dat het aansluiten van particulier woningbezit (wens/eis van de corporaties) een negatief effect heeft op de businesscase van HVC en daarmee op de BAK (Bijdrage AansluitKosten) voor de corporaties. De verwachting is dat de WIS hierop wordt aangepast.
Subsidie Aardgasvrije Huurwoningen (SAH) De uitvoeringstermijn van de SAH is met een jaar verlengd. Daarnaast blijft de SAH ook in 2024 bestaan. Dat geeft ons meer tijd om de samenhang tussen de WIS en de SAH te beoordelen. Dit wordt met/door Atriensis gemonitord en kan leiden tot aanpassingen in de SAH-aanvragen omdat dit mogelijk financieel gunstiger is. Ook bij vertraagde SAH-complexen kan dit voor aanpassingen in de aanvragen zorgen zodat we meer tijd hebben om de projecten uit te voeren.
Startsein Warmtenet Zwijndrecht In augustus is samen met woningcorporatie Woonkracht10 en de gemeente Zwijndrecht het officiële startsein gegeven voor de aanleg van het warmtenet in Zwijndrecht. Door twee enorme stekkers met elkaar te verbinden, symboliseerden de bestuurders de samenwerking. De eerste buizen gaan de grond in nabij de Kapiteinflats in de wijk Kort Ambacht. De eerste flats die Trivire

aan gaat sluiten op het nieuwe warmtenet in Zwijndrecht. De aanleg van het warmtenet is voor Zwijndrecht een belangrijke stap naar een aardgasvrije gemeente. De ambitie is een energie neutrale samenleving in 2050.
Ook in de wijk Walburg begint dit jaar de aanleg van het warmtenet. De samenwerkende partijen zien in de wijken Kort Ambacht en Walburg de beste mogelijkheden voor de start van een warmtenet. Daar staan flats van Trivire en Woonkracht10 met een collectieve verwarmingsinstallatie. Deze flats zijn zeer geschikt om op het warmtenet te worden aangesloten. Voor het warmtenet legt HVC eerst een netwerk van goed geïsoleerde leidingen in de grond. Door deze leidingen stroomt warm water voor de verwarming van de woningen en het verwarmen van kraanwater. Dit water wordt binnen enkele jaren verwarmd door middel van een duurzame bron. Ook het beheer en het onderhoud van het warmtenet ligt in handen van HVC.
Omdat het warmtenet in Zwijndrecht nog in ontwikkeling is, sluit het warmtebedrijf HVC de woningen in de tussentijd aan op een tijdelijke (gasgestookte) warmtecentrale. Uiteindelijk is het doel om opgewarmd rivierwater (aquathermie) of aardwarmte als duurzame bron te gebruiken. Daar is door de gemeente Zwijndrecht en HVC onderzoek naar gedaan en dat ziet er veelbelovend uit. Tot die tijd wordt daarom gebruikgemaakt van een tijdelijke warmtecentrale die zorgt voor de verwarming van de woningen.

Tweede deel renovatie woningen Blaauwweg in Dordrecht
In maart ondertekenden Trivire, Van Wijnen en HVC de aannemingsovereenkomst voor de renovatie van 225 woningen aan de Blaauwweg in de wijk Sterrenburg in Dordrecht. Met deze ondertekening werd niet alleen het startsein gegeven voor het tweede deel van de grootschalige renovatie van de in totaal 423 woningen aan de Blaauwweg, maar ook gezamenlijk een mooie bijdrage aan de energietransitie.

Het totale renovatieproject aan de Blaauwweg en omstreken in Dordrecht telt 423 woningen. Al deze woningen worden door Van Wijnen gerenoveerd. Op 1 maart 2021 ging de renovatie van 198 woningen binnen het eerste deelproject van start. Deze werden opgeleverd op 14 september 2022. Nu is het de beurt aan het tweede deel, dat bestaat uit nog eens 225 woningen. Binnen dit project worden de woningen verduurzaamd en aangesloten op het warmtenet van HVC. Hiermee worden de woningen volledig gasloos gemaakt. Ook wordt meteen onderhoud uitgevoerd aan de buitenzijde van de woningen. Dit alles gebeurt in bewoonde staat.
De woningen hadden voor de werkzaamheden energielabel D en zullen na de renovatie het energielabel A toegekend krijgen. Dit komt door maatregelen als het aanbrengen van HR++ glas en het isoleren van de daken. Het project aan de Blaauwweg en omliggende straten past binnen het beleid van Trivire om onzuinige huurwoningen te verduurzamen en gasloos te maken.

Een grootschalig project als dit vraagt veel van bewoners. Daar hebben wij aandacht voor. Zo kunnen bij dergelijke projecten alle bewoners gebruik maken van zogeheten rustwoningen. Hier kunnen zij terecht om overdag even uit de rommel of herrie te ontsnappen of om bijvoorbeeld rustig te werken. Ook is er een douchegelegenheid beschikbaar waar bewoners gebruik van kunnen maken.
Alle bewoners hebben van ons een zogenaamde menukaart gekregen waarop allerlei klusjes staan waaruit zij konden kiezen en die wij dan voor hen uitvoerden tijdens of na afronding van het project. Deze menukaart vormt samen met een financieel bedrag de vergoeding die mensen krijgen voor het ongerief dat zij hebben ervaren tijdens dit project. Iedereen die nog niet op inductie kookt, krijgt een nieuw kooktoestel van Trivire. Tot slot ontvangen alle bewoners een nieuwe pannenset om op inductie te koken.

100e woning verbeterd in Dubbeldam
We voeren energiebesparende maatregelen uit aan 298 woningen in de wijk Dubbeldam in Dordrecht. In juni 2022 is Zwaluwe Bouw gestart met het vervangen van de badkamers, keukens en toiletten bij de woningen die daarvoor in aanmerking kwamen. In oktober 2022 is Zwaluwe Bouw begonnen met de verduurzaming van 86 woningen aan de Platanenlaan en Magnoliastraat en 46 woningen aan de Seringenstraat en Goudenregenstraat. Door deze verbeteringen zijn de woningen straks weer klaar voor de toekomst, met een lager energieverbruik - gemiddeld energielabel A - geen tocht en schimmel meer, een goed geïsoleerde en beter geventileerde woning, een frisse uitstraling en een veiliger thuis.
Inmiddels is de 100e woning verbeterd en dit konden we niet stilletjes voorbij laten gaan. Op 1 juni hebben we dit gevierd en samen met Zwaluwe Bouw de bewoners van de 100e woning verrast met

een insecten hotel. Deze bewoners nemen actief deel aan de klankbordgroep waardoor ze, ook namens de andere bewoners in de wijk, hebben meegedacht met het plan en de uitvoering.
Omdat je een feestje nooit alleen viert hebben we ook een ‘Sociaal Frietje’ georganiseerd voor de bewoners uit de complexen in Dubbeldam die al mochten genieten van hun verduurzaamde woning, waar het project in uitvoering was en waar gestart werd met de werkzaamheden. Natuurlijk waren hierbij ook de partijen aanwezig waarmee we dit project samen tot een succes brengen, voor een écht ‘frietje sociaal’. Het was leuk om even op een andere manier met de bewoners in gesprek te gaan en te zien hoe ze ook als buurtbewoners met elkaar in gesprek gingen.

Wendbare organisatie

Met elkaar gaan we voor een wendbare organisatie. Concreet betekent dit dat we snel en adequaat willen handelen als nieuwe ontwikkelingen op ons pad komen. Dat doen we door in te zetten op wendbare medewerkers, ketenpartners en processen.

Koersdoel
Wij hebben een kort en middellang verzuimpercentage van gezamenlijk maximaal 1,5%.
Resultaten 2023
Ziekteverzuim Het kort verzuim (0-7 dagen) is eind december 0,70% en middellang verzuim (8-42 dagen) 2,6%. Dit ligt gemiddeld iets boven de norm die we onszelf gesteld hebben: gemiddeld 1,5%. Het totale ziekteverzuim is eind december 9,98%. De grootste achterliggende oorzaken van verzuim in dit jaar zijn ‘overige niet-arbeidsgebonden factoren’ (63%) en ‘mentale arbeidsgebonden factoren’ (20%). We gaan net als voorgaande jaren verder analyseren waardoor het verzuim plaatsvindt en nemen daar waar mogelijk maatregelen.
Preventief Medisch Onderzoek We hebben alle medewerkers de mogelijkheid geboden een Preventief Medisch Onderzoek (PMO) te laten doen. Er zijn 92 medewerkers die hier gebruik van hebben gemaakt. Over het algemeen halen deelnemers energie uit hun werk. Ze vinden het werk passend, uitdagend en betekenisvol en ervaren goede relaties met collega’s en leidinggevenden. Tegelijkertijd is sprake van werkbelasting. Vooral op het gebied van emotionele belasting en ongewenst huurders-gedrag. De risico’s op arbeidsverzuim zijn beperkt. We gaan stimuleren dat deelnemers van het onderzoek zelf aan de slag gaan met de persoonlijke adviezen. Ook gaan we als Trivire kijken op welke wijze wij de medewerkers kunnen ondersteunen. Wat we al hebben gedaan is het inrichten van een sportruimte waar onze medewerkers fysiek aan de slag kunnen. Deze wordt februari 2024 opgeleverd.

Jaardoel 2023
Boeien en binden
Resultaat 2023
Aantrekkelijke werkgever De arbeidsmarkt was dit jaar onveranderd krap. Daarom is het belangrijk onszelf als organisatie continu te profileren om op te vallen bij kandidaten. Om dit mede te realiseren hebben we in 2022 een eigen ‘werken-bij’-website gelanceerd: Werken bij Trivire - Iedereen een thuis binnen de Drechtsteden. De website geeft een duidelijk beeld van hoe het is om te werken bij Trivire, onze arbeidsvoorwaarden en vacatures en geeft antwoord op veelgestelde vragen. Ook is er een bedrijfsfilm te vinden met in de hoofdrol enkele van onze medewerkers. Daarnaast is een eigen ‘werken-bij’-Instagram pagina geïntroduceerd. Zo hopen we een breed publiek te bereiken. We hebben in 2023 30 nieuwe medewerkers aangetrokken. Welke rol de nieuwe website daarin heeft gehad moeten we nog verder onderzoeken.
Speeddaten met collega’s We hebben veel nieuwe collega’s gekregen in 2023. Om die te leren kennen, maar ook om de collega’s beter te leren kennen die al jaren met elkaar samenwerken is op 6 juli een speeddate evenement georganiseerd. Vragen als ‘waar kan ik jou ’s nachts wakker voor maken’ en ‘In welke film zou je graag de hoofdrol willen spelen’ passeerden de revue. Het evenement werd afgesloten met een gezellige BBQ. Het was een leuke manier om de verbinding met collega’s te vergroten.
Strategische uitdagingen De cultuurwaarden van Trivire (lerende organisatie, open communicatie, eigenaarschap, samenwerken, vertrouwen en verantwoord handelen[2]) zijn de leidraad voor ons handelen. Deze waarden bieden handvatten om ons gedrag en handelen bespreekbaar te maken. Zowel naar elkaar toe, als naar de mensen om ons heen. Binnen Trivire zorgt een projectgroep voor het continu onder de aandacht brengen van onze cultuurwaarden en dit heeft gezorgd voor borging van de cultuurwaarden in verschillende instrumenten. Volgend jaar wordt dit verder voortgezet.

[2] LOES V[2]

Medewerkerstevredenheidonderzoek
Voorgaande jaren voerden we drie keer per jaar een medewerkerstevredenheidonderzoek uit. We merkten dat medewerkers een beetje 'onderzoeksmoe' werden en hebben met ingang van 2023 besloten het onderzoek één keer per jaar uit te voeren. We hebben dat medio 2023 gedaan. Helaas zagen we dat de gemiddelde medewerkerstevredenheid gezakt is van 7,85 (3e tertiaal 2022) naar 7,09. Ook was het aantal respondenten 10 lager dan de keer ervoor (78 versus 88). We zien wel dat steeds meer medewerkers het MTO de volgende keer anoniem willen invullen. We gaan op afdelingsniveau met de uitkomsten aan de slag.

Jaardoel 2023
Digitale transformatie
Resultaat 2023
Om wendbaar te kunnen zijn als organisatie, zijn onder andere digitaal vaardige medewerkers nodig. De mate van digitale oriëntatie en behendigheid van medewerkers binnen Trivire verschilt nu nogal. Het niveau per medewerker is voor een groot deel in kaart gebracht. De intentie was om hier in 2023 verder mee aan de slag te gaan. Door andere prioriteiten is dit project tijdelijk 'on hold' gezet. We gebruiken nu de overgang naar Tobias 365 om de digitale vaardigheid in de werkprocessen te verbeteren.

Evaluatierapport cyberaanval 'Samen uit, samen thuis'
In het weekend van 27 maart 2022 vond een cyberaanval plaats bij de ICT-dienstverlener van Trivire. Hierdoor werden ook wij getroffen. We waren niet alleen: er waren naast ons nog zeven corporaties getroffen. In 2022 is gezamenlijk begonnen met de evaluatie van de aanval. In 2023 is het evaluatierapport afgerond. Als eerste zijn de RvC's en de Aw geïnformeerd over de resultaten. Vervolgens zijn de collega-corporaties meegenomen in de resultaten van de evaluatie. Niet alleen het gevolgde proces na de aanval is gedeeld maar vooral ook de lessons learned. De naam van het rapport is 'Samen uit, samen thuis'. Belangrijkste in de periode na de cyberaanval was dat de acht corporaties op één lijn bleven ten aanzien van alles wat bij de afhandeling van een aanval komt kijken. Dat is gelukt.

Overige activiteiten 2023
Jaarplan 2024
Resultaat 2023
We zijn medio 2023 begonnen met het opstellen van het jaarplan 2024. Alle medewerkers zijn hier actief bij betrokken. De leidinggevenden hebben met het eigen team of de afdeling besproken welke prioriteiten er voor het eigen team of afdeling werden gezien voor het strategisch[3] jaarplan 2024. De prioriteiten zijn in de diverse plannen van de afdelingen en teams opgenomen. Alle indrukken op een rijtje, kwamen we op het volgende thema voor het strategisch jaarplan 2024: 'Bouwen aan ons Thuis'. We hebben daarbij drie doelen als topprioriteit vastgesteld: 1) de overgang naar de Cloud met ons primaire systeem (van TobiasAX naar Tobias365), 2) De brandveiligheid van ons bezit en 3) de gebiedsontwikkelingen. Naast deze drie harde prioriteiten hebben we ook een zachte prioriteit vastgesteld: creëren van meer samenwerking en verbinding binnen en tussen teams en afdelingen in 2024.

[3] Met strategisch bedoelen we dat er altijd een koppeling ligt met de Koersdoelen en dat het een Trivire-brede impact heeft.

Presteren naar vermogen

Het uitgangspunt van ons financiële beleid is het borgen van de (financiële) continuïteit van Trivire. Hierbij zijn de normen voor de ratio's van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) het uitgangspunt voor ons interne kader. De financiële druk nam steeds verder toe. Dit komt vooral door de grote investeringen in de verduurzaming van de woningen waarvoor we geen extra inkomsten ontvangen. Ook stijgen de bouwkosten en de rente. Beide hebben direct invloed op onze LTV en ICR.

Koersdoel

We voldoen aan het interne normenkader voor de financiële kengetallen.

Resultaten 2023

Financiële kengetallen

Om te beoordelen of we in de toekomst over voldoende financiële armslag beschikken en financieel gezond blijven, zijn er een aantal kengetallen om dit te meten. Deze ratio's geven geen inzicht in de actuele liquiditeitsontwikkeling. Inzicht in deze ontwikkeling is van belang om vast te kunnen stellen of we op korte termijn aan onze verplichtingen voldoen en daardoor niet in de problemen komen. De liquiditeitsontwikkeling wordt daarom maandelijks gemonitord.

Naast het banksaldo beschikken we over een kredietfaciliteit van € 8 miljoen en is ultimo 2023 € 8 miljoen ruimte op een flexibele lening die maandelijks kan worden opgenomen. We zijn hiermee in staat om aan onze verplichtingen op korte termijn te voldoen.

Kritische succesfactor Trivire	Norm 2023	Realisatie 2023	Realisatie 2022
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	>20%	52%	62%
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde)	>40%	73%	75%
Interestdekkingsratio (ICR)	>1,7	2,4	2,2
Dekkingsratio (DR, marktwaarde) *)	< 70%	24%	22%
Loan-to-Value (LtV, beleidswaarde) *)	< 80%	45%	36%

*) leningen opgenomen tegen marktwaarde in plaats van nominale waarde volgens de nieuwe berekening Aw/WSW

Tabel 6. Financiële parameters 2022 en 2023 totaal

De vergelijkende ratio's 2022 zijn aangepast als gevolg van een correctie op de beleidswaarde 2022, zoals nader toegelicht in de jaarrekening. Deze correctie heeft de ratio's solvabiliteit o.b.v. de beleidswaarde (was 59%) en Loan-to-Value (was 39%) positief beïnvloed

Kritische succesfactor DAEB	Norm 2023	Realisatie 2023	Realisatie 2022
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	>20%	53%	63%
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde)	>40%	74%	76%
Interestdekkingsratio (ICR)	>1,7	2,3	2,1
Dekkingsratio (DR, marktwaarde)	< 70%	24%	22%
Loan-to-Value (LtV, beleidswaarde)	< 80%	46%	36%

Tabel 7. Financiële parameters DAEB 2023 en 2023

Kritische succesfactor niet-DAEB	Norm 2023	Realisatie 2023	Realisatie 2022
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde)	>40%	50%	49%
Interestdekkingsratio (ICR)	>1,8	5,3	5,6
Dekkingsratio (DR, marktwaarde)	< 70%	21%	27%
Loan-to-Value (LtV, beleidswaarde)	< 75%	4%	4%

Tabel 8. Financiële parameters niet-DAEB 2023 en 2023

Koersdoel

We scoren minimaal B in de Aedes benchmark op bedrijfslasten.

Resultaten 2023[4]

[4] De resultaten van de Aedes benchmark in 2023 hebben betrekking op de financiële resultaten van 2022.

We nemen deel aan de Benchmark bedrijfslasten van Aedes- en de ICT-benchmark voor Woningcorporaties (WtCo) waarin we onze prestaties vergelijken met andere corporaties.
We hebben in de Aedes benchmark opnieuw een B gescoord. De gemiddelde bedrijfslasten over 2022 waren € 905 per verhuureenheid (2021: € 940). Dit lijkt over 2022 dus een behoorlijke verbetering. In de bedrijfslasten is echter een éénmalige opbrengst ingerekend van € 1,13 miljoen (vrijval voorziening glasfonds). Als dit bedrag niet wordt ingerekend komen de bedrijfslasten op € 982 per verhuureenheid uit. We zouden dan nog steeds een B scoren.

Koersdoel

De AW en het WSW geven een positieve beoordeling.

Resultaten 2023

Waarborgfonds Sociale Woningbouw
Het risicoprofiel is ongewijzigd vastgesteld. Trivire kwalificeert zich hiermee als een woningcorporatie met een gemiddeld/laag risicoprofiel.

Autoriteit woningcorporaties (Aw)
In november 2023 ontvingen wij van de Aw een brief met de uitkomsten van de beoordeling van de rechtmatigheid in verslagjaar 2022. Hierbij vormt Aw zich een oordeel over onder andere de staatssteun, WNT-normen, passendheidsnorm en de huursombenadering. Aw heeft geen onrechtmatigheden geconstateerd over verslagjaar 2022.
Daarnaast ontvingen wij in december 2023 van de Aw de Toezichtsbrief 2022. Het onderzoek en gesprek met de bestuurder hebben voor Aw aanleiding gegeven om Trivire een waarschuwing te geven voor het niet voldoen aan het scheidingsbesluit 2017 met betrekking tot de aflossing op de interne lening.Ook is er een toezichtafspraak gemaakt dat Trivire Aw informeert over de afwikkeling van twee derivaten.

Jaardoel 2023

Visitatie

Resultaat 2023

Visitatie
Woningcorporaties laten hun maatschappelijke prestaties minimaal eens per vier jaar extern en door een geaccrediteerd visitatiebureau onderzoeken. Trivire is in 2023 gestart om de visitatie over de periode 2019-2023 te laten uitvoeren door bureau Pentascope volgens de richtlijnen in Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Methodiek 7 van SVWNIn het voorjaar van 2024 worden de uitkomsten bekend gemaakt.

Jaardoel 2023

Uitwerken landelijke prestatieafspraken scenario's en dialoog

Resultaat 2023

Nationale prestatieafspraken
Op 30 juni 2022 zijn de Nationale Prestatieafspraken gepubliceerd. Hierin staan bindende afspraken voor alle woningcorporaties die gemaakt zijn met Aedes, de Woonbond en VNG voor de afschaffing van de verhuurderheffing per 1 januari 2023. Deze afspraken hebben ook gevolgen voor onze plannen en meerjarenbegroting. Een groot deel van de opgave is al verankerd in het nieuwe portefeuilleplan dat op 16 oktober 2022 in de RvC is goedgekeurd. Deze plannen zijn de basis van de meerjarenbegroting 2024-2033.

De landelijke prestatieafspraken zijn uitgewerkt in regiodeals (Regionale realisatieagenda Zuid-Holland Zuid). Corporaties vonden de ambities op het gebied van beschikbaarheid te laag en niet in overeenstemming met de landelijke afspraken en de lokale opgave. Corporaties hebben daarom niet getekend. We zijn wel betrokken bij de regionale vervolggesprekken en bij de lokale overleggen met de gemeente. De uitkomsten worden vastgelegd in de prestatieafspraken en meegenomen in de MJB 2024.

Waardering vastgoed

Marktwaarde en beleidswaarde
Conform de Woningwet waarderen we ons vastgoed tegen de marktwaarde in verhuurde staat (verder: marktwaarde). We hanteren hierbij de fullversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Vanaf het verslagjaar 2018 moeten we separaat een beleidswaarde presenteren ter vervanging van de bedrijfswaarde. De beleidswaarde sluit aan op ons beleid en geeft zo een realistischer beeld van het vermogen. De beleidswaarde is onderdeel van de ratio's (LTV en solvabiliteit) waarop corporaties worden beoordeeld door de externe toezichthouders.

De basis voor de beleidswaarde wordt gevormd door de marktwaarde. Om tot de beleidswaarde te komen, wordt de marktwaarde stapsgewijs gecorrigeerd met afslagen die het gevolg zijn van het interne beleid. Het gaat om de volgende beleidseffecten:

- Beschikbaarheid: om voldoende woningen beschikbaar te houden voor de doelgroep rekenen wij geen verkopen in.
- Betaalbaarheid: om woningen betaalbaar te houden vragen wij niet de maximale huurprijs.
- Kwaliteit: we rekenen met onze eigen meerjarenonderhoudsbegroting in plaats van met een marktnorm.
- Beheer: we rekenen onze verwachte beheerlasten in. Deze zijn hoger dan de marktnorm, onder andere vanuit het oogpunt van leefbaarheid.

Onderstaande tabel maakt inzichtelijk hoe de beleidswaarde zich verhoudt tot de marktwaarde en wat de impact is van de individuele beleidseffecten.

Bedragen x € 1.000

	2023		2022	
Marktwaarde in verhuurde staat		**2.200.560**		**2.220.501**
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	42.121		206.793	
Betaalbaarheid (huren)	-702.525		-650.923	
Kwaliteit (onderhoud)	-258.066		-278.742	
2.Beheer (beheerkosten)	-86.109		-64.744	
		-1.004.579		-787.617
Beleidswaarde		**1.195.981**		**1.432.884**

Tabel 3. Van marktwaarde naar beleidswaarde

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde en de beleidswaarde
De gestegen hypotheekrentes hebben voor een verslechtering van betaalbaarheid van huizen op de koopmarkt gezorgd. Na de prijsdalingen in 2022 heeft de koopmarkt zich iets hersteld en zijn de prijzen weer licht gestegen. De marktwaarde van ons vastgoed is in overeenstemming met het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' bepaald op basis van de fullversie. In 2023 is de marktwaarde in verhuurde staat van de totale vastgoedportefeuille gestegen met € 6,753 miljoen naar een waarde van € 2,227 miljard. Door het toevoegen van de onrendabele top van de verbeterprojecten is de waarde verlaagd met € 27 miljoen naar €2,201 miljard. Hierbij dient in aanmerking te worden genomen dat in de marktwaardestijging € 26,925 miljoen toevoeging van nieuwbouw (Charlotte de Bourbonstraat e.o.) en de aankoop van eenheden (120 woningen aan de Tesselschadestraat in Hendrik Ido Ambacht en 10 woningen uit Verkoop onder Voorwaarden) is inbegrepen. De beleidswaarde volgt deels dezelfde ontwikkeling als de marktwaarde, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.
De beleidswaarde komt per saldo ultimo 2023 uit op € 1.195 miljoen, wat een daling t.o.v. 2022 betekent van € 237 miljoen (effect van 17%).

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde
Per 31 december 2023 bedraagt ons eigen vermogen € 1,65 miljard (2022: € 1,73 miljard). Voor € 1,20 miljard hiervan, in 2022: € 1,26 miljard is een ongerealiseerde herwaarderingsreserve gevormd; dit betreft het verschil tussen de historische kostprijs en de marktwaarde van ons vastgoed. De ongerealiseerde herwaardering op basis van de marktwaarde, realiseren we niet of pas op lange termijn. Dit deel van het vermogen is daarmee als het ware beklemd omdat we ons woningbezit beschikbaar en betaalbaar willen houden voor de doelgroep. Dit beleid beperkt ons in het (complexgewijs) verkopen van vastgoed of het laten stijgen van de huren. Daarnaast zal bij mutatie van een woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur. En onze werkelijke onderhouds- en beheerlasten zijn hoger dan ingerekend in de marktwaarde.

Wij hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat beklemd is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat van het volledige bezit en bedraagt € 1.006 miljoen, conform tabel 3. Het verschil van € 1.006 miljoen impliceert dat ongeveer 61% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (vooral) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

De beleidswaarde waarderingskader is in 2022 geëvalueerd. Op basis van die evaluatie zijn door het ministerie van BZK, de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en Aedes verbeteringen uitgewerkt. Deze zijn op dit moment nog niet geheel klaar. De nieuwe beleidswaarde gaan we voor het eerst gebruiken voor de meerjarenbegroting die in de tweede helft van 2024 opgesteld wordt en die vervolgens landt in de dPi die voor 15 december 2024 moet worden ingediend. Het effect van deze aanpassing is nog niet bekend

Gevoeligheid van de beleidswaarde
Om de effecten op de beleidswaarde van mogelijke wijzigingen in de parameters inzichtelijk te maken, is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. De uitkomsten staan in deze tabel en toont aan dat de huidige beleidswaarde van ruim € 1,2 miljard beperkt gevoelig is voor parameterwijzigingen.

Wijziging parameters	Effect op beleidswaarde (bedragen x € 1.000)
Streefhuur 1% hoger	16.129
Beheerkosten € 50,- hoger per vhe	-23.616
Onderhoudskosten € 100,- hoger per vhe	-47.232

Tabel 4. Effecten gewijzigde parameters op beleidswaarde

Treasury en financiën

Treasury en financieringsbeleid
De komende jaren heeft Trivire een ambitieus investeringsprogramma waardoor onze leningenportefeuille flink stijgt. Vooralsnog is het afgegeven borgingsplafond voldoende om de leningen geborgd aan te trekken. Mocht het nodig zijn om toch meer te lenen, dan overleggen we met het WSW om maatwerk toe te passen. De huidige WSW-volmacht is € 1,5 miljard en in 2025 bereiken we op basis van de huidige plannen mogelijk het plafond. De volmacht moet tijdig worden verhoogd om ook na 2025 aan de financieringsbehoefte te kunnen voldoen.

Financiële risico's
Onder de financiële risico's vallen renterisico's, (her)financieringsrisico en liquiditeitsrisico. De financiële risico's worden besproken in de treasurycommissie. Voor de uitvoering wordt uitgegaan van het vigerende Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB) en het vigerende treasurystatuut. De treasurycommissie bestond in 2023 uit de manager Bedrijfsvoering, manager Vastgoed, de interne treasurer, een externe deskundige van Zanders en voor de verslaglegging een managementassistente.
De treasurycommissie had in 2023 driemaal een vergadering.

Het door Trivire gewenste risicoprofiel voor treasury is laag. De treasurycommissie stelt jaarlijks een treasuryjaarplan op dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de RvC. De treasurycommissie adviseert de bestuurder en de RvC houdt toezicht. Maandelijks wordt een liquiditeitsprognose

opgesteld om de verwachtingen vanuit het treasuryjaarplan te toetsen en het juiste moment te bepalen voor het aantrekken van leningen. Trivire had in 2023 een kredietlimiet bij de BNG van € 8 miljoen. Deze hebben we een enkele keer gebruikt. Op basis van de ingediende dPi eind 2023, kan Trivire voor al haar activiteiten WSW-geborgde leningen aantrekken. Bij het aantrekken van nieuwe leningen wordt een looptijd gekozen die past bij de huidige renteherzieningsdata. De (her)financieringsrisico's zijn daarmee voldoende afgedekt.

Jaarresultaat 2023
We sloten 2023 af met een negatief resultaat van € 80 miljoen (2022: € 38 miljoen negatief). In deze tabel staat de vergelijking met 2022 en de begroting 2023 op basis van de (verplichte) functionele indeling:

Kritische succesfactor Trivire	2023	Begroting 2023	2022
Netto resultaat exploitatie vastgoed	33.587	37.605	45.304
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	300	-185	-404
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-90.045	15.804	-62.468
Overige activiteiten inclusief organisatiekosten	-3.572	-4.460	-3.109
Leefbaarheid	-3.591	-2.920	-3.107
Financiële baten en lasten	-14.313	-14.500	-4.742
Resultaat voor belastingen	**-77.634**	**31.344**	**-28.526**
Belastingen	-2.747	-2.581	-9.402
Deelnemingen	50	-	13
Resultaat na belastingen	**-80.331**	**28.763**	**-37.915**

Tabel 5. Jaarresultaat 2023

Het resultaat 2023 is € 42 miljoen lager dan 2022. Dit heeft verschillende oorzaken. Het grootste verschil komt doordat we € 16 miljoen meer aan onderhoud hebben uitgegeven dan in 2022. Aan de andere kant hebben we behoorlijk minder aan overige directe operationele lasten uitgegeven veroorzaakt door afschaffing van de verhuurderheffing (€ 6 miljoen). Ook dit jaar hadden we een daling van de waarde van de vastgoedportefeuille. Deze was € 28 miljoen meer dan in 2022. Het nettoresultaat op de exploitatie is ongeveer € 11,8 miljoen lager, vooral dus door de hogere onderhoudslast.

Het lagere dan begrote nettoresultaat van de exploitatie van het vastgoed van € 4 miljoen wordt onder andere veroorzaakt door hoger dan geplande uitgaven voor het onderhoud: € 52,6 miljoen uitgegeven versus € 50,9 begroot. Dit is een verschil van € 1,7 miljoen. Ook hebben we vanwege latere oplevering van nieuwbouwwoningen ca. € 1,5 miljoen minder aan huurinkomsten gekregen dan verwacht: € 100,9 miljoen daadwerkelijk versus € 102,4 miljoen begroot. Dit verklaart al een verschil van € 3,2 miljoen.

De post 'Waardeveranderingen vastgoedportefeuille' is altijd moeilijk te voorspellen. In plaats van een toename van de marktwaarde, waar in de begroting van werd uitgegaan, zien we over 2023 een afname. Dit wordt vooral veroorzaakt door het doorvoeren van een hogere discontofactor voor 2023 dan bij de begroting vanuit was gegaan. Het vaststellen van de te hanteren discontofactor ligt buiten onze invloedssfeer en wordt bepaald door de externe taxateur.

Ontwikkeling eigen vermogen
Door het negatieve jaarresultaat 2023 van € 80 miljoen, is het eigen vermogen in 2023 gedaald van € 1,74 miljard naar € 1,6 miljard.

De omvang van het jaarresultaat en de mutatie van het eigen vermogen en de herwaarderingsreserve worden in grote mate beïnvloed door de toepassing van de waarderingsgrondslag 'marktwaarde in

verhuurde staat' voor het vastgoed in exploitatie. De waarde is aan veranderingen (economische ontwikkeling, leegwaarde en huurwaarde) onderhevig die buiten onze invloedssfeer liggen.

Financiële meerjarenbegroting
Onze financiële meerjarenbegroting 2024-2033 laat zien dat we een financieel gezonde organisatie zijn en in ieder geval voor de komende vijf jaar blijven. De ratio's bevinden zich de komende vijf jaar binnen de vastgestelde normen, maar daarna zakken we op onderdelen onder de norm. Vooral de ICR komt onder druk te staan. Om beter inzicht te krijgen in onze financiële (on)mogelijkheden berekenen we ook altijd een aantal scenario's door.

Financiering en beleggingen
Het beleid voor financiering en beleggingen is vastgelegd in het treasurystatuut. De transacties in het verslagjaar zijn in de treasurycommissie besproken en voorzien van een advies ter besluitvorming voorgelegd en volgens de vastgestelde procedures uitgevoerd.

Nieuwe leningen
- BNG, 14 juni storting van € 10 miljoen, looptijd 18 jaar, rentepercentage 3,34%
- BNG, 14 juli storting van € 10 miljoen, looptijd 21 jaar, rentepercentage 3,351%
- NWB, 31 juli storting van € 10 miljoen, looptijd 30 jaar, rentepercentage 3,199% totale looptijd
- NWB, 31 augustus storting van € 2,6 miljoen (20% van roll-over van € 13 miljoen), looptijd twee jaar, rentepercentage 3-maands Euribor met opslag van 9 basispunten
- BNG, 31 augustus storting van € 10 miljoen, looptijd 50 jaar, rentepercentage 3,15%
- BNG, 3 november storting van € 5 miljoen, looptijd 15 jaar, rentepercentage 3,863%.
- NWB, 3 november storting van € 2 miljoen (20% van roll-over van € 10 miljoen), looptijd 2 jaar, rentepercentage 1-maands Euribor verhoogd met opslag van 0,23%.
- BNG, 29 december storting van € 5 miljoen, looptijd 9 jaar, rentepercentage 3,049%.
- lening met Pro-Net Projectontwikkeling B.V. een jaar verlengd.

Overige transacties
- BNG, 3 juli, spreadherziening lening € 5 miljoen. Vastgesteld op 0,07% voor één jaar.
- NWB, 15 november spreadherziening lening van € 10 miljoen, kredietopslag vastgesteld 0,12% voor één jaar.
- BNG, 1 december renteherziening lening van € 2,053 miljoen, rente vastgesteld op 3,30%.

Door de lage rentestand is de marktwaarde van de afgesloten derivaten eind 2023 € 8,6 miljoen negatief. Daarvoor wordt een liquiditeitsbuffer aangehouden van € 30 miljoen om een bijstortverplichting aan de banken bij een verdere rentedaling van 2% op te kunnen vangen. Bij een 2% lagere marktrente, zou de marktwaarde uitkomen op € 27,5 miljoen negatief. Omdat de maximale bijstortverplichting is 'gecapt', is het maximaal te storten bedrag bij een rentedaling € 30 miljoen. De conclusie is dat de buffer op 31 december 2023 ruim voldoende is.

De waarde van de extendibles is per 31 december 2023 € 0,8 miljoen meer negatief dan eind 2022 door de daling van de rentecurve. Dit zorgt in 2023 voor een ongerealiseerd negatief resultaat op de embedded derivaten in de extendibles van € 0,8 miljoen. Het WSW heeft het borgingsplafond van Trivire voor 2024 vastgesteld op € 605 miljoen. Ultimo 2023 is € 518,6 miljoen aan schuldpositie door WSW geborgd, inclusief het niet opgenomen deel van de variabele hoofdsomleningen. Daarmee blijven we binnen het vastgestelde borgingsplafond.

Verbindingen
De wet verplicht corporaties zich te verantwoorden over de verbindingen met andere rechtspersonen en vennootschappen. Eind 2023 participeert Trivire nog in onderstaande deelnemingen en verbindingen.

Naam	Sinds	Aard van de deelneming	Aandeel Trivire	Reden van deze verbinding
Pro-Net Projectontwikkeling B.V.	29-9-2012 Oorspr:1995	Enig aandeelhouder	100%	Ontwikkelen van projecten en/of krijgen van onroerend goed (niet gericht op het DAEB-segment)
WoningNet N.V./ Woonkeus	1-7-2004	Aandeelhouder	<1%	Medegebruik van het regionale systeem van woonruimteverdeling

Tabel 9. Overzicht deelnemingen

Naast deze deelnemingen is nog sprake van samenwerkingsverbanden zonder financiële of bestuurlijke verwevenheid.

Verslag van de Raad van Commissarissen (RvC)

Voorwoord voorzitter

Trivire wil van betekenis zijn. Ambitieus kijkend vanuit het geheel om voor ieder mens maatwerk te kunnen leveren. Ook dit jaar hebben we stappen gezet om als sociale verhuurder van betekenis te zijn voor onze bewoners, voor de samenleving en voor elkaar. Door voortdurend door de ogen van de ander naar ons eigen handelen te kijken, ook als Raad van Commissarissen.

Trivire is een warme, professionele, collegiale en ambitieuze organisatie. We willen van betekenis zijn, zowel voor de huurders als voor elkaar. En dat zijn we ook, maar onze betrokkenheid heeft ook een schaduwkant: we willen soms teveel of te snel. Eind 2022 besloten we om in 2023 tijd te maken om meer rust en ruimte in de organisatie te creëren. Gesproken is over wat doorgang moet vinden, en wat we beter kunnen uitstellen of misschien zelfs afstellen. En wat we nodig hebben om deze prioriteiten met elkaar te realiseren en dit ook nog met plezier te doen.
Er is in 2023 hard gewerkt aan onze kernactiviteiten, maar ook aan het opstellen van een beknopt en haalbaar strategisch jaarplan voor 2024: 'Bouwen aan ons Thuis'. Dit bevat, naast elf andere strategische doelen, vier topprioriteiten. Bij het opstellen waren de leidinggevenden en hun afdelingen actief betrokken. Medewerkers hebben daarnaast suggesties aangedragen voor het versterken van de onderlinge samenwerking en verbinding binnen de organisatie.

Als RvC staan we op deze plek graag expliciet stil bij de grote inspanningen van bestuurder en medewerkers die deze prestaties mogelijk hebben gemaakt. Van betekenis zijn is immers echt mensenwerk, het zijn de medewerkers van Trivire die het doen. Onder leiding van interim-bestuurder Annemarieke Nagel hebben de meeste going concern zaken goede voortgang gehad, en zijn onze medewerkers verbonden gebleven met de bewoners, met onze partners en met elkaar.
Ook de Huurdersparticipatieraad Trivire (HPT) heeft zich ingespannen voor de bewoners. Zij hebben een stevige bijdrage geleverd door diverse beleidsvoorstellen te bestuderen en van advies te voorzien. De RvC wil hier nadrukkelijk bij stilstaan: HPT, medewerkers van Trivire en bestuur, heel veel dank voor jullie inzet, flexibiliteit en betrokkenheid!

Dit jaar komt Trivire weer in vertrouwder vaarwater. Tinka van Rood is na bijna drie kwartalen afwezigheid weer opgestart, Annemarieke Nagel bouwt haar werkzaamheden als interim-bestuurder af. We gaan dit jaar over op een ander primair systeem, maar richten de blik ook nadrukkelijk naar buiten met forse plannen in gebiedsontwikkeling en het verbeteren van de brandveiligheid in onze complexen. De vierjaarlijkse maatschappelijke visitatie is inmiddels – bijna – afgerond. De prachtige resultaten zullen we met gepaste trots bespreken en verbetermogelijkheden pakken we op. We blijven ons onverminderd inzetten voor een thuis voor iedereen, prettig en duurzaam, dienstverlening met aandacht met een gezonde organisatie.

Over besturen en toezichthouden

Onze visie op toezicht en toetsing

In dit verslag geven wij aan hoe wij als RvC in 2023 toezicht hebben gehouden op het gevoerde beleid van het bestuur van Trivire en op de algemene gang van zaken binnen de stichting en de door haar in stand gehouden onderneming. Ook staan wij het bestuur (gevraagd en ongevraagd) met raad ter zijde. Bij de vervulling van onze taak richten wij ons naar het belang van de toegelaten instelling Trivire en de door haar in stand gehouden onderneming, naar het te behartigen maatschappelijke belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden. Daarnaast vervult de RvC de werkgeversrol ten opzichte van de bestuurder. Dit doet de RvC ook voor de met de corporatie verbonden ondernemingen. Wij onderschrijven de Governancecode voor woningcorporaties en leven deze na.
In onze visie op bestuur en toezicht staat beschreven op welke manier bestuurder en RvC toezicht houden. De RvC wil in haar rol als intern toezichthouder van betekenis zijn voor bestuurder, de organisatie en de maatschappelijke opgave waar Trivire voor staat. Deze visie is toegespitst op het betrekken van belanghebbenden, rolbewust en rolvast zijn, de netwerkrol, omgangsvormen, zelfevaluatie, investeren in kennisontwikkeling en voorzien in de informatiebehoefte.

De RvC houdt onder andere toezicht op:
- Realisatie van de doelstellingen en de volkshuisvestelijke opgave van de corporatie
- Strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie
- Opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen
- Kwaliteitsbeleid
- Kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording
- Het financieel verslaggevingsproces
- Naleving van toepasselijke wet- en regelgeving

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn in de statuten van Trivire omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement voor de RvC. In dit jaarverslag leggen wij als RvC verantwoording af over de wijze waarop wij invulling hebben gegeven aan de uitvoering van onze taken in het afgelopen jaar en hoe wij betekenis hebben toegevoegd of een betekenisvolle rol hebben gehad.

Als toezichtkader voor het uitoefenen van zijn taken hanteert de RvC onder meer:
- Woningwet, BTIV en RTIV
- Governancecode Woningcorporaties
- gezamenlijk opgestelde visie op bestuur en toezichthouden
- Statuten
- Reglement RvC
- Profielschets RvC
- Reglement bestuur
- Functieprofiel bestuur
- Reglementen commissies
- Reglement financieel beleid en beheer
- Directie- en managementreglement
- Verbindingenstatuut

Als toetsingskader hanteert de RvC:
- Strategische visie/ondernemingsplan
- Belanghebbendenmanagement (definities en omgang/afspraken)
- Prestatieafspraken met gemeente(n)
- Portefeuillestrategie
- Financiële kaders
- Meerjareninvesteringsplan
- Investeringsstatuut
- Beleggingsstatuut
- Jaarplan en (meerjaren)begroting
- Viermaandsrapportages (3x per jaar)
- Treasurystatuut
- Fiscaal statuut
- Risicobeheersingssysteem en -rapportages
- Kwaliteitsbeleid
- Integriteitscode, gedragscode en klokkenluidersregeling
- Strategisch HRM beleid
- Beoordelingsbrieven AW

Dit toezichtkader en toetsingskader gebruiken wij bij het nemen van besluiten, het beoordelen van het functioneren van het bestuur en het eigen functioneren van de RvC, bij het beoordelen van bestuursvoorstellen en bij de bewaking van de realisatie van de corporatiedoelstellingen.

Verslag vanuit toezichthoudende rol

Strategie
Als onderdeel van de rol als toezichthouder heeft de RvC bestuursbesluiten goedgekeurd over de onderwerpen die worden genoemd in de Woningwet en de Statuten. Een overzicht van de besluitvorming is opgenomen in paragraaf 'Besluiten en goedkeuringen' van dit verslag.

Daarnaast hebben wij vanuit onze maatschappelijke opgave over diverse strategische thema's gesproken met de bestuurder, managers en medewerkers. In 2023 zijn onder meer de investeringsprojecten Kapiteinflats en Halley/Keplerweg, uitfasering van de woningen met EFG-labels, de prestatieafspraken, de visitatie, visie vitale wijken en buurten en de incassoprocedure geagendeerd. In deze gesprekken zoeken we verdieping en de verbinding. Niet alleen met de bestuurder maar ook met medewerkers uit de organisatie. Op die manier ontstaan over en weer nieuwe inzichten.

Samenwerkingsverbanden & verbindingen
De RvC houdt toezicht op Pro-Net Projectontwikkeling BV. In deze BV zijn in 2023 geen activiteiten uitgevoerd. In juni 2023 stelden wij de jaarrekening Pro-Net Projectontwikkeling B.V. 2022 vast.

Onderzoek effectieve toezichtarrangementen voor organisatienetwerken in het domein van het sociaal wonen
Trivire levert graag een bijdrage aan de ontwikkeling van het toezicht en participeerde in het door Tilburg University, VTW en Vrije Universiteit geïnitieerde wetenschappelijke onderzoek naar toezicht in organisatienetwerken. In dit project staan de meervoudige maatschappelijke, en dus complexe, problemen in het domein van het Sociaal Wonen centraal. Onderzocht wordt welke toezichtarrangementen denkbaar, werkbaar en werkzaam zijn voor organisatienetwerken in het domein van het Sociaal Wonen. Trivire heeft de samenwerking in de Drechtsteden rondom de energietransitie laten onderzoeken.
De onderzoekers zijn met het netwerk van de samenwerkende corporaties in gesprek gegaan en hebben daarmee inzichten verzameld, die zijn vertaald naar concrete verbeteringen en alternatieve ondersteunende toezichtarrangementen voor RvC's in een netwerksituatie. Juni 2023 heeft dit geresulteerd in de publicatie 'naar passende toezichtarrangementen voor organisatienetwerken in het domein van het sociaal wonen'.

Toezicht op financiële en operationele prestaties
De RvC heeft zich regelmatig schriftelijk en mondeling door de bestuurder laten informeren over de (financiële) resultaten in relatie tot de doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden. Wij hechten er aan dat de beschikbare middelen zo optimaal mogelijk ingezet worden voor betaalbare woningen, die van technisch goede kwaliteit zijn, energiezuinig en passend bij de eisen en wensen van deze tijd voor onze doelgroepen.

De RvC heeft in 2023 het volgende ondernomen om op de hoogte te blijven:
- beoordelen en bespreken jaar- en viermaandsrapportages
- overleg met bestuurder, staf en management, onder andere in de jaarlijkse beleidsmiddag, de projectenmiddag en de meeloopdag
- overleg met externe accountant Deloitte
- onderhouden van contacten met de Huurdersparticipatieraad Trivire (HPT)
- onderhouden van contacten met de Ondernemingsraad (OR)
- jaarlijks gesprek met de concerncontroller
- bespreken van uitgevoerde klanttevredenheid- en medewerkerstevredenheidsonderzoeken
- volgen van cursussen/bijeenkomsten/seminars (onder meer bij de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW))
- kennisnemen van vaktijdschriften, literatuur en nieuwsbrieven
- werkbezoeken aan locaties en wijken waar Trivire bezit heeft

Naast het bovengenoemde hebben wij ons elke RvC-vergadering uitgebreid schriftelijk en mondeling laten informeren door de bestuurder, het managementteam en interne experts over onderwerpen die spelen binnen de organisatie of die van invloed zijn op de organisatie. In de voortgangsrapportage die iedere vergadering op de agenda staat, worden onderwerpen besproken die niet in de reguliere

verantwoordingsdocumenten zijn opgenomen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om ontwikkelingen in wet- en regelgeving, landelijke en regionale actualiteiten die van invloed kunnen zijn op Trivire, integriteitsvraagstukken, actualiteiten in samenwerkingsverbanden en projecten, ziekteverzuim binnen de organisatie en diverse organisatorische ontwikkelingen.

Commissies
De RvC van Trivire kent twee commissies: de Auditcommissie en de Remuneratie- en Governancecommissie. Beide commissies zijn vaste commissies en hebben een eigen jaaragenda. In 2023 is besloten een derde commissie in te stellen, Commissie Maatschappelijke Relevantie. De commissie gaat bestaan uit twee RvC-leden, bestuurder, manager Wonen en de bestuursadviseur. Deze commissie start in 2024 en zal in eerste instantie drie keer per jaar bij elkaar komen. In de commissies vindt verdieping en inspiratie plaats op agendapunten en worden adviezen voorbereid. De commissies adviseren de RvC maar nemen zelf geen besluiten.

Opdrachtgeverschap accountant
Sinds 2021 is Deloitte de externe accountant. Deloitte controleert in opdracht van de RvC ieder jaar de jaarrekening van Trivire en voert binnen dit kader diverse onderzoeken uit. De accountant rapporteert aan bestuurder en RvC over de bevindingen. Het functioneren van de accountant is in juni 2023 in de Auditcommissie geëvalueerd.

Jaarverslag, jaarrekening, verslag van de onafhankelijke accountant
De Auditcommissie heeft op 24 mei 2023 de jaarrekening 2022, het accountantsverslag en de controleverklaring van de onafhankelijke accountant met de bestuurder, de concerncontroller en de externe accountant besproken Op 27 juni 2023 is vervolgens de jaarrekening 2022 en de controleverklaring in de RvC-vergadering met de bestuurder en de externe accountant Deloitte besproken en vastgesteld.

Managementletter en controleopdracht externe accountant
In september 2023 is de controleopdracht van de externe accountant Deloitte in de Auditcommissie en op 20 september 2023 in de RvC besproken. In december 2023 zijn de bevindingen van de interimcontrole door de accountant teruggekoppeld aan Auditcommissie en RvC. De accountant constateerde dat de basis goed op orde is, er geen significante bevindingen zijn en de bevindingen van vorig jaar over het algemeen goed zijn opgevolgd.

Toezicht op risicobeheersing
De RvC hecht aan een zorgvuldige risicobeheersing en heeft dit punt zowel bij de Auditcommissie als RvC op de agenda staan. In 2024 wordt de risico-inventarisatie weer geactualiseerd.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties
De RvC hield toezicht op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties via het gesprek over de viermaandsrapportages, de prestatieafspraken, de voortgang van het jaarplan en de begroting. De bestuurder rapporteerde over de resultaten van de Aedes-benchmark die een constante B-prestatie laat zien op de vier prestatievelden: huurdersoordeel, bedrijfslasten, duurzaamheid en onderhoud en verbetering. Dit is een stabilisering rond het sectorgemiddelde.

Volkshuisvestelijk verslag
Uit het door Trivire opgestelde volkshuisvestelijk verslag over 2023 blijkt dat Trivire zich houdt aan de wettelijke begrenzing van haar taken en laat zien op welke manier zij uitvoering geeft aan afspraken die zijn gemaakt met gemeenten en HPT. In de RvC is besproken op welke wijze Trivire hieraan inhoud wil geven en welke belangen en strategische keuzes worden gemaakt. Het verslag geeft inzicht in de wijze waarop overleg wordt gevoerd met de belanghebbenden en legt verantwoording af over de toewijzing van woningen. De toewijzing van woongelegenheden vindt op verantwoorde wijze plaats. De gemeentelijke volkshuisvestelijke prioriteiten zijn in 2023 vertaald in prestatieafspraken, voortgeborduurd op de Nationale Prestatieafspraken van 2022. De complexiteit en balans tussen wensen en de haalbaarheid daarvan door de gemeenten en Trivire heeft de aandacht van de RvC. De RvC waardeert de rol en verantwoordelijkheid die de HPT hierin heeft genomen. Wij hebben dit volkshuisvestingsverslag beoordeeld en zijn van mening dat dit verslag voldoet aan de vereisten met betrekking tot het gebied van de volkshuisvesting.

Klachtenbehandeling
Het jaarverslag van de Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland over 2022 is met de RvC gedeeld. De commissie heeft in 2022 vijf klachten over Trivire ontvangen. In twee gevallen is uitspraak gedaan, waarvan één keer gegrond. De afhandeling van twee gevallen is doorgeschoven naar 2023. De in 2022 gegrond verklaarde klachten betroffen overlast en onderhoud.

Verslag vanuit werkgeversrol

Topstructuur, profielen bestuurder en benoeming
Trivire heeft haar Governancestructuur ingericht volgens het tweelagenbestuursmodel. Er is een RvC, die op 31 december 2023 bestond uit vijf leden. Het bestuur bestaat uit één directeur-bestuurder. In 2023 is wegens de uitval van de bestuurder in mei tot en met december een bestuurder ad interim actief geweest. Begin 2024 is mevrouw Van Rood gestart met haar re-integratie, waardoor Trivire vooralsnog tijdelijk een tweehoofdig bestuur kent.

Bestuur
Per 1 augustus 2016 is bestuurder mevrouw A.K. (Tinka) van Rood, aangesteld voor een periode van vier jaar. Per 1 augustus 2020 is zij herbenoemd voor een periode van vier jaar. Vanaf 8 mei 2023 is mevrouw van Rood tijdelijk afwezig geweest. Mevrouw A. Nagel heeft haar als bestuurder ad interim waargenomen.

Beoordelingskader en beoordeling
Jaarlijks worden prestatieafspraken gemaakt tussen de RvC en de bestuurder over doelen op strategisch niveau die recht doen aan de bestuurlijke verantwoordelijkheid. In het jaargesprek met de bestuurder is stilgestaan bij de realisatie van de gemaakte afspraken en zijn nieuwe afspraken voor het jaar 2023 gemaakt. Mede aan de hand van dit gesprek is het honorarium afgesproken. Daarnaast is in de Remuneratie- en Governancecommissie gesproken over de invulling van de werkgeversrol en de wensen en verwachtingen van de RvC en de bestuurder.
De RvC heeft met mevrouw Nagel specifieke afspraken gemaakt vanwege de tijdelijke invulling van de bestuurdersfunctie. Hierover is gedurende de RGC-vergadering gesproken.

Nevenfuncties bestuurder Van Rood
In het kader van haar functie als bestuurder van Trivire vervult mevrouw Van Rood de volgende onbezoldigde nevenfunctie:
- Bestuurslid Stichting Woonkeus

Daarnaast vervulde mevrouw Van Rood privé tot 31 december 2023 de volgende nevenfunctie:
- Lid van de RvT van Schouwburg Kunstmin

Deze nevenfuncties zijn door mevrouw Van Rood aan de RvC voorgelegd, waarbij de RvC geen bedenkingen of bezwaren heeft geuit in het licht van tijdsbesteding of mogelijke belangenverstrengeling. Beide nevenfuncties zijn niet in dienstbetrekking, zodat de anticumulatiebepaling uit de WNT niet van toepassing is.

Mevrouw Nagel vervult de volgende nevenfuncties:
- Coördinator Team Programmeren van het Kunst en Cultuurpodium van de Grote Kerk in Schermerhorn.
- Mede-oprichter en lid van LIDO, vereniging van Leiders in Duurzame Ontwikkeling te Zwolle

De RvC heeft deze nevenfuncties beoordeeld op mogelijke belangenverstrengeling en heeft geen bezwaren of bedenkingen gevonden.

Beloning bestuur
De bestuurder in dienstverband ontvangt een vaste honorering; er zijn geen variabele beloningselementen (gratificaties, bonussen en dergelijke). De beloning van de bestuurder valt binnen de eisen die in wetgeving zijn vastgelegd (WNT2 - Wet Normering Topinkomens 2). Ook de beloning op uurbasis van de bestuurder ad interim valt binnen de norm van de WNT.

Bedragen in €

mevrouw A.K. (Tinka) van Rood	2023	2022
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	187.722	181.556
Beloningen betaalbaar op termijn	21.278	18.969
Verstrekte leningen/voorschotten/garanties	0	0
Totaal	**209.000**	**200.525**

mevrouw A. (Annemarieke) Nagel mei – december 2023	2023
Beloning	175.397,50
Verstrekte leningen/voorschotten/garanties	0
Totaal	**175.397,50**

Permanente Educatie 2020 t/m 2023
In overeenstemming met de bepalingen in de Governancecode woningcorporaties 2020 en de afspraken gemaakt in het Aedescongres over de permanente educatie moeten bestuurders sinds 1 januari 2015 over een periode van drie jaar 108 PE-punten behalen (36 punten per jaar). Het totaal aantal van 229.5 PE-punten over 2021-2023 voldoet aan deze norm.

Naam	PE-punten 2021	PE-punten 2022	PE-punten 2023	Totaal
Mw. A.K. van Rood	51	121	57	229

Naam	PE-punten 2023	Totaal
Mw. A. Nagel	24	24

Aandelen, leningen, garantie
In overeenstemming met de Governancecode is binnen Trivire geen sprake van verstrekking van aandelen, leningen en garanties aan bestuurder en/of toezichthouders.

Organisatie, cultuur en integriteit

Cultuur
Wij hebben aandacht voor de cultuur in de organisatie, in die zin dat er een integere en open cultuur is waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. Met de bestuurder wordt hierover op gezette tijden van gedachten gewisseld. De RvC constateert dat de bestuurder zich bewust is van haar voorbeeldfunctie en daarmee bijdraagt aan de gewenste organisatiecultuur. De cultuur is onderwerp van gesprek in het MT en krijgt aandacht in de afdelingsoverleggen. Daarnaast wisselen wij ook over de cultuur van gedachten met de OR en nemen wij met belangstelling kennis van de ontwikkeling in de medewerkerstevredenheid. Voorts lopen de leden van de RvC ieder jaar een dag in de organisatie mee. Iedere commissaris kan gebieden aangeven waarmee hij of zij graag nader kennis wil maken. Op 15 juni 2023 hebben alle commissarissen weer een dag meegelopen met de medewerkers van Trivire. In de ochtend woonde de RvC de personeelsbijeenkomst bij, waarna gesproken is met medewerkers over het klachtenmanagement en daarna met de OR. Na de lunch, verzorgd door Zo Mooi Anders is de RvC in de middag de wijk Sterrenburg in gegaan met een wijkregisseur.

Klokkenluidersregeling en integriteitscode
Trivire beschikt over een in december 2023 geactualiseerde klokkenluidersregeling. De regeling is op de website gepubliceerd. Ook heeft Trivire een Gedragscode Verantwoord handelen (integriteitscode), die eveneens is gepubliceerd op de website van Trivire. Het onderwerp integriteit komt iedere RvC-vergadering aan de orde. Wanneer een melding in het kader van de klokkenluidersregeling is gedaan, wordt deze in de RvC besproken. Er is in 2023 geen melding in het kader van de klokkenluidersregeling gedaan.

Verslag vanuit klankbordfunctie

Wij hechten aan onze rol als klankbord van de bestuurder. Met enige regelmaat wordt door de bestuurder, in de voorbereidingsfase van besluitvorming en goedkeuring, een denkrichting of concept voorgelegd met het verzoek aan de RvC om mee te denken. Daarmee wordt de specifieke kennis en ervaring van de RvC benut om te zorgen dat het voorliggende onderwerp breder wordt beschouwd. Dit gebeurt niet alleen in de RvC-vergaderingen en bijeenkomsten, maar ook in de Auditcommissie, de Remuneratie- en Governancecommissie en één op één gesprekken. Verder worden regelmatig medewerkers van Trivire uitgenodigd om een presentatie te geven over een bepaald onderwerp, waarna een inhoudelijke bespreking volgt. In 2023 is onder andere gesproken over de visie op vitale wijken en buurten en de voortgang van verduurzaming van EFG-labels,
In deze gesprekken geven we bij uitstek vorm aan het van betekenis zijn als raad voor de bestuurder en de organisatie.
Omdat we graag investeren in de ontwikkeling van het interne toezicht hebben we in 2023 opnieuw ruimte geboden aan een trainee van de VTW leergang voor aankomende commissarissen. Deze trainee heeft een half jaar met ons meegelopen. Na dit half jaar heeft een evaluatie plaatsgevonden, waarna in goed overleg vervroegd afscheid van elkaar is genomen.

Samenstelling & functioneren

Sinds 12 oktober 2021 telt de RvC vijf leden. Daarvan zijn twee commissarissen benoemd op voordracht van de huurdersvertegenwoordiging HPT. In 2023 is gestart met de werving van een zesde commissaris met een bedrijfseconomisch profiel. In oktober 2023 is Marcel Frijns, onder voorbehoud positieve zienswijze Aw, benoemd als zesde lid van de RvC. De positieve zienswijze van de Aw is in januari 2024 ontvangen, waarna Marcel Frijns per 1 februari 2024 is gestart als commissaris.

Profielschetsen
In 2023 is de profielschets voor commissarissen geactualiseerd ten behoeve van de werving van een zesde lid en twee commissarissen wiens tweede termijn in 2024 afloopt. De RvC maakt gebruik van deze algemene profielschets bij benoeming en herbenoeming van commissarissen, waarbij per commissaris een aandachtsgebied wordt geformuleerd. In het algemene profiel is niet alleen opgenomen dat alle leden van de RvC aan een aantal algemene functie-eisen moet voldoen, maar ook dat in de RvC als geheel diverse specifieke deskundigheden aanwezig moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien.
Het functioneren van de RvC is gebaat bij een goede teamsamenstelling en diversiteit; ook op dit gebied zijn in het profiel criteria opgenomen. De RvC van Trivire werkt daartoe met de Belbin teamprofielen. De individuele leden moeten elkaar qua competenties aanvullen en in goede harmonie met elkaar kunnen samenwerken, maar moeten elkaar ook kritisch kunnen aanspreken.

Samenstelling
De samenstelling van de RvC voor de aandachtsgebieden uit de profielschets ziet er sinds 1 maart 2023 als volgt uit.

RvC-aandachtsgebied	Vermeer	Reynen	Klein	el Boumeshouli	Caderius van Veen
Governance	+	++	+	++	++
Volkshuisvesting	+	++	+	++	+
Vastgoedontwikkeling en -beheer	+	+	++	+	-
Financiën en control	+	+	+	+	++
Juridische zaken	++	+	+	+	+
ICT	+	-	-	-	++

++ expert
\+ goed inzicht in en ervaring met het onderwerp
\- beperkte kennis over het onderwerp

Samenstelling per 31 december 2023

de heer C. (Cees) Vermeer, 1959, voorzitter	
Beroep/functie:	Gemeentesecretaris Haarlemmermeer, a.i.
Deskundigheid:	bestuurlijke ervaring, wet- en regelgeving, governance en juridische expertise
Functie in RvC	voorzitter
Relevante nevenfunctie(s):	• bestuurslid Vereniging GGD GHOR Nederland en daaraan verbonden stichtingen • bestuurslid stichting Drechtzorg (afgetreden per 11 mei 2023) onbezoldigd
mevrouw J.M.L.J. (Mieke) Reynen, 1959, vicevoorzitter	
Beroep/functie:	zelfstandig ondernemer, Uitwijk Consultancy en Advies, senior consultant Institute for Positive Health
Deskundigheid:	bedrijfsvoering algemeen, zorg en bestuurlijke verhoudingen, leefbaarheid, Positieve Gezondheid vertaald naar de woon- en leefomgeving, wijkinfrastructuur zorg en welzijn en Governance
Functie in RvC	vicevoorzitter, voorzitter Remuneratie- en governancecommissie
Relevante nevenfunctie(s):	• lid RvC Beveland Wonen vicevoorzitter RvT Kessler Stichting • lid RvT ZorgSaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen • vice-voorzitter stichting Kessler • voorzitter stichting Rimpelingen
mevrouw M. (Marjan) Klein, 1972, lid op bindende voordracht van de HPT	
Beroep/functie:	zelfstandig adviseur en interim-manager gebiedsontwikkeling voor overheids- en marktpartijen
Deskundigheid:	vastgoedontwikkeling en beheer, bestuurlijke verhoudingen, lokale overheid, betrokkenheid met huurdersperspectieven
Functie in RvC	voorzitter Auditcommissie
Relevante nevenfunctie(s):	• lid RvC Stichting Poort6 Gorinchem
mevrouw W.A.P.J. (Willemien) Caderius van Veen, 1959, lid	
Beroep/functie:	toezichthouder/bestuursadviseur, Caadje BV (DGA)
Deskundigheid:	financiën, HR, ICT, procesmanagement
Functie in RvC	lid Auditcommissie
Relevante nevenfunctie(s):	• lid RvC Dela groep/Auditcommissie • Lid RvT Stichting voor Lever en Maag Darm Onderzoek (EMC Rotterdam) (sinds 4 september 2023) • lid RvC Unilever • voorzitter RvT Pensioenfonds Cap Gemini • voorzitter visitatiecommissie Lloyds Register Pensioenfonds • lid RvT Stichting BeSt (onderdeel Studentenvereniging RSC-RVSV) onbezoldigd • STOER (stichting organisatie van effectenhandelaren te Rotterdam) Fonds (sinds 1 oktober 2023) onbezoldigd
de Heer M. (Mustapha) el Boumeshouli, 1974, lid	
Beroep/functie:	Directeur dienstverlening, gemeente Rotterdam
Deskundigheid:	Bewonersperspectief, governance, maatschappelijke vraagstukken
Functie in RvC	lid
Relevante nevenfunctie(s):	• bestuurslid Welzijn Lansingerland

Rooster van herbenoeming en aftreden
Leden van de RvC worden op grond van de wet voor een periode van vier jaar benoemd. Herbenoeming is mogelijk totdat een zittingstermijn van acht jaar is bereikt.

Naam	Benoemd per	Herbenoeming	Aftredend per
mevrouw J.M.L.J. Reynen (vicevoorzitter)	01-07-2016	01-07-2020	01-07-2024
mevrouw M. Klein	01-12-2016	01-12-2020	01-12-2024
mevrouw C.M.J. Strijp	01-03-2019		01-03-2023
de heer C. Vermeer (voorzitter)	01-07-2019	01-07-2023	
mevrouw W.A.P.J. Caderius van Veen	01-07-2020	01-07-2024	
De heer M. el Boumeshouli	01-06-2023	01-06-2027	

Conclusie samenstelling
De RvC heeft een diverse en complementaire samenstelling. In 2023 is besloten om een zesde commissaris te werven met een bedrijfseconomisch profiel en ervaring op gebied van duurzaamheid en vastgoed. Dit zorgt ervoor dat alle inhoudelijke aandachtsgebieden en benodigde tijdsinvestering goed gedekt worden.

De profielen en reglementen worden periodiek beoordeeld op haar actualiteit. Bij teamdagen en zelfevaluaties wordt stilgestaan bij teamvorming en groepsdynamiek.

Functioneren RvC

Integriteit en onafhankelijkheid
Wij vinden integriteit en onafhankelijkheid van de leden van groot belang. Iedereen handelt volgens de Gedragscode Verantwoord handelen (integriteit) van Trivire. Dat betekent dat iedere commissaris zich integer gedraagt in overeenstemming met de hiertoe opgestelde wet- en regelgeving en bedrijfsregels. Integriteit staat iedere vergadering op de agenda, zodat de RvC stil staat bij nieuwe nevenfuncties, mogelijke belangenverstrengeling en onafhankelijkheid. Ook de bestuurder heeft bij dit punt de gelegenheid om stil te staan bij eventuele voorvallen in de organisatie.
Bij de benoeming van nieuwe commissarissen wordt in de werving door een extern wervingsbureau een integriteitscheck uitgevoerd waarbij een referentieonderzoek plaatsvindt. Bij het geschiktheids- en betrouwbaarheidsonderzoek van de Aw, dat wordt uitgevoerd voordat de benodigde positieve zienswijze op de RvC-leden bij (her)benoeming wordt verstrekt, wordt integriteit en onafhankelijkheid meegenomen. Ook wordt een Verklaring omtrent Gedrag (VOG) opgevraagd. In onze jaarlijkse (zelf)evaluatie is integriteit en onafhankelijkheid evenzeer onderdeel van de agenda en het gesprek.

Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de RvC en aan de overige leden van de RvC. In 2023 is dit onderwerp enkele malen aan de orde gekomen bij mogelijke nevenfuncties van commissarissen en vastgoedbezit. De conclusie luidde steeds dat er geen belangenverstrengeling aan de orde was.

De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de bestuurder en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de RvC hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Trivire. De commissarissen hebben daarover schriftelijk verklaard onder opgave van al hun nevenfuncties. Met andere woorden: er is een waarborg dat de leden van de RvC op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen.

Aanspreekbaarheid
Wij hechten grote waarde aan onze aanspreekbaarheid. De RvC-leden bewegen zich bij overleggen vrij door de organisatie en spreken medewerkers bij het nuttigen van de lunch of op de werkplek, tijdens de bijzondere bijeenkomsten zoals de meeloopdag, projectenmiddag en op de beleidsmiddag. De RvC-leden zijn ook aanwezig bij jaarlijkse bijeenkomsten of speciale gelegenheden, waardoor wij herkenbaar en makkelijk aanspreekbaar zijn. Iedereen is uitgenodigd zich tot ons te wenden als daartoe aanleiding is.

Meldingsplicht Aw
Er hebben zich in 2023 geen gevallen voorgedaan waarvoor de RvC zich heeft moeten melden bij de Aw.

Informatievoorziening
Wij bespreken iedere vergadering een uitgebreide voortgangsrapportage van de bestuurder. De bestuurder krijgt ruim de gelegenheid toelichting of nadere duiding te geven. Daarnaast zijn de leden geabonneerd op nieuwsbrieven van onder andere Aedes en VTW, en wordt gewerkt met 'Google-alerts' om relevant nieuws tijdig te signaleren.

De RvC ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten van Trivire. Om deze taken goed te kunnen vervullen hebben wij ons in het verslagjaar regelmatig mondeling en schriftelijk door de bestuurder, managementteamleden of experts laten informeren over relevante onderwerpen als de organisatieontwikkeling, de energietransitie, bouwopgave, circulariteit, renovatie, nieuwbouw, huisvesting bijzondere doelgroepen en het huurbeleid.

Wij hechten eraan ons verder te laten informeren door relevante belanghebbenden binnen en buiten de organisatie. De RvC zorgt ervoor dat zelfstandig informatie wordt ingewonnen over de gang van zaken bij Trivire. Zo zijn er gesprekken met onder meer de bestuurder, de OR, de huurdersorganisatie HPT, de concerncontroller en de externe accountant. Wij ervaren de formele en informele contacten met de HPT, de OR en de verschillende medewerkers tijdens de bijzondere bijeenkomsten van groot belang, omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen over het functioneren van Trivire.

De RvC is van oordeel dat de planning- en controlcyclus van Trivire naar behoren functioneert en toereikende informatie genereert voor de toezichthoudende taak van de commissarissen. De specifieke doelen die de organisatie zich in een jaar stelt, worden in meetbare prestatie-indicatoren gedefinieerd en wordt bijgestuurd als daar aanleiding toe is. Verandering van omgeving – zoals wijziging van wetgeving – wordt systematisch bijgehouden en de implementatie van veranderingen wordt beheerst.

Introductieprogramma
Voor nieuwe commissarissen is een inwerkprogramma opgesteld dat voorziet in een kennismaking met de RvC-leden, het management, diverse medewerkers, de HPT en de OR van Trivire. Tevens wordt een rondleiding in het gebouw van Trivire en een rondgang langs het bezit van Trivire georganiseerd.

Werkbezoeken, excursiedagen
In november 2023 heeft de jaarlijkse projectenmiddag plaatsgevonden, waarbij alle commissarissen aanwezig waren. Jaarlijks nemen wij tevens deel aan een 'meeloopdag'. Op die manier kunnen RvC-leden op onderdelen aanwezig zijn bij diverse afdelingen en/of functies van de organisatie.

Lidmaatschappen
Alle leden van de RvC zijn lid van de VTW. In 2023 hebben wij deelgenomen aan verschillende bijeenkomsten van de VTW.

Zelfevaluatie
Volgens de binnen de RvC vastgelegde afspraak wordt de interne evaluatie van de RvC minstens eenmaal per twee jaar begeleid door een onafhankelijke adviseur. In mei 2023 hebben we onder eigen regie een zelfevaluatie uitgevoerd. Na afloop zijn aandachtspunten en afspraken genoteerd, die door de Remuneratie- en Governancecommissie worden gemonitord. In de RvC-vergadering van september is door de RvC stilgestaan bij de voortgang van de afspraken en is gesproken over de toekomst.

Permanente educatie
Wij vinden scholing en deskundigheidsbevordering belangrijk. Uitgangspunt is zowel het behouden als het ontwikkelen van de kennis en de vaardigheden die noodzakelijk zijn voor het geschikt blijven voor

het lidmaatschap van de RvC. Afgesproken is dat de commissarissen vooraf met elkaar hun opleidingsbehoefte bespreken en achteraf de opgedane kennis delen.

Alle leden van de RvC hebben in 2023 verschillende bijeenkomsten in het kader van de permanente educatie gevolgd. Per jaar moeten commissarissen minimaal 5 uur aan PE-activiteiten volgen, waarbij 1 vol contactuur een waarde heeft van 1 PE-punt. De leden van de RvC hebben voldaan aan de verplichting van permanente educatie. Gevolgde bijeenkomsten hadden o.a. betrekking op financiële en fiscale thema's, risicobereidheid, herstructurering en gebiedsontwikkeling, het beheersen van frauderisico's, teamvorming, samenwerken, de huurder als partner, kunstmatige intelligentie en intervisie.

Naam	PE-punten 2022	PE-punten 2023
Mw. W.A.P.J. Caderius van Veen	28	23
Mw. M. Klein	11	13
Mw. J.M.L.J. Reynen	34	10
Dhr. C. Vermeer	7	11
Dhr. M. El Boumeshouli (lid per 1 juni 2023)	n.v.t.	4

Bezoldiging
De RvC onderschrijft de uitgangspunten die in de VTW-beroepsregel worden gehanteerd, waaronder de gepaste terughoudendheid die een RvC van een woningcorporatie dient te betrachten bij het vaststellen van de hoogte van zijn eigen bezoldiging. De maximale bezoldiging die de beroepsregeling hanteert, ligt daarom onder de maximale bezoldiging van de wettelijke bepalingen van de WNT2. De bezoldigings-maxima in de beroepsregeling zijn gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de RvC, die verband houdt met de grootte van de corporatie en het werkgebied van de corporatie. De bezoldiging is onafhankelijk van prestaties van de corporatie.

De bezoldiging voor commissarissen over verslagjaar 2023 is conform de VTW-beroepsregel. De honorering is vastgesteld op € 16.720 voor een lid en € 25.080 voor de voorzitter.

Naast de bezoldiging stelt Trivire middelen ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionalisering en deskundigheidsbevordering (permanente educatie), evaluatie en onbelaste kosten die de individuele commissaris, uit hoofde van zijn/haar functie bij de corporatie, maakt. De corporatie voldoet ook de kosten voor de aansprakelijkheids- en rechtsbijstandsverzekering die zij heeft afgesloten voor de commissarissen in verband met het uitoefenen van de functie.

Bedragen in € exclusief btw (niet verschuldigd)

Naam	Functie	Vergoeding 2022	Vergoeding 2023
dhr. C. Vermeer	voorzitter	24.360	25.080
mw. J.M.L.J. Reynen	vicevoorzitter	16.240	16.720
mw. W.A.P.J. Caderius van Veen	lid	16.240	16.720
mw. M. Klein	lid	16.240	16.720
mw. C.J.M. Strijp	lid	16.240	2.703
dhr. M. el Boumeshouli	lid	0	11.147
Totaal		**89.320**	**89.090**

Vergaderingen & commissies

Vergaderingen
In 2023 zijn zeven reguliere RvC-vergaderingen georganiseerd, en in januari, juli en oktober 2023 hebben drie ingelaste vergaderingen plaatsgevonden. Op 24 mei 2023 is de beleidsmiddag over

ondermijnende criminaliteit georganiseerd, op 15 juni 2023 de meeloopdag en op 22 november 2023 de projectenmiddag.

Besluiten en goedkeuringen
De RvC heeft in 2023 over de volgende onderwerpen besluiten genomen of goedkeuring op bestuursbesluiten gegeven:

Projecten en aankopen
- Aansluiten op warmtenet Kapiteinflats
- Investeringsbesluit Kapiteinflats Zwijndrecht
- Besluitvorming definitiefase Eemkerkstraat
- Besluitvorming Van der Broek-erf
- Besluitvorming Halley/Keplerweg
- Besluitvorming Gouverneurstraat

Jaarplan en jaarverslagen
- Jaarverslag/jaarrekening Trivire 2022
- Jaarrekening 2022 Pro-Net Projectontwikkeling B.V.
- Jaarplan 2024 en kennisneming van (meerjaren)begroting 2024-2034

Treasury
- Financieringsstrategie i.c.m. treasurystatuut

Overige goedkeuringen
- Biedingen gemeente Dordrecht, Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht
- Vaststelling profiel bestuurder
- Controleopdracht 2024 accountant
- Uitgangspunten en parameters begroting 2024
- Herziening rendementsbeleid en investeringsstatuut 2023
- Aanpassing meldregeling in het kader van de Wet bescherming Klokkenluiders

Besluiten
- Keuze voor visitatiebureau
- Offertes – werving zesde commissaris
- Beoordeling nevenfuncties en verklaring onafhankelijkheid
- Samenstelling commissies RvC
- Neerleggen bestuurstaken bestuurder
- Benoeming Annemarieke Nagel als bestuurder a.i. (bekrachtiging besluit buiten vergadering)
- Besluit tijdelijke tweehoofdige Raad van Bestuur (bekrachtiging besluit buiten vergadering)
- Vaststelling profiel commissaris juni 2023
- Prestatieafspraken bestuurder
- Herbenoeming Cees Vermeer
- Voorgenomen herbenoeming Willemien Caderius van Veen
- Decharge bestuur gevoerd beleid over 2022
- Rooster van aftreden en aanstaande herbenoemingen
- Bezoldiging RvC-leden 2024
- Voorgenomen benoeming zesde commissaris
- Vastgoedbezit bestuur en RvC
- Instellen commissie maatschappelijke relevantie
- Actualisatie bestuursreglement

Auditcommissie
De Auditcommissie is een vaste commissie van de RvC. De commissie biedt ondersteuning en geeft advies aan de RvC ter voorbereiding van de besluitvorming. 31 december 2023 bestond de Auditcommissie uit Marjan Klein (voorzitter) en Willemien Caderius van Veen (lid). De vergaderingen

worden bijgewoond door de bestuurder; vaste gasten zijn Cees Vermeer als toehoorder, de concerncontroller en de manager Bedrijfsvoering. Overige RvC leden sluiten bij belangstelling aan.

De Auditcommissie kwam in 2023 zeven maal bijeen, deels in aanwezigheid van de externe accountant. Daarnaast zijn diverse informele gesprekken gevoerd. Er is onder andere gesproken over het jaarverslag en de jaarrekening over 2022, de viermaandrapportages, het jaarplan voor 2024 en meerjarenbegroting, position papers, rendement- en investeringsbeleid, controleplan 2024, diverse fiscale onderwerpen, interim rapportage en managementletter van de externe accountant.

In overeenstemming met artikel 5.g. van het reglement van de Auditcommissie heeft eenmaal een gesprek tussen Auditcommissie en de externe accountant plaatsgevonden zonder dat daarbij de bestuurder en management van Trivire aanwezig waren. Daaruit zijn geen punten van verdere aandacht voor de RVC voortgekomen.

Remuneratie- en governancecommissie
De Remuneratie- en governancecommissie is eveneens een vaste commissie van de RvC. Deze commissie is ingesteld ter ondersteuning van de werkgeversrol van de RvC, adviseert de RvC omtrent de werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en de bezoldiging van bestuurder en leden van de RvC, en bereidt de besluitvorming van de RvC op dat gebied voor. Tevens adviseert de commissie de RvC omtrent het toezicht en compliance, waaronder het toezicht op de naleving van de governance, wet- en regelgeving en het toezicht op de werking van de interne gedragscodes zoals de gedragscode verantwoord handelen (integriteit) en de klokkenluidersregeling. De Remuneratie- en governancecommissie bestond tot 1 maart 2023 uit Mieke Reynen (voorzitter) en Ineke Strijp (lid). Per 1 maart heeft Cees Vermeer de rol van lid overgenomen.

In 2023 is de Remuneratie- en governancecommissie zesmaal bijeengeweest. Daarnaast hebben enkele informele bijeenkomsten plaatsgevonden. Onderwerpen waren de werkzaamheden van de interim-bestuurder, bestuurlijke vraagstukken, afspraken en voorbereiding van de zelfevaluatie van de RvC, herbenoeming en werving zesde commissaris. Daarnaast is persoonlijke ontwikkeling, scholing en deskundigheidsbevordering van de bestuurder en ad interim bestuurder besproken.
Vanuit de rol van voorzitter RGC heeft Mieke Reynen de verzuimbegeleiding van mevrouw van Rood ten tijde van haar afwezigheid verzorgd middels regelmatig contact en afstemming met de ARBO-arts.

Belanghebbenden
In mei vond de jaarlijkse beleidsmiddag plaats, waarin is ingezoomd op ondermijnende criminaliteit en de benodigde samenwerking tussen partijen. Dit overleg vond plaats met ongeveer 30 stakeholders in het Dordrechts Museum.

Overleg met de Ondernemingsraad
In 2023 heeft een afvaardiging van de RvC tweemaal een vergadering van de OR bijgewoond, waarna de bevindingen zijn teruggekoppeld aan de volledige RvC. In juni 2023 had de voltallige RvC een gesprek met de voltallige OR. Onderwerpen van gesprek waren onder andere het boeien en binden van medewerkers op de arbeidsmarkt, stand van zaken bestuurder ad interim, het welbevinden van medewerkers en de samenwerking tussen bestuur en OR. De bijeenkomsten waren constructief en open van karakter waarbij de grote betrokkenheid van de OR bij de organisatie goed zichtbaar was.

Overleg met huurders(vertegenwoordiging)
Op 15 februari 2023 vond het jaarlijkse overleg plaats tussen de voltallige RvC met de voltallige HPT. Onderwerpen van gesprek waren betaalbare woningen, betrokkenheid van huurders, scheefwonen, duurzame wijken, vitale en leefbare wijken, visie op het beleid van de gemeenten met betrekking tot de sociale woningbouwopgave, bouw- en renovatieprojecten en doorstroom naar een passende woning. Eenmaal per jaar wonen de beide huurderscommissarissen (benoemd op voordracht van de HPT) een regulier overleg van de HPT bij. Daarnaast vindt een keer per jaar een benen-op-tafel overleg tussen de beide huurderscommissarissen en het dagelijks bestuur van de HPT plaats. De gesprekken verliepen prettig waarin in alle openheid de genoemde onderwerpen konden worden besproken.

Tot slot

Dankwoord
Al met al was 2023 een bijzonder jaar waarin onze bestuurder is uitgevallen, en waarin haar waarnemer de rust in de organisatie en daarmee de voortgang van het werk heeft geborgd. Wij spreken onze waardering uit voor de bereikte resultaten en de manier waarop de organisatie heeft gefunctioneerd onder deze bijzondere omstandigheden. De RvC bedankt het bestuur, het managementteam, de OR en alle medewerkers voor hun flexibiliteit, inzet en gedrevenheid om een belangrijke bijdrage te leveren aan de volkshuisvesting in de Drechtsteden. Nadrukkelijk willen we hier ook stilstaan en onze waardering uitspreken naar de HPT, de huurdersvertegenwoordiging van Trivire. De hoeveelheid tijd die de leden hieraan besteden en de wijze waarop zij het gesprek met de werkorganisatie aangaan, stellen wij zeer op prijs. Zij hebben ook in 2023 de huurdersbelangen passend weten te vertegenwoordigen.

Slotverklaring
Wij hebben kennisgenomen van het jaarverslag en de aan ons voorgelegde jaarstukken over 2023 van Trivire en van de daarbij afgegeven goedkeurende controleverklaring van de onafhankelijke accountant Deloitte. Deze verklaring is opgenomen bij Overige gegevens.

Wij kunnen ons verenigen met het jaarverslag en de aan ons voorgelegde jaarstukken.

Verslag en verklaring ondernemingsraad 2023

Verslag 2023
Eén van de belangrijkste taken van de ondernemingsraad is het hebben van overleg namens de medewerkers met de bestuurder over de gang van zaken in de onderneming.
Daarnaast heeft de ondernemingsraad de taak om te bevorderen dat de wet- en regelgeving juist worden toegepast.
De ondernemingsraad is een volwaardige gesprekspartner voor de bestuurder en denkt mee over het beleid van de organisatie en oefent daar zo nodig in een vroeg stadium invloed op uit.

De Ondernemingsraad van Stichting Trivire had per 31 december 2023 de volgende samenstelling:
- Esmeralda Bruin, voorzitter
- Adrie van der AA, vicevoorzitter
- Senay Aydin, lid
- Gerrit Schutte, lid
- Sander Sterrenburg, lid

De ondernemingsraad heeft in 2023 afscheid genomen van twee leden omdat zij besloten de organisatie te verlaten. Daardoor zijn twee vacatures ontstaan waarvoor tussentijdse verkiezingen waren uitgeschreven die op 1 februari 2024 plaats zouden vinden. Dit heeft niet plaats gevonden, omdat maar twee kandidaten zich gemeld hebben. Hierdoor was geen verkiezing meer nodig. De ondernemingsraad wordt ondersteund door een ambtelijk secretaris (Christine van der Put).

De Ondernemingsraad heeft in het jaar 2023 o.a. onderstaande onderwerpen behandeld:
1. Jaarrekening en jaarverslag Trivire 2022
2. Adviesaanvraag Plan Vastgoed (advies 30-01-2023)
3. Adviesaanvraag Herbenoeming voorzitter RvC (advies 13-02-2023)
4. Instemmingsverzoek Wijziging Aannamebeleid (instemming 20-03-2023)
5. Adviesaanvraag Wijziging functies Control (advies 20-03-2023)
6. Adviesaanvraag Benoeming interim bestuurder (advies 09-05-2023)
7. Adviesaanvraag evaluatie Meldregeling Trivire (advies 24-07-2023)
8. Instemmingsverzoek vaststelling collectieve vrije dagen 2024 (instemming 01-11-2023)
9. Instemmingsverzoek wijziging Meldregeling Trivire (instemming 27-11-2023)
10. Adviesaanvraag VvE (advies 18-12-2023)
11. Wijziging reiskostenvergoeding 2024
12. Evaluaties: MTO, PMO, Aannamebeleid, Bereikbaarheidsdienst IM, KBT, Herpositionering mutatieopzichters, Huurservice en Service- en stookkosten, Plaats- en tijdsonafhankelijk werken, Richtlijn grensoverschrijdend gedrag Huurders, Plan Vastgoed, Vervoersbeleid.
13. Verzuimcijfers (maandelijks)
14. Vacatures (maandelijks)
15. In- en uitstroomcijfers medewerkers (maandelijks)
16. Functieprofielen (ter informatie)
17. Begroting en jaarplan 2024
18. Reguliere gesprekken met vertrouwenspersonen (intern en extern), arbodienst en bedrijfsarts (Managementrapportage Trivire 2022).
19. IT-systemen Trivire
20. Vastgoed bezit RvC en medewerkers
21. Wijkregie
22. Tussentijdse OR-verkiezingen 2024.

Op 15 juni heeft het jaarlijks gesprek met de RvC plaatsgevonden.
De ondernemingsraad heeft op 14 juni en 1 november een OR&MT beleidsdag gehad waarbij vooral de organisatieontwikkeling onderwerp van gesprek was.
Tijdens OR & Bestuur van 8 maart en 15 november was een delegatie van de RvC aanwezig.

Verklaring ondernemingsraad over Jaarverslag 2023
De ondernemingsraad van Stichting Trivire verklaart kennis te hebben genomen van het jaarverslag 2023 van Stichting Trivire.

Bijlage 1 Vastgoedprojecten

Projecten

Nieuwbouw 2023	Aantal woningen opgeleverd	Aantal woningen in uitvoering	Aantal woningen in voorbereiding
HENDRIK IDO AMBACHT			
Volgerlanden de Straatjes	14		
DORDRECHT			
Gouverneurstraat			9
Charlotte de Bourbonstraat	34	80	
Poelwijk/Oudelandstraat		48	
Van de Broekerf			24
Oudland			25
Leerpark*	88		
TOTAAL	136	128	58

* Trivire heeft op het Leerpark 88 1- en 2-kamerwoningen toegevoegd aan de sociale voorraad. Trivire is geen eigenaar van deze woningen maar heeft hierop wel een huurgarantie afgegeven voor 15 jaar.

Renovatie/Verduurzaming/ Gasloos 2023	Aantal woningen opgeleverd	Aantal woningen in uitvoering	Aantal woningen in voorbereiding
DORDRECHT			
Blaauwweg deelplan B (gasloos)	225 en 3bog ruimtes		
Dubbeldam deelplan1	119	100	66
Kapitein de Sitterstraat (gasloos)	252		
Kepler/Halleyweg			327
Eemkerkstraat		172	
ZWIJNDRECHT			
Kapiteinflats	60	295	
Norderstedtplein			122
P.J. Oudplein/Gerbrandyplein			392
Complex 125, sloopnb planetenbuurt			172
Complex 126 vernieuwbouw, planetenbuurt			118
TOTAAL			

Bijlage 2 Onderkende risico's en genomen maatregelen

Strategische risico's

Omschrijving risico	Indicator
Stijgende wachtlijsten en wachttijd door druk op de woningmarkt	Wachtlijsten en wachtduur
Stijgende huurachterstanden door stijgende (energie)prijzen	Huurachterstanden, betalingsregelingen, communicatie (vragen van huurders),
Kwaliteit dienst(verlening) onder druk door arbeidsmarktomstandigheden	Klanttevredenheid, realiserend vermogen.
Stijging en onvoorspelbaarheid van bouwprijzen (onbetaalbaar worden van investeringen)	Bouwprijzen, realisatie-index,
Ontwikkeling financiële markten (rentestijging)	Rentepercentages
(Rijks)overheid ingrijpen fiscaal en huurbeleid (Verhuurderheffing, Vpb, huurbevriezing)	Kaders financiële kengetallen
Aantasting informatiebeveiliging	Aantal incidenten
Netwerksamenwerking komt onvoldoende goed tot stand (sociaal en vastgoed)	(bijna) incidenten (tactisch/operationeel)
Leefbaarheid staat onder druk door tweedeling in de maatschappij	Leefbarometer, veerkrachtkaart, trends in cijfers zoals mutatiegraad en huurachterstand
Reputatieschade door druk op de sector	Media/krantenkoppen, stakeholdergesprekken
Extreme weersomstandigheden	Aantal en aard calamiteiten op jaarbasis
Kwetsbaarheid van de organisatie door stijgende werkbelasting	Ziekteverzuim, personeelsverloop, MTO

Risico's getoetst aan kader Aw/WSW

Risico's financiële continuïteit

Omschrijving risico	Getroffen maatregel(en) dan wel te nemen acties
Niet kunnen voldoen aan parameters Aw/WSW (ICR, LTV, Solvabiliteit, Dekkingsratio)	Eigen financiële parameters vastgesteld om tijdig bij te kunnen sturen.
Onvoldoende middelen voor realisatie van opgave	In de meerjarenbegroting zijn alle harde en zachte projecten opgenomen. Het door WSW afgegeven borgingsplafond is daarop afgestemd. Maatwerkafspraken met WSW zijn mogelijk.
Energiecrisis	Onderkent als strategisch risico en zelf niet te beïnvloeden. Huurachterstanden worden continue gemonitord.

Risico's bedrijfsmodel

Omschrijving risico	Getroffen maatregel(en) dan wel te nemen acties
Strategisch	
Geen adequate portefeuillestrategie	We hebben in 2022 onze portefeuillestrategie herijkt. Deze is in 2023 getoetst aan landelijke en lokale visies en prestatieafspraken. Wordt ingerekend voor zover mogelijk in MJB.
Tactisch	
Geen adequaat transitieprogramma	Het transitieprogramma is de schakel tussen de portefeuillestrategie en operationele activiteiten. Deze schakel wordt uitgevoerd door het team Asset, bestaande uit drie medewerkers met ieder verantwoordelijk voor een eigen deelgebied: maatschappelijk, vastgoed en financieel. Zij vertalen de portefeuillestrategie naar concrete opdrachten voor het operationeel niveau. Zo is geborgd dat de vertaling van strategisch naar tactisch op de juiste wijze plaatsvindt.

Operationeel	
Investeringen	
De omvang van de investeringen is niet passend bij de corporatie	Alle investeringen worden ingerekend in de MJB. Totale MJB dient aan de parameters van Aw/WSW te voldoen. Ook wordt beoordeeld of voldoende capaciteit aanwezig is om de projecten uit te voeren. Indien nodig worden externen ingehuurd.
Er zijn geen (voldoende) kaders aanwezig	In 2023 is het investeringsstatuut herijkt en de daaraan rendementseisen zijn opnieuw vastgesteld. Ieder project doorloopt het besluitvormingsproces volgens het statuut en wordt getoetst aan de rendementseisen. Als een project niet aan de eisen voldoet, dient het project te worden aangepast.
De realisatie-index is onvoldoende	Bij het opstellen van de investeringsbegroting wordt kritisch beoordeeld of de ambities in de tijd realistisch zijn. In principe liggen de afspraken voor het komende jaar al vast. De realisatie-index voor jaar 1 zou daarmee meer dan voldoende moeten zijn.
Verkoop	
De bijzondere regelingen leggen een te groot beslag op de liquiditeit en vermogen	Gelet op de omvang van deze post in relatie tot de totale balanswaarde (ongeveer 1%) wordt dit risico als zeer laag aangemerkt.
We verkopen te weinig	De verkoopvijver is relatief klein. We zijn niet afhankelijk van de verkoopopbrengsten voor het realiseren van onze opgaven
Huur	
We zijn niet compliant aan wet- en regelgeving voor passend toewijzen	In het mutatieproces is het vier-ogenprincipe ingericht waardoor foutieve toewijzing is uitgesloten.
Lagere huurinkomsten door druk op de sociale huurprijzen en toenemende betalingsproblemen	Vooralsnog kunnen we de door de overheid opgelegde verlagingen opvangen. We hebben nog voldoende ruimte voor mogelijke huurverhogingen. Percentage huidige huur ligt nog ver van maximaal redelijke huur.
We zijn sterk afhankelijk van onze BOG/MOG/ZOG huurinkomsten	De huuropbrengsten BOG/MOG/ZOG bedragen een klein deel van het totaal (ongeveer 5% in 2022). We zijn hier in geringe mate van afhankelijk.
Onderhoud	
Er is onvoldoende inzicht in achterstand onderhoud: funderingen, asbest, brandveiligheid etc.	Hier hebben we voldoende zicht op.
Onvoldoende inzicht in deelscores bij conditiemetingen	Het risico is klein en hebben wij genivelleerd omdat wij geaggregeerde scores hebben uit conditiemetingen in 2022. Deze bevindingen delen we met onze RGS partners en zij doen zelf ook inspecties voor meer gedetailleerde informatie. Tegelijkertijd blijven wij ook werken aan verbetering van de kwaliteit van de MJOB. Zie hoofdstuk Verhogen woonkwaliteit.

Risico's Governance en beheersing organisatie

Omschrijving risico	Getroffen maatregel(en) dan wel te nemen acties
Governance	
Besturing/tegenkracht	
Het bestuur is onvoldoende in staat de corporatie te leiden en te sturen en de strategische doelstellingen te bereiken.	De bestuurder is na een intensief selectietraject aangenomen. Er worden jaarlijks prestatieafspraken met de bestuurder gemaakt en geëvalueerd. In 2023 is een interim bestuurder aangenomen voor de 18 mei tot en met 31 december. Ook zij is getoetst aan de gestelde eisen en geschikt bevonden.
Er is onvoldoende weerwoord, tegenkracht en aandacht voor soft controls in de organisatie.	We hebben in 2022 de cultuurwaarden uitgebreid voor soft controls LoesV2. Hier wordt continu aandacht aan gegeven. Ook is binnen MT een dermate veilig klimaat aanwezig dat een ieder haar inbreng altijd durft te geven zowel bij de bestuurder als de interim-bestuurder.
De RvC beidt niet voldoende tegenkracht en niet divers genoeg.	De RvC hanteert een toezicht- en toetsingskader. De RvC bestaat uit leden met ieder een eigen expertise.
Gedrag en cultuur	
Integriteit	We hebben een integriteitscode ingesteld. In 2023 zijn geen meldingen gedaan.

Risicomanagement	**Zie hoofdstuk risicomanagement.**
Control	In 2023 is de control-functie sterker in de organisatie geïntegreerd door het aanstellen van twee financial controllers en twee businesscontrollers. Zij richten zich vooral op de 2e lijn en ondersteunen de 1e lijn om beter in control te komen.
Sturing en beheersing	
Voorspelbaarheid/kwaliteit van data	We hebben een visie op data en een databoard waarin alle afdelingen zijn vertegenwoordigd. Ten aanzien van de vastgoed gerelateerde data hebben we een functionaris die zich specifiek hierop richt.
Beheerkosten	We nemen deel aan de Aedes benchmark. We hebben het doel om B te behalen op de beïnvloedbare bedrijfslasten in 2023 gerealiseerd.
Treasury, financieringsstrategie, liquiditeits-, rente-, herfinancieringsrisico	De treasuryrisico's worden voldoende beheerst. De AO/IB rondom treasury is van een goed niveau. Het rente- en herfinancieringsrisico is gemiddeld gezien de stand van de huidige rentepercentages. Overfinanciering en renterisico's worden in voldoende mate beheerst: er worden maandelijks liquiditeitenprognoses opgesteld. Er zijn geen ongeborgde leningen en derivaten.Er wordt gebruik gemaakt van een onafhankelijk gespecialiseerd treasury-adviesbureau. De financieringsstrategie DAEB is in 2023 opgesteld.

Jaarrekening

Inhoud

1. Balans per 31 december 2023 58
2. Winst-en-verliesrekening over 2023 60
3. Kasstroomoverzicht 2023 61
4. Algemene toelichting 64
5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva 67
6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat 74
7. Grondslagen voor het kasstroomoverzicht 77
8. Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB 78
9. Toelichting op de balans per 31 december 2023 79
10. Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2023 108
11. Toelichting op het kasstroomoverzicht 2023 116
12. Overige informatie 117
13. Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB 121
14. Ondertekening van de jaarrekening 131

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2023
(na resultaatbestemming)

		31 december 2023	31 december 2022
		€ x 1.000	€ x 1.000
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	(1)		
DAEB vastgoed in exploitatie		2.160.599	2.180.883
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		39.961	39.618
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		28.554	32.128
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		21.977	11.622
TOTAAL VAN VASTGOEDBELEGGINGEN		2.251.091	2.264.251
Materiële vaste activa	(2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		4.340	4.281
Financiële vaste activa	(3)		
Andere deelnemingen		1.410	1.360
Margin Calls		0	1.400
Overige vorderingen		428	18.501
Latente belastingvorderingen		1.245	861
Leningen u/g		195	189
TOTAAL VAN FINANCIELE VASTE ACTIVA		3.279	22.312
TOTAAL VAN VASTE ACTIVA		2.258.710	2.290.844
Vlottende activa			
Vorderingen	(4)		
Huurdebiteuren		990	1.008
Overige debiteuren		495	579
Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		6.282	5.635
Overlopende activa		520	1.639
TOTAAL VAN VORDERINGEN		8.288	8.862
Liquide middelen	(5)	28	12.755
TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA		8.316	21.616
TOTAAL VAN ACTIVA		2.267.026	2.312.461

		31 december 2023	31 december 2022
		€ x 1.000	€ x 1.000
PASSIVA			
Eigen vermogen	(6)		
Wettelijke en statutaire reserves		1	1
Herwaarderingsreserve		1.203.175	1.262.349
Overige reserves		452.046	473.204
TOTAAL VAN EIGEN VERMOGEN		1.655.222	1.735.555
Voorzieningen	(7)		
Overige voorzieningen		774	777
Langlopende schulden	(8)		
Schulden aan overheid		3.670	3.988
Schulden aan banken		517.749	478.723
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon deelneemt		1.250	1.250
Overige schulden		5.641	4.891
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		26.849	30.023
Waarborgsommen		222	206
TOTAAL VAN LANGLOPENDE SCHULDEN		555.381	519.082
Kortlopende schulden	(9)		
Schulden aan banken		3.781	107
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		14.437	34.291
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		10.034	5.349
Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		1.499	1.239
Overlopende passiva		25.896	16.061
TOTAAL VAN KORTLOPENDE SCHULDEN		55.648	57.047
TOTAAL VAN PASSIVA		2.267.026	2.312.461

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

		2023	2022
		€ x 1.000	€ x 1.000
Huuropbrengsten	(10)	100.913	99.509
Opbrengsten servicecontracten	(11)	13.098	8.707
Lasten servicecontracten	(12)	(13.073)	(7.587)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(13)	(8.082)	(7.224)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(14)	(52.584)	(36.417)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(15)	(6.686)	(11.685)
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		33.587	45.304
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(16)	552	12.795
Toegerekende organisatiekosten		(69)	(185)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		(183)	(13.014)
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		300	(404)
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(17)	(27.544)	(5.987)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	(62.501)	(56.480)
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		(90.045)	(62.468)
Overige organisatiekosten	(19)	(3.572)	(3.109)
Kosten omtrent leefbaarheid	(20)	(3.591)	(3.107)
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	(21)	(750)	8.075
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(22)	1.528	1.467
Rentelasten en soortgelijke kosten	(23)	(15.091)	(14.284)
Totaal van financiële baten en lasten		(14.313)	(4.742)
Totaal van resultaat voor belastingen		(77.635)	(28.526)
Belastingen	(24)	(2.748)	(9.402)
Resultaat uit deelnemingen	(25)	50	13
Totaal van resultaat na belastingen		(80.332)	(37.915)

3 KASSTROOMOVERZICHT 2023

Volgens de directe methode.

	Ref:	2023		2022	
		€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten					
Ontvangsten					
Huurontvangsten	12	101.648		99.088	
Vergoedingen		12.688		7.503	
Overige bedrijfsontvangsten		97		257	
Ontvangen interest		231		2	
Saldo ingaande kasstromen			114.664		106.848
Uitgaven					
Erfpacht		(44)		(44)	
Betalingen aan werknemers		(15.399)		(13.591)	
Onderhoudsuitgaven		(43.282)		(31.918)	
Overige bedrijfsuitgaven		(16.191)		(17.948)	
Betaalde interest		(14.677)		(13.845)	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat		(786)		(282)	
Verhuurdersheffing		0		(7.092)	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden		(389)		(272)	
Vennootschapsbelasting		(3.778)		(5.211)	
Saldo uitgaande kasstromen			(94.546)		(90.204)
Kasstroom uit operationele activiteiten			20.118		16.644
transporteren			20.118		16.644

	Ref:	2023		2022	
		€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Transport			20.118		16.644
Kasstroom uit investeringsactiviteiten					
Ontvangsten					
Verkoopontvangsten bestaande huur		571		12.806	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop		(11)		0	
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA			561		12.806
Uitgaven					
Nieuwbouw huur		(22.283)		(6.805)	
Verbeteruitgaven		(33.656)		(18.671)	
Aankoop		(2.286)		(3.156)	
Sloopuitgaven		(337)		(649)	
Investeringen overig		(356)		(25)	
Totaal van verwervingen van MVA			(58.917)		(29.306)
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA			(58.356)		(16.500)
FVA					
Ontvangsten overig		2.219		25.318	
Uitgaven overig		(798)		(6.152)	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA			1.421		19.166
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			(56.936)		2.666
Kasstroom uit financieringsactiviteiten					
Ontvangsten					
Nieuw te borgen leningen			54.600		32.000
Uitgaven					
Aflossing geborgde leningen			(34.291)		(41.797)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			20.310		(9.797)
			(16.509)		9.513

	Ref:	2023		2022	
Geldmiddelen		€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Toename (afname) van geldmiddelen		(16.509)		9.513	
Wijziging kortgeld		0		(2.935)	
			(16.509)		6.578
Geldmiddelen aan het begin van de periode		12.755		6.176	
Geldmiddelen aan het einde van de periode		(3.754)		12.755	
			(16.509)		6.578

4. Algemene toelichting

Algemeen
Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023.
Alle bedragen zijn in duizenden euro's, tenzij anders vermeld.
De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Afrondingsverschillen
De cijfers in de tabellen die zijn opgenomen in deze jaarrekening worden gepresenteerd in duizendtallen. Als gevolg van afrondingen kan het voorkomen dat er afrondingsverschillen ontstaan in totaaltellingen, saldi en dergelijke.

Activiteiten
Trivire is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Trivire is gevestigd op de Callistolaan 2 te Dordrecht. Zij is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 23006058. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft woningbezit in de gemeenten Dordrecht, Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTiV).

Grondslagen voor groepsverhoudingen
Er is geen sprake van een geconsolideerde jaarrekening.

Niet geconsolideerde maatschappijen

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	Hoofdactiviteit
Pro-Net Projectontwikkeling B.V.	Dordrecht	100%	Projectontwikkeling
WoningNet N.V.	Amsterdam	0,05%	Woonbemiddeling

Trivire heeft een 100%-deelneming in Pro-Net Projectontwikkeling B.V. Deze entiteit wordt niet geconsolideerd, omdat deze van te verwaarlozen betekenis is op het geheel. Er is gebruik gemaakt van de consolidatievrijstelling, zoals opgenomen in artikel 2:407 lid 1 sub a BW.
De deelneming is gewaardeerd tegen netto vermogenswaarde.

De deelneming WoningNet N.V. wordt eveneens niet geconsolideerd, omdat Trivire geen overheersende zeggenschap uitoefent op WoningNet N.V.

Trivire oefent overheersende zeggenschap uit over VvE A. van Burenstraat, VvE Blaauwweg 273-403, VvE Goudestein, VvE Leeuwstraat 6-124, VvE Prinsemarij, VvE Noordendijk 86-89, VvE Tomatenplein 5-200, VvE de Plantage, VvE Cityplace (Voorstraat), VvE Regenboogstraat 1-119, VvE Schrijvershoek, VvE Selma Lagerlöf-erf 115-161, VvE Veilingdreef 18-94, VvE Stadspolders Dudokplein, VvE Pearl Buckerf 25-73, VvE Torenstraat 175-221, VvE Kleine Beerstraat 2-122, VvE Leeuwstraat 190-372, VvE Nolensweg I/II Ondersplitsing, VvE de Waag 54-108, VvE de Sleutel en VvE Vrieseweg 46-50. Deze VvE's zijn evenwel niet in de geconsolideerde jaarrekening verwerkt, omdat hun gezamenlijke betekenis is te verwaarlozen op het geheel. Er is gebruik gemaakt van de consolidatievrijstelling, zoals opgenomen in artikel 2:407 lid 1 sub a BW.

Schattingen
Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Trivire zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed betreft de belangrijkste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Trivire. Als het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

Financiële instrumenten
Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Primaire financiële instrumenten
Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)
Financiële derivaten waarbij de onderliggende waarde niet beursgenoteerd is, worden tegen kostprijs opgenomen. Indien per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs dan wel negatief is, wordt het derivaat ten laste van de winst-en-verliesrekening afgewaardeerd naar de lagere reële waarde, tenzij kostprijshedge-accounting wordt toegepast. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten.

Afscheiden embedded derivaten
In leningen besloten derivaten worden afgescheiden van het basiscontract (de lening) en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt conform de hiervoor beschreven grondslagen voor derivaten, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden (RJ 290.827):

- er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat; en
- het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.

Hedge-accounting
Trivire past hedge-accounting toe op basis van individuele documentatie per individuele hedgerelatie. Trivire documenteert de wijze waarop de hedge relaties passen in de doelstellingen van het risicobeheer, de hedge-strategie en de verwachting aangaande de effectiviteit van de hedge.

Kostprijshedge-accounting algemeen
Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijshedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Op iedere balansdatum wordt bepaald of er een indicatie is voor ineffectiviteit door de kritische kenmerken van het hedge-instrument te vergelijken met de kritische kenmerken van de afgedekte positie. In het geval dat de kritische kenmerken van het hedge-instrument en de kritische kenmerken van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, is dit een indicatie dat de kostprijshedge een ineffectief deel bevat. In dat geval wordt een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting uitgevoerd door het vergelijken van de cumulatieve verandering van de reële waarde van het hedge-instrument met de cumulatieve verandering van de reële waarde van de afgedekte positie sinds het aanwijzen van de hedgerelatie. Ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien en voor zover uit de kwantitatieve ineffectiviteitsmeting (cumulatief) een verlies blijkt.
Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie tot de opname van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting leidt, of indien een verwachte toekomstige transactie betreffende een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting een bindende overeenkomst wordt, worden de hiermee samenhangende winsten en verliezen die nog niet in de winst-en-verliesrekening opgenomen zijn, verwerkt in de eerste boekwaarde van het actief of de verplichting die ontstaat als de afgedekte toekomstige transactie plaatsvindt (de zogenoemde 'basis-adjustment').

Beleid Financiële risico's
De belangrijkste financiële risico's waaraan Trivire onderhevig is, zijn het renterisico, het liquiditeitsrisico en het kredietrisico. Het financiële beleid is erop gericht om op de korte termijn de effecten van renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktrentes te volgen. Trivire maakt gebruik van derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen. Daarbij worden geen speculatieve posities ingenomen.

Renterisico
Het renterisicobeleid heeft tot doel de renterisico's die voortkomen uit de financiering van de bedrijfsactiviteiten te beperken en daarmee tevens de nettorentelasten te optimaliseren. Trivire voldoet aan de 15% renterisiconorm van het WSW. Deze norm houdt in dat jaarlijks niet meer dan 15% van de leningportefeuille een eindaflossing of renteaanpassing heeft.

Liquiditeitsrisico
Hierbij gaat het om het risico dat er onvoldoende middelen beschikbaar zijn om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Trivire, ongeacht of dit aan crediteuren of financiële instellingen is. Trivire heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen.
Maandelijks worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst. In de liquiditeitsbegrotingen wordt rekening gehouden met beperkte beschikbaarheid van liquide middelen waaronder bankgaranties en margin calls met betrekking tot afgesloten derivaten.
Trivire beschikt over een gecommitteerde kredietfaciliteit van € 8 miljoen. De overeenkomst voor deze kredietfaciliteit omvat geen financiële convenanten of clausules voor wijziging bij materiële negatieve veranderingen.

Kredietrisico
Trivire beperkt het kredietrisico door uitsluitend zaken te doen met financiële instellingen met een hoge kredietwaardigheid. Op balansdatum waren er geen significante concentraties van kredietrisico.

5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Algemeen
Als geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, vindt waardering van activa en verplichtingen plaats tegen de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs. In de balans en de winst-en-verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans en winst-en-verliesrekening worden in de jaarrekening genummerd.

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

Verwerking verplichtingen
Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders over verplichtingen voor toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rond projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake als de formalisering van de definitief ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Vastgoedbeleggingen
DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie
DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2023 is deze grens € 808,06 (ultimo 2022: € 763,47). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed. Classificatie van het DAEB en niet-DAEB-vastgoed in de jaarrekening 2023 vindt plaats op basis van het al dan niet overschrijden van de huurliberaliseringsgrens op contractdatum.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed (BOG) dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en ook is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie van 15 december 2009 over de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde
Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het BTiV vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde in verhuurde staat.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald. Trivire hanteert de full-versie voor zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed in exploitatie.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Deze waardeverandering wordt verwerkt in de post Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie. Voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

Onderhoud en verbetering
Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investeringen voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste drie van de vier volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen), waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak dat deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het vergroten dan wel in stand houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in die zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde
De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Trivire en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van het vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Trivire. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-) methode. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
   Hierbij wordt tevens uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd voor de bepaling van de eindwaarde als onderdeel van de DCF-methode. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele clustering van uitgaven en activering als ingrijpende verbouwing.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd ‘lasten verhuur- en beheeractiviteiten’ in de winst- en verliesrekening.

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

Trivire heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2023	Ultimo 2022
Streefhuur van XX% van de maximaal redelijke huur	74,3%	82,7%
Onderhoudsnorm	2.743	2.456
Beheerlasten	952	896
Discontovoet	6,23%	6,55%

Voor zover afwijkend van de voor de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde – afgeleid van de meerjarenbegroting en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Trivire heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Trivire verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de actuele waarde krijgt. Deze verkopen zijn gekwalificeerd als financieringstransactie. Het betreft verkopen waarbij Trivire het recht op terugkoop heeft tegen een bedrag dat significant lager ligt dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs (marktprijs, verminderd met een contractueel bepaald kortingspercentage) opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.
De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de geprognosticeerde marktwaarde op basis van indexatie aan de hand van de CBS prijsindex verkoopprijzen bestaande koopwoningen Zuid-Holland (2015=100); eventuele waardemutaties worden verwerkt als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden’.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Indien de terugkoop gerealiseerd is vindt verwerking afhankelijk van de beleidsdoelstelling plaats:
- Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;
- Indien de woning een “verhuur-bestemming” krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde;

Indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder de voorraden. Waardering vindt plaats tegen de waarde waarop de woning is teruggekocht.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere (toename van de) marktwaarde. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. De rente op vreemd vermogen tijdens de bouw wordt niet geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Materiële vaste activa
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve lineaire afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf 1 januari van het jaar volgend op het jaar van ingebruikneming. Op grond wordt niet afgeschreven.

Verwerking groot onderhoud

Trivire verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

Financiële vaste activa
Deelnemingen in groepsmaatschappijen
De deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de netto vermogenswaarde. Deze netto vermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling van Trivire.
Deelnemingen met een negatieve netto vermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden ook andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Trivire geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd.

Latente belastingvorderingen
Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd kan plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente in 2023 was 2,3% (2022: 3,09%).

Trivire waardeert belastinglatenties met betrekking tot het vastgoed bestemd voor doorexploitatie en bestemd voor verkoop op nihil. Bij verkoop maakt Trivire namelijk gebruik van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve. Hierdoor vindt bij de verkoop van vastgoed geen fiscale afwikkeling plaats. De verkoopwinst wordt in mindering gebracht op de fiscale boekwaarde van nieuwbouw of verbeteringsinvesteringen. Doordat Trivire tot doel heeft de woningen blijvend te exploiteren schuift het fiscale afwikkelmoment continu door naar het vervangende actief. Voor het vastgoed bestemd voor doorexploitatie houden we rekening met de fiscale faciliteiten bij sloop of verkoop. Het is daarom zeer waarschijnlijk dat er in de toekomst geen fiscaal afwikkelmoment is van de te vormen latentie. Hierdoor tendeert de contante waarde van de berekende latentie naar nihil.

De opgenomen latentie heeft betrekking op:
1. Leningen
2. Swaps
3. Fiscaal afschrijvingspotentieel

Ad 1.
De latentie die voortvloeit uit het verschil tussen de nominale waarde en de fiscale waarde van de opgenomen en uitstaande leningen, wordt gewaardeerd tegen de contante waarde over de resterende looptijd per lening. Hierbij is ervan uitgegaan dat amortisatie van het fiscale agio en disagio lineair plaatsvindt.

Ad 2.
De latentie die voortvloeit uit het verschil tussen de boekwaarde en de fiscale waarde van de swaps wordt gewaardeerd tegen de contante waarde over de resterende looptijd per swap. Hierbij is ervan uitgegaan dat amortisatie van het fiscale agio en disagio lineair plaatsvindt.

Ad 3.
Er is sprake van een fiscaal afschrijvingspotentieel als er sprake is van een positief verschil tussen de fiscale boekwaarde en de fiscale bodemwaarde. Als dit het geval is, en de fiscale boekwaarde is hoger dan de marktwaarde in verhuurde staat, is sprake van een verrekenbaar tijdelijk verschil, waarvoor een actieve latentie wordt gevormd. De berekening hiervan vindt per complex plaats.

Leningen u/g
Verstrekte leningen (leningen u/g) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Geactiveerde optierente extendibles
Onder de leningen is voor een bedrag van € 20 miljoen aan zogenaamde extendibles/tijdvakleningen opgenomen (ultimo 2022: € 20 miljoen). Bij deze leningen betaalt Trivire gedurende het huidige tijdvak een vaste rente, die lager is dan de marktrente, zoals deze gold op het moment van afsluiten. In ruil daarvoor heeft Trivire aan de tegenpartij het recht gegeven om bij het begin van het volgende (en laatste) tijdvak te bepalen of vanaf dat moment een hogere vaste rente wordt betaald of een variabele rente. Dit recht van de tegenpartij is een embedded derivaat dat is afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de balans is verwerkt onder derivaten. Trivire heeft de marktwaarde van de zogenaamde optierente (verschil tussen de marktrente en de werkelijke rente per transactiedatum) geactiveerd. Deze geactiveerde optierente wordt vervolgens afgeschreven over de periode tussen de stortingsdatum en de datum waarop het optierecht door de bank kan worden uitgeoefend.

Margin calls
In vier derivatencontracten is de verplichting opgenomen dat, op het moment dat de marktwaarde van een derivaat negatief is, onderpand in depot moet worden gestort. Het verzoek om een bedrag in depot te storten wordt ‘margin call’ genoemd. Deze verplichting ontstaat als de marktrente lager is dan de afgesproken rente in het derivaat. Als de marktrente stijgt wordt (een deel van) het gestorte bedrag terugontvangen. Het bijstorten of terugontvangen vindt plaats nadat een bepaald drempelbedrag (threshold) wordt overschreden. Margin calls worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs.
Trivire heeft het bedrag van onderpandstortingen begrensd door een maximum (‘cap’) af te spreken op de twee derivaten die vanwege lange looptijden het meest rentegevoelig zijn. Omdat geborgde leningen aangetrokken kunnen worden om aan margin call verplichtingen te kunnen voldoen, is het liquiditeitsrisico nihil.

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

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

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

Vlottende activa
Vorderingen
De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen
De liquide middelen bestaan uit banktegoeden met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder de kortlopende schulden.
De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Als middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Eigen vermogen
Herwaarderingsreserve
De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering). Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen.

Voorzieningen
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen
In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'.

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens Trivire zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders over verplichtingen inzake investeringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Trivire rond investeringsprojecten. Van een feitelijke verplichting is sprake als de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

In paragraaf 2.1 van het waarderingshandboek is opgenomen dat complexen die grootschalig worden onderhouden of gerenoveerd worden gezien als vastgoed in exploitatie. Waardering van vastgoed in exploitatie waarop grootschalig onderhoud wordt toegepast dan wel dat wordt gerenoveerd vindt plaats op basis van de (contante waarde van de) verwachte kasstromen na de ingreep minus de per balansdatum nog te maken investeringsuitgaven. Dit betekent dat voor deze complexen geen voorziening voor onrendabele investeringen in de jaarrekening wordt opgenomen.

Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.

De voorziening wordt gewaardeerd tegen de nominale waarde aangezien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is.

Voorziening pensioenen
Stichting Trivire heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). Trivire heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen die voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij SPW. Trivire betaalt hiervoor een premie van 27%, waarvan ongeveer 8,5% wordt ingehouden op het salaris van de werknemer.

De pensioenrechten kunnen jaarlijks geïndexeerd worden, wanneer en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Per ultimo december 2023 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 128,8% (2022: 133,7%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo december 131,5%. Er is derhalve geen sprake van een dekkingstekort.

Trivire heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van mogelijk hogere toekomstige premies.

Aangezien er geen bestaande verplichtingen (anders dan de te betalen premies) zijn tegenover de pensioenuitvoerder en/of werknemers wordt hiervoor geen voorziening opgenomen.

De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Overige voorzieningen
Aangezien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

Langlopende schulden
Schulden aan overheid en kredietinstellingen
Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)
Trivire maakt gebruik van rentederivaten en heeft embedded derivaten die zijn afgescheiden van het basiscontract.

Trivire past bij de rentederivaten (swaps) kostprijs hedge accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge relatie wordt dit door Trivire gedocumenteerd. Trivire waardeert tegen kostprijs, omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt. Het ineffectieve deel van de hedge relatie wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt als het hedge instrument een negatieve reële waarde heeft.

De met de afgeleide financiële instrumenten samenhangende risico's worden beheerst door middel van kostprijs hedge accounting. Hierdoor is er geen risico op liquiditeitseffecten van marktwaardemutaties van derivaten. In twee derivatencontracten zijn early break clausules opgenomen. Het mogelijke liquiditeitseffect daarvan wordt beheerst door de beschikbaarheid van liquiditeitsruimte in voor dit doel gecontracteerde variabele hoofdsomleningen.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Trivire heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen en specifieke contractvoorwaarden met derden.
De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Als de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar plaatsvindt, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Kortlopende schulden
De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde. Subsidies in verband met de aanschaf van (materiële) vaste activa worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.
Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Huuropbrengsten
Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.
In 2023 was de gemiddelde huurverhoging 2,6% (2022: 2,12%).
De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid omdat bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten en lasten servicecontracten
Opbrengsten servicecontracten zijn overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten
Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:
- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten KCC.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Lasten onderhoudsactiviteiten
Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op zowel het planmatig- als niet planmatig onderhoud. Dit zijn naast onderhoudslasten van de aannemers en installateurs, ook personeelslasten van de uitvoerende onderhoudsmedewerkers en aan de onderhoudsactiviteiten toe te rekenen organisatiekosten. In de toegerekende organisatiekosten zijn onder meer opgenomen de personeelslasten van directe en indirecte personeelsleden die betrokken zijn bij de onderhoudsactiviteiten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit
Onder deze post worden de kosten met betrekking tot het vastgoed in exploitatie verantwoord die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Gedacht kan worden aan (niet limitatief):
- onroerendezaakbelasting
- waterschapsbelasting
- verhuurderheffing
- erfpacht
- verzekeringskosten

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille
De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren akte van levering).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden onder andere gevormd door:

- waardevermindering die is ontstaan door tijdens het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering;
- terugnames van in voorgaande jaren genomen waardeverminderingen;
- andere waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille, zoals een waardevermeerdering van in exploitatie genomen teruggekochte woningen verkocht onder voorwaarden.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructureringen).

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten verantwoord die zijn te relateren aan niet-primaire activiteiten. Met andere woorden: niet gerelateerd zijn aan het exploiteren, ontwikkelen of verkopen van vastgoed.

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

De afschrijvingen op materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.
De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in “Toerekening baten en lasten”.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Deze lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.
De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in “Toerekening baten en lasten”.

Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioenen in de toelichting op de balans. Trivire heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord.
De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in “Toerekening baten en lasten”.

Overige organisatiekosten

Dit zijn de kosten die niet door middel van de verdeelsystematiek aan één van de activiteiten in de functionele indeling kunnen worden toegerekend. Dit zijn kosten op het gebied van:

- governance en bestuur
- portfolio management
- treasury
- jaarverslaggeving en control
- personeel en organisatie
- sectorspecifieke heffingen

Leefbaarheid

De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie, worden onder deze post verantwoord. Ook worden hier de indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten opgenomen die zijn toe te rekenen aan de in het boekjaar verantwoorde leefbaarheidsuitgaven.

Financiële baten en lasten
Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.
Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa tijdens de periode van vervaardiging van een actief, als het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken.
De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

Belastingen
De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Ook wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd.
Trivire heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Medio november 2022 heeft de Belastingdienst alle woningcorporaties per brief laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 wordt opgezegd.

Acute vennootschapsbelasting
Door de opzegging van VSO 2 kunnen de regels uit deze vaststellingsovereenkomst in principe niet meer worden toegepast voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2023. Voor resultaten behaald bij terugkoop van VOV-woningen en bij gemengde projecten heeft de Belastingdienst eenzijdig toegezegd dat onder voorwaarden de regels uit VSO 2 ook in boekjaar 2023 nog mogen worden gebruikt. Voor het overige wordt de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2023 bepaald met toepassing van algemene fiscale wet- en regelgeving.

Resultaat deelnemingen
Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Trivire geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Toerekening baten en lasten
Om tot de functionele indeling van de winst- en verliesrekening te komen, wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. Dit resulteert in de volgende verdeling:

- verhuur en beheeractiviteiten 36% (2022: 36%)
- onderhoudsactiviteiten 36% (2022: 35%)
- verkoop vastgoedportefeuille 0% (2022: 1%)
- overige organisatiekosten 15% (2022: 14%)
- leefbaarheid 13% (2022: 14%)

De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van het aantal fte's per functie. Dit resulteert in de volgende verdeling:

- verhuur en beheeractiviteiten 40% (2022: 40%)
- onderhoudsactiviteiten 36% (2022: 35%)
- verkoop vastgoedportefeuille 1% (2022: 1%)
- overige organisatiekosten 10% (2022: 10%)
- leefbaarheid 13% (2022: 14%)

De inhuurkosten, advieskosten, kosten van vervoermiddelen en enkele overige te verdelen kosten en opbrengsten, zijn op basis van specifieke kenmerken toegerekend aan de bovengenoemde functies.

7. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht
Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen onder aftrek van bankkredieten.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele-, investerings- en financieringskasstromen.

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

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

8. Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Stichting Trivire heeft de gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Stichting Trivire zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed waarop Stichting Trivire een exit strategie heeft geformuleerd.

Uitgangspunten
Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden in de marktwaarde in verhuurde staat;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de bij het vorige punt genoemde verdeelsleutel. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden voor zover deze betrekking hebben op leningen en derivaten volledig toegerekend aan de DAEB-tak. Voor zover deze betrekking hebben op het verkoopprogramma worden deze toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de tak waarin de te verkopen verhuureenheden zich bevinden.

9 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2023	2022	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	980.949	928.227	25.544	23.023
Cumulatieve herwaardering	1.213.183	1.279.235	14.074	15.018
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	(13.249)	(3.522)	0	0
Stand per 1 januari	2.180.883	2.203.939	39.617	38.042
Mutaties				
Investeringen - initiële verkrijgingen	18.551	32.542	1.757	1.285
Investeringen - oplevering nieuwbouw	10.711	0	0	0
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	37.976	22.246	43	303
Buitengebruikstellingen en afstotingen	0	(12.921)	(183)	(34)
Overige waardeverminderingen en terugneming daarvan	(26.731)	(9.727)	0	0
Overboekingen naar DAEB/niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	(1.193)	0	1.193
Overboekingen naar niet-DAEB/DAEB vastgoed in exploitatie	0	78	0	(78)
Aanpassing marktwaarde	(60.791)	(54.081)	(1.273)	(1.093)
Totaal mutaties 2023	(20.284)	(23.056)	344	1.576
Boekwaarde per 31 december				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.026.460	980.949	27.105	25.544
Cumulatieve herwaarderingen	1.174.119	1.213.183	12.856	14.074
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	(39.980)	(13.249)	0	0
	2.160.599	2.180.883	39.961	39.618

De overboekingen naar niet-DAEB/DAEB vastgoed in exploitatie betreffen in 2022 2 VHE's die zijn overgeboekt van DAEB naar niet-DAEB en 3 VHE's die zijn overgeboekt van niet-DAEB naar DAEB.
De post 'Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen' betreft de (restant) onrendabele top op het vastgoed in exploitatie waarop grootschalig onderhoud wordt uitgevoerd dan wel wordt gerenoveerd. Voor deze complexen wordt geen voorziening voor onrendabele investeringen meer in de jaarrekening opgenomen.

Uitgangspunten marktwaarde
De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

	2023	2022	Waarderings-variant
	€ x 1.000	€ x 1.000	
Eengezinswoningen	773.797	762.338	full
Meergezinswoningen	1.345.712	1.375.418	full
Studenteneenheden	999	760	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	24.732	25.456	full
Maatschappelijk onroerend goed	412	459	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	42.255	43.747	full
Parkeren parkeerplaats	1.867	1.666	full
Parkeren garagebox	10.785	10.657	full
Totaal	2.200.560	2.220.501	

Voor de totstandkoming van de marktwaarde verhuurde staat is gebruik gemaakt van de full-versie van de voorgeschreven rekenmethodiek en de bijbehorende parameters zoals uiteengezet in het Waarderingshandboek 2023. Dit geldt voor zowel DAEB-vastgoed in exploitatie als niet-DAEB-vastgoed in exploitatie.

Complexindeling
Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Locatie (gemeente/postcode)	**Type vastgoed**	**Bouwjaar**
Dordrecht	Eengezinswoning	< 1960
Zwijndrecht	Meergezinswoning	1960 – 1969
Hendrik-Ido-Ambacht	Zorgwoning (extramuraal)	1970 – 1979
	Zorgvastgoed (intramuraal)	1980 – 1989
	Bedrijfsonroerend goed	1990 – 1999
	Maatschappelijk onroerend goed	2000 – 2009
	Parkeerplaats	2010 – 2019
	Garagebox	2020 – heden

Bij het doorexploitatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.
De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelstel.
- Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

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

	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Parameters woongelegenheden						
Prijsinflatie	3,800%	2,400%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%
Looninflatie	5,600%	4,100%	4,000%	4,100%	3,300%	2,500%
Bouwkostenstijging	5,600%	4,100%	4,100%	4,100%	3,300%	2,500%
Leegwaardestijging	0,000%	1,000%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe - EGW (gemiddeld per jaar)	€ 2.058	€ 2.058	€ 2.058	€ 2.058	€ 2.058	€ 2.058
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe - MGW (gemiddeld per jaar)	€ 2.165	€ 2.165	€ 2.165	€ 2.165	€ 2.165	€ 2.165
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe - Studenteneenheid (gemiddeld per jaar)	€ 512	€ 512	€ 512	€ 512	€ 512	€ 512
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe - EGW (gemiddeld per jaar)	€ 1.223	€ 1.223	€ 1.223	€ 1.223	€ 1.223	€ 1.223
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe - MGW (gemiddeld per jaar)	€ 1.416	€ 1.416	€ 1.416	€ 1.416	€ 1.416	€ 1.416
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe - Studenteneenheid (gemiddeld per jaar)	€ 512	€ 512	€ 512	€ 512	€ 512	€ 512
Beheerkosten per vhe - EGW (gemiddeld per jaar)	€ 509	€ 509	€ 509	€ 509	€ 509	€ 509
Beheerkosten per vhe - MGW (gemiddeld per jaar)	€ 499	€ 499	€ 499	€ 499	€ 499	€ 499
Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid (gemiddeld per jaar)	€ 471	€ 471	€ 471	€ 471	€ 471	€ 471
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,089%	0,089%	0,089%	0,089%	0,089%	0,089%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,070%	0,070%	0,070%	0,070%	0,070%	0,070%
Huurstijging contracthuren – gereguleerde woningen	5,800%	5,600%	2,400%	2,000%	2,000%	2,000%
Huurstijging contracthuren – geliberaliseerde woningen	4,601%	4,464%	2,400%	2,000%	2,000%	2,000%
Huurstijging opslag – gereguleerde woningen	0,000%	0,000%	0,500%	0,500%	0,500%	0,500%
Huurstijging opslag - geliberaliseerde woningen	0,631%	0,000%	0,185%	0,185%	0,185%	0,185%
Huurderving (% van de huursom)	1,000%	1,000%	1,000%	1,000%	1,000%	1,000%
Mutatiekans bij doorexploiteren	6,747%	6,747%	6,747%	6,747%	6,747%	6,747%
Mutatiekans bij uitponden	7,348%	6,733%	6,733%	6,733%	6,733%	6,733%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,000%	1,000%	1,000%	1,000%	1,000%	1,000%
Disconteringsvoet doorexploiteren	5,872%	5,872%	5,872%	5,872%	5,872%	5,872%
Disconteringsvoet uitponden	6,670%	6,670%	6,670%	6,670%	6,670%	6,670%
Exit Yield doorexploiteren	5,601%	5,601%	5,601%	5,601%	5,601%	5,601%
Exit Yield uitponden	4,836%	4,836%	4,836%	4,836%	4,836%	4,836%

	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed						
Instandhoudingsonderhoud per m^2 bvo (gemiddeld per jaar)	€ 6,91	€ 6,91	€ 6,91	€ 6,91	€ 6,91	€ 6,91
Mutatieonderhoud per m^2 bvo (gemiddeld per jaar)	€ 11,59	€ 11,59	€ 11,59	€ 11,59	€ 11,59	€ 11,59
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,000%	3,000%	3,000%	3,000%	3,000%	3,000%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,290%	0,290%	0,290%	0,290%	0,290%	0,290%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,130%	0,130%	0,130%	0,130%	0,130%	0,130%
Disconteringsvoet - BOG	8,938%	8,938%	8,938%	8,938%	8,938%	8,938%
Disconteringsvoet - MOG	7,583%	7,583%	7,583%	7,583%	7,583%	7,583%

	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Parameters parkeerplaatsen						
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren - parkeerplaats (gemiddeld per jaar)	€ 43,32	€ 43,32	€ 43,32	€ 43,32	€ 43,32	€ 43,32
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren - garagebox (gemiddeld per jaar)	€ 75,41	€ 75,41	€ 75,41	€ 75,41	€ 75,41	€ 75,41
Instandhoudingsonderhoud uitponden - parkeerplaats (gemiddeld per jaar)	€ 38,38	€ 38,38	€ 38,38	€ 38,38	€ 38,38	€ 38,38
Instandhoudingsonderhoud uitponden - garagebox (gemiddeld per jaar)	€ 75,41	€ 75,41	€ 75,41	€ 75,41	€ 75,41	€ 75,41
Beheerkosten per jaar - parkeerplaats	€ 31,74	€ 31,74	€ 31,74	€ 31,74	€ 31,74	€ 31,74
Beheerkosten per jaar - garagebox	€ 43,38	€ 43,38	€ 43,38	€ 43,38	€ 43,38	€ 43,38
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,230%	0,230%	0,230%	0,230%	0,230%	0,230%
Disconteringsvoet	6,363%	6,363%	6,363%	6,363%	6,363%	6,363%

	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Parameters intramuraal zorgvastgoed						
Instandhoudingsonderhoud per m^2 bvo (gemiddeld per jaar)	€ 11,11	€ 11,11	€ 11,11	€ 11,11	€ 11,11	€ 11,11
Mutatieonderhoud per m^2 bvo (gemiddeld per jaar)	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97
Beheerkosten (% van de WOZ)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten incl. OZB (% van de WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet	6,23%	6,23%	6,23%	6,23%	6,23%	6,23%

Inschakeling taxateur
De onroerende zaken in exploitatie worden (volledig) getaxeerd door onafhankelijke en terzake deskundige externe taxateurs, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In 2023 is 2/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie volledig getaxeerd. Bij de indeling van de taxatiecomplexen is rekening gehouden met de locatie, type, bouwjaar, doelgroep en omvang van complex. In het jaar dat niet (volledig) getaxeerd wordt, wordt een taxatie (markttechnische) update verstrekt door de taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Stichting Trivire en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden
Trivire heeft voor haar vastgoedbezit de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

Schematische vrijheid
Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast. Ten aanzien van de objecten gelegen aan Troelstraweg 225-339 en Troelstraweg 201-389 te Dordrecht is sprake van een aflopende erfpachtsituatie binnen de 15 jaars DCF-periode, waardoor de kasstromen na expiratie van de bestaande erfpachtcontracten onzekerheden met zich meebrengen. Hiermee is rekening gehouden via de post Overige kosten in het Ortec WALS-rekenmodel. Voor de objecten gelegen aan de Veerplaat 104-114 (Skaeve Huse) te Dordrecht geldt dat er geen kasstromen voor een periode van 15 jaar kunnen worden ingerekend. Skaeve Huse is eind 2018 voor een periode van minimaal 10 jaar gerealiseerd, waarvan de eerste 5 jaar op de huidige locatie. Het ontbreken van kasstromen na een periode van 5 jaar is derhalve ingerekend via de post Overige kosten in het Ortec WALS-rekenmodel.

Markthuur(stijging)
Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuur(stijgingen) voor de getaxeerde complexen in de taxaties te kunnen verwerken.

Waarderingsmodel	Minimum	Gemiddelde	Maximum
Woningen (per stuk per maand)	€ 405	€ 954	€ 1.674
BOG/MOG (per m2 per jaar)	€ 55	€ 84	€ 170
ZOG (per m2 per jaar)	€ 95	€ 122	€ 170
Parkeren (per stuk per maand)	€ 31	€ 86	€ 110

Exit yield
Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht dat een inschatting van de exit yield op basis van het model van taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend is en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten komt.

Waarderingsmodel	Minimum	Gemiddelde	Maximum
Woningen scenario doorexploiteren	3,83%	5,59%	7,84%
Woningen scenario uitponden	3,41%	4,75%	6,30%
BOG/MOG	7,00%	9,64%	12,00%
ZOG	6,25%	7,00%	8,50%
Parkeren scenario doorexploiteren	6,25%	6,61%	7,35%
Parkeren scenario uitponden	6,00%	6,74%	7,35%

Leegwaarde(stijging)
Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd uit de NVM database teneinde marktconforme leegwaarde(stijgingen) voor de getaxeerde complexen in de taxaties te kunnen verwerken.

Waarderingsmodel	Minimum	Gemiddelde	Maximum
Woningen (per stuk)	€ 46.053	€ 248.325	€ 477.598
BOG/MOG	nvt	nvt	nvt
ZOG	nvt	nvt	nvt
Parkeren (per stuk)	€ 4.650	€ 16.716	€ 22.500

Disconteringsvoet
Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.

Waarderingsmodel	Minimum	Gemiddelde	Maximum
Woningen scenario doorexploiteren	4,90%	5,93%	7,00%
Woningen scenario uitponden	5,50%	6,76%	8,80%
BOG/MOG	5,65%	8,42%	10,25%
ZOG	5,50%	6,23%	6,75%
Parkeren scenario doorexploiteren	6,00%	6,35%	6,60%
Parkeren scenario uitponden	6,00%	6,43%	6,70%

Mutatie- en verkoopkans
Deze vrijheidsgraad is toegepast. De historische mutatiegraad is richtinggevend maar niet leidend. Voor alle type verhuureenheden wordt een minimale mutatiegraad van 4% aangehouden. Voor EGW, MGW en extramurale zorgeenheden geldt dat een maximale mutatiegraad van 12% wordt aangehouden. Voor studenteneenheden wordt een maximale mutatiegraad van 45% gehanteerd. De hoogte van de mutatiekans is gebaseerd op het gemiddelde aantal mutaties in de afgelopen vijf jaar. Deze mutatiekans hoeft echter niet te gelden voor de toekomst. Als daar reden voor is, onder meer omdat de feitelijke mutaties in de betrokken periode een afwijkend beeld laten zien, kan de mutatiekans worden aangepast. Als er redenen zijn om aan te nemen dat de op basis van de mutatiekans vrijkomende verhuureenheden niet allemaal kunnen worden verkocht, kan daar ook rekening mee worden gehouden door een deel van de vrijkomende verhuureenheden in de wederverhuur te nemen. Voor deze verhuureenheden geldt dan dat de huur opgetrokken wordt naar de markthuur of de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelsel. Verder is bij deze verhuureenheden in de toekomst weer dezelfde mutatiekans van toepassing.

Waarderingsmodel	**Minimum**	**Gemiddelde**	**Maximum**
Woningen	4,00%	6,75%	15,00%
BOG/MOG	nvt	nvt	nvt
ZOG	nvt	nvt	nvt
Parkeren	5,00%	6,13%	9,00%

Onderhoud
Deze vrijheidsgraad is toegepast. Gedurende de DCF-periode wordt de verhuureenheid onderhouden; het onderhoud dat wordt uitgevoerd om een verhuureenheid in dezelfde technische en bouwkundige staat te behouden wordt gezien als instandhoudingsonderhoud. Het betreft daarom in geen geval investeringen die leiden tot een verbetering van de kwaliteit van de verhuureenheid. Voor het instandhoudingsonderhoud wordt per verhuureenheid of per m2 (afhankelijk van het te gebruiken waarderingsmodel) een jaarlijks bedrag, inclusief btw, ingerekend. Voor de hoogte van het instandhoudingsonderhoud wordt een uitsplitsing gemaakt naar de verschillende waarderingsmodellen. Indien, naar de opinie van de taxateur, blijkt dat de noodzaak voor onderhoud meer varieert dan de (modelmatig) ingerekende bedragen, dan zijn de onderhoudsbedragen voor instandhoudingsonderhoud aangepast. Voor het instandhoudingsonderhoud in het waarderingsmodel Woongelegenheden wordt bovendien onderscheid gemaakt tussen het scenario doorexploiteren en uitponden.

Waarderingsmodel	**Minimum**	**Gemiddelde**	**Maximum**
Woningen scenario doorexploiteren	€ 443	€ 2.130	€ 3.037
Woningen scenario uitponden	€ 443	€ 1.354	€ 2.266
BOG/MOG per m2 BVO	€ 6,88	€ 6,91	€ 8,36
ZOG per m2 BVO	€ 11,11	€ 11,11	€ 11,11
Parkeren scenario doorexploiteren	€ 30	€ 65	€ 179
Parkeren scenario uitponden	€ 20	€ 64	€ 179

Exploitatiescenario
Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast. Voor de objecten gelegen aan Troelstraweg 225-339 en Troelstraweg 201-389 te Dordrecht, de objecten gelegen aan de Veerplaat 104-114 (Skaeve Huse) te Dordrecht en de onzelfstandige woningen aan de Prinsenstraat 36 en Hoge Nieuwstraat 81 te Dordrecht geldt dat het uitpondscenario niet realistisch is gezien de marktomstandigheden, waardoor slechts het exploitatiescenario is toegepast voor het vaststellen van de marktwaarde.

Schattingen
De door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen, kunnen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.
Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in de belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van de woningportefeuille gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Parameteraanpassing bedragen x € 1 miljoen)	Effect -1%		Effect +1%	
	Absolute impact	Procentuele impact	Absolute impact	Procentuele impact
Disconteringsvoet	413	18,4%	-201	-9,0%
Exit yield	367	16,4%	-124	-5,5%
Mutatiegraad	-66	-2,9%	79	3,5%
Leegwaarde	-12	-0,5%	13	0,6%

WOZ-informatie
De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2023 € 2.791 miljoen (2022: € 2.280 miljoen). De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- danwel voortbrengingskosten. Ons woningbezit is verzekerd op basis van het aantal woningen. De totale herbouwwaarde van het bezit is daardoor niet vastgesteld. Er is sprake van garantie tegen onderverzekering.

Beleidswaarde
De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit woningcorporaties ('Aw') en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ('WSW') zijn voorgeschreven.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Stichting Trivire. De nettocontantewaardeberekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdiencapaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van Stichting Trivire. Om tot de beleidswaarde te komen worden uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat de volgende vier afslagen gehanteerd:

1. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen.
2. De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. Stichting Trivire hanteert in haar beleid een streefhuur van 74,3% van de maximaal redelijke huur (2022: 82,7%).
3. De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). Stichting Trivire hanteert hierbij het volgende uitgangspunt:
   Kosten onderhoud conform de meerjarenbegroting 2023 e.v., gemiddeld € 2.214 per verhuureenheid (inclusief toegerekende kosten) (2022: €2.301).
4. Stichting Trivire gaat uit van gemiddelde beheerlasten van € 868 per verhuureenheid (2022: € 836).

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.
De gebruikte disconteringsvoet is gelijk aan de disconteringsvoet die is gebruikt voor de marktwaardering in verhuurde staat woningen scenario doorexploiteren. Deze is voor 2023 gemiddeld 6,23% (2022: 5,88%).

Beleidswaarde
De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2023 € 1.196 miljoen (per 31 december 2022: € 1.312 miljoen). Voor DAEB is dit € 1.163 miljoen (2022: € 1.279 miljoen) en voor niet DAEB is dit € 33 miljoen (2022: € 33 miljoen).

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

Effect op beleidswaarde door:	**Effect op beleidswaarde (x € 1.000)**
Streefhuur 1% hoger	16.129 hoger
Beheerkosten € 50 hoger per vhe	23.616 lager
Onderhoudskosten € 100 hoger per vhe	47.232 lager

De opbouw van de beleidswaarde van Stichting Trivire per 31 december 2023 laat zich als volgt presenteren:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€ x 1.000	€ x 1.000
Marktwaarde per 31 december 2023	2.160.600	39.961
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	40.870	1.251
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	(696.323)	(6.202)
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Stichting Trivire	(256.123)	(1.944)
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	(86.034)	(75)
Totaal aanpassingen	(997.610)	(6.970)
Beleidswaarde per 31 december 2023	1.162.990	32.991

De vergelijkende cijfers zijn aangepast ten opzichte van de gepubliceerde jaarrekening 2022.

De afslag kwaliteit is gecorrigeerd van € -/- 388.000 naar € -/- 279.000 en de afslag beheer is gecorrigeerd van € -/- 77.000 naar € -/- 65.000. Correcties zijn het gevolg van te hoog ingerekende onderhoudsnorm en beleidsnorm.

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€ x 1.000	€ x 1.000
Marktwaarde per 31 december 2022	2.180.883	39.618
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	205.367	1.426
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-644.708	-6.216
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Stichting Trivire	-277.919	-823
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-64.743	-1
Totaal aanpassingen	-782.003	-5.614
Beleidswaarde per 31 december 2022	1.398.880	34.004

Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2023	2022	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	18.757	19.764	12.670	3.781
Cumulatieve herwaardering	13.371	12.790	0	0
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	0	0	(1.048)	(961)
Boekwaarde per 1 januari	32.128	32.555	11.622	2.821
Mutaties				
Investeringen	(3.431)	(1.720)	21.877	8.616
Herwaarderingen	(143)	3.443	0	0
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	0	0	(811)	(87)
Correctie herwaarderingen	0	(2.151)	0	0
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	0	0	(10.710)	273
Totaal mutaties 2023	(3.574)	(427)	10.356	8.801
Boekwaarde per 31 december				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	15.326	18.757	23.837	12.670
Cumulatieve herwaarderingen	13.228	13.371	0	0
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	0	0	(1.859)	(1.048)
Boekwaarde per 31 december	28.554	32.128	21.977	11.622

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 124 verhuureenheden opgenomen (2022: 134). Deze zijn verkocht met een terugkoopplicht. Er wordt gebruik gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de minister hebben. Alle contracten zijn gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij sprake is van een verleende korting op de marktwaarde van tussen de 10% en 35%.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Per 31 december 2023 had Trivire voor circa € 22,0 miljoen aan DAEB-vastgoed in ontwikkeling:

- nieuwbouw Oudelandstraat/Poelwijckstraat e.o. € 8,4 miljoen
- nieuwbouw Charlotte de Bourbonstraat e.o. € 12,8 miljoen
- diverse initiatieven € 0,8 miljoen

2. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	9.508	9.648
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	(5.227)	(4.792)
Boekwaarde per 1 januari	4.281	4.855
Mutaties		
Investeringen	707	319
Desinvesteringen	0	(459)
Afschrijving desinvesteringen	0	459
Afschrijvingen	(648)	(893)
Totaal mutaties 2023	59	(574)
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.214	9.508
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	(5.874)	(5.227)
Boekwaarde per 31 december	4.340	4.281

Afschrijvingen
Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- grond: geen afschrijving;
- casco: 50 jaar;
- verbouwing: 15 jaar;
- inventaris kantoor: 5 of 10 jaar;
- automatisering: 5 jaar;
- vervoermiddelen: 5 jaar.

3. Financiële vaste activa

	Andere deel-nemingen	Margin Calls	Overige vorderingen	Latente belasting-vorderingen	Leningen u/g	Totaal
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Boekwaarde per 1 januari 2023	1.360	1.400	18.501	861	189	22.312
Mutatie latenties door waarderingsverschillen	0	0	0	384	6	389
Mutatie boekjaar	0	(1.400)	(18.046)	0	0	(19.446)
Afschrijving ten laste van rentelast	0	0	(27)	0	0	(27)
Aandeel in het resultaat	50	0	0	0	0	50
Boekwaarde per 31 december 2023	1.410	0	428	1.245	195	3.279

	31-12-2023	31-12-2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
Andere deelnemingen		
Pro-Net Projectontwikkeling B.V. te Dordrecht	1.408	1.358
WoningNet N.V. te Amsterdam	2	2
	1.410	1.360

Naam, statutaire zetel	Aandeel in het geplaatste kapitaal
	%
Pro-Net Projectontwikkeling B.V. Dordrecht	100,00
WoningNet N.V. Amsterdam	0,05

	Boekwaarde per 1 januari 2023	Aandeel in het resultaat	Boekwaarde per 31 december 2023
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Pro-Net Projectontwikkeling B.V.	1.358	50	1.408
WoningNet N.V.	2	0	2
	1.360	50	1.410

Het jaarresultaat van Pro-Net Projectontwikkeling B.V. over 2023 bedraagt € 49.805. Het eigen vermogen per 31 december 2023 bedraagt € 1.407.783.

De jaarcijfers over 2023 van WoningNet N.V. zijn nog niet bekend. Het resultaat van WoningNet N.V. over 2022 bedroeg € 271.000 voordelig; het eigen vermogen per 31 december 2022 bedroeg € 4.873.000. In 2023 is het aandeel van Trivire in het jaarresultaat 2022 van WoningNet N.V. van € 138 voordelig ten gunste van het resultaat gebracht.

Margin Calls

	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
Margin Calls		
Boekwaarde per 1 januari	1.400	20.600
Mutatie boekjaar	(1.400)	(19.200)
Boekwaarde per 31 december	0	1.400

In vier derivatencontracten is de verplichting opgenomen dat, op het moment dat de marktwaarde van een derivaat negatief is, onderpand in depot gestort moet worden. Deze verplichting ontstaat als de marktrente lager is dan de afgesproken rente in het derivaat. Als de marktrente stijgt wordt (een deel van) het bijgestorte bedrag terugontvangen. Het bijstorten of terugontvangen vindt plaats nadat een bepaald drempelbedrag (threshold) wordt overschreden. In 2023 is van één bank per saldo € 1,4 miljoen terugontvangen.

	31-12-2023	31-12-2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
Overige vorderingen		
Geactiveerde optierente extendibles	153	180
Overige vorderingen	275	18.321
	428	18.501

Geactiveerde optierente extendibles

	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
Boekwaarde per 1 januari	180	219
Afschrijving ten laste van rentelast	(27)	(40)
Boekwaarde per 31 december	153	180

Overige vorderingen

	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
Boekwaarde per 1 januari	18.321	0
Mutatie boekjaar	(18.046)	18.321
Boekwaarde per 31 december	275	18.321

Dit bedrag bestaat uit:
1. een betaalde waarborgsom uit hoofde van de gesloten huurovereenkomst voor 88 wooneenheden in het Leerpark in Dordrecht van € 43.000; en
2. de vooruitbetaalde koopsom en meerkosten dakisolatie voor de in 2023 overgedragen woningen aan de Tesselschadestraat in Zwijndrecht van € 232.000.

De mutatie in het boekjaar ziet geheel toe op de vrijval van de vooruitbetaalde koopsom voor de in 2023 overgedragen woningen aan de Tesselschadestraat in Zwijndrecht.

	31-12-2023	31-12-2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
Latente belastingvorderingen		
Derivaten	(26)	(17)
Leningen	890	497
Fiscaal afschrijvingspotentieel	381	381
	1.245	861

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen zijn als volgt samengesteld:

	Waardering in jaarrekening	**Fiscale waardering**	**Verschil**	**Latentie tegen nominale waarde**	**Latentie tegen contante waarde**	**Waarvan kortlopend**	**Waarvan langlopend**
	€	**€**	**€**	**€**	**€**	**€**	**€**
Leningen	-	2.087	-2.087	447	416	-	416
Derivaten	153	31	122	-8	-26	-	-26
Fiscaal afschrijvingspotentieel	-	-	-	599	381	-	381
Totaal	153	2.118	-1.965	1.038	771	-	**771**

Algemeen:
Verwacht wordt dat van de latente belastingvorderingen op balansdatum een bedrag van € 83.000 (2022: € 123.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 1.038.000 (2022: € 984.000). De gemiddelde looptijd van de latente belastingvorderingen bedraagt 21 jaar. De opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde, berekend tegen een rentepercentage van 2,39.

Leningen:
De actieve belastinglatentie leningen is afgenomen met een bedrag van € 65.000 als gevolg van de reguliere afschrijving op de fiscale boekwaarde van het (dis)agio.

Derivaten:
De actieve belastinglatentie derivaten is afgenomen met een bedrag van € 9.000 als gevolg van de reguliere afschrijving op de fiscale boekwaarde van het (dis)agio. Daarnaast is de latentie op de twee nog bestaande embedded derivaten per 31 december 2022 vervallen als gevolg van de door de Belastingdienst goedgekeurde fiscale stelselwijziging met betrekking tot de waardering op (lagere) marktwaarde.

Fiscaal afschrijvingspotentieel:
In 2019 is een latentie gevormd voor het fiscaal afschrijvingspotentieel, zijnde het positieve verschil tussen de fiscale boekwaarde en de fiscale bodemwaarde. Als hiervan (per complex) sprake is en als de fiscale boekwaarde in dat geval hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat is sprake van een verrekenbaar tijdelijk verschil, waarvoor een latentie wordt gevormd. Deze latentie is in 2023 iets toegenomen als gevolg van enerzijds een afname van de marktwaarde in verhuurde staat en anderzijds de fiscale afschrijving in 2023, waardoor het positieve verschil tussen de fiscale boekwaarde en de marktwaarde in verhuurde staat van de complexen waar dit voor van toepassing is groter is geworden.

Vastgoed in exploitatie:
Voor het vastgoed bestemd voor doorexploitatie is, evenals in voorgaande jaren, geen belastinglatentie opgenomen. De reden is dat Trivire haar beleid heeft afgestemd op haar volkshuisvestelijke karakter, in die zin dat het zeer waarschijnlijk is dat de vastgoedportefeuille qua omvang minimaal in stand wordt gehouden. Het is daarom zeer waarschijnlijk dat er in de toekomst geen fiscaal afwikkelmoment is van de te vormen latentie. Hierdoor tendeert de contante waarde van de berekende latentie naar nihil.
De nominale waarde van de tijdelijke verschillen tussen de fiscale waardering van activa en verplichtingen en de waardering in deze jaarrekening bedraagt € 185,5 miljoen. Dit bedrag is niet in de waardering van de latente belastingvordering opgenomen.

Vastgoed bestemd voor verkoop:
Ook voor het vastgoed bestemd voor verkoop wordt geen belastinglatentie opgenomen. Bij verkoop maken wij namelijk gebruik van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve. Hierdoor vindt bij de verkoop van vastgoed geen fiscale afwikkeling plaats. De verkoopwinst wordt in mindering gebracht op de fiscale boekwaarde van nieuwbouw of verbeteringsinvesteringen. Doordat Trivire zoals gezegd tot doel heeft de woningen blijvend te exploiteren ontstaat hierbij dezelfde situatie als bij de latentie voor het vastgoed bestemd voor doorexploitatie. De nominale waarde van de verkooplatentie is inbegrepen in de nominale waarde van de latentie voor het vastgoed bestemd voor doorexploitatie.

Renteaftrekbeperking (ATAD):
Door de per 1 januari 2019 in werking getreden renteaftrekbeperking (ATAD) kan in 2023 een bedrag van € 10,4 miljoen aan rentelasten niet in mindering worden gebracht op het fiscale resultaat (in 2022 was dit € 3,3 miljoen). De niet afgetrokken bedragen mogen in principe onbeperkt voorwaarts alsnog ten laste van het fiscale resultaat worden gebracht als hiervoor ruimte aanwezig is binnen de berekening van de renteaftrekbeperking. Omdat deze ruimte er bij Trivire op basis van de huidige fiscale meerjarenbegroting niet is wordt hiervoor ook geen belastinglatentie opgenomen. De totale nominale waarde van de niet afgetrokken rentelasten bedraagt per 31 december 2023 € 46,5 miljoen. De nominale waarde van de hierover verschuldigde vennootschapsbelasting bedraagt € 12,0 miljoen.

	31-12-2023	31-12-2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
Leningen u/g		
Corporatie Startersleningen	195	189

	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
Corporatie Startersleningen		
Boekwaarde per 1 januari	189	249
Verhoging	6	0
Aflossing	0	(59)
Stand per 31 december	195	189

VLOTTENDE ACTIVA

4. Vorderingen

	31-12-2023	31-12-2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	1.664	1.549
Afwaardering wegens oninbaarheid	(674)	(541)
	990	1.008

- Huidige huurders	1.282	1.127
- Voormalige huurders	382	422

De huurachterstand van de huidige huurders is 1,24% van de te ontvangen jaarhuur (2022: 1,14%). Inclusief de huurachterstand van vertrokken huurders, is de totale huurachterstand 1,61% van de te ontvangen jaarhuur (2022: 1,57%).

Overige debiteuren		
Overige vorderingen op huurders	325	356
Overige	215	289
Afwaardering wegens oninbaarheid	(45)	(66)
	495	579

	31-12-2023	31-12-2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		
Vennootschapsbelasting	6.282	5.635
Vennootschapsbelasting		
Vennootschapsbelasting boekjaar	796	(1.722)
Vennootschapsbelasting voorgaande boekjaren	5.487	7.358
	6.282	5.635
Overlopende activa		
Vooruitgefactureerde bedragen	346	385
Te ontvangen schadeuitkeringen verzekering	0	600
Online ontvangsten onderweg	154	89
Overige te ontvangen bedragen	0	17
Te ontvangen afrekening huur Thureborgh juli t/m december 2022	0	546
Diversen	20	2
	520	1.639

Onder de opgenomen vorderingen bevinden zich geen posten met een looptijd van meer dan één jaar.

5. Liquide middelen

ABN AMRO Bank	9	45
BNG Bank	0	12.691
NWB Bank	19	18
	28	12.755

De per 31 december 2023 aanwezige liquide middelen staan Trivire ter vrije beschikking.

PASSIVA

6. Eigen vermogen

	31-12-2023	31-12-2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
Wettelijke en statutaire reserves		
Stichtingskapitaal	1	1

Herwaarderingsreserve

	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
Boekwaarde per 1 januari	1.262.349	1.331.625
Realisatie door desinvestering	0	(12.950)
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	(59.174)	(56.325)
Boekwaarde per 31 december	1.203.175	1.262.349

Overige reserves

Stand per 1 januari	473.204	441.844
Resultaatbestemming boekjaar	(80.332)	(37.915)
Mutatie herwaarderingsreserve	59.174	69.276
Boekwaarde per 31 december	452.046	473.204

Het hele vermogen wordt binnen de kaders van de Woningwet besteed.

Voorstel resultaatbestemming
De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen op 22 mei 2024 al in de jaarrekening verwerkt. Het hele resultaat is toegevoegd aan de overige reserves.

Per 31 december 2023 is in totaal € 1.203 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2022: € 1.256 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 1.005 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd (2022: € 908 miljoen). De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting Trivire. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

7. Voorzieningen

	31-12-2023	31-12-2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
Overige voorzieningen		
Voorziening voor arbeidsongeschiktheid	17	6
Verplichtingen voor persoonlijk opleidingsbudget personeel	453	460
Verplichtingen voor jubileumuitkeringen	304	311
	774	777

	Boekwaarde per 1 januari 2023	Toevoeging	Onttrekking	Boekwaarde per 31 december 2023
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Onrendabele top	0	813	(813)	0
Voorziening voor arbeidsongeschiktheid	6	17	(6)	17
Verplichtingen voor persoonlijk opleidingsbudget personeel	460	60	(67)	453
Verplichtingen voor jubileumuitkeringen	311	29	(36)	304
	777	919	(922)	774

Van het saldo van de voorziening voor jubileumuitkeringen is € 15.000 als kortlopend (korter dan een jaar) aan te merken. Het saldo van de voorziening voor arbeidsongeschiktheid, € 17.000, is volledig kortlopend. Van het restant van de overige voorzieningen is gezien het karakter hiervan niet aan te geven of dit kortlopend danwel langlopend is.

Voorziening voor arbeidsongeschiktheid
Trivire heeft voor de op balansdatum bestaande verplichtingen tot doorbetaling van de lonen en salarissen (inclusief werkgeverslasten) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid een voorziening gevormd ter grootte van het naar verwachting in de toekomst verschuldigde bedrag. Aan arbeidsongeschikt personeel betaalde bedragen worden ten laste van deze voorziening gebracht.

Verplichtingen voor persoonlijk opleidingsbudget personeel
Medewerkers van Trivire kunnen op grond van de CAO Woondiensten aanspraak maken op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Voor het totaal van de aanspraken per 31 december 2023 is een voorziening gevormd.

Verplichtingen voor jubileumuitkeringen
Trivire heeft een voorziening gevormd voor de jubileumuitkeringen waar medewerkers volgens de CAO Woondiensten in de toekomst recht op hebben op het moment dat zij 12,5 jaar, 25 jaar en/of 40 jaar in dienst zijn. Deze voorziening wordt vervolgens jaarlijks opgebouwd, rekening houdend met nieuwe en vertrokken personeelsleden en afname van de voorziening door uitgekeerde bedragen wegens jubilea in het betreffende boekjaar.

8. Langlopende schulden

	31-12-2023	Aflossings-verplichting 2024	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Schulden aan overheid	3.988	319	0	3.670
Schulden aan banken	531.868	14.119	33.721	484.028
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon deelneemt	1.250	0	1.250	0
Overige schulden	5.641	0	2.461	3.180
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	26.849	0	26.849	0
Waarborgsommen	222	0	0	0
	569.819	14.437	64.281	490.878

Gezien het karakter van de post Waarborgsommen is niet aan te geven welk deel van het saldo per 31 december 2023 een looptijd heeft langer dan 1 jaar danwel langer dan 5 jaar.

Schulden aan overheid

	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
Leningen overheid		
Boekwaarde per 1 januari	3.988	4.299
Aflossing boekjaar	(311)	(598)
Mutatie aflossingsverplichting komend boekjaar	(8)	288
Boekwaarde per 31 december	3.670	3.988
Langlopend deel per 31 december	3.670	3.988

Dit betreft leningen die zijn verstrekt door de gemeente Dordrecht. Deze leningen hebben de volgende kenmerken:

Vastrentende leningen		
Restschuld (inclusief kortlopend deel per balansdatum)	3.988	4.299
Hoofdsom	8.904	8.904
Gemiddelde rente	2,55	2,55
Gemiddelde looptijd	40,00	40,00
Marktwaarde	4.570	4.699

Schulden aan banken

	Leningen banken
	€ x 1.000
Boekwaarde per 1 januari 2023	478.723
Opgenomen gelden	54.600
Afschrijving agio boekjaar	(1.455)
Aflossing boekjaar	(33.980)
Vervallen consolidaties	(1)
Mutatie aflossingsverplichting komend boekjaar	19.861
Langlopend deel per 31 december 2023	517.749

	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
Leningen banken		
Boekwaarde per 1 januari	478.723	437.828
Opgenomen gelden	54.600	86.109
Afschrijving agio boekjaar	(1.455)	(1.246)
Aflossing boekjaar	(33.980)	(49.199)
(Mutatie) kortlopend deel agio	(1)	(414)
Mutatie aflossingsverplichting komend boekjaar	19.861	5.645
Boekwaarde per 31 december	517.749	478.723
Langlopend deel per 31 december	517.749	478.723

Renteherziening extendible leningen
Van twee extendible leningen is de leningrente in 2021 herzien op het contractueel bepaalde 'extensiemoment' na het eerste tijdvak. Volgens de contractafspraken kennen deze twee leningen een niet-marktconforme rente en deze hebben nu de kenmerken van een basisrentelening (vaste leningrente met een periodiek te bepalen variabele renteopslag). Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening (agio) is opgenomen in de boekwaarde van de leningen. Het agio wordt lineair jaarlijks afgeschreven tot einde looptijd.

Leningruil Vestia
Trivire heeft in 2021 deelgenomen aan de zogeheten leningruil met Vestia. Trivire is een nieuwe lening aangegaan met een hoofdsom van € 4.742.791, een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4,86%. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 12.111.634. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening (agio) is opgenomen in de boekwaarde van de lening en valt over de resterende looptijd (ultimo 2023: 38 jaar) vrij via de effectieve rentemethode. De afschrijving van het agio bedraagt in 2023 € 168.376.

Overname leningen Woonkracht10
In 2022 heeft Trivire met Woonkracht10 een overeenkomst van taakoverdracht gesloten (activa-passivatransactie). In dit kader zijn 5 geldleningen van Woonkracht10 overgenomen. Deze geldleningen zijn overgenomen tegen de marktwaarde per 30 juni 2022. Bij 4 leningen was sprake van een verschil tussen de marktwaarde en de nominale waarde. Dit verschil (agio) is opgenomen in de boekwaarde van de leningen en wordt lineair jaarlijks afgeschreven tot einde looptijd.

De aflossingsverplichting op de langlopende schulden in 2024 bedraagt € 14,4 miljoen. Het totaalbedrag van bovenbedoelde leningen met een kortere restantlooptijd dan 5 jaar is € 38,6 miljoen. Het totaalbedrag van bovenbedoelde leningen met een langere restantlooptijd dan 5 jaar is € 490,9 miljoen. De gemiddelde rente van de leningen bedroeg 3,16% (2022: 3,09%). Dit is inclusief rentelasten van de derivaten.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 540,6 miljoen (inclusief kortlopend deel). Voor het bepalen van de marktwaarde van de basisrenteleningen wordt uitgegaan van toekomstige renteverplichtingen met een spread van nul basispunten. Bij de extendible leningen (zie hierna) wordt uitgegaan van contantmaking van de renteverplichtingen tot en met het conversiemoment (in 2026 respectievelijk 2028) en waardering van de nominale hoofdsom op conversiemoment. Als grondslag voor de bepaling van de marktwaarde is de basisyield (Euro IRS forward) rentecurve per 31 december 2023 einde dag gehanteerd. Trivire waardeert de leningenportefeuille zonder een opslag op de rentecurve toe te passen, aangezien het borgstelsel leidt tot een minimaal kredietrisico. De waardering benadert daarmee de fair value van de leningenportefeuille.

De opgenomen leningen bij banken hebben de volgende kenmerken:

	2023	2022
	€	€
Vastrentende leningen		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	446.876	396.238
Hoofdsom	513.331	453.177
Gemiddelde rente	2,99	3,02
Gemiddelde looptijd	34,56	36,15
Marktwaarde	487.003	424.236
Leningen met variabele rente		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	43.600	68.380
Hoofdsom	144.892	108.945
Gemiddelde rente	3,45	1,45
Gemiddelde looptijd	13,88	19,14
Marktwaarde	44.133	68.579

Door Trivire is geen positieve of negatieve hypotheekverklaring afgegeven op het onroerend goed. Van de leningen overheid en banken is een totaalbedrag van € 522,1 miljoen opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen. Onder de leningen is voor een bedrag van € 117,5 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Dat is inclusief twee leningen die in 2021 na een renteconversiemoment zijn getransformeerd van extendible lening naar basisrentelening. Op de basisrenteleningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,30% (2022: 3,36%). De creditspread die op deze leningen wordt betaald, wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde spread 0,16%. Het vervalschema van de credit spread herzieninger is hieronder weergegeven:

Overzicht basisrente leningen per 31 december 2023
bedragen x € 1.000

Intern leningnr./ geldgever	bedrag	ingangs-datum	eind-datum	eerste rente-herziening opslag	basis-rente	spread 2023
BNG500	10.000	2-9-2010	2-9-2060	2-9-2026	3,177%	0,180%
NWB500	10.000	15-10-2010	15-10-2060	15-10-2025	3,180%	0,200%
NWB501	10.000	7-2-2011	7-2-2056	7-2-2025	3,230%	0,160%
NWB502	10.000	30-11-2011	30-11-2056	29-11-2024	3,290%	0,190%
BNG501	5.000	1-3-2012	1-3-2052	3-3-2025	3,035%	0,330%
BNG502	5.000	2-7-2012	2-7-2054	2-7-2024	3,070%	0,070%
NWB503	5.000	3-9-2012	3-9-2055	3-9-2026	3,065%	0,200%
NWB504	10.000	15-10-2012	15-10-2058	15-10-2026	3,075%	0,100%
BNG503	7.500	28-3-2013	28-3-2053	28-3-2027	3,990%	0,200%
NWB505	10.000	17-1-2013	17-1-2063	17-1-2024	3,645%	0,160%
BNG504	5.000	2-5-2019	2-5-2046	3-5-2027	2,958%	0,125%
BNG505	5.000	2-5-2019	2-5-2047	3-5-2027	3,020%	0,125%
NWB601	15.000	30-6-2011	30-6-2059	30-6-2027	3,500%	0,140%
NWB602	10.000	15-11-2013	15-11-2062	15-11-2024	4,000%	0,120%
Totaal	**117.500**					

	31-12-2023	31-12-2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon deelneemt		
Pro-Net Projectontwikkeling B.V.	1.250	1.250

	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
Pro-Net Projectontwikkeling B.V.		
Boekwaarde per 1 januari	1.250	1.250
Mutatie	0	0
Boekwaarde per 31 december	1.250	1.250
Langlopend deel per 31 december	1.250	1.250

	31-12-2023	31-12-2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
Overige schulden		
Derivaten	5.641	4.891

	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
Derivaten		
Boekwaarde per 1 januari	4.891	12.966
Daling marktwaarde	0	(8.075)
Stijging marktwaarde	750	0
Langlopend deel per 31 december	5.641	4.891

Onder de leningen is voor een bedrag van € 20 miljoen aan zogenaamde extendibles/tijdvakleningen opgenomen (ultimo 2022: € 20 miljoen). Bij deze leningen betaalt Trivire gedurende het eerste tijdvak een vaste rente, die lager is dan de marktrente, zoals op het moment van afsluiten gold. In ruil daarvoor heeft Trivire aan de tegenpartij het recht gegeven om bij het begin van het volgende (en laatste) tijdvak te bepalen of vanaf dat moment een vaste rente wordt betaald of dat een variabele rente wordt betaald. Dit recht van de tegenpartij is een embedded derivaat dat is afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de balans is verwerkt onder derivaten. De belangrijkste kenmerken van deze leningen, alsmede de reële - op de balans verantwoorde - waardes zijn hierna weergegeven.

Overzicht extendibles per 31 december 2023
bedragen x € 1.000

intern leningnr./ geldgever	hoofd-som	ingangs-datum	einddatum	rente tijdvak 1	rente tijdvak 2	rente tijdvak 3	Markt-waarde 2023	Markt-waarde 2022
BNG600	10.000	2-5-2007	5-5-2042	2-5-2007 tot 30-4-2010 1 mnds Euribor zonder opslag met een max. van 4,04%	30-4-2010 tot 4-5-2026 vaste rente van 4,04%	4-5-2026 tot 5-5-2042 vaste rente van 4,35% of 3-mnd Euribor zonder opslag	-2.461	-2.019
NWB600	10.000	2-6-2008	2-6-2048	2-6-2008 tot 2-6-2011 1 mnds Euribor zonder opslag met een max. van 4,3025%	2-6-2011 tot 2-6-2028 vaste rente van 4,3025%	2-6-2028 tot 2-6-2048 vaste rente van 4,55% of 3-mnd Euribor zonder opslag	-3.180	-2.872
	20.000						**-5.641**	**-4.891**

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden

	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
Saldo per 1 januari	18.757	19.764
Vermeerderingen / verminderingen	11.266	10.705
Stand per 1 januari	30.023	30.469
Waardeverandering	(1.154)	2.880
Correctie herwaarderingen 2021	0	(1.756)
Afwaardering wegens aankopen	(2.020)	(1.571)
Stand per 31 december	26.849	30.023
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	17.603	18.757
Vermeerderingen / verminderingen	9.246	11.266
Stand per 31 december	26.849	30.023
Langlopend deel per 31 december	26.849	30.023

	31-12-2023	31-12-2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
Waarborgsommen		
Waarborgsommen	222	206

	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
Ontvangen waarborgsommen	206	190
Boekwaarde per 1 januari	206	190
Mutaties		
Uitbetaalde waarborgsommen	(18)	(14)
Ontvangen waarborgsommen	35	29
	17	16
Ontvangen waarborgsommen	222	206
Boekwaarde per 31 december	222	206

Gezien het karakter van deze post is niet aan te geven welk deel van het saldo per 31 december een looptijd heeft langer dan een jaar en langer dan 5 jaar.

9. Kortlopende schulden

Schulden aan banken

	31-12-2023	31-12-2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
BNG Bank opgelopen rente overgenomen leningen Woonkracht10	0	77
NWB Bank opgelopen rente overgenomen lening Woonkracht10	0	31
BNG Bank kredietfaciliteit	3.781	0
	3.781	107

Bij de activa-passivatransactie met Woonkracht10 was de opgelopen rente van de overgenomen geldleningen per 30 juni 2022 van Woonkracht10 ontvangen. Trivire heeft deze in 2023 aan de bank voldaan.

Trivire heeft een kredietfaciliteit bij de BNG Bank van € 8.000.000. Ultimo boekjaar is van het krediet € 3.781.000 opgenomen.

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

Schulden aan overheid	319	311
Schulden aan banken	14.119	33.980
	14.437	34.291

Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Crediteuren	10.034	5.349

Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen

Omzetbelasting	1.499	1.239

Overlopende passiva

Niet opgenomen verlofuren	424	410
Niet vervallen rente geldleningen	5.472	4.498
Vooruitontvangen SAH-subsidies	5.830	4.723
Vooruitontvangen huur	3.443	1.591
Kortlopend deel agio leningen banken	1.456	1.454
Afrekening beheerwoningen De Plantage	124	135
Bijdrage verwarmingskosten (leveringen en diensten)	7.578	1.531
Te betalen rente derivaten	201	762
Subsidie Volgerlanden	113	113
Nog te betalen erfpacht	0	22
Externe controle	103	93
Nog te ontvangen facturen	1.057	680
Overige	94	50
	25.896	16.061

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Trivire heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2023 heeft een de hoofdsom van € 13,0 miljoen. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant per eind 2023. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 20 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

Derivaten

Voor de variabel rentende leningen is voor € 30,0 miljoen aan renteswaps aangegaan om het variabel renterisico op deze leningen af te dekken. De gemiddeld gewogen rente op de lopende swapcontracten is 4,2%.

De te ontvangen variabele rente voor de swaps is 3 en 6 maanden Euribor. De reële waarde van de derivaten bedraagt per balansdatum € 8,6 miljoen negatief (2022: € 9,3 miljoen negatief) en is als volgt bepaald:

bedragen x € 1.000

rente swap	bank	nominale waarde	ingangsdatum	einddatum	te betalen vaste rente	marktwaarde 2023
BNG802	BNG	5.000	18-8-2009	18-8-2024	4,540%	-33
BNG804	BNG	5.000	3-7-2009	3-7-2024	4,550%	-30
DEU801	Deutsche Bank	10.000	1-4-2014	1-4-2064	3,900%	-4.556
DEU802	Deutsche Bank	10.000	15-7-2014	15-7-2064	3,757%	-4.022
	Totaal	**30.000**				**-8.641**

Liquiditeitsbuffer

Trivire heeft de beschikking over € 33,0 miljoen flexleningen (2022: € 32,9 miljoen) die intern door het bestuur is bestemd voor de liquiditeitsbuffer en waarvan contractueel minimaal 20% moet zijn opgenomen. Trivire heeft € 11,6 miljoen (2022: € 11,9 miljoen) opgenomen.

Trivire voldoet per 31 december 2023 aan artikel 108 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTiV), waarin bepalingen zijn opgenomen voor het kunnen opvangen van waardemutaties van derivaten bij rentedaling. Indien wordt gerekend met een 2% lagere marktrente zou de negatieve marktwaarde van de derivatenportefeuille per peildatum 31 december 2023 € 27,5 miljoen bedragen. Trivire heeft per 31 december 2023 een totale buffer van € 33,0 miljoen ter beschikking in de vorm van variabele hoofdsomleningen, van welke minstens 20% van de hoofdsom moet zijn opgenomen. Met de derivaatbank Deutsche Bank is een maximum afgesproken ten aanzien van de margin call-verplichting bij negatieve marktwaarden.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid

Stichting Trivire vormt met Pro-Net Projectontwikkeling B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de Stichting en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde vennootschapsbelasting.

Meerjarige financiële verplichtingen

Investeringsverplichtingen

Per 31 december 2023 was Trivire voor € 32,2 miljoen (31 december 2022: € 50,0 miljoen) verplichtingen aangegaan voor diverse projecten. Dit betreft openstaande opdrachten voor de volgende projecten:

-	Nieuwbouw Oudelandstraat/Poelwijckstraat	€ 1,8 miljoen
-	Nieuwbouw Charlotte de Bourbonstraat	€ 2,2 miljoen
-	Nieuwbouw Dubbeldam	€ 1,5 miljoen
-	Renovatie Blaauwweg	€ 0,7 miljoen
-	Renovatie Dubbeldam deelproject 1	€ 5,2 miljoen
-	Renovatie Kapiteinflats	€ 19,4 miljoen
-	Project zonnepanelen eengezinswoningen	€ 0,5 miljoen
-	Overige (initiatief)projecten	€ 0,9 miljoen

10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
10. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	98.336	95.847
Onroerende zaken niet zijnde woningen	4.418	5.083
	102.753	100.930
Huurderving wegens leegstand	(1.530)	(1.251)
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	(310)	(170)
	100.913	99.509

De huurderving wegens leegstand is voor:

1. Woningen en woongebouwen (1,43% van de jaarhuur)	1.409	1.108
2. Onroerende zaken niet zijnde woningen (2,75% van de jaarhuur)	121	143
Totaal	**1.530**	**1.251**

Voor 2022 bedroegen de percentages respectievelijk 1,16% en 2,81%.

De hogere huuropbrengst ten opzichte van vorig boekjaar wordt als volgt verklaard:

a. De algemene huurverhoging per 1 juli 2022 en 1 juli 2023	514
b. Aankoop en nieuwbouw	828
c. Verkoop en sloop	-5
d. Overig (verbetering van woningen, harmonisatie, etc.)	486
Totaal	**1.823**

De geografische onderverdeling van de huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

Gemeente Dordrecht	75.006	74.162
Gemeente Zwijndrecht	22.937	22.557
Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht	4.810	4.212
	102.753	100.930

11. Opbrengsten servicecontracten		
Overige goederen, leveringen en diensten	13.109	8.716
Vergoedingsderving wegens leegstand	(11)	(9)
	13.098	8.707
12. Lasten servicecontracten		
Overige goederen, leveringen en diensten	13.073	7.587
13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Toegerekende organisatiekosten verhuur en beheeractiviteiten	8.082	7.224

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in hoofdstuk 6 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
14. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Reparatie-/klachtenonderhoud	7.784	7.303
Mutatieonderhoud	14.081	9.467
Contractonderhoud	2.497	2.331
Planmatig onderhoud	20.157	9.977
Toegerekende organisatiekosten onderhoudsactiviteiten	8.064	7.339
	52.584	36.417

De toegerekende organisatiekosten aan onderhoudsactiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in hoofdstuk 6 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan uit bedrijfskosten en lonen en salarissen die verband houden met het onderhoud van het vastgoed in exploitatie.

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Onroerende zaakbelasting en waterschapslasten	4.697	4.277
Verhuurderheffing	4	6.296
Verzekeringen	1.267	702
Erfpacht	44	15
Overige directe kosten exploitatie bezit	673	395
	6.686	11.685

16. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Verkoop DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
Verkoopopbrengst	600	12.835
Verkoopkosten	(31)	(29)
Toegerekende organisatiekosten	(69)	(185)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(183)	(13.014)
	317	(394)
Resultaat aan- en verkoop onder voorwaarden	(18)	(11)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	300	(404)

De verkoopopbrengst betreft 2 woningen (2022: 1 woning, 5 parkeervoorzieningen en 1 zorgcomplex).

Verkoop teruggekochte woningen VOV

In 2023 zijn geen teruggekochte VOV-woningen opnieuw verkocht (2022: geen). Het resultaat aan- en verkoop onder voorwaarden bestaat in 2023 dus uitsluitend uit de aan- en verkoopkosten van alle teruggekochte VOV-woningen.

	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000

17. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeverminderingen vastgoed in ontwikkeling	(27.544)	(6.143)
Terugname waardevermindering woningen in verband met sloop	0	109
Waardevermeerdering interne verkopen van niet-DAEB naar DAEB en van DAEB naar niet-DAEB	0	47
	(27.544)	(5.987)

De waardeverminderingen en terugname waardeverminderingen vastgoed in ontwikkeling betreffen de storting in en de vrijval van de voorziening voor onrendabele investeringen voor de in ontwikkeling zijnde nieuwbouw- en verbeteringsprojecten.

18. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	(62.102)	(56.499)
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	(3.574)	(427)
Waardeveranderingen verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.174	446
	(62.501)	(56.480)

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

19. Overige organisatiekosten

Toegerekende kosten uit hoofde van personeel en organisatie	2.642	2.678
Overige kosten toezicht	122	115
Sector specifieke heffingen	808	315
	3.572	3.109

De toegerekende kosten uit hoofde van personeel en organisatie zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in hoofdstuk 6 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan uit bedrijfskosten en lonen en salarissen die niet aan de verschillende activiteiten zijn toe te rekenen.

20. Kosten omtrent leefbaarheid

Diverse leefbaarheidsbijdragen	417	318
Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	3.174	2.789
	3.591	3.107

Totaal van financiële baten en lasten

21. *Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren*

Waardeverandering extendible leningen	(750)	8.075

Trivire heeft per 31 december 2023 net als per 31 december 2022 nog twee extendible leningen: leningscontracten waarbij de bank de optie heeft om na een aantal jaren de lening voor een additioneel aantal vooraf overeengekomen jaren tegen een vooraf vastgesteld vast rentepercentage te verlengen. Deze geschreven opties voldoen aan de criteria voor embedded derivaat en zijn per 2013 afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de balans verwerkt onder langlopende schulden. De reële waarde van de embedded derivaten bedroeg per 31 december 2023 -/- € 5.641.000 en per 31 december 2022 -/- € 4.891.000.

	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
22. *Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten*		
Vrijval agio geldleningen	1.528	1.246
Rente uitgestelde levering woningen activa-passivatransactie Woonkracht10	0	213
Overige rentebaten	0	7
	1.528	1.467

Onder de langlopende schulden zijn een aantal geldleningen opgenomen die gewaardeerd zijn tegen de reële waarde in plaats van de nominale waarde, namelijk:
- de verkregen lening uit hoofde van de leningruil met Vestia,
- de 2 extendible leningen waarvan in 2021 de rente is herzien, en
- 4 leningen die in 2022 zijn overgenomen van Woonkracht10 als onderdeel van de overeenkomst van taakoverdracht (activa-passivatransactie).

Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van deze leningen (agio) wordt jaarlijks afgeschreven tot einde looptijd. Deze afschrijving of vrijval wordt onder deze post verantwoord.

23. *Rentelasten en soortgelijke kosten*		
Rente geldleningen	(14.613)	(11.720)
Rente derivaten	(443)	(2.300)
Afschrijving geactiveerde optierente	(27)	(40)
Borgstellingsvergoeding	(121)	(111)
Bereidstellingsprovisie	(40)	(36)
Rente rekening-courant	154	(66)
Heffingsrente Belastingdienst	0	(11)
	(15.091)	(14.284)

24. Belastingen

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

	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
Vennootschapsbelasting	(3.131)	(5.476)
Vennootschapsbelasting voorgaande boekjaren	0	5.922
Mutatie belastinglatenties	384	(9.848)
	(2.748)	(9.402)

Algemeen
De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden en met wijzigingen in het te hanteren belastingtarief. Sinds 1 januari 2008 vallen de corporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende VSO 2. VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd. Medio november 2022 heeft de Belastingdienst alle woningcorporaties per brief laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 wordt opgezegd.

Acute vennootschapsbelasting
De aanslagen vennootschapsbelasting zijn definitief vastgesteld tot en met het jaar 2017.
De aangifte vennootschapsbelasting over 2018 is eind juni 2020 bij de Belastingdienst ingediend. Deze aangifte sluit met een belastbaar bedrag van € 4.874.695 nadelig. In maart 2021 heeft de Belastingdienst aangekondigd dat zij een boekenonderzoek gingen instellen met als doel de aanvaardbaarheid vast te stellen van de aangifte vennootschapsbelasting 2018. Omdat de uiterste aanslagdatum 31 januari 2023 was en het boekenonderzoek medio januari 2023 nog niet was afgerond heeft de Belastingdienst op 21 januari 2023 ter behoud van rechten een aanslag met een correctie op de aangifte opgelegd. Hierbij is het aangegeven belastbaar bedrag met € 11.124.695 gecorrigeerd. Wij hebben na ontvangst van de aanslag ook ter behoud van rechten meteen pro-forma bezwaar aangetekend. Op 10 mei 2023 hebben wij het concept controlerapport van het boekenonderzoek ontvangen. Hierin is de correctie op het aangegeven belastbaar bedrag nader vastgesteld op € 2.514.753. Daarnaast heeft de Belastingdienst in dit rapport ons verzoek van 12 oktober 2022 om de embedded derivaten per 31 december 2018 fiscaal – net als commercieel – op de balans te waarderen op (lagere) marktwaarde gehonoreerd. Dit levert een correctie op het belastbaar bedrag van de aangifte 2018 op van negatief € 23.021.856. Het gecorrigeerde belastbaar bedrag komt daarmee op € 25.381.798 nadelig. Door verliesverrekening kan hiervan € 19.976.752 worden verrekend met de fiscale winst over 2017, waardoor deze € 0 wordt. Het restant verlies, € 5.405.046, kan worden verrekend met de fiscale winst over 2019. Het totale effect van de voorgestelde correctie volgens het concept controlerapport op de te betalen vennootschapsbelasting over 2017 tot en met 2022 bedraagt circa € 4,7 miljoen voordelig. Overigens moet wij nog overeenstemming bereiken met de Belastingdienst over de definitieve correctie.

De aangifte vennootschapsbelasting over 2019 is in november 2023 definitief vastgesteld bij de Belastingdienst ingediend. Deze aangifte sluit met een belastbaar bedrag van € 14.910.792 voordelig.

De aangifte vennootschapsbelasting over 2020 is eind april 2022 bij de Belastingdienst ingediend. Deze aangifte sluit met een belastbaar bedrag van € 19.478.072 voordelig. In de jaarrekening 2021 was rekening gehouden met het voordelig fiscaal resultaat volgens de voorlopige aangifte van € 18.790.220. Middels een voorlopige aanslag hebben we in 2022 op basis van de aangifte € 171.962 aan de Belastingdienst betaald. Dit bedrag is in 2022 ten laste van het resultaat gebracht. Als gevolg van de fiscale stelselwijziging met betrekking tot de waardering van de embedded derivaten zullen we nog een aanvulling op deze aangifte moeten indienen.

De aangifte vennootschapsbelasting 2021 is ingediend bij de Belastingdienst op 31 augustus 2023. Op grond van de aangifte bedraagt het belastbaar bedrag 2021 € 14.156.238 en de verschuldigde vennootschapsbelasting € 3.514.558. Het saldo van de verrekenbare verliezen bedraagt ultimo 2021 € nihil.

De aangifte vennootschapsbelasting 2022 is nog niet ingediend.

Voor 2023 wordt een fiscaal resultaat van € 12.189.379 voordelig verwacht. Het hierover te betalen bedrag aan vennootschapsbelasting bedraagt € 3.131.259. Het fiscaal resultaat wordt nadelig beïnvloed door de per 1 januari 2019 in werking getreden renteaftrekbeperking (ATAD). Het te betalen bedrag aan vennootschapsbelasting is daardoor € 2.694.820 hoger dan dat het zonder de renteaftrekbeperking geweest zou zijn.

			2023	2022
			€	€
Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat				
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting			**-77.635**	**-28.526**
Af:				
- Correctie verkoopopbrengsten			-368	-
- Fiscale afschrijving op activa			-1.429	-1.598
- Fiscale afschrijving op agio leningen O/G			-399	-418
- Fiscale afschrijving op (dis)agio swaps			-76	-76
- Correctie activeringen die kwalificeren als instandhouding			-9.212	-10.393
- Correctie mutatie voorzieningen jubilea, opleidingen en arbeidsongeschiktheid			-3	-82
- Correctie verhuurderheffing; RVV-subsidie fiscaal in mindering op investering			-	-825
- Milieuinvesteringsaftrek diverse investeringen			-	-51
- Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek			5	
- Correctie agio lening Vestia-ruil, fiscaal 50% in 2022 aftrekbaar			-	-3.684
Bij:				
- Correctie verkoopresultaat vastgoedportefeuille			-	219
- Correctie niet gerealiseerde waardeveranderingen			90.045	46.692
- Correctie overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille				15.776
- Correctie mutatie voorzieningen jubilea, opleidingen en arbeidsongeschiktheid				-
- Correctie afschrijvingen			648	893
- Aftrekbeperking gemengde kosten			34	33
- Fiscale vrijval disagio leningen O/G			45	45
- Correctie vrijval geactiveerde optierente			40	40
- Resultaat deelneming Pro-Net Projectontwikkeling B.V.			50	13
Fiscaal resultaat (inclusief deelneming) voor renteaftrekbeperking			**1.745**	**18.058**
Bij: Renteaftrekbeperking (ATAD)			10.445	3.332
Af: Verliesverrekening			-	-
Belastbaar bedrag			**12.190**	**21.390**
Vennootschapsbelasting:				
- Eerste schijf 2023	€ 200.000	19,00%	38	-
- Eerste schijf 2022	€ 395.000	15,00%	-	59
- Tweede schijf 2023 en 2022		25,80%	3.093	5.417
Totaal acute vennootschapsbelasting			**3.131**	**5.476**

Toepasselijk en effectieve belastingtarief
Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2022: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -3,5% (2022: 33,0%). De negatieve effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door de negatieve correctie op de marktwaarde waarvan de latentie zoals in de grondslagen uiteengezet tendeert naar nihil.

	2023	2022
	€	€
Belastinglatenties		
- Mutatie actieve latentie 2023 uit hoofde van fiscaal waarderingsverschil over de periode 2024 t/m 2062 met betrekking tot de leningportefeuille O/G	-80	-5.844
- Mutatie actieve latentie 2023 uit hoofde van fiscaal waarderingsverschil over de periode 2024 t/m 2028 met betrekking tot de derivatenportefeuille	464	-3.096
- Mutatie actieve latentie uit hoofde van fiscaal waarderingsverschil Vestia-lening	-	-929
- Mutatie latentie 2023 uit hoofde van fiscaal afschrijvingspotentieel over de periode 2024 t/m 2048	-	21
Mutatie belastinglatenties	**384**	**-9.848**

Als gevolg van de fiscale stelselwijziging met betrekking tot de waardering van de embedded derivaten naar (lagere) marktwaarde zijn de actieve latenties op de embedded derivaten en op de twee extendible leningen in 2022 vervallen. Dit leverde in 2022 eenmalig een nadeel op van € 8.866.000.

25. Resultaat uit deelnemingen

	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
Aandeel resultaat Pro-Net Projectontwikkeling B.V.	50	13

Salarissen, sociale lasten en pensioenlasten
In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten ten laste van het resultaat gebracht:

	2023	2022
	€	€
- Lonen en salarissen	9.111	8.563
- Kosten inhuur personeel	3.396	2.408
- Sociale lasten	1.475	1.314
- Pensioenlasten	1.126	1.090
Totaal	**15.108**	**13.375**

Gemiddelde personeelsbezetting (fte's)	145,5	142,5
Gemiddeld salaris	€ 63.052	€ 61.341

Gedurende het jaar 2023 had de corporatie gemiddeld 145,5 werknemers in dienst (2022: 142,5). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten en kan als volgt worden ingedeeld:

	2023	2022
- Bestuurder	1,0	1,0
- Management	3,0	2,3
- Overig	141,5	139,2
Totaal	**145,5**	**142,5**

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (in 2022 ook niet).

Accountantshonoraria
In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	2023	2022
	€	€
- Controle van de jaarrekening	166	165
- Nagekomen kosten controle voorgaand boekjaar	33	31
- Andere controle werkzaamheden	10	10
- Andere niet controlediensten	-	-
Totaal	**209**	**206**

Alle verantwoorde honoraria hebben betrekking op het boekjaar, met uitzondering van de nagekomen kosten voor de controle van het voorgaand boekjaar.

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij Trivire zijn uitgevoerd door onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art.1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan afschrijvingen ten laste van het resultaat gebracht:

	2023	2022
	€	€
Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	**648**	**893**

11 TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT 2023

Toelichting belangrijkste verschillen 2023 t.o.v. 2022

	2023	2022	Verschil
	€	€	€
Huurontvangsten	101.648	99.088	2.560
Vergoedingen	12.688	7.503	5.185

De stijging van de huurontvangsten wordt veroorzaakt door mutaties in de woningportefeuille (aankoop, nieuwbouw) en door harmonisatie en huurverhoging (extra bij verbetering).
De stijging van de vergoedingen (voorschot) wordt voornamelijk veroorzaakt door de stijging van de vergoeding voor stook- en servicekosten. Deze vergoeding is voor 2023 verhoogd als gevolg van de sterk gestegen energiekosten ultimo 2022.

Betaling lonen en salarissen	-13.035	-11.142	-1.893
Betaling premies sociale verzekeringen	-715	-851	136
Betaling premies pensioenen	-1.650	-1.598	-52
Betalingen werknemers	-15.399	-13.591	-1.808

Onderhoudsuitgaven	-43.282	-31.918	-11.364
Verhuurdersheffing	-4	-7.092	7.088

De stijging van de onderhoudsuitgaven wordt voornamelijk veroorzaakt door een stijging in het mutatieonderhoud.

Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet woongelegenheden	571	12.806	-12.235

De afname van de verkoopontvangsten is voornamelijk veroorzaakt door de verkoop van een zorgvastgoedobject in 2022 voor € 12.500.000. Deze verkoop had een incidenteel karakter.

Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-22.283	-6.805	-15.478
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-33.656	-18.671	-14.985

In 2023 zijn meer nieuwbouw- en renovatieprojecten geweest waardoor de uitgaven hiervoor zijn gestegen.

Ontvangsten overig	2.219	25.318	-23.099
Uitgaven overig	-798	-6.152	5.354

Bij deze ontvangsten en uitgaven gaat het hoofdzakelijk om periodieke verrekening met de bank van marktwaardeveranderingen van derivaten (margin calls).

12. Overige informatie

Honorering Raad van Commissarissen
De honorering van de RvC is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de RvC en is gebaseerd op de VTW Adviesregel Bezoldiging commissarissen 2023. Alle leden ontvangen in 2023 een bezoldiging die past binnen de maximale bezoldiging volgens de WNT en is gelijk aan de maximale bezoldiging volgens de Adviesregel van de VTW (bezoldigingsklasse G). Er is geen verschil tussen de bezoldiging van de vicevoorzitter en de leden van de raad. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van Trivire.

De honorering voor 2023 is vastgesteld op € 16.720 voor een lid en de vicevoorzitter respectievelijk € 25.080 voor de voorzitter.

WNT-verantwoording 2023 Stichting Trivire
Per 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Stichting Trivire van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse G.

Het bezoldigingsmaximum in 2023 voor Stichting Trivire is € 209.000. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte.

Voor een topfunctionaris zonder dienstbetrekking geldt een ander bezoldigingsmaximum dan voor een topfunctionaris in dienstbetrekking. Er geldt een maximum uurtarief en een absoluut maximum op basis van het aantal kalendermaanden waarin is gewerkt. Het bezoldigingsmaximum is gekoppeld aan de duur van de opdracht. Voor de eerste zes maanden waarin gewerkt wordt geldt een bezoldigingsmaximum van € 29.500 per maand, voor de daaropvolgende zes maanden geldt een bezoldigingsmaximum van € 22.400 per maand. Naast dit absolute bezoldigingsmaximum geldt daarnaast het maximale uurtarief van € 212 in 2023.

Het individuele WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband.

Leidinggevende topfunctionarissen

bedragen x € 1	A.K. van Rood	
	2023	2022
Functiegegevens	bestuurder	bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	01/01-31/12	01/01-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	187.722	181.556
Beloningen betaalbaar op termijn	21.278	18.969
Subtotaal	*209.000*	*200.525*
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	209.000	203.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	**209.000**	**200.525**
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 2023		
bedragen x € 1	**A. Nagel**	
Functiegegevens	Bestuurder a.i.	
Kalenderjaar	**2023**	**2022**
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	22-5 / 31-12	N.v.t.
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	8	N.v.t.
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	992,50	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 212	€ 206
Maxima op basis van de normbedragen per maand	221.800	N.v.t.
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 210.410	
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)		
Bezoldiging in de betreffende periode	€ 175.397,50	N.v.t.
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 175.397,50	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	
Bezoldiging	**€ 175.397,50**	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2023		
Bedragen x € 1	**C.M.J. Strijp**	**W.A.P.J. Caderius van Veen**
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01-28/02	01/01-31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	2.702,68	16.720
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	3.378	20.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	**2.702,68**	**16.720**
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 2022		
Bedragen x € 1	**C.M.J. Strijp**	**W.A.P.J. Caderius van Veen**
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	16.240	16.240
Individueel toepasselijke bezoldingsmaximum	20.300	20.300

Gegevens 2023		
Bedragen x € 1	**M. Klein**	**J.M.L.J. Reynen**
Functiegegevens	Lid	Vice Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	16.720	16.720
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.900	20.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	**16.720**	**16.720**
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 2022		
Bedragen x € 1	**M. Klein**	**J.M.L.J. Reynen**
Functiegegevens	Lid	Vice Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	16.240	16.240
Individueel toepasselijke bezoldingsmaximum	20.300	20.300

Gegevens 2023		
Bedragen x € 1	**C. Vermeer**	**M. el Boumeshouli**
Functiegegevens	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01-31/12	01/05-31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	25.080	11.147
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	31.350	14.029
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	**25.080**	**11.147**
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 2022		
Bedragen x € 1	**C. Vermeer**	
Functiegegevens	Voorzitter	
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01-31/12	
Bezoldiging		
Bezoldiging	24.360	
Individueel toepasselijke bezoldingsmaximum	30.450	

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen
Er is geen sprake van uitkeringen wegens beëindiging dienstverband van topfunctionarissen**.**

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT
Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2023 een bezoldiging boven het algemene WNT-bezoldigingsmaximum van € 223.000 hebben ontvangen. Er zijn in 2023 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

13. Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

13.1 Gescheiden balans DAEB

	DAEB 31-12-2023	DAEB 31-12-2022
ACTIVA	€	€
Vaste Activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.160.599	2.180.883
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.289	6.584
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	21.977	11.622
TOTAAL VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	2.187.865	2.199.089
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.340	4.281
Financiële vaste activa		
Andere deelnemingen	2	2
Margin Calls	-	1.400
Overige vorderingen	429	18.501
Latente belastingvorderingen	1.245	861
Leningen u/g	-	-
Interne lening	9.546	10.836
Netto vermogenswaarde nDAEB	34.751	35.289
TOTAAL VAN FINANCIELE VASTE ACTIVA	45.973	66.889
TOTAAL VAN VASTE ACTIVA	2.238.178	2.270.259
Vlottende activa		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	970	988
Overige debiteuren	485	567
Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	6.156	5.523
Latente belastingvorderingen	-	-
Overlopende activa	513	1.631
TOTAAL VAN VORDERINGEN	8.124	8.709
Liquide middelen	-2.688	7.433
TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA	5.436	16.142
TOTAAL VAN ACTIVA	2.243.614	2.286.401

PASSIVA	DAEB 31-12-2023 €	DAEB 31-12-2022 €
Eigen vermogen		
Wettelijke en statutaire reserves	1	1
Herwaarderingsreserve	1.203.175	1.262.350
Overige reserves	452.046	473.204
TOTAAL VAN EIGEN VERMOGEN	1.655.222	1.735.555
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-
Overige voorzieningen	759	761
TOTAAL VAN VOORZIENINGEN	759	761
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	3.670	3.988
Schulden aan banken	517.749	478.724
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon deelneemt	-	-
Overige schulden	5.643	4.891
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.647	5.748
Waarborgsommen	97	81
TOTAAL VAN LANGLOPENDE SCHULDEN	531.806	493.432
Kortlopenden schulden		
Schulden aan banken	3.781	107
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	14.437	34.291
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	9.833	5.242
Schulden terzake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.469	1.214
Overlopende passiva	26.307	15.799
TOTAAL VAN KORTLOPENDE SCHULDEN	55.827	56.653
TOTAAL VAN PASSIVA	2.243.614	2.286.401

13.2 Gescheiden winst- en verliesrekening DAEB

	DAEB 2023 €	DAEB 2022 €
Huuropbrengsten	98.522	97.159
Opbrengsten servicecontracten	12.771	8.434
Lasten servicecontracten	-12.840	-7.420
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-7.910	-7.053
Lasten onderhoudsactiviteiten	-51.403	-35.676
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.524	-11.443
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	32.616	44.001
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	182	14.019
Toegerekende organisatiekosten	-68	-181
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-14.228
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	113	-390
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-27.544	-6.034
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-60.966	-54.175
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-88.510	-60.209
Opbrengst overige activiteiten	-	-
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	-	-
Overige organisatiekosten	-3.502	-3.046
Kosten omtrent leefbaarheid	-3.523	-3.046
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	-750	8.075
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.520	1.674
Rentelasten en soortgelijke kosten	-15.091	-14.270
Totaal van financiële baten en lasten	-14.321	-4.521
Totaal van resultaat voor belastingen	-77.127	-27.211
Belastingen	-2.667	-9.221
Resultaat uit deelnemingen	-	-
Resultaat niet-DAEB	-538	-1.483
Totaal van resultaat na belastingen	-80.332	-37.915

13.3 Gescheiden kasstroomoverzicht DAEB

Volgens de directe methode

	DAEB 2023	DAEB 2022
	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Ontvangsten		
- Huurontvangsten	99.280	96.604
- Vergoedingen	12.434	7.248
- Overige bedrijfsontvangsten	95	252
- Ontvangen interest	276	223
Saldo ingaande kasstromen	112.085	104.327
Uitgaven		
- Erfpacht	-43	-44
- Betalingen aan werknemers	-15.091	-13.294
- Onderhoudsuitgaven	-42.509	-31.444
- Overige bedrijfsuitgaven	-15.863	-17.394
- Betaalde interest	-14.479	-13.831
- Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-771	-276
- Verhuurdersheffing	-4	-7.092
- Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-389	-273
- Vennootschapsbelasting	-3.703	-5.107
Saldo uitgaande kasstromen	-92.852	-88.755
Kasstroom uit operationele activiteiten	**19.233**	**15.572**
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Ontvangsten		
- Verkoopontvangsten bestaande huur	193	14.023
- Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-7	-
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding MVA	186	14.023
Uitgaven		
- Nieuwbouw huur	-22.283	-6.805
- Verbeteruitgaven	-32.847	-17.078
- Aankoop	-519	-1.990
- Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
- Sloopuitgaven	-337	-649
- Investeringen overig	-355	-25
Totaal van verwervingen van MVA	-56.341	-26.547
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-56.155	-12.524
FVA		
- Ontvangsten overig	3.498	26.596
- Uitgaven overig	-788	-6.144
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	2.710	20.452
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	**-53.445**	**7.928**

	DAEB 2023	DAEB 2022
	€	€
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten		
- Nieuw te borgen leningen	54.600	32.000
Uitgaven		
- Aflossing geborgde leningen	-34.291	-41.797
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**20.309**	**-9.797**
	-13.903	**13.703**
Geldmiddelen		
Toename (afname) van geldmiddelen	-13.903	13.703
Wijziging kortgeld	-	-2.935
	-13.903	10.768
Geldmiddelen aan het begin van de periode	7.433	-3.335
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-6.470	7.433
	-13.903	10.768

13.4 Gescheiden balans niet-DAEB

	niet-DAEB 31-12-2023	niet-DAEB 31-12-2022
ACTIVA	€	€
Vaste Activa		
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	39.961	39.618
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	23.265	25.544
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-
TOTAAL VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	63.226	65.162
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-
Financiële vaste activa		
Andere deelnemingen	1.408	1.358
Margin Calls	-	-
Geactiveerde optierente extendibles	-	-
Latente belastingvorderingen	-	-
Leningen u/g	195	190
TOTAAL VAN FINANCIELE VASTE ACTIVA	1.603	1.548
TOTAAL VAN VASTE ACTIVA	64.829	66.710
Vlottende activa		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	20	20
Overige debiteuren	10	12
Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	126	113
Latente belastingvorderingen	-	-
Overlopende activa	7	8
TOTAAL VAN VORDERINGEN	163	153
Liquide middelen	2.716	5.322
TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA	2.879	5.475
TOTAAL VAN ACTIVA	67.708	72.185

PASSIVA	niet-DAEB 31-12-2023 €	niet-DAEB 31-12-2022 €
Eigen vermogen		
Wettelijke en statutaire reserves	-	-
Herwaarderingsreserve	14.043	15.122
Overige reserves	20.708	20.167
TOTAAL VAN EIGEN VERMOGEN	34.751	35.289
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-
Overige voorzieningen	15	16
TOTAAL VAN VOORZIENINGEN	15	16
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	-	-
Schulden aan banken	-	-
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon deelneemt	1.250	1.250
Overige schulden	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	22.202	24.275
Waarborgsommen	125	125
Interne lening	9.546	10.836
TOTAAL VAN LANGLOPENDE SCHULDEN	33.123	36.486
Kortlopenden schulden		
Schulden aan banken	-	-
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	-	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	201	107
Schulden terzake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	30	25
Overlopende passiva	-412	262
TOTAAL VAN KORTLOPENDE SCHULDEN	-181	394
TOTAAL VAN PASSIVA	67.708	72.185

13.5 Gescheiden winst- en verliesrekening niet-DAEB

	niet-DAEB 2023	niet-DAEB 2022
	€	€
Huuropbrengsten	2.391	2.350
Opbrengsten servicecontracten	327	273
Lasten servicecontracten	-233	-167
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-172	-171
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.181	-741
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-161	-242
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	971	1.302
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	370	150
Toegerekende organisatiekosten	-1	-4
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-183	-113
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	186	33
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.535	-2.305
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.535	-2.305
Opbrengst overige activiteiten	-	-
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	-	-
Overige organisatiekosten	-70	-63
Kosten omtrent leefbaarheid	-68	-61
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	-	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8	15
Rentelasten en soortgelijke kosten	-	-236
Totaal van financiële baten en lasten	8	-221
Totaal van resultaat voor belastingen	-508	-1.315
Belastingen	-80	-181
Resultaat uit deelnemingen	50	13
Totaal van resultaat na belastingen	-538	-1.483

13.6 Gescheiden kasstroomoverzicht niet-DAEB

Volgens de directe methode

	niet-DAEB 2023	niet-DAEB 2022
	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Ontvangsten		
- Huurontvangsten	2.368	2.484
- Vergoedingen	254	254
- Overige bedrijfsontvangsten	2	5
- Ontvangen interest	5	-
Saldo ingaande kasstromen	2.629	2.743
Uitgaven		
- Erfpacht	-1	-
- Betalingen aan werknemers	-308	-297
- Onderhoudsuitgaven	-773	-474
- Overige bedrijfsuitgaven	-324	-554
- Betaalde interest	-248	-235
- Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-15	-6
- Verhuurdersheffing	-	-
- Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-	-
- Vennootschapsbelasting	-75	-104
Saldo uitgaande kasstromen	-1.744	-1.670
Kasstroom uit operationele activiteiten	**885**	**1.073**
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Ontvangsten		
- Verkoopontvangsten bestaande huur	378	157
- Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-4	-
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	374	157
Uitgaven		
- Nieuwbouw huur	-	-
- Verbeteruitgaven	-809	-1.593
- Aankoop	-1.767	-2.540
- Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
- Sloopuitgaven	-	-
- Investeringen overig	-	-
Totaal van verwervingen van MVA	-2.576	-4.133
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-2.202	-3.976
FVA		
- Ontvangsten overig	11	12
- Uitgaven overig	-10	-8
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	1	4
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	**-2.201**	**-3.972**

	niet-DAEB 2023	niet-DAEB 2022
	€	€
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten		
- Nieuw te borgen leningen	-	-
Uitgaven		
- Aflossing geborgde leningen	-	-
- Aflossing ongeborgde leningen	-1.290	-1.290
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**-1.290**	**-1.290**
Toename (afname) van geldmiddelen	**-2.606**	**-4.189**
Geldmiddelen		
Toename (afname) van geldmiddelen	-2.606	-4.189
Wijziging kortgeld	-	-
	-2.606	-4.189
Geldmiddelen aan het begin van de periode	5.322	9.511
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.716	5.322
	-2.606	-4.189

14. Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Bestuurder:

Mevrouw A.K. van Rood

Dordrecht, 22 mei 2024

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van commissarissen:

De heer C. Vermeer
voorzitter

Mevrouw J.M.L.J. Reynen
vice-voorzitter

Mevrouw W.A.P.J. Caderius van Veen
lid

Mevrouw M. Klein
lid

De heer M. el Boumeshouli
lid

Dordrecht, 22 mei 2024

Overige gegevens

1. Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen met betrekking tot de resultaatbestemming.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant
Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

2. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Deloitte Accountants B.V.
Wilhelminakade 1
3072 AP Rotterdam
Postbus 2031
3000 CA Rotterdam
Nederland

Tel: 088 288 2888
www.deloitte.nl

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Trivire

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting Trivire te Dordrecht gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Trivire op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2023.

2. De winst-en-verliesrekening over 2023.

3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Trivire 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, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 24362853.
Deloitte Accountants B.V. is een zogenoemde affiliate van Deloitte NSE LLP en maakt onderdeel uit van het internationale netwerk van Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 49,6 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. 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, in hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 2,0 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-verantwoording de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2023.

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 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn, of vanuit de Regeling Controleprotocol WNT 2023 voor rapportering in aanmerking komen.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Trivire 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 de paragraaf Organisatie, cultuur en integriteit en de bijlage 2 van de jaarstukken, waarin het bestuur de beheersing rond frauderisico's nader toelicht.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne-beheersingssysteem en, in het bijzonder, de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de Gedragscode Verantwoord handelen en de Regeling Melden vermoeden misstand of integriteitsschending Trivire. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij het noodzakelijk achtten, 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 in nauwe samenwerking met onze forensische specialisten 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.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde fraude risico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne-beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.

- Het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen die gedurende het boekjaar zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.

- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's. Voor onze werkzaamheden verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle.

- Het beoordelen van eventuele significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Trivire.

In onze controle bouwen wij een element van onvoorspelbaarheid in. 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, de manager bedrijfsvoering, de concerncontroller en de raad van commissarissen.

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

Wij hebben forensisch deskundigen betrokken in deze evaluatie.

Controleaanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting Trivire door inlichtingen in te winnen bij de concerncontroller en het lezen van notulen en rapporten met de uitkomsten van de door de concerncontroller uitgevoerde (verbijzonderde) interne-controlewerkzaamheden.

Wij hebben forensische specialisten betrokken in deze evaluatie.

Voor zover materieel voor de jaarrekening, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, het (vennootschaps)-belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet, aangemerkt als wet- en regelgeving met directe invloed op de jaarrekening.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de jaarrekening.

Daarnaast is Stichting Trivire onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de jaarrekening, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Gezien de aard van de activiteiten van Stichting Trivire en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving. Daarnaast hebben we rekening gehouden met de wet- en regelgeving die van toepassing is op organisaties van openbaar belang.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect heeft op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijvoorbeeld het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkopen). Niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening, zijn beperkt tot:

i. Het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft.

ii. De eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens van) niet-naleving van wet- en regelgeving.

Tenslotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Controleaanpak continuïteit

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling worden beschreven in het hoofdstuk “Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening”.

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben we werkzaamheden uitgevoerd waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis van hebben.

- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten in de continuïteitsrisicoanalyse en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico’s heeft geïdentificeerd.

- Analyseren van de financiële positie ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico’s. De financiële ratio’s van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen in het hoofdstuk Presteren naar vermogen van het bestuursverslag zijn een belangrijk onderdeel van deze analyse.

- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatie sector en onze kennis uit de controle.

- Inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze procedures hebben we geen bevindingen met betrekking tot het vermogen van Stichting Trivire om haar continuïteit te handhaven.

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 of conclusies over deze kernpunten.

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 2,2 miljard, wat neerkomt op 97% van het balanstotaal van Stichting Trivire. Stichting Trivire waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde zoals toegelicht op pagina 67 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt die worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn enkele belangrijke assumpties van toepassing die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn door de externe taxateur gevalideerd op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening, de deels interne waardering én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van relevante interne-beheersingsmaatregelen binnen Stichting Trivire. In onze controle hebben wij kennisgenomen van de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 80 - 85 en getoetst op aanvaardbaarheid. Om de inschattingen van het bestuur ten aanzien van de hiervoor benoemde assumpties te controleren hebben wij onder meer de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateur beoordeeld, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om de belangrijkste aannames - die zijn toegelicht op pagina 80 - 85 van de jaarrekening - te beoordelen. Deze werkzaamheden bestaan onder meer uit het analyseren van de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observaties

Uit onze controle blijkt dat de bij de waardering van het vastgoed in exploitatie gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op pagina 85-87 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijk voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Trivire 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 Stichting Trivire, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. 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.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 80 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.

- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observaties

Naar aanleiding van onze controlewerkzaamheden hebben correcties plaatsgevonden op de berekening van de beleidswaarde 2023 en 2022. De correctie op de beleidswaarde 2022 is nader toegelicht in de jaarrekening op pagina 87 van de jaarrekening.

Uit onze controle blijkt dat, na de doorgevoerde correcties, de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvatten de jaarstukken andere informatie, die bestaat uit:

- Bestuursverslag (pagina 3-55) inclusief het volkshuisvestelijk verslag (pagina 40).
- Overige gegevens (pagina 132).
- Bijlage (pagina 134-136).

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 voor het bestuursverslag het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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 (verslagjaar 2023) 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, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen met ingang van het boekjaar 2021 benoemd als accountant van Stichting Trivire en sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten geleverd 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.

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 bepalingen van en krachtens de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens 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 genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.

- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.

- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.

- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.

- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.

- 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 de auditcommissie 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.

Rotterdam, 22 mei 2024

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: E.J.N. Jungheim MSc RA

Bijlage

Woningvoorraad en kengetallen
(x € 1.000)

Boekjaar	2023	2022	2021	2020	2019
Aantal verhuureenheden (VHE)					
1. Woningen en woongebouwen	14.228	14.052	13.952	14.032	13.999
2. Garages	1.043	998	1.005	1.008	1.013
3. Bedrijfsruimten	270	263	260	260	267
4. Overige verhuureenheden	531	518	488	468	455
Totaal	16.072	15.831	15.705	15.768	15.734
Aantal gewogen VHE	14.837	14.642	14.535	14.610	14.583
Totaal bedrijfswaarde					
Totaal beleidswaarde	1.195.981	1.432.884	1.398.168	1.153.452	1.069.188
Totaal WOZ-waarde	2.791.847	2.359.979	2.109.274	1.942.580	1.808.728
Totaal marktwaarde in verhuurde staat	2.200.560	2.220.501	2.241.981	1.939.753	1.735.569
Mutaties in het woningbezit					
1. Aantal opgeleverd	48	-	48	-	-
2. Aantal aangekocht	130	158	12	49	45
3. Aantal verkocht	-2	-61	-	-11	-6
4. Aantal gesloopt		-	-138	-	-
5. Aantal samengevoegd/gesplitst		-	-	-	-
6. Wijziging bestemming		3	-2	-5	-
7. Overig		-	-	-	-
Prijs kwaliteitverhouding					
1. Gemiddeld aantal punten WWS	146,5	145,8	143,8	141,5	139,8
2. Gemiddelde netto huurprijs	578,96	587,41	563,47	571,56	561,95

Boekjaar	2023	2022	2021	2020	2019
Financiële continuïteit					
1. Solvabiliteit*	73%	75%	76%	72%	70%
1a.Solvabiliteit beleidswaarde	52%	62%	63%	57%	54%
2. Interestdekkingsratio (ICR)	2,67	2,20	2,03	2,20	2,92
3. Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	24%	22%	30%	35%	25%
4. LTV (o.b.v. beleidswaarde)	45%	36%	32%	36%	40%

Het jaarplan 2024 en verder geeft inzicht in de volgende kengetallen voor de komende vijf jaar:

DAEB	Normen	2024	2025	2026	2027	2028
Financiële continuïteit						
1. Solvabiliteit (o.b.v. beleidsw aarde)	> 20%	47%	43%	38%	36%	31%
2. Solvabiliteit (o.b.v. marktw aarde)	> 40%	73%	72%	70%	69%	66%
3. Interestdekkingsratio (ICR)	> 1,6	1,5	1,9	1,9	1,6	1,5
4. Dekkingsratio (DR, marktw aarde)	< 50%	26%	29%	31%	33%	36%
5. Loan to value (LTV, beleidsw aarde)	< 75%	49%	54%	59%	62%	69%

Niet DAEB	Normen	2024	2025	2026	2027	2028
Financiële continuïteit						
1. Solvabiliteit (o.b.v. beleidsw aarde)	> 20%	53%	54%	57%	58%	44%
2. Solvabiliteit (o.b.v. marktw aarde)	> 40%	58%	60%	62%	63%	53%
3. Interestdekkingsratio (ICR)	> 1,8	3,7	8,0	4,9	10,3	9,6
4. Dekkingsratio (DR, marktw aarde)	< 50%	16%	13%	10%	9%	37%
5. Loan to value (LTV, beleidsw aarde)	< 75%	19%	15%	12%	11%	40%

Trivire	Normen	2024	2025	2026	2027	2028
Financiële continuïteit						
1. Solvabiliteit (o.b.v. beleidsw aarde)	> 20%	46%	43%	38%	35%	31%
2. Solvabiliteit (o.b.v. marktw aarde)	> 40%	72%	71%	69%	68%	65%
3. Interestdekkingsratio (ICR)	> 1,6	1,5	1,9	1,9	1,6	1,5
4. Dekkingsratio (DR, marktw aarde)	< 70%	26%	28%	30%	32%	36%
5. Onderpand ratio	< 70%	26%	28%	30%	32%	34%
6. Loan to value (LTV, beleidsw aarde)	< 85%	48%	53%	57%	61%	68%

1. Solvabiliteit
De solvabiliteit geeft de mate aan waarin Trivire in staat is op langere termijn aan haar verplichtingen te voldoen. De solvabiliteit wordt berekend door het eigen vermogen uit te drukken in een percentage van het balanstotaal.

2. Interestdekkingsratio (ICR)
De ICR geeft de mate aan waarin Trivire in staat is (geweest) om de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten. De ICR wordt als volgt berekend: kasstroom operationele activiteiten plus rente-uitgaven min rente-ontvangsten, gedeeld door het saldo van rente-uitgaven en rente-ontvangsten.

3. Dekkingsratio
Schuldrestant van door WSW geborgde leningen ten opzichte van bij WSW ingezet onderpand. Met ingang van 2020 wordt in de berekening de marktwaarde van het schuldrestant gebruikt. Tot en met 2019 werd in de berekening de nominale waarde van het schuldrestant gebruikt.

4. Loan to Value (LtV)
Lange termijn verdiencapaciteit van de voorraad (beleidswaarde) ten opzichte van het vreemd vermogen. Met ingang van 2020 wordt in de berekening de marktwaarde van het vreemd vermogen gebruikt. Tot en met 2019 werd in de berekening de nominale waarde van het vreemd vermogen gebruikt.