

# Jaarstukken 2025



Datum: 22 juni 2026  
Status: CONCEPT

## Inhoud

|                                                    |    |
|----------------------------------------------------|----|
| Voorwoord bestuursverslag 2025 .....               | 3  |
| Wonen voor iedereen .....                          | 5  |
| Prettig en Duurzaam .....                          | 8  |
| Dienstverlening met aandacht .....                 | 12 |
| Gezonde organisatie .....                          | 15 |
| Voortgang gemeentelijke prestatieafspraken .....   | 18 |
| Gemeente Dordrecht .....                           | 18 |
| Gemeente Zwijndrecht .....                         | 19 |
| Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht .....                 | 19 |
| Verslag van de Raad van Commissarissen (RvC) ..... | 21 |
| Verslag ondernemingsraad 2025 .....                | 31 |
| Governance en risicobeheersing .....               | 32 |
| Waardering vastgoed .....                          | 35 |
| Treasury en financiën .....                        | 37 |
| Bijlage 1: strategische risico's .....             | 43 |
| Jaarrekening .....                                 | 44 |

## Voorwoord bestuursverslag 2025

Beste lezer,

2025 was een jaar met veel ontwikkelingen in de wereld en in Nederland die direct of indirect invloed hadden op onze huurders, woningzoekenden en onze organisatie. Het politieke speelveld verandert na de verkiezingen, de woningnood was en is nog steeds onverminderd hoog en de kosten van levensonderhoud bleven hoog ondanks een afnemende inflatie. Tegelijkertijd gaan technologische ontwikkelingen snel en vraagt de energietransitie blijvend aandacht. Binnen al deze ontwikkelingen blijft Trivire zich volop inzetten om van betekenis te zijn in Dordrecht, Zwijndrecht en Henrik-Ido-Ambacht.

Dat onze huurders onze inzet waarderen, blijkt uit een mooie score van gemiddeld een 8 voor onze dienstverlening. Zowel voor het huurdersoordeel als duurzaamheid scoorden we een A in de Aedes benchmark. Daar zijn wij als organisatie trots op.

De ontwikkeling van onze woningvoorraad was ook in 2025 een belangrijk speerpunt. Aan het Van den Broek erf realiseerden wij gedurende 2025 24 zelfstandige wooneenheden voor een zorginstelling die in 2026 zijn opgeleverd en verhuurd.. Daarnaast startten we in Dordrecht met de bouw van 56 woningen in Amstelwijck. In verschillende wijken waaronder Dubbeldam, Zwijndrecht Noord en Dordrecht West, zetten we de transformatieprojecten voort om nieuwe woningen te realiseren. De herhuisvesting van bewoners loopt volgens plan, met bijzondere aandacht voor bewoners die extra ondersteuning nodig hebben. Dit deden we samen met onze sociale netwerkpartners en waar nodig is maatwerk ingezet.

Op het gebied van renovatie en verduurzaming zijn mooie stappen gezet in 2025. In 2025 zijn ruim 1.200 woningen aangepakt. Complexen zijn geïsoleerd en gasloos gemaakt. Hiermee dragen we bij aan het terugdringen van de warmtevraag en de CO<sub>2</sub>-uitstoot. Verder experimenteerden we met circulaire en modulaire bouwmethoden, wat ons helpt om efficiënter en duurzamer te werken

In het voorjaar van 2025 kwam de overheid met plannen om de huren te bevriezen in 2025 en 2026. Dat gaf onduidelijkheid voor zowel de woningcorporaties als de huurders. Het was voor ons belangrijk dat de huurbevriezing niet doorging. De inkomsten uit de huurverhoging hebben we hard nodig voor het realiseren van onze opgaven, nu en in de toekomst. We hielden de huurstijging beperkt en ondersteunden huurders bij betalingsproblemen in nauwe samenwerking met maatschappelijke partners.

Bestuurlijk was 2025 eveneens een bijzonder jaar. Sinds september 2025 werkt Trivire met een collegiaal tweehoofdig bestuur. Met de komst van Marcel Korthorst bestaat het bestuur uit twee leden. Deze versterking maakt het mogelijk beter in te spelen op de huidige en toekomstige uitdagingen. De portefeuilles zijn tussen de twee bestuurders verdeeld, waardoor de continuïteit van de organisatie beter is geborgd. In het laatste kwartaal is gewerkt aan een plan om de interne beheersing binnen Trivire te versterken. Ook werkten we verder aan een gezonde, wendbare en toekomstbestendige organisatie.

2025 was een intensief en dynamisch jaar, waarin we veel mooie dingen hebben bereikt, samen met onze partners, huurders en medewerkers. Dit jaarverslag laten we zien wat we samen hebben bereikt. We zijn trots op de resultaten en kijken met vertrouwen vooruit naar de verdere stappen die we in 2026 gaan zetten.

Wij wensen u veel leesplezier toe.

Met vriendelijke groet,

Tinka van Rood en Marcel Korthorst  
bestuur

## **Verantwoording op Koersdoelen, jaardoelen en strategische KPI's**

Trivire heeft een Koersplan waarin de Koers is onderverdeeld in vier thema's:

- Dienstverlening met aandacht
- Gezonde organisatie
- Prettig en duurzaam
- Wonen voor iedereen

Ook in 2025 hebben we onszelf specifieke jaardoelen gesteld gekoppeld aan één van deze vier thema's. Deze jaardoelen zijn aanvullend aan 'de dingen die we dagelijks doen' of die jaarlijks terugkomen. We verantwoorden ons drie keer per jaar over de voortgang van deze doelen via de interne periodieke viermaandsrapportage. In dit jaarverslag verantwoorden we ons per Koerstema over zowel onze Koersdoelen als over onze jaardoelen 2025.

Naast de jaardoelen monitoren we maandelijks de belangrijkste Kritische Prestatie Indicatoren (KPI's) via een strategische Cockpit: klachten, complimenten, klanttevredenheid, kasstromen, investeringen, Interest Coverage Ratio (ICR), ziekteverzuim, onderhoudskosten, frictieleegstand en huurachterstand.

## **Externe ontwikkelingen**

Na de verkiezingen in 2025 is begin 2026 het coalitieakkoord gepubliceerd. Hierin staan onder andere de volgende plannen:

- De investeringscapaciteit wordt vergroot via aanpassing in de vennootschapsbelasting.
- Bij nieuwe woondeals is het uitgangspunt 30% sociaal.
- Om de doorstroom te bevorderen wordt een jaarlijkse inkomenstoets ingevoerd om te bepalen of de huurprijs nog passend is. Voor nieuwe instroom in de sociale huursector wordt een vermogenstoets toegevoegd.
- De coalitie zet de Nationale Prestatieafspraken en de uitkomsten van de Woontop voort.
- Procedures voor de verkoop van woningen door corporaties worden vereenvoudigd. Dit geeft corporaties meer financiële armslag om te investeren in nieuwbouw en verduurzaming.
- Corporaties krijgen meer ruimte om te investeren in ontwikkelingen die de markt onvoldoende oppakt. Dit wordt ondersteund door verruiming van mogelijkheden voor niet-DAEB-activiteiten.
- Energielabels C en D moeten uiterlijk in 2040 verdwijnen, aanvullend op de al aangekondigde uitfasering van labels E, F en G per 2029.

De verdere uitwerking van deze plannen houden we in de gaten zodat we de consequenties voor Trivire tijdig in beeld kunnen brengen. Daarbij volgen wij ook de andere wijzigingen in wet- en regelgeving zoals de Wet Versterking regie volkshuisvesting die naar verwachting in 2026 van kracht gaat.

## **Vooruitkijkend naar 2026**

In 2025 zijn we gestart met de herijking van de Koers. Dit proces ronden we af in 2026. Op basis van de herijkte Koers herijken we de visie dienstverlening en het portefeuilleplan.

We gaan in 2026 door met het organisatieontwikkeltraject en de implementatie van de Leiderschapsvisie en het Gedragkompas dat in 2025 is ontwikkeld. De andere strategische prioriteiten richten zich op het uitbreiden en vernieuwen van de portefeuille, het versterken van de interne beheersing en de ontwikkeling van het inkoopproces.



## Wonen voor iedereen

We zetten ons in om het aanbod van woningen zo goed mogelijk aan te laten sluiten op de vraag naar woningen. Iedereen verdient tenslotte een huis en een thuis. Ook kijken we of bewoners een woning krijgen of hebben die aansluit bij hun portemonnee en de samenstelling van het huishouden.

**Resultaten Koersdoel: We streven er naar dat 80% van onze woningen een huurprijs heeft die betaalbaar is voor bewoners die gebruik maken van huurtoeslag. De huren van die woningen noemen we goedkoop, betaalbaar en bereikbaar en liggen allemaal onder de tweede aftoppingsgrens (€ 731,93 in 2025).**

Dit Koersdoel monitoren we jaarlijks en halen we ook in 2025: eind 2025 heeft 83% van onze woningen een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens. We blijven de percentages goed monitoren en borgen de norm van 80%. Zo nodig sturen we bij via de streefhuren. 69% van de woningen heeft een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens.

**Resultaten 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.**

Dit Koersdoel meten we aan de hand van de tevredenheid over het aangeboden maatwerk in combinatie met de ontwikkeling van de maandelijkse huurachterstand. De tevredenheid over onze aangeboden oplossingen is hoog (veelal betalingsregelingen en budgetcoach). De samenwerking met onder andere Sociale Dienst Drechtsteden (SDD) en sociaal wijkteams is goed.

**Resultaten Koersdoel: We zorgen dat onze woningvoorraad aansluit bij de vraag vanuit een brede doelgroep. We hebben een groeiambitie en breiden onze woningvoorraad uit.**

In 2025 zijn geen nieuwbouwwoningen opgeleverd. De 24 zelfstandige wooneenheden aan het Van den Broekerf voor zorginstelling ASVZ zijn in januari 2026 opgeleverd. Verder is in 2025 gestart met de bouw van 56 flexwoningen in Amstelveen, Dordrecht. Aanvullend op onderstaande tabel, zijn 121 vernieuwbouwwoningen in Zwijndrecht in voorbereiding. Deze worden naar verwachting in 2027 opgeleverd.

| Nieuwbouw 2025             | Aantal woningen opgeleverd | Aantal woningen in uitvoering | Aantal woningen in voorbereiding |
|----------------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| <b>HENDRIK-IDO-AMBACHT</b> |                            |                               |                                  |
| Volgerlanden Oost Hofjes   |                            |                               | 56                               |
| Ambachts Lint              |                            |                               | 12                               |
| <b>DORDRECHT</b>           |                            |                               |                                  |
| Zuidendijk/Patersweg       |                            |                               | 155-200                          |
| Rudyard kipling erf        |                            |                               | 4                                |
| Amstelveen                 |                            | 56                            |                                  |
| Isaac da Costa             |                            |                               | 85-93                            |
| Wijk Dubbeldam (fase 3.1)  |                            |                               | 160                              |
| Van den Broekerf           |                            | 24                            |                                  |
| Oudland                    |                            |                               | 25                               |
| <b>ZWIJNDRECHT</b>         |                            |                               |                                  |
| Planetenbuurt              |                            |                               | 170                              |
| <b>TOTAAL</b>              |                            | 80                            | 667-720                          |

In 2025 is onderzoek gedaan naar kansrijke locaties binnen onze eigen portefeuille om de woningvoorraad uit te breiden door optoppen en aanplakken/uitplinten. Uit dit onderzoek zijn meerdere kansrijke locaties naar voren gekomen, waarvan de haalbaarheid in 2026 verder wordt onderzocht. De locaties zijn vooral in Dordrecht. Voor één locatie wordt een initiatief opgesteld met een onderzoeksvraag voor het toevoegen van 1-2 bouwlagen met woningen.

### **Prestatieafspraken met gemeenten**

In de prestatieafspraken 2024–2025 zijn met de gemeenten Dordrecht, Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de woningvoorraad.

- **Dordrecht:** realisatie van 714 woningen in de periode 2024-2030.
- **Zwijndrecht:** herstructurering van de Planetenbuurt met een gedeeltelijke verschuiving van sociaal naar marktsegment.
- **Hendrik-Ido-Ambacht:** afronding van de laatste twee projecten in De Volgerlanden en afname van 12 seniorenwoningen bij de ontwikkeling van het Ambachts Lint.

In 2025 zijn ook de voorbereidingen gestart voor de prestatieafspraken 2026–2027.

Voorraadontwikkeling en voldoende sociale huurwoningen vormen daarbij belangrijke gespreksonderwerpen. Een belangrijk knelpunt blijft het gebrek aan bouwlocaties. Naast lopende plannen zijn nieuwe mogelijkheden verkend, waaronder:

- een extra locatie in Hendrik-Ido-Ambacht (circa 20 woningen);
- optoppen van bestaande gebouwen in Dordrecht (circa 50 woningen, met ambitie tot meer dan 100).

Tegelijkertijd heeft de gemeente Dordrecht de planning van het Maasterras in Dordrecht verschoven van de periode 2026–2030 naar 2031–2040. In combinatie met de toenemende druk op de woningmarkt blijft de noodzaak groot om zoveel mogelijk sociale huurwoningen te realiseren.

### **Resultaten jaardoel: Gebiedsontwikkeling**

In 2025 hebben we belangrijke stappen gezet in verschillende gebiedsontwikkelingen.

Belangrijke projecten bevinden zich onder andere in:

- Dubbeldam
- Zwijndrecht-Noord (Planetenbuurt)
- Dordrecht West (Krispijn en Crabbehof)

Voor Dubbeldam (fase 1) is de omgevingsvergunning onherroepelijk geworden en is de sloop gestart. In Zwijndrecht Noord en Dordrecht West zijn de ontwerpprocessen voor nieuwbouw gestart.

De herhuisvesting van bewoners in onder andere:

- Dubbeldam (fase A en A+)
- Troelstraweg Oost
- Planetenbuurt (fase 1)

is succesvol afgerond. Nieuwe herhuisvestingstrajecten zijn gestart in de Isaac da Costastraat, Planetenbuurt fase 2 en Patersweg/Zuidendijk.

Bij de herhuisvesting werken we nauw samen met onze sociale partners. Bewoners met complexe problematiek worden waar nodig extra ondersteund. Ons uitgangspunt blijft: “we verhuizen mensen, geen problemen.”

### **Communicatie en participatie**

Bij de gebiedsontwikkelingen is veel aandacht besteed aan communicatie en participatie met bewoners en omwonenden.

Een mooi resultaat hiervan is dat bij de omgevingsvergunning voor Dubbeldam geen bezwaren zijn ingediend. Daardoor kunnen de nieuwe woningen sneller worden gerealiseerd, wat in tijden van woningnood een belangrijk voordeel is.

Ook bij de ontwikkeling van Isaac da Costa e.o. zijn verschillende bewonersbijeenkomsten georganiseerd. Vooral in Oud-Krispijn is sprake van sterke betrokkenheid van bewoners. Deze betrokkenheid helpt om plannen beter te maken, maar vraagt ook om zorgvuldige communicatie en participatie.

### Resultaten jaardoel: **Betaalbaarheid**

De betaalbaarheid van wonen bleef in 2025 een belangrijk aandachtspunt.

Voor zittende huurders spelen zowel de jaarlijkse huurverhoging als de verduurzaming van woningen een rol. Huurders betalen geen extra vergoeding voor verduurzamingsmaatregelen, terwijl hun energielasten dalen.

Het proces rond de huurverhoging in 2025 kende een bijzondere wending. De overheid kondigde een huurbevriezing voor 2025 en 2026 aan, maar trok dit besluit later weer in. Dit zorgde voor onzekerheid bij huurders en extra werkzaamheden voor Trivire. Om vragen van huurders goed te kunnen beantwoorden, hebben we tijdelijk een intern belteam ingezet.

De uiteindelijke huurverhoging per 1 juli 2025 bedroeg gemiddeld 4,3%, vergelijkbaar met het landelijke gemiddelde. Hierbij zochten we een balans tussen betaalbaarheid voor huurders en de financiële middelen die nodig zijn voor onze maatschappelijke opgaven.

Voor specifieke groepen huurders gold een lagere huurverhoging of geen huurverhoging, bijvoorbeeld vanwege aangekondigde sloopprojecten. Voor huishoudens met een hoger inkomen was de huurverhoging iets hoger.

Met de Huurders Participatieraad Trivire (HPT) vond een constructieve afstemming plaats en de HPT heeft een positief advies uitgebracht op het huurverhogingsvoorstel.

Periodiek komt de interne betaalbaarheidstafel samen om vraagstukken rond betaalbaarheid en maatwerk te bespreken.

### **Toewijzingen 2025**

Trivire voldoet bij woningtoewijzing aan de wettelijke regels voor sociale huurwoningen.

In 2025 werd:

- 98,3% van de verhuringen passend toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen (norm: minimaal 95%).
- 90,2% van de sociale huurwoningen toegewezen aan eenpersoonshuishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens van € 49.669 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens van € 54.847. (norm: minimaal 85% conform prestatieafspraken).

### Resultaten jaardoel: **maatwerk en de betekenis voor onze bewoners en organisatie**

Ook in 2025 hebben we ingezet op maatwerk bij de huisvesting van bewoners. We proberen een zo goed mogelijke match te maken tussen bewoners, woningen en woonlocaties.

Bij herhuisvesting is steeds gekeken naar de wensen en mogelijkheden van bewoners. Maatwerk blijft ook in de toekomst een belangrijk onderdeel van onze aanpak waar in samenwerking met de gemeente het programma Wonen Eerst een mooi voorbeeld van is.

In 2025 zijn verschillende maatwerkkaders ontwikkeld, onder andere voor de herhuisvestingsopgave.

Daarnaast wordt gewerkt aan kaders voor de huisvesting van statushouders en de verdeeltafel. In 2026 zetten we verdere stappen om deze werkwijzen structureel te verankeren in onze organisatie.



## Prettig en Duurzaam

Om te zorgen dat iedereen zich prettig voelt in zijn wijk of buurt, hebben we oog voor wie in een wijk wonen en hoe er geleefd wordt. Om hier een nog betere balans in aan te brengen, gaan we aan de slag met de frisse ideeën die bewoners zelf hebben en we pakken de zaken die minder goed gaan met elkaar op.

**Resultaten Koersdoel: Gezamenlijk commitment op wijkvisie in alle wijken waar Trivire bezit heeft.**

Voor wijken waar ingrijpende herontwikkelingen plaatsvinden, waren al eerder wijkvisies opgesteld. Dit geldt onder andere voor Dubbeldam, Crabbehof en Zwijndrecht-Noord. In Oud-Krispijn wordt bij gebiedsontwikkeling gebruikgemaakt van bestaande analyses en kaders die onderdeel vormen van een toekomstige wijkvisie.

In 2025 is de eerste wijkvisie nieuwe stijl ontwikkeld voor de wijk Stadspolders. Deze visie is gebaseerd op data uit het softwareprogramma (PIEN) aangevuld met inzichten van medewerkers die dagelijks in de wijk werken. Deze nieuwe werkwijze wordt in 2026 geëvalueerd en verder toegepast bij wijkvisies voor andere prioritaire wijken, waaronder Sterrenburg.

**Resultaten Koersdoel: We investeren in een betere kwaliteit van de woningvoorraad, passend bij de vraag en de maatschappelijke opgave.**

De transformatie van onze woningvoorraad is vastgelegd in het portefeuilleplan. Zoals eerder beschreven bij het jaardoel gebiedsontwikkeling werken we actief aan deze opgave.

Naast fysieke ingrepen in gebouwen is er ook veel aandacht voor de sociale kant van gebiedsontwikkeling. In 2025 liepen vijf herhuisvestingstrajecten naast elkaar. Bewoners werden via persoonlijke gesprekken voorbereid op hun verhuizing en geïnformeerd over het herhuisvestingstraject.

Het uitverhuizen van bewoners verloopt in de meeste projecten volgens planning. Daarbij besteden we veel aandacht aan duurzame herhuisvesting: bewoners krijgen ondersteuning bij het vinden van een passende nieuwe woning. In wijken zoals Crabbehof en Krispijn werken we intensief samen met netwerkpartners om bewoners die extra ondersteuning nodig hebben te begeleiden. De herhuisvestingstrajecten vragen veel inzet van het herhuisvestingsteam en de collega's van gebieds- en wijkregie. Ondanks de hoge werkdruk blijven we zoeken naar oplossingen om bewoners goed te begeleiden.

### Renovatie en verduurzaming

In 2025 liepen de volgende projecten voor renovatie, verduurzaming en gasloos maken.

| Renovatie/Verduurzaming/<br>Gasloos 2025 | Aantal woningen<br>opgeleverd | Aantal woningen in<br>uitvoering | Aantal woningen in<br>voorbereiding |
|------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| <b>DORDRECHT</b>                         |                               |                                  |                                     |
| Wijk Dubbeldam (fase 1)                  | 285                           |                                  |                                     |
| Wijk Dubbeldam (fase 3.2)                | 57                            |                                  |                                     |
| Cornelis de Witstraat                    | 66                            |                                  |                                     |
| Kepler/Halleyweg                         | 285                           | 43                               |                                     |
| Keplerweg Zuid                           | 12                            | 162                              |                                     |



|                                      |             |            |            |
|--------------------------------------|-------------|------------|------------|
| Ruys de Beerenbrouckweg              |             |            | 48         |
| Troelstraweg Oostzijde, vernieuwbouw |             |            | 72         |
| Eemkerkstraat                        | 172         |            |            |
| Aalbersestraat/Nolenseweg            | 134         |            |            |
| Vorrinklaan                          |             | 20         | 50         |
| Keplerweg Noord                      |             |            | 137        |
| <b>ZWIJNDRECHT</b>                   |             |            |            |
| Kapiteinflats                        | 55          |            |            |
| Kievitstraat                         | 20          |            |            |
| Planetenbuurt, vernieuwbouw          |             | 58         | 63         |
| Norderstedtplein                     | 122         |            |            |
| <b>TOTAAL</b>                        | <b>1208</b> | <b>283</b> | <b>370</b> |

Deze projecten dragen bij aan een betere woningkwaliteit, lagere energielasten voor bewoners en een duurzamere woningvoorraad.

**Resultaten Koersdoel: Wat betreft de waardering van bewoners voor hun woning, streven we naar gemiddeld een 8.**

In het bewonersonderzoek van 2025 waarden bewoners hun woning gemiddeld met een 6,9. Dit is vergelijkbaar met het resultaat in 2024. Naar verwachting zal dit cijfer stijgen naarmate meer renovatie- en verduurzamingsprojecten worden afgerond.

Uit evaluaties van renovatieprojecten blijkt dat bewoners de samenwerking tussen Trivire en onze ketenpartners gemiddeld met een 8 beoordelen.

**Resultaten Koersdoel: We maken een programma ‘terugdringen warmtevraag en CO<sup>2</sup>-reductie’. Onze woningen hebben in 2024 gemiddeld energielabel B.**

In 2023 had onze woningvoorraad al gemiddeld energielabel B. Dat betekent echter niet dat we stilzitten. We blijven werken aan verdere verduurzaming en zetten ieder jaar stappen naar een CO<sub>2</sub>-neutrale woningvoorraad in 2050 als het gaat om het gebouwgebonden energieverbruik.

In 2025 zijn verschillende verduurzamingsprojecten uitgevoerd waarbij woningen zijn geïsoleerd en gasloos gemaakt, waaronder de projecten Norderstedtplein en Aalbersestraat/Nolenseweg.

**Resultaten Koersdoel: We realiseren 50% minder bouwafval bij onderhoud, sloop, renovatie en nieuwbouw.**

Deze ambitie sluit aan bij ons beleid voor circulair en modulair bouwen. In 2025 is het circulariteitsbeleid vastgesteld. Hierbij richten we ons op materiaalstromen die het grootste aandeel hebben in materiaalgebruik en CO<sub>2</sub>-uitstoot, zoals isolatiemateriaal en glas.

Bij toepassing van circulair glas wordt oud glas uit projecten opnieuw verwerkt in nieuw isolatieglas. Daarnaast onderzoeken we het gebruik van biobased isolatiematerialen. Dit vermindert afval en voorkomt dat in de toekomst schadelijke materialen vrijkomen bij sloop.

**Resultaten Koersdoel: We streven naar een gezonder binnenklimaat in onze woningen met aandacht voor zaken als vocht, geluid, warmte, koude en fijnstof.**

Een gezond binnenmilieu is belangrijk voor het wooncomfort, de gezondheid en het welzijn van bewoners. Daarbij spelen factoren zoals temperatuur, luchtvochtigheid, ventilatie en geluid een rol. Trivire heeft zowel een maatschappelijke verantwoordelijkheid als een wettelijke zorgplicht om te zorgen voor gezonde woningen. Bij onderhoud en renovatie houden we daarom rekening met het effect van maatregelen op het binnenklimaat.

Tegelijkertijd kunnen ook andere factoren een rol spelen, zoals energiearmoede of overbewoning. Daarom benaderen we dit onderwerp zowel vanuit een technisch perspectief als vanuit het perspectief van bewoners en bieden we waar nodig maatwerk.

**Resultaten Koersdoel: We hebben structureel aandacht voor klimaatadaptatie en natuurinclusieve maatregelen, zoals groene daken, groene tuinen, nestkasten, insectenmuren, regentonnen en waterdoorlatende tegels.**

Voorbeelden van maatregelen op dit vlak zijn:

- groene daken
- groene tuinen
- nestkasten en insectenvoorzieningen
- wateropvang en infiltratie
- biodiversiteitsmaatregelen

In 2024 is samen met de gemeente Dordrecht de buitenruimte bij het complex Tweelingen-Stierstraat opnieuw ingericht. Daarbij is onder andere een regentuin gerealiseerd en er is gewerkt aan het vergroenen van de tuinen van bewoners. In 2025 zijn beheerdagen georganiseerd met bewoners en wordt samen met gemeente en hovenier het groenbeheer gemonitord.

In 2025 is ook de binnentuin aan de Stratosfeerstraat opnieuw ingericht. Hierbij zijn onder andere een wadi (Water Afvoer Drainage en Infiltratie) en extra bomen aangebracht. De diversere beplanting stimuleert de biodiversiteit en draagt bij aan een prettigere leefomgeving. Bij de renovatie van het complex Norderstedtplein is een groen dak aangelegd. Dit draagt bij aan verkoeling, waterberging en een aantrekkelijker uitzicht voor bewoners.

**Resultaten jaardoel: Brandveiligheid**

In 2025 hebben we verdere stappen gezet in het uitvoeren van het brandveiligheidsbeleid. Dit beleid richt zich op vier thema's:

1. communicatie met bewoners
2. kennis en vaardigheden binnen de organisatie
3. alarmering en veilige vluchtmogelijkheden
4. maatregelen in bestaande gebouwen

#### **Communicatie met bewoners**

Bewoners en stakeholders zijn actief geïnformeerd over brandveiligheid, onder andere via bijeenkomsten en wijkbezoeken. Hierdoor is het bewustzijn rondom brandveiligheid vergroot.

#### **Kennis binnen de organisatie**

Medewerkers hebben trainingen en presentaties gevolgd over brandveiligheid. Hiervoor is een opleidingsprogramma ontwikkeld met modules voor verschillende functies, zoals projectleiders, opzichters en wijkbeheerders.

#### **Alarmering en vluchtveiligheid**

Het traject voor het plaatsen van rookmelders is afgerond. Daarnaast is aandacht besteed aan het vrijhouden van vluchtwegen. Dit leidde soms tot weerstand bij bewoners, omdat persoonlijke spullen uit galerijen en algemene ruimtes moesten worden verwijderd.

In overleg met bewoners en brandweer zijn oplossingen gevonden waarmee bewoners toch een persoonlijk accent kunnen aanbrengen zonder de veiligheid te verminderen.

#### **Scootmobielbeleid**

In 2025 zijn diverse scootmobielplekken veiliger gemaakt of uitgebreid, vooral in seniorencomplexen. In 2026 wordt de uitvoering van het scootmobielbeleid verder voortgezet.

#### **Maatregelen in bestaande gebouwen**

Begin 2025 zijn 18 complexen geselecteerd voor aanvullende brandveiligheidsmaatregelen. De werkzaamheden zijn inmiddels afgerond. Daarnaast wordt het functioneren van brandmeldinstallaties geëvalueerd en waar nodig verbeterd.

De voortgang op alle onderdelen laat zien dat Trivire haar brandveiligheidsdoelen voor 2025 heeft bereikt. Ook in 2026 blijft brandveiligheid een belangrijk aandachtspunt.

**Resultaten jaardoel: Duurzaamheidsvisie uitrollen**

In 2025 hebben we verder gewerkt aan de uitvoering van onze duurzaamheidsvisie. Deze richt zich op drie hoofdthema's:

- energie en CO<sub>2</sub>
- groen en blauw
- circulair en modulair bouwen

### **Energie en CO<sub>2</sub>**

Samen met gemeenten en andere stakeholders werken we aan de warmtetransitie. Trivire levert onder andere een bijdrage aan de ontwikkeling van regionale warmteprogramma's.

### **Groen en blauw**

Projecten zoals de herinrichting van de Stratosfeerstraat en de Tweelingen-Stierstraat dragen bij aan waterberging, biodiversiteit, verkoeling en sociale ontmoeting.

Daarnaast neemt Trivire deel aan een onderzoekstraject van Wageningen University om kennis en samenwerking op het gebied van klimaatadaptatie te versterken.

### **Circulair en modulair bouwen**

In 2025 is het circulariteitsbeleid vastgesteld. In dit document zijn de eerste stappen en lessen vastgelegd. Er wordt onder andere gekeken naar de materiaalgebonden CO<sub>2</sub>-uitstoot van projecten. Daarnaast zijn nieuwbouwprojecten onderzocht op mogelijkheden voor een pilot met circulaire houtbouw. Eén project bleek hiervoor geschikt en wordt begin 2026 verder uitgewerkt.



## Dienstverlening met aandacht

**De vraag van de bewoner staat bij ons altijd centraal. Een vraag kan er zelfs voor zorgen dat we tijdelijk extra dienstverlening bieden in wijken en buurten. En wanneer we zien dat wat nodig is niet tot ons werk behoort, dan vragen we onze samenwerkingspartners deze dienstverlening te bieden. Dat is voor ons Van betekenis zijn. We blijven ons hier constant in ontwikkelen en verbeteren.**

### Resultaten Koersdoel: **Wat betreft de waardering van bewoners voor onze dienstverlening streven we naar gemiddeld een 8.**

In de Aedes Benchmark 2025 behaalde Trivire een A-score op dienstverlening. In de meetperiode van de benchmark waardeerden bewoners onze dienstverlening gemiddeld met een 8. Dat is een resultaat waar we trots op zijn. Onze dienstverlening en de resultaten van klantmetingen blijven een belangrijk onderwerp van gesprek binnen de organisatie. We kijken voortdurend waar we in onze processen extra klantwaarde kunnen toevoegen. Dit traject loopt door in 2026.

### Resultaten jaardoel: **Uitrollen klantbeloften**

De uitrol van de klantbeloften is onderdeel van de nieuwe visie op dienstverlening. Deze visie maakt op haar beurt onderdeel uit van de herijking van de Koers van Trivire.

Het traject om de Koers te herijken is in het najaar van 2025 gestart en wordt in 2026 afgerond. Er is besloten om de implementatie van de klantbeloften te laten aansluiten op de nieuwe Koers.

We hebben daarbij wel beoordeeld of uitstel van de implementatie risico's zou opleveren voor de klanttevredenheid. Dat bleek niet het geval: de klanttevredenheid was stabiel en werd maandelijks gemonitord.

### Resultaten jaardoel: **Herijken visie dienstverlening**

In het najaar van 2025 is samen met KWH gestart met het opstellen van een nieuwe visie op dienstverlening. Bij het ontwikkelen van deze visie is gebruik gemaakt van diverse input zoals:

- gesprekken met bewoners
- inbreng van de Huurdersparticipatieraad Trivire (HPT)
- input van medewerkers

De uitgangspunten voor de nieuwe visie zijn bepaald in een aantal workshops. Deze uitgangspunten vormen ook belangrijke input voor de herijking van de Koers van Trivire.

Na vaststelling van de nieuwe Koers in 2026 wordt de definitieve visie op dienstverlening afgerond en start de implementatie, inclusief de uitrol van de klantbeloften.

### Resultaten jaardoel: **Verantwoorde inzet AI**

In 2025 heeft Trivire verdere stappen gezet in het verantwoord inzetten van kunstmatige intelligentie (AI). Een mooi voorbeeld is de introductie van de Taal- en Toonbot. Deze tool ondersteunt medewerkers bij het schrijven van heldere en begrijpelijke teksten die aansluiten bij de communicatiestijl van Trivire. Zo draagt deze tool bij aan toegankelijk en consistent taalgebruik binnen de organisatie.

Daarnaast is aandacht besteed aan bewustwording rondom het gebruik van AI. Daarbij gaat het onder andere om risico's op het gebied van privacy en betrouwbaarheid van informatie.

Om het gebruik van AI zorgvuldig te organiseren zijn richtlijnen en spelregels opgesteld. Deze sluiten aan bij de normen en waarden van Trivire en bij de uitgangspunten van de AI Act.

Het gebruik van AI-tools binnen de organisatie is gekoppeld aan het volgen van een verplichte AI-training. In 2025 hebben 57 medewerkers hiervoor een certificaat behaald. De toepassing Copilot Pro wordt inmiddels organisatiebreed uitgerold en is alleen beschikbaar voor medewerkers die deze training hebben gevolgd.

### Overige resultaten: **Gebiedsontwikkeling complex Da Costa**

In maart 2024 is gestart met de herhuisvesting van de bewoners van het complex Da Costa. Hieraan ging een intensief voorbereidingstraject vooraf met gesprekken met bewoners.

Op basis van deze gesprekken is het herhuisvestingstraject in twee fases uitgevoerd:

- eerst verhuisden bewoners met een kwetsbare gezondheid
- daarna startte de herhuisvesting van de overige bewoners

Het traject wordt intensief begeleid door Trivire, met aandacht voor duidelijke communicatie en ondersteuning bij vragen op verschillende leefgebieden. Hierbij werken we nauw samen met maatschappelijke partners die aanvullende ondersteuning bieden waar dat nodig is.

Ons uitgangspunt hierbij blijft: “we verhuizen mensen en geen problemen.”

Daarnaast was er aandacht voor buurtbinding. Waar mogelijk proberen we bewoners die dat willen in hun eigen wijk te herhuisvesten. Dit bleek niet in alle gevallen mogelijk.

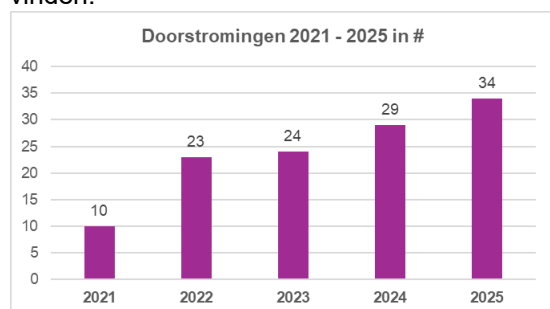
Voor een kleine groep bewoners die onduidelijkheden ervaarde zijn extra informatiebijeenkomsten georganiseerd. Hierbij is ook samengewerkt met een lokale bewonersorganisatie.

Op dit moment moeten nog minder dan vier huurders worden verhuisd. Zodra het traject volledig is afgerond, wordt bewoners gevraagd hoe zij de dienstverlening van Trivire hebben ervaren. Deze ervaringen gebruiken we om toekomstige herhuisvestingstrajecten verder te verbeteren.

### Overige resultaten: **(Regionale) doorstroming**

Sinds 2021 werkt Trivire met een doorstroommakelaar. Dit helpt bewoners bij het vinden van een woning die beter past bij hun situatie en bevordert de doorstroming op de woningmarkt.

In 2025 hebben onze doorstroommakelaars 34 doorstromingen gerealiseerd. Deze verhuizingen zorgen voor meerdere verhuisketens, waardoor ook andere woningzoekenden een woning konden vinden.



Daarnaast is in 2025 samen met andere woningcorporaties gewerkt aan een regionale doorstroomregeling. Deze regeling geeft oudere bewoners van een grote eengezinswoning de mogelijkheid om met voorrang te verhuizen naar een passende, gelijkvloerse woning.

In 2026 vindt een eerste evaluatie van deze regeling plaats.

### Overige resultaten: **Plusflats**

Op 13 februari 2025 is de eerste Plusflat van Trivire, in De Zephyr, officieel geopend door de wethouder Wonen, de directeur van Aafje en het bestuur van Trivire.

Later in het jaar zijn ook Plusflats gestart in:

- het Stadswiel
- Planetenlaan
- Sterrenwiel (Dordrecht)
- Swinstaete
- Pruylendorp (Zwijndrecht)

Niet alle complexen beginnen vanaf nul. In sommige complexen organiseren bewoners al activiteiten voor elkaar. De Plusflats maken deel uit van een regionale subsidieaanvraag bij zorgkantoor VGZ, waarin zorgorganisaties (Aafje, Salios en Mij) samenwerken met woningcorporaties Woonkracht 10, Rhiant en Trivire. Het concept van de Plusflats is gericht op:

- langer zelfstandig wonen
- vroegtijdig signaleren van zorgvragen
- stimuleren van ontmoeting en activiteiten

De subsidie was oorspronkelijk bedoeld voor 2025, maar voor 2026 lijkt subsidie beschikbaar te blijven voor de bestaande Plusflats.

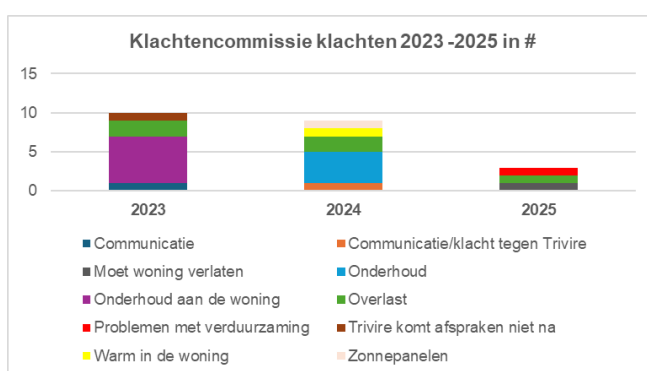
### Overige resultaten: Hercontractering schoonmaak

De kwaliteit van de schoonmaak in woongebouwen is belangrijk voor zowel bewoners als Trivire. Begin 2025 is daarom een quickscan uitgevoerd naar de huidige schoonmaak- en glasbewassingscontracten. Hieruit bleek dat het wenselijk is om opnieuw te kijken naar de inhoud van de contracten en de schoonmaakprogramma's.

Er is een project gestart om de dienstverlening op dit gebied te verbeteren en tegelijkertijd de samenwerking met schoonmaakpartners te professionaliseren. De huidige contracten lopen eind 2026 af. Het doel van dit traject is een hogere tevredenheid bij bewoners, schoonmaakpartners en Trivire.

### Klachtenbehandeling

In 2025 heeft de Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland drie klachten over Trivire ontvangen. Eén daarvan is daadwerkelijk in behandeling genomen. Het aantal klachten is in de afgelopen twee jaar afgenomen.



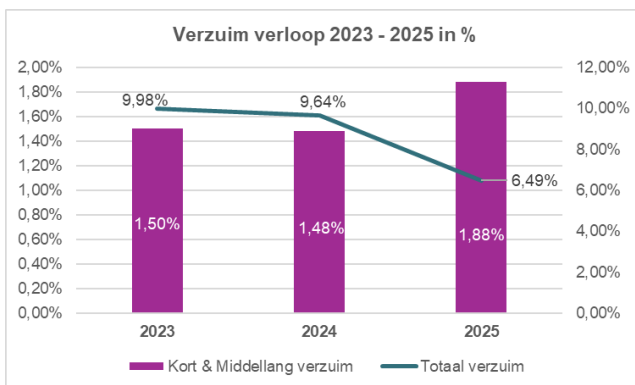


## Gezonde organisatie

Om onze organisatie flexibel en financieel gezond te houden, denken we bewust na over elke euro die we uitgeven. Hierbij is altijd het doel om zo veel mogelijk goede dingen te doen met ons geld en geven we niet meer uit dan we beschikbaar hebben.

**Resultaten Koersdoel: Wij hebben een kort en middellang verzuimpercentage van samen maximaal 1,5%.**

Eind 2025 bedraagt het totale verzuimpercentage binnen Trivire 6,49%. Het kort en middellang verzuim samen komt uit op 1,88%. Het grootste deel van het verzuim bestaat uit langdurig verzuim. Door gerichte maatregelen is het totale verzuimpercentage in 2025 met ruim 3% gedaald. Om langdurig verzuim te voorkomen, voeren leidinggevenden tijdig gesprekken met medewerkers over hun belastbaarheid en wat zij nodig hebben om goed te kunnen blijven werken.



Wanneer medewerkers toch uitvallen, schakelen we snel om passende interventies in te zetten. De lijnen tussen leidinggevenden en de arbodienst zijn kort, waardoor snel kan worden gehandeld. Daarbij kijken we nadrukkelijk naar de mogelijkheden die medewerkers nog wel hebben binnen de organisatie. Deze aanpak wordt in 2026 verder versterkt.

**Resultaten Koersdoel: Onze medewerkers waarderen het werk met gemiddeld een 8.**

In 2025 is het organisatieontwikkeltraject, in samenwerking met Bureau Andersom, voortgezet. De resultaten van het psychosociaal arbeidsonderzoek en de zogenoemde teamfoto's zijn in teamsessies besproken en vertaald naar concrete verbeteracties.

Teams zijn vervolgens zelf aan de slag gegaan met deze plannen. De voortgang wordt regelmatig geëvalueerd en waar nodig bijgestuurd.

Eind 2025 zijn de voorbereidingen getroffen om begin 2026 een medewerkerstevredenheids-onderzoek (MTO) uit te rollen om de waardering van de medewerkers te meten.

**Resultaten Koersdoel: We voldoen aan het interne normenkader voor de financiële kengetallen.**

In de begroting hanteren we de normen van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Zie hoofdstuk **Treasury en financiën**

**Resultaten Koersdoel: We scoren minimaal B in de Aedes benchmark op bedrijfslasten.**

In de Aedes Benchmark (over verslagjaar 2024) behaalde Trivire een C-score op beïnvloedbare bedrijfslasten. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een relatief hogere personele inzet in verband met de opgaven bij verhuur en beheer.

De personeelslasten per verhuurbare eenheid lagen in 2024 iets boven het landelijke gemiddelde (€ 877 bij Trivire tegenover € 868 landelijk).

In 2025 is een daling van de inhuurkosten ingezet. De effecten hiervan worden zichtbaar in de benchmarkresultaten van 2026. De uiteindelijke score hangt ook samen met ontwikkelingen in de sector.

#### **Resultaten Koersdoel: De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geven een positieve beoordeling.**

In de toezichtbrief van de Aw over 2024 is één oordeelonthouding opgenomen waarover toezichtafspraken zijn gemaakt. Op de overige onderdelen was de risico-inschatting laag. Verder is in 2025 het dossier over de aflossing van de interne lening afgerond met een evaluatie van het proces. Eind 2025 is het afgesproken deel van de interne lening afgelost.

Ook in 2025 heeft Trivire van het WSW een borgbaarheidsverklaring ontvangen.

#### **Resultaten jaardoel: Integraal calamiteitenplan**

In 2024 is gestart met de ontwikkeling van een integraal calamiteitenmanagementplan gericht op het waarborgen van de veiligheid van medewerkers en bewoners bij crisissituaties. Dit plan heeft uiteindelijk de naam Crisisplan gekregen. Bij het opstellen van dit plan zijn bestaande protocollen geanalyseerd en zijn medewerkers uit verschillende afdelingen betrokken. Het crisisplan is in 2025 vastgesteld, inclusief een implementatieplan.

De implementatie is gestart in de periode oktober tot en met december 2025, waarbij medewerkers die betrokken waren bij het opstellen van het plan zijn geïnformeerd over de hoofdlijnen. De verdere implementatie wordt in 2026 voortgezet.

#### **Resultaten jaardoel: Organisatieontwikkeling**

In 2025 heeft de organisatieontwikkeling een volgende fase bereikt. Na een periode van heroriëntatie is het traject na de zomer hervat met twee nieuwe facilitators. Hierdoor kon de focus worden verlegd van planvorming naar uitvoering en borging.

Belangrijke stappen waren:

- het vaststellen van de leiderschapsvisie
- het versterken van systemisch kijken binnen de organisatie
- het ontwikkelen van het gedragskompas

Het gedragskompas richt zich op drie kernwaarden (OEV):

- Open communicatie
- Eigenaarschap
- Verbinden

#### **Leiderschap**

Voor leidinggevendenden zijn leiderschapsdagen georganiseerd om hen te ondersteunen bij het zichtbaar maken van de leiderschapsvisie en de OEV-principes in hun dagelijks werk. Aanvullende interventies helpen bij de vertaling naar de praktijk.

#### **Teamontwikkeling**

Teamontwikkeling is opnieuw opgestart, waarbij leidinggevendenden eigenaar zijn van het proces. HR ondersteunt waar nodig en externe begeleiding wordt gefaseerd afgebouwd.

#### **Gedragskompas en HR-cyclus**

Het gedragskompas is in november 2025 geïntroduceerd tijdens een personeelsbijeenkomst. De implementatie vindt plaats binnen teams via het zogenaamde ronde gesprek.

De borging van het gedragskompas wordt onderdeel van de HR-cyclus, die momenteel in de fase van besluitvorming zit.

#### **Van project naar structurele inbedding**

Er zijn stappen gezet om de organisatieontwikkeling structureel te verankeren in het dagelijkse werk. Vanaf 2026 worden de projectmatige overlegstructuren afgebouwd en wordt de samenwerking tussen leidinggevendenden en HR verder versterkt.

Met deze stappen werkt Trivire verder aan een gezonde organisatie waarin leiderschap, cultuur en samenwerking duurzaam zijn verankerd.



### Resultaten jaardoel: **ontwikkelen inkoop en CLM proces**

Trivire werkt met veel externe leveranciers vanuit een regisserende rol. Deze leveranciers hebben een belangrijke rol in het realiseren van onze doelstellingen. Daarom investeren we in een professionele inrichting van inkoop en contract- en leveranciersmanagement (CLM).

Met behulp van het Racewagenmodel van Aedes is onderzocht welke onderdelen van het inkoopproces verder ontwikkeld moeten worden.

Voor de korte termijn is gekozen om prioriteit te geven aan:

- het tactisch inkoopproces
- het contractmanagementproces
- het leveranciersmanagementproces

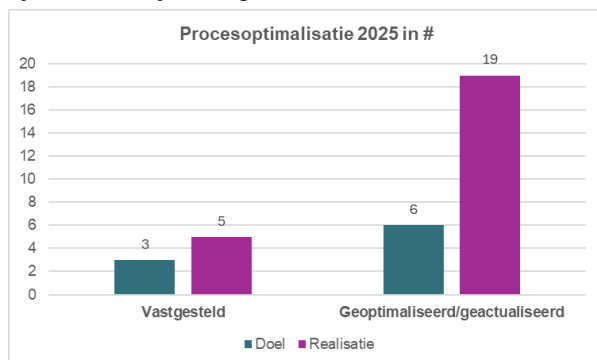
In 2025 is het contractmanagementproces uitgewerkt en vastgesteld en is gestart met de implementatie. Daarnaast is begonnen met de ontwikkeling van het tactisch inkoopproces, dat in 2026 wordt voortgezet.

Ook zijn de belangrijkste rollen binnen inkoop en contractmanagement vastgesteld en is bepaald wie deze rollen vervult binnen de 40 belangrijkste inkoopcategorieën.

Door deze stappen wordt Trivire beter in staat gesteld om kosten en risico's te beheersen en tegelijkertijd de kwaliteit en continuïteit van dienstverlening te verbeteren.

### Resultaten jaardoel: **Procesoptimalisatie**

In 2025 zijn vier pilotprojecten gestart waarin procesgericht werken en continu verbeteren centraal stonden. Per afdeling is gestart om de pilots op te zetten en via een werkgroep het proces te verbeteren. In de loop van 2025 ontstond bij alle vier de pilots vertraging door verschillende (onvoorziene) oorzaken. Grotendeels door wijzigingen van functionarissen en/of sleutelfiguren in het proces. In de 1<sup>e</sup> viermaandsrapportage 2026 worden drie van de vier optimalisaties afgerond en geëvalueerd. Een ander doel was het optimaliseren en/of actualiseren van minimaal zes processen. Dit doel is ruimschoots behaald met 19 geoptimaliseerde en geactualiseerde processen, waarvan er vijf formeel zijn vastgesteld.



### Resultaten jaardoel: **Privacy en security awareness**

In 2025 is verder gewerkt aan het versterken van privacy- en securitybewustzijn binnen de organisatie. Het Information Security Management System (ISMS) wordt gebruikt als continu verbeterproces om vertrouwelijke informatie beter te beschermen. Dit systeem sluit aan op het Trivire Informatiebeveiligingsbeleid (TIBB) en is geïntegreerd in bestaande processen.

Om medewerkers bewust te maken van risico's op het gebied van privacy en informatiebeveiliging wordt gebruikgemaakt van het online platform KnowBe4. Dit platform biedt korte trainingen en geeft inzicht in deelname en risicogedrag. Daarnaast besteden we op het intranet Joost regelmatig aandacht aan privacy en informatiebeveiliging. We delen praktijkvoorbeelden, zoals verkeerd verzonden e-mails of phishingmails, om medewerkers bewust te maken van mogelijke risico's en hoe deze te voorkomen.

## Voortgang gemeentelijke prestatieafspraken

Trivire maakt met gemeenten en huurdersorganisaties prestatieafspraken over onderwerpen zoals woningbouw, betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid.

In 2025 is in Dordrecht, Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht intensief samengewerkt aan de uitvoering van deze afspraken. Hieronder beschrijven we de belangrijkste resultaten per gemeente.

### Gemeente Dordrecht

In 2025 werkten Trivire, de gemeente Dordrecht en de huurdersorganisaties samen aan het vergroten van de sociale woningvoorraad, het verbeteren van de doorstroming, het versterken van de leefbaarheid en het versnellen van de verduurzaming.

#### Uitbreiding van de woningvoorraad

In 2025 zijn 24 woningen gerealiseerd aan het Van den Broekerf voor zorginstelling ASVZ. Deze woningen zijn in januari 2026 opgeleverd en dragen bij aan de huisvesting van een kwetsbare doelgroep.

Daarnaast is gestart met de voorbereiding van 25 seniorenwoningen op Oudland. Ook werkt Trivire op verzoek van de gemeente aan de realisatie van tijdelijke woningen voor Oekraïense vluchtelingen op twee locaties. De oplevering hiervan staat gepland voor 2026.

Verder wordt samen met de gemeente onderzocht op welke locaties extra woningen kunnen worden toegevoegd door bijvoorbeeld het optoppen van bestaande gebouwen. Ten minste één locatie wordt momenteel nader uitgewerkt.

De voortgang van diverse nieuwbouw- en gebiedsontwikkelingsprojecten, waaronder Dubbeldam, Krispijn en de vernieuwbouw van complexen zoals Troelstraweg-Oost, is beschreven in het hoofdstuk **Wonen voor iedereen**.

#### Doorstroming

Om de slaagkansen van woningzoekenden te vergroten wordt ingezet op het bevorderen van doorstroming. Trivire werkt hiervoor onder meer met een doorstroommakelaar. In 2025 zijn meerdere verhuisketens gerealiseerd, waardoor woningen vrijkwamen voor andere woningzoekenden. Daarnaast wordt samen met de gemeente verkend of een pilot kan worden gestart voor het huisvesten van mensen met vitale beroepen.

#### Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van wonen blijft een belangrijk aandachtspunt. De huurverhoging per 1 juli 2025 bedroeg gemiddeld 4,3%, onder het landelijk toegestane maximum van 5%.

Bij verduurzamingsprojecten worden huurders niet geconfronteerd met extra kosten voor energiebesparende maatregelen. De aanpak van betaalbaarheid en het huurbeleid worden uitgebreider toegelicht in het hoofdstuk **Wonen voor iedereen**.

#### Verduurzaming

In 2025 is de aanpak van woningen met energielabel E, F en G verder voortgezet. Daarnaast is samen met de gemeente een wijkuitvoeringsplan voor Crabbehof opgesteld als voorbereiding op aardgasvrij wonen.

De voortgang van de renovatie- en verduurzamingsprojecten wordt uitgebreider beschreven in het hoofdstuk **Prettig en Duurzaam**.

#### Leefbaarheid en veiligheid

Samen met de gemeente en partners wordt gewerkt aan de leefbaarheid in verschillende wijken. Voorbeelden hiervan zijn de uitvoeringsbrigade Dordrecht West en het Nationaal Programma Dordt West.

Daarnaast wordt ingezet op een gezamenlijke aanpak van ondermijning, waardoor woningen opnieuw beschikbaar komen voor de doelgroep van sociale huur.

## Gemeente Zwijndrecht

In Zwijndrecht lag de nadruk in 2025 op de thema's beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen, veerkrachtige buurten, wonen met zorg en verduurzaming.

### Gebiedsontwikkeling en leefbaarheid

Binnen het Programma Veerkrachtige Buurten loopt de langjarige aanpak in vijftien focusbuurten, waaronder de Kapiteinsflats en Ooievaar- en Vinkplein. In de Planetenbuurt wordt gewerkt aan een omvangrijke vernieuwbouw- en sloop-nieuwbouwopgave. Deze ontwikkeling is onderdeel van de bredere gebiedsaanpak in Zwijndrecht-Noord.

Om de leefbaarheid tijdens deze transitie te behouden, wordt samengewerkt met het initiatief "Stad in de Maak". Leegstaande woningen worden tijdelijk verhuurd en gebruikt voor activiteiten die bijdragen aan sociale samenhang in de buurt.

De voortgang van deze gebiedsontwikkeling wordt nader toegelicht in het hoofdstuk *Wonen voor iedereen*.

### Betaalbaarheid en beschikbaarheid

De sociale woningvoorraad blijft in Zwijndrecht boven de norm van 30%. Betaalbaarheid wordt geborgd door een gematigd huurbeleid, passend toewijzen en maatregelen om huurachterstanden te voorkomen.

### Duurzaamheid

In de wijken Walburg en Kort Ambacht is gestart met de aansluiting op het warmtenet. Daarnaast is het aantal woningen met energielabel E, F en G verder teruggebracht. Verduurzaming wordt structureel meegenomen bij nieuwbouw, renovatie en gebiedsontwikkelingen.

Een overzicht van de belangrijkste projecten is opgenomen in het hoofdstuk *Prettig en Duurzaam*.

### Resultaten

Belangrijke resultaten in 2025 zijn onder meer:

- de start van de vernieuwbouw en sloop-nieuwbouw van 291 woningen in de Planetenbuurt
- de afronding van de eerste fase van de herhuisvesting
- de aanleg van een groen dak op het complex Norderstedtplein
- verdere inzet op participatie en sociale samenhang in de wijk

## Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht

Ook in Hendrik-Ido-Ambacht is in 2025 samengewerkt aan de uitvoering van de prestatieafspraken tussen Trivire, de gemeente en de huurdersorganisaties. De samenwerking richt zich vooral op uitbreiding van de sociale woningvoorraad, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid.

### Beschikbaarheid van woningen

De sociale woningvoorraad bleef in 2025 op peil.

Er is bestuurlijke overeenstemming bereikt over het realiseren van sociale woningbouw op drie schoollocaties (IHP-locaties). Op één van deze locaties, naar verwachting De Admiraal, zal Trivire ongeveer 20 sociale huurwoningen voor jongeren en starters realiseren.

Daarnaast wordt de voorraad in de toekomst uitgebreid door:

- de bouw van woningen in De Volgerlanden (Hofjes)
- de afname van 12 seniorenwoningen aan het Ambachts Lint

### Betaalbaarheid

Betaalbaarheid wordt geborgd via een gematigd huurbeleid en passend toewijzen. Daarnaast kunnen huishoudens met lage inkomens gebruikmaken van kwijtschelding van gemeentelijke heffingen.

Via het convenant "Werkafspraken preventie huisuitzetting" wordt ingezet op het vroegtijdig signaleren van betalingsproblemen en het voorkomen van huisuitzettingen.

### Duurzaamheid

In Hendrik-Ido-Ambacht heeft Trivire geen woningen meer met energielabel E, F of G. Samen met de gemeente wordt gewerkt aan verdere stappen in de energietransitie.

Een voorbeeld hiervan is het wijkuitvoeringsplan voor Oostendam/Kruiswiel, waarin wordt onderzocht of een warmtenet een geschikte oplossing kan zijn.

Daarnaast zijn plannen gemaakt voor het vergroenen van de buitenruimte rondom de Tesselschadestraat en het nemen van klimaatadaptieve maatregelen. De gemeente en Trivire namen hiervoor gezamenlijk deel aan de Klimaatchallenge van de provincie Zuid-Holland, die zij hebben gewonnen. De uitvoering van de herinrichting staat gepland voor 2026–2027.

#### **Leefbaarheid en aandachtsgroepen**

Samen met het sociaal wijkteam wordt ingezet op een integrale aanpak van sociale problematiek in verschillende buurten.

Daarnaast is er een lokale werkgroep actief die zich richt op de huisvesting van kwetsbare doelgroepen.

## Verslag van de Raad van Commissarissen (RvC)

### Voorwoord

Voor Trivire stond 2025 in het teken van verdere ontwikkeling van de organisatie en het versterken van de bestuurlijke structuur. Een belangrijke stap daarin was de overgang naar een collegiaal tweehoofdig bestuur. Tot 1 april 2025 werd de tweede bestuurdersfunctie tijdelijk ingevuld door een bestuurder ad interim. Per 1 september 2025 is Marcel Korthorst gestart als tweede bestuurder, met de portefeuilles Bedrijfsvoering en Staf/organisatieontwikkeling.

De Raad van Commissarissen (RvC) bestond in 2025 uit zes leden. In deze samenstelling hield de RvC toezicht op het bestuur en op de realisatie van de maatschappelijke opgaven van Trivire.

In het verslagjaar besteedde de RvC bijzondere aandacht aan de voortgang van het organisatieontwikkeltraject, de versterking van de interne beheersing en de voorbereiding van de herijking van de Koers. De RvC heeft veel waardering voor de inzet en betrokkenheid van medewerkers en management. Het is mooi om te zien dat er naast de focus op de interne organisatie, blijvend aandacht was voor onze huurders en samenleving. De waardering van huurders voor de dienstverlening, onder meer zichtbaar in de A-score in de Aedes Benchmark, onderstreept dat deze inzet effect heeft.

Tot slot spreekt de RvC zijn dank uit aan het bestuur voor de constructieve samenwerking. Met het tweehoofdig bestuur is een stevige basis gelegd om verder te bouwen aan een toekomstbestendige organisatie.

### Over besturen en toezichthouden

Hieronder doet de RvC verslag over de rol, werkzaamheden en ontwikkelingen binnen de RvC van Trivire.

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
- Het financieel verslaggevingsproces en kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording
- Naleving van toepasselijke wet- en regelgeving

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn vastgelegd in de statuten van Trivire, de Governancecode Woningcorporaties en het reglement voor de Raad van Commissarissen. Deze kaders vormen het toezicht- en toetsingskader dat de RvC gebruikt bij het beoordelen van besluiten, bestuursvoorstellen, het functioneren van het bestuur en het eigen functioneren van de raad. De RvC vervult drie kernrollen: toezichthouder, klankbord/raadgever en werkgever van het bestuur. Daarnaast heeft de RvC een rol als netwerker/ambassadeur.

### Verslag vanuit toezichthoudende rol

#### Strategie

De RvC heeft in 2025 diverse bestuursbesluiten goedgekeurd die voortvloeien uit de Woningwet, de statuten en het interne governancekader van Trivire. Een overzicht van deze besluiten is opgenomen in de paragraaf *Besluiten en goedkeuringen*.

Naast de formele besluitvorming heeft de RvC met het bestuur, het management en medewerkers gesproken over strategische ontwikkelingen binnen Trivire. In 2025 ging het onder meer om de organisatieontwikkeling, de versterking van de interne beheersing, het strategisch inkoopbeleid en de herijking van de Koers.

Deze gesprekken bieden ruimte voor verdieping en dragen bij aan een gezamenlijk beeld van de strategische opgaven en de wijze waarop de organisatie deze oppakt.

### **Toezicht op financiële/operationele prestaties en beheersing risico's**

De RvC heeft zich gedurende het jaar regelmatig laten informeren over de financiële en operationele prestaties van Trivire. Dit gebeurt onder andere via de periodierapportage die iedere vier maanden wordt opgesteld. Deze periodierapportages geven inzicht in de voortgang van de doelstellingen, de financiële ontwikkeling van de organisatie en relevante externe ontwikkelingen.

De RvC vindt het van belang dat de beschikbare middelen doelmatig worden ingezet voor het realiseren van betaalbare, kwalitatief goede en duurzame woningen voor de doelgroep.

De auditcommissie speelt een belangrijke rol bij het toezicht op de financiële verslaggeving en de risicobeheersing. Op 10 juni 2025 zijn de jaarrekening 2024, het accountantsverslag en de controleverklaring van de externe, onafhankelijke accountant besproken met het bestuur, de auditcommissie, de concerncontroller en de externe accountant van Deloitte. Op 23 juni 2025 is vervolgens de jaarrekening en jaarverslag 2024 en de controleverklaring in de RvC-vergadering met het bestuur en de externe accountant Deloitte besproken en door de RvC vastgesteld.

In de AC vergadering van 15 september 2025 is in aanwezigheid van de accountant het proces van de jaarrekening geëvalueerd en is het concept auditplan 2025 besproken. In de auditcommissie van 12 november 2025 en de RvC van 24 november 2025 is de managementletter besproken.

De RvC hecht aan een zorgvuldige risicobeheersing en heeft dit punt zowel bij de Auditcommissie als RvC op de agenda staan.

### **Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties**

De RvC houdt toezicht op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van Trivire via de periodierapportages, de prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties en de voortgang van het jaarplan en de begroting.

Bij strategische projecten, zoals nieuwbouw-, renovatie- en duurzaamheidsprojecten, wordt de RvC afzonderlijk geïnformeerd en vindt een inhoudelijke bespreking plaats.

Daarnaast wordt de RvC tijdens elke RvC-vergadering geïnformeerd over actuele ontwikkelingen binnen en buiten de organisatie, zoals wijzigingen in wet- en regelgeving, ontwikkelingen in samenwerkingsverbanden, integriteitsvraagstukken en organisatorische ontwikkelingen. Op deze manier blijft de RvC goed geïnformeerd over de context waarin Trivire opereert.

## **Verslag vanuit werkgeversrol**

### **Topstructuur, profielen bestuur en benoeming**

Trivire werkt volgens het tweelagenbestuursmodel met een bestuur en een Raad van Commissarissen. De RvC bestond per 31 december 2025 uit zes leden.

Het bestuur bestond in de periode januari-maart 2025 uit mevrouw Van Rood als vaste directeur-bestuurder en een bestuurder ad-interim. Vanaf september 2025 is sprake van een collegiaal tweehoofdig bestuur met de komst van Marcel Korthorst als tweede bestuurder.

### **Bestuur**

Per 1 augustus 2016 is bestuurder mevrouw A.K. (Tinka) van Rood, aangesteld voor een periode van vier jaar en per 1 augustus 2020 is zij voor een periode van vier jaar herbenoemd. Per 1 augustus 2024 is zij herbenoemd voor derde termijn van vier jaar. Van 20 juni 2024 tot 1 april 2025 was mevrouw S. Katus ad interim bestuurder als tweede bestuurder naast mevrouw Van Rood.

De werving en selectie van deze tweede bestuurder startte begin 2025 en werd begeleid door een extern bureau. Bij dit proces waren naast de RvC ook het managementteam, de ondernemingsraad en de huurdersorganisatie betrokken. De RvC heeft het selectieproces geëvalueerd in de RvC van 24 november 2025 en geconcludeerd dat dit zorgvuldig en professioneel is verlopen. Verder zijn er wat aandachtspunten benoemd op het vlak van communicatie, planning en vertrouwelijkheid. Deze worden meegenomen in toekomstige wervingsprocessen.

### Beoordelingskader en beoordeling

Jaarlijks worden prestatieafspraken gemaakt tussen de RvC en het bestuur over doelen op strategisch niveau die recht doen aan de bestuurlijke verantwoordelijkheid. In het jaargesprek met het bestuur is stilgestaan bij de realisatie van de gemaakte afspraken. Omdat de prestatieafspraken tot stand zijn gekomen voor de komst van heer Korthorst, heeft mevrouw Van Rood hierin het voortouw genomen. Het bestuur heeft gezamenlijk teruggekeken op de periode september-december 2025. Daarnaast is in de Remuneratie- en Governancecommissie gesproken over de invulling van de werkgeversrol en de wensen en verwachtingen van de RvC en het bestuur.

De RvC heeft met mevrouw Katus specifieke afspraken gemaakt vanwege de tijdelijke invulling van de tweede bestuurdersfunctie.

### Nevenfuncties bestuurder Van Rood

In het kader van haar functie als bestuurder van Trivire vervult mevrouw Van Rood één onbezoldigde nevenfunctie:

- Bestuurslid Stichting Woonkeus

Deze nevenfunctie is 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. De nevenfunctie is 'qualitate qua', en niet in dienstbetrekking, zodat de anticumulatiebepaling uit de WNT niet van toepassing is.

Mevrouw Katus vervult de volgende nevenfuncties:

- Voorzitter Raad van Toezicht stichting DRU Industriepark
- DGA Mirabel Consultancy BV

De RvC heeft deze nevenfuncties beoordeeld op mogelijke belangenverstrengeling en heeft geen bezwaren of bedenkingen gevonden. Met mevrouw Katus is afgesproken dat zij vanuit haar BV gedurende haar opdracht bij Trivire geen activiteiten ontplooit in het werkgebied van Trivire en/of die (de schijn van) tegenstrijdig belang kunnen oproepen.

De heer Korthorst vervult de volgende nevenfuncties:

- 2023 – heden: Lid Raad van Toezicht bij Stichting hotspothutspot.
- 2022 – heden: Bestuurslid Rotterdam City Basketball.

Deze nevenfuncties zijn door de RvC beoordeeld in de sollicitatieprocedure. De RvC heeft geen bedenkingen of bezwaren heeft geuit in het licht van tijdsbesteding of mogelijke belangenverstrengeling.

### Beloning bestuur

De bestuurders in dienstverband ontvangen een vaste honorering; er zijn geen variabele beloningselementen (gratificaties, bonussen en dergelijke). De beloning van de bestuurders 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                 | 2025           | 2024           |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 207.364        | 195.176        |
| Beloningen betaalbaar op termijn              | 22.608         | 22.758         |
| <b>Totaal</b>                                 | <b>229.972</b> | <b>217.934</b> |

| Mevrouw S. (Susanne) Katus januari – april 2025 | 2025          | 2024           |
|-------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Beloning                                        | 42.336        | 158.200        |
| <b>Totaal</b>                                   | <b>42.336</b> | <b>158.200</b> |

| De heer M. (Marcel) A.H. Korthorst september – december 2025 | 2025            |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen                | 56.036          |
| Beloningen betaalbaar op termijn                             | 7.471           |
| <b>Totaal</b>                                                | <b>€ 63.507</b> |

### Permanente Educatie (PE) 2023 t/m 2025

In overeenstemming met de bepalingen in de Governancecode woningcorporaties 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).

| Naam              | PE-punten 2023 | PE-punten 2024 | PE-punten 2025 | Totaal |
|-------------------|----------------|----------------|----------------|--------|
| Mw. A.K. van Rood | 57             | 41             | 60             | 158    |

| Naam         | PE-punten 2024 | PE-punten 2025 | Totaal |
|--------------|----------------|----------------|--------|
| Mw. S. Katus | 19             | -              | 19     |

| Naam                  | PE-punten 2025 | Totaal |
|-----------------------|----------------|--------|
| Dhr. M.A.H. Korthorst | 36             | 36     |

### 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

De RvC hecht aan een open en integere organisatiecultuur waarin ruimte is voor reflectie en tegenspraak. De raad bespreekt dit onderwerp regelmatig met het bestuur en vormt zich daarnaast een beeld via gesprekken met medewerkers en werkbezoeken binnen de organisatie. De RvC constateert dat het bestuur zich bewust is van haar voorbeeldfunctie en daarmee bijdraagt aan de gewenste organisatiecultuur.

### Klokkenluidersregeling en integriteitscode

Trivire beschikt over een gedragscode voor verantwoord handelen (integriteitscode) en een klokkenluidersregeling. Beide documenten zijn gepubliceerd op de website van Trivire. In 2025 zijn geen meldingen gedaan in het kader van de klokkenluidersregeling.

## Verslag vanuit klankbordrol

Naast toezicht vervult de RvC een belangrijke rol als klankbord voor het bestuur. In de voorbereidingsfase van besluitvorming worden regelmatig conceptplannen of denkrichtingen met de RvC besproken. Hierdoor kan de kennis en ervaring van de commissarissen worden benut bij belangrijke strategische vraagstukken.

Deze gesprekken vinden plaats tijdens RvC-vergaderingen, in commissievergaderingen en in informele gesprekken met bestuur en management. Verder worden regelmatig medewerkers van Trivire uitgenodigd om een presentatie te geven over een bepaald onderwerp, waarna een inhoudelijke bespreking volgt. In 2025 is onder meer gesproken over de inrichting van wijkregie, de herijking van de Koers, het inkoopbeleid en ontwikkelingen binnen de vastgoedportefeuille.

## Verslag vanuit de rol van netwerker/ambassadeur

Vanuit deze rol ziet de RvC toe op de wijze waarop het bestuur omgaat met de in- en externe belanghebbenden. Hier gaat het ook om de actieve rol die de RvC zelf heeft richting de belanghebbenden. De RvC heeft in 2025 de volgende contacten gehad met belanghebbenden:

- Overleg met bestuur, 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
- Werkbezoeken aan locaties en wijken waar Trivire bezit heeft



## Medewerkers

De RvC-leden ontmoeten medewerkers tijdens de bijzondere bijeenkomsten zoals de meeloopdag, projectenmiddag en op de beleidsmiddag.

Op 14 april 2025 heeft de jaarlijkse beleidsmiddag, op 6 oktober 2025 de jaarlijkse meeloopdag en op 15 december 2025 de projectenmiddag plaatsgevonden. De RvC-leden zijn ook aanwezig bij jaarlijkse bijeenkomsten zoals de relatiedag of bij speciale gelegenheden zoals de eindejaarsbijeenkomst en de nieuwjaarsreceptie waardoor zij herkenbaar en makkelijk aanspreekbaar zijn. Op die manier zijn RvC-leden aanwezig bij diverse afdelingen en kunnen zij in gesprek gaan met medewerkers.

## Belanghebbenden

Op 27 oktober 2025 vond de jaarlijkse relatiemiddag plaats. Daar waren ongeveer 100 belanghebbenden aanwezig. Deze relatiemiddag stond in het teken van het Samen werken aan de Koers. Er is een open en eerlijk gesprek gevoerd over de Koers: wat werkt wel, wat niet en waar kunnen we aanscherpen? Daarnaast is ook besproken wat onder de verantwoordelijkheid valt van Trivire, en wat onder die van haar partners? Dit was een inspirerende bijeenkomst waarin waardevolle input is opgehaald voor de herijking van de Koers. Het was voor de RvC goed om te zien hoe positief de aanwezigen spraken over Trivire.

## Overleg met de Ondernemingsraad (OR)

In 2025 heeft de RvC tweemaal gesproken met de OR, op 14 april 2025 en op 15 december 2025. Onderwerpen van gesprek waren de organisatieontwikkeling en leiderschapsvisie, de OR-verkiezingen, de komst van tweede bestuurder Marcel Korthorst en samenwerking met een tweehoofdig bestuur. Bij de start van de tweede bijeenkomst was er ook ruimte om kennis te maken met de nieuwe leden van de OR die na de OR-verkiezingen zijn toegetreden. 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 29 september 2025 vond het jaarlijkse overleg plaats tussen de voltallige RvC met de voltallige HPT. Onderwerpen van gesprek waren de invulling van wijkregie, toewijzing met voorrang aan aandachtsgroepen en de impact daarvan op de reguliere huurders, mutaties in personeel bij Trivire en de toekomst van de HPT.

## Samenstelling & functioneren

De RvC bestaat uit zes leden. Daarvan zijn twee commissarissen benoemd op voordracht van de huurdersvertegenwoordiging HPT. Alle RvC leden voldoen aan de algemene functie-eisen. Daarnaast zijn er diverse specifieke deskundigheden benoemd om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien. De RvC is zo samengesteld dat alle deskundigheden zijn vertegenwoordigd.

## Samenstelling per 31 december 2025

| de heer C. (Cees) Vermeer, 1959, voorzitter                    |                                                                                |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Beroep/functie:                                                | Eigenaar Cees Vermeer Management, Advies, Toezicht en Coaching (eenmanszaak)   |
| Deskundigheid:                                                 | Bestuurlijke ervaring, wet- en regelgeving, governance en juridische expertise |
| Functie in RvC                                                 | Voorzitter RvC, lid Remuneratie- en Governancecommissie                        |
| Benoemd                                                        | Per 1 juli 2019, herbenoemd per 1 juli 2023, aftredend per 1 juli 2027         |
| Relevante nevenfunctie(s):                                     | Geen                                                                           |
| de heer M. (Mustapha) el Boumeshouli, 1974, lid/vicevoorzitter |                                                                                |
| Beroep/functie:                                                | Directeur dienstverlening, gemeente Rotterdam                                  |
| Deskundigheid:                                                 | Bewonersperspectief, governance, maatschappelijke vraagstukken                 |
| Functie in RvC                                                 | Vicevoorzitter, voorzitter Remuneratie- en Governancecommissie                 |
| Benoemd                                                        | Per 1 mei 2023, herbenoembaar per 1 mei 2027                                   |
| Relevante nevenfunctie(s):                                     | • bestuurslid Welzijn Lansingerland                                            |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Benoemd                                             | Per 1 juli 2020, herbenoemd per 1 juli 2024, aftredend per 1 juli 2028                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Relevante nevenfunctie(s):                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• lid RvC Dela groep/Auditcommissie</li> <li>• lid RvT Stichting voor Lever en Maag Darm Onderzoek (EMC Rotterdam)</li> <li>• voorzitter RvT Pensioenfonds Cap Gemini</li> <li>• lid bestuur STOER (stichting organisatie van effectenhandelaren te Rotterdam) Fonds</li> <li>• lid RvC Unilever Nederland Holdings BV</li> <li>• voorzitter visitatiecommissie Lloyd's Register Pensioenfonds</li> <li>• lid RvT Stichting BeSt (onderdeel Studentenvereniging RSC-RVSV)</li> </ul> |
| <b>de heer M.M.L.F. (Marcel) Frijns, 1972, lid</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Beroep/functie:                                     | Bestuurder/CFO Univé Het Groene Hart                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Deskundigheid:                                      | Financiën, vastgoed, duurzaamheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Functie in RvC                                      | Voorzitter Auditcommissie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Benoemd                                             | Per 1 februari 2024, herbenoembaar per 1 februari 2028                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Relevante nevenfunctie(s):                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vicevoorzitter RvC Woonstichting Joost</li> <li>• Penningmeester stichting RSC</li> <li>• Bestuurslid stichting Arie van Burgel</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>mevrouw K.E. (Karin) de Graaf, 1962, lid</b>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Beroep/functie:                                     | DGA Karin de Graaf Advies en Management BV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Deskundigheid:                                      | Governance, vastgoed, volkshuisvesting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Functie in RvC                                      | Voorzitter commissie Wonen en Maatschappij                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Benoemd                                             | Per 1 augustus 2024, herbenoembaar per 1 augustus 2028                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Relevante nevenfunctie(s):                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aandeelhouder G&amp;G Vastgoedmatching BV</li> <li>• Aandeelhouder SG Portus BV</li> <li>• Vicevoorzitter RvC stichting Ymere</li> <li>• Penningmeester bestuur VTW</li> <li>• Voorzitter RvT stichting Biesieklette</li> <li>• Voorzitter bestuur stichting Centrum Groepswonen</li> <li>• Secretaris vereniging Rotaryclub Het Westland</li> </ul>                                                                                                                               |
| <b>mevrouw H.M. (Ellen) Olde Bijvank, 1970, lid</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Beroep/functie:                                     | Eigenaar Ellen Olde Bijvank (eenmanszaak)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Deskundigheid:                                      | Wonen, zorg en welzijn (maatschappij)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Functie in RvC                                      | Lid commissie Wonen en Maatschappij                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Benoemd                                             | Per 1 december 2024, herbenoembaar per 1 december 2028                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Relevante nevenfunctie(s):                          | Geen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

### 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.

### Integriteit en onafhankelijkheid

Integriteit en onafhankelijkheid van de RvC-leden is van groot belang. Iedereen handelt volgens de Gedragscode Verantwoord handelen (integriteit) van Trivire en in overeenstemming met de hiertoe opgestelde wet- en regelgeving. Integriteit staat iedere vergadering op de agenda, zodat de RvC stil staat bij nieuwe nevenfuncties, (schijn van) belangenverstrengeling en onafhankelijkheid. Ook het bestuur heeft bij dit punt de gelegenheid om stil te staan bij eventuele voorvallen in de organisatie. Tijdens de jaarlijkse (zelf)evaluatie is integriteit en onafhankelijkheid 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 2025 is dit onderwerp enkele malen aan de orde gekomen bij nieuwe nevenfuncties van commissarissen. De conclusie luidde steeds dat er geen (schijn van) belangenverstrengeling aan de orde was.

De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De RvC ziet erop toe dat alle commissarissen onafhankelijk zijn volgens de Governancecode Woningcorporaties en het reglement voor de Raad van Commissarissen. Alle RvC-leden hebben hun (relevante) nevenfuncties gemeld. In het verslagjaar was geen sprake van tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC of het bestuur betrokken waren. Ook vervult geen van de leden van de RvC of het bestuur een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de RvC of het bestuur.

### **Zelfevaluatie**

Conform de Governancecode woningcorporaties reglement RvC wordt de zelfevaluatie van de RvC minstens eenmaal per twee jaar begeleid door een onafhankelijke adviseur. Op 12 maart 2025 heeft de RvC, wederom onder begeleiding van Fraey tijd geïnvesteerd om elkaar en elkaars drijfveren beter te leren kennen. Op 23 juni 2025 is vervolgens, onder leiding van de voorzitter van de Remuneratie en Governancecommissie, een zelfevaluatie georganiseerd. De aandachtspunten en afspraken, worden gemonitord door de Remuneratie- en Governancecommissie en besproken in de RvC.

### **Permanente educatie**

De RvC vindt 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 2025 verschillende bijeenkomsten in het kader van de permanente educatie gevolgd. Dit doen zij onder andere door het volgen van cursussen/bijeenkomsten/seminars, bijvoorbeeld bij de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Daarnaast nemen zij kennis van vaktijdschriften, literatuur en nieuwsbrieven.

Per jaar moeten commissarissen minimaal 5 uur aan PE-activiteiten volgen, waarbij 1 vol contactuur een waarde heeft van 1 PE-punt. Als in een kalenderjaar meer PE-punten behaald zijn dan de geldende PE-norm, kunnen de overige punten - tot een maximum van 5 – meegenomen worden naar een volgend jaar. De leden van de RvC hebben voldaan aan de verplichting van permanente educatie. Gevolgde bijeenkomsten hadden onder andere betrekking op risicobereidheid, AI in de boardroom, ontwikkelingen fiscaliteit, toezicht op vastgoedinvesteringen en de stem van de woningzoekende.

| <b>Naam</b>                                     | <b>PE-punten<br/>2025</b> |
|-------------------------------------------------|---------------------------|
| Dhr. C. Vermeer                                 | 5 vanuit 2024 + 5         |
| Dhr. M. El Boumeshouli                          | 5 vanuit 2024 + 3         |
| Mw. W.A.P.J. Caderius van Veen                  | 5 vanuit 2024 + 2         |
| Dhr. M.M.L.F. Frijns (lid per 1 februari 2024)  | 3 vanuit 2024 + 20        |
| Mw. K.E. de Graaf (lid per 1 augustus 2024)     | 5 vanuit 2024 + 20        |
| Mw. H.M. Olde Bijvank (lid per 1 december 2024) | 7                         |

### **Bezoldiging**

De RvC onderschrijft de uitgangspunten die in de VTW-adviesregel 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 bezoldiging voor commissarissen over verslagjaar 2025 is conform de VTW-adviesregel. De honorering is vastgesteld op € 18.400 voor een lid en € 27.600 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 2025 | Vergoeding 2024 |
|-------------------------------------|--------------------|-----------------|-----------------|
| dhr. C. Vermeer                     | voorzitter         | 27.600          | 26.160          |
| dhr. M. el Boumeshouli              | lid/vicevoorzitter | 18.400          | 17.440          |
| mw. W.A.P.J. Caderius van Veen      | lid                | 18.400          | 17.440          |
| dhr. M.M.L.F. Frijns                | lid                | 18.400          | 15.915          |
| mw. K.E. de Graaf                   | lid                | 18.400          | 7.243           |
| mw. H.M. Olde Bijvank               | lid                | 18.400          | 1.477           |
| mw. J.M.L.J. Reynen                 | 2024               | n.v.t           | 8.672           |
| mw. M. Klein (tot 30 november 2024) | 2024               | n.v.t           | 15.963          |
| <b>Totaal</b>                       |                    | <b>119.600</b>  | <b>85.675</b>   |

## Vergaderingen & commissies

### Vergaderingen

In 2025 vonden vijf reguliere vergaderingen van de RvC plaats. Daarnaast zijn twee extra vergaderingen georganiseerd in maart en augustus 2025. Op 14 april 2025 is de beleidsmiddag georganiseerd, op 6 oktober 2025 de meeloopdag en op 15 december 2025 de projectenmiddag. Tijdens deze bijeenkomsten is ook een uur ingepland voor reguliere RvC agendapunten.

### Besluiten en goedkeuringen

De RvC heeft in 2025 over de volgende onderwerpen besluiten genomen of goedkeuring op bestuursbesluiten gegeven:

#### Projecten en aankopen

- Investeringsbesluit Dubbeldam 3.1
- Investeringsbesluit Vorrinklaan
- Investeringsbesluit Troelstraweg Oost
- Investeringsbesluit de Hofjes
- Investeringsbesluit vernieuwbouw Planetenbuurt
- Investerings- en realisatiebesluit Amstelveen

#### Jaarplan en jaarverslagen

- Jaarverslag/jaarrekening Trivire 2024
- Jaarrekening 2024 Pro-Net Projectontwikkeling B.V.
- Kaderbrief begroting 2026
- Begroting en jaarplan 2026 en kennisneming van (meerjaren)begroting

#### Treasury en financieel

- Treasuryjaarplan 2026
- Transactievoorstel derivaat
- Aflossing interne lening
- Aanpassing mandaat aantrekken ongeborgde financiering
- Herijking investeringsstatuut

#### Overige goedkeuringen en besluiten

- Wervingsprofiel en selectieproces 2<sup>e</sup> bestuurder
- Benoeming (en beloning) Marcel Korthorst als tweede directeur-bestuurder
- Portefeuilleverdeling bestuur

- Beloning bestuur 2025
- Reglement RvC, reglement commissie Wonen & Maatschappij en reglement remuneratie- en governancecommissie

### **Commissies**

De RvC werkt met drie vaste commissies:

- Auditcommissie
- Remuneratie- en governancecommissie
- Commissie Wonen en Maatschappij

Deze commissies bereiden besluitvorming voor en adviseren de RvC over specifieke onderwerpen. In de commissies is ruimte voor verdieping en inspiratie.

### **Auditcommissie**

De auditcommissie ondersteunt de RvC bij het toezicht op financiële verslaggeving, risicobeheersing en interne controle. 31 december 2025 bestond de Auditcommissie uit Marcel Frijns (voorzitter) en Willemien Caderius van Veen (lid). De vergaderingen worden bijgewoond door het bestuur; vaste gasten zijn, de concerncontroller en de manager Bedrijfsvoering.

In 2025 kwam de Auditcommissie zes keer bijeen, deels in aanwezigheid van de externe accountant. Er is onder andere gesproken over het jaarverslag en de jaarrekening over 2024, de viermaandrapportages, het jaarplan voor 2026 en meerjarenbegroting, position papers, aflossing van de interne lening, investeringsstatuut, controleplan 2025, diverse fiscale onderwerpen, interim rapportage en managementletter van de externe accountant. Daarnaast zijn diverse gesprekken gevoerd tussen de Auditcommissie en bestuur over de interne beheersing.

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 het bestuur en management van Trivire aanwezig waren. Daaruit zijn geen punten van verdere aandacht voor de RvC voortgekomen.

### **Remuneratie- en governancecommissie**

De remuneratie- en governancecommissie ondersteunt de RvC in haar werkgeversrol. De commissie adviseert de RvC over de werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en de bezoldiging van bestuur en leden van de RvC. Tevens adviseert de commissie de RvC over 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 op 31 december 2025 uit Mustapha el Boumeshouli (voorzitter en Cees Vermeer (lid).

In 2025 is de Remuneratie- en governancecommissie zeven keer bijeengewees. Daarnaast hebben enkele informele bijeenkomsten plaatsgevonden. Onderwerpen waren de werkzaamheden van de interim-bestuurder, de werving en benoeming van de nieuwe 2<sup>e</sup> bestuurder, de prestatieafspraken bestuur, beloningsbeleid bestuur en RvC, naleving Governancecode, bestuurlijke vraagstukken, afspraken en voorbereiding van de zelfevaluatie van de RvC. Daarnaast is persoonlijke ontwikkeling, scholing en deskundigheidsbevordering van het bestuur besproken.

### **Commissie Wonen & Maatschappij**

De commissie Wonen en Maatschappij ondersteunt de RvC bij het toezicht op de vastgoedportefeuille en de maatschappelijke bijdrage van Trivire in wijken en buurten.

In 2025 is de commissie vijf keer bijeengewees. Onderwerpen waren onder meer de investeringsbesluiten, social impact, markttoets eenheidsprijzen en afspraken RGS, vastgoedactualiteiten, de viermaandrapportages, normbedragen investeringen, investeringsstatuut, toewijzing aan aandachtsgroepen en verduurzaming binnen VvE's.

### **Slotverklaring**

De RvC heeft kennisgenomen van het jaarverslag en de voorgelegde jaarstukken over 2025 van Trivire en van de goedkeurende controleverklaring van de onafhankelijke accountant Deloitte.

De RvC verklaart dat de leden onafhankelijk en integer hebben gehandeld en dat zij zich kunnen verenigen met het jaarverslag en de jaarrekening.

De RvC spreekt zijn dank uit aan het bestuur, het managementteam en alle medewerkers voor hun inzet voor de volkshuisvesting in de Drechtsteden. Speciale dank gaat uit naar de Ondernemingsraad (OR) voor hun betrokkenheid bij de werving van de tweede bestuurder. De RvC heeft waardering voor de wijze waarop de OR de verkiezingen heeft vormgegeven, waarbij ook in de nieuwe OR alle afdelingen vertegenwoordigd zijn om zo een breed draagvlak voor de medezeggenschap te waarborgen.

De RvC dankt de Huurdersparticipatieraad Trivire (HPT) voor hun grote betrokkenheid, waaronder hun betrokkenheid bij de werving van de tweede bestuurder en constructieve bijdrage aan het beleid van Trivire. De RvC erkent de waarde van hun inzet bij het behartigen van de belangen van de huurders en waardeert de wijze waarop zij met de organisatie in gesprek zijn om tot gedragen oplossingen te komen.

## Verslag ondernemingsraad 2025

Eén van de belangrijkste taken van de ondernemingsraad is het hebben van overleg namens de medewerkers met het bestuur 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 het bestuur 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 2025 de volgende samenstelling:

- Esmeralda Bruin, voorzitter
- Sander Sterrenburg, vicevoorzitter
- Adrie van der Aa, lid
- Elise Brouwer, lid
- Carine Huurman, lid
- Jozina van der Linden, lid
- Gerrit Schutte, lid

In 2025 liep de zittingstermijn van de ondernemingsraad af en zijn er in september verkiezingen gehouden. Er waren 10 kandidaten voor 7 zetels. Er zijn dus daadwerkelijk digitale verkiezingen gehouden. Het opkomstpercentage was 78%. Vanaf 16 september 2025 is de ondernemingsraad in de nieuwe samenstelling van start gegaan.

De ondernemingsraad wordt ondersteund door een ambtelijk secretaris (Christine van der Put).

De Ondernemingsraad heeft in 2025 onder andere onderstaande onderwerpen behandeld:

1. Jaarrekening en jaarverslag Trivire 2024
2. Adviesaanvraag profiel tweede bestuurder (advies 10 februari 2025)
3. Adviesaanvraag benoeming tweede bestuurder (advies 28 april 2025)
4. Instemmingsverzoek Meldpunt (instemming 7 juli 2025)
5. Instemmingsverzoek vaststelling collectieve vrije dagen 2026 (instemming 24 november 2025)
6. Verzuimcijfers (maandelijks)
7. Vacatures (maandelijks)
8. In- en uitstroomcijfers medewerkers (maandelijks)
9. Functieprofielen (ter informatie)
10. Begroting en jaarplan 2025
11. Reguliere gesprekken met vertrouwenspersonen (intern en extern), arbodienst en bedrijfsarts (Managementrapportage Trivire 2022)
12. IT-systemen Trivire
13. Wijkregie
14. Signalen vanuit de organisatie.
15. Organisatieontwikkeling (TOOS)

### Bijzondere overleggen

Naast de wekelijkse onderlinge overleggen en de zes wekelijkse overleggen met het bestuur heeft de OR gedurende het jaar nog bijzondere overleggen gehad. Op 14 april 2025 heeft de OR een BOT-overleg gehad met de Raad van Commissarissen. Op 15 december 2025 had de OR een themabijeenkomst met de Raad van Commissarissen.

De ondernemingsraad heeft op 30 juni en 10 november 2025 een OR&MT beleidsdag gehad waarbij vooral de organisatieontwikkeling onderwerp van gesprek was.

Op 17 maart 2025 heeft er een evaluatiegesprek plaatsgevonden tussen de OR en het bestuur onder begeleiding van de gespreksleider over de afspraken die zijn gemaakt in 2024 op basis van de herstelgesprekken en het verbindingsgesprek in datzelfde jaar.

De OR is nauw betrokken bij de organisatieontwikkeling TOOS. De OR nam in 2025 in zijn geheel deel aan de leidende coalitie en had een afvaardiging in het regieteam.

## Governance en risicobeheersing

### Governance

#### Algemeen

Trivire hecht aan goed bestuur en zorgvuldig toezicht. Trivire is lid van Aedes en verbindt zich aan de Governancecode Woningcorporaties. Deze code geeft richting aan goed bestuur en toezicht binnen woningcorporaties en bevat principes over onder meer transparantie, aanspreekbaarheid, risicobeheersing en een open organisatiecultuur.

De uitgangspunten van de Governancecode zijn verankerd in de statuten, reglementen en interne beleidsdocumenten van Trivire. Bestuur, Raad van Commissarissen en medewerkers dragen gezamenlijk verantwoordelijkheid voor een integere en transparante organisatie waarin ruimte is voor reflectie, tegenspraak en continue verbetering.

#### Integriteit en gedrag

Een integere organisatiecultuur vormt een belangrijke basis voor goed bestuur. Trivire beschikt daarom over een Gedragscode Verantwoord handelen, waarin de normen en waarden zijn vastgelegd die richting geven aan het handelen van medewerkers, bestuur en toezichthouders.

Daarnaast beschikt Trivire over een klokkenluidersregeling die medewerkers en andere betrokkenen de mogelijkheid biedt om vermoedens van misstanden op een veilige manier te melden. De regeling is in 2023 geactualiseerd en gepubliceerd op de website van Trivire.

Integriteit is een terugkerend onderwerp van gesprek binnen de organisatie en in de Raad van Commissarissen. In 2025 zijn geen meldingen gedaan via de klokkenluidersregeling.

#### Privacy en gegevensbescherming

Sinds de invoering van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) is Trivire verplicht zorgvuldig om te gaan met persoonsgegevens van huurders, woningzoekenden en medewerkers.

Trivire beschikt over een verwerkingsregister en een datalekregister. De naleving van privacywetgeving wordt gecoördineerd door de interne privacy officer. In 2025 zijn elf datalekken geregistreerd. Deze incidenten zijn snel hersteld en hadden geen gevolgen voor betrokkenen. Geen van de incidenten hoefde te worden gemeld bij de Autoriteit Persoonsgegevens.

### Risicobeheersing

#### Algemeen

Als organisatie worden we geconfronteerd met diverse onzekerheden die het halen van onze doelstellingen in de weg kunnen staan. Een deel daarvan is beheersbaar, een deel niet zoals 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 te halen. Het 'managen van onze risico's' vraagt een inspanning van iedereen in de organisatie. De afgelopen jaren hebben we forse stappen gezet in het (strategisch) risicomanagement. Er is een visie op risicomanagement vastgesteld, de risicobereidheid is bepaald en er zijn strategische risico's benoemd.

#### Kwalitatieve risicobereidheid

Trivire heeft een duidelijke maatschappelijke opdracht en realiseert zich dat het nastreven van haar ambities onlosmakelijk gepaard gaat met het nemen van risico's. De risicobereidheid van Trivire kan worden gekarakteriseerd als 'gematigd offensief'. Dit betekent dat Trivire bereid is om bewust en weloverwogen risico's te accepteren wanneer deze bijdragen aan het realiseren van haar maatschappelijke doelstellingen, in het bijzonder daar waar de belangen van bewoners centraal staan. Tegelijkertijd worden risico's die de continuïteit, financiële stabiliteit, veiligheid of integriteit van de organisatie in gevaar brengen, zoveel mogelijk beperkt en beheerst. Het bestuur stelt de kaders voor wat aanvaardbaar is, terwijl de RvC toezicht houdt op de werking en naleving daarvan. Binnen deze kaders weegt Trivire risico's en kansen zorgvuldig tegen elkaar af. Er is ruimte om op onderdelen vooruitstrevend te zijn, mits dit past binnen de financiële mogelijkheden en de organisatie aantoonbaar 'in control' blijft.



Eind 2025 is het traject voor de herijking van de Koers gestart. In dat kader wordt de kwalitatieve risicobereidheid opnieuw tegen het licht gehouden, waarbij de focus zal liggen op een aantal actuele strategische dilemma's: woningverkoop, het stimuleren van doorstroming, het moment van investeren in de kwaliteit van woningen, de mate van maatwerk in de dienstverlening, de verdere digitalisering en het organiseren van een cultuur waarin tegenspraak en kritisch denken wordt gewaardeerd.

### **Financiële risicobereidheid**

Trivire hanteert bij de financiële sturing de toezichtsnormen van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) als toetsingskader voor het aanvaardbare risicoprofiel. Sinds 2024 worden geen aanvullende interne bandbreedtes meer gehanteerd bovenop de Aw/WSW-normen. Deze lijn is in 2025 voortgezet.

Bij de opstelling van de begroting en de doorrekening van scenario's wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de robuustheid van de financiële positie onder veranderende omstandigheden, zoals renteontwikkelingen, bouwkosten en beleidsmatige onzekerheden.

### **Three Lines Model**

Voor de inrichting van het risicomanagement hanteert Trivire het zogenoemde **Three Lines Model**. In dit model worden verantwoordelijkheden voor risicobeheersing verdeeld over drie lijnen binnen de organisatie.

#### **Eerste lijn – management en medewerkers**

De eerste lijn bestaat uit het management en de medewerkers die verantwoordelijk zijn voor de dagelijkse processen. Zij signaleren risico's en zorgen voor het uitvoeren van beheersmaatregelen binnen hun werkgebied.

#### **Tweede lijn – control- en risicofuncties**

De tweede lijn ondersteunt en bewaakt het risicomanagement. Hieronder vallen onder meer financial control, business control en risicomanagement. Deze functies adviseren het management en monitoren of de belangrijkste beheersmaatregelen effectief worden uitgevoerd.

#### **Derde lijn – concerncontrol**

De derde lijn wordt gevormd door de onafhankelijke controlfunctie. De concerncontroller toetst de werking van de eerste en tweede lijn door middel van audits en onderzoeken en adviseert het bestuur en de Raad van Commissarissen over de kwaliteit van de interne beheersing.

### **Controlfunctie**

Conform artikel 105 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) beschikt Trivire over een onafhankelijke controlfunctie. Deze functie is belegd bij de concerncontroller.

De concerncontroller heeft een onafhankelijke positie binnen de organisatie en richt zich onder meer op:

- het beoordelen van de effectiviteit en efficiëntie van de bedrijfsvoering
- het toetsen van interne beheersingsmaatregelen
- het signaleren van financiële en organisatorische risico's
- het adviseren van bestuur en management over risicobeheersing

De concerncontroller neemt deel aan de vergaderingen van de auditcommissie en bespreekt periodiek de belangrijkste risico's met de Raad van Commissarissen, indien nodig buiten aanwezigheid van het bestuur.

### **Interne beheersing**

In het najaar van 2025 heeft Trivire een extern onderzoek laten uitvoeren naar de kwaliteit van de interne beheersing. Aanleiding hiervoor was dat het beeld bestond dat de interne beheersing in opzet goed was ingericht, maar dat in enkele gevallen administratieve fouten niet tijdig werden gesignaleerd.

Het onderzoek had als doel een integraal beeld te verkrijgen van de werking van het stelsel van interne beheersing. Daarbij zijn onder meer de volgende onderwerpen onderzocht:

- governance en organisatiestructuur
- strategische risico's en risicobereidheid
- risico-identificatie en beheersmaatregelen op tactisch en operationeel niveau
- rapportage en monitoring
- cultuur en soft controls

Het externe bureau heeft in november 2025 zijn bevindingen en aanbevelingen gerapporteerd. Op basis daarvan heeft Trivire begin 2026 een plan van aanpak opgesteld om de interne beheersing verder te versterken. De Raad van Commissarissen ziet toe op de uitvoering van deze verbetermaatregelen.

### **Frauderisico's**

Fraude kan een grote impact hebben op de reputatie, financiële positie en betrouwbaarheid van een organisatie. Daarom besteedt Trivire structureel aandacht aan het voorkomen en signaleren van frauderisico's.

Binnen de organisatie zijn verschillende maatregelen getroffen om fraude te voorkomen, waaronder functiescheiding in processen, interne controles en bewustwording bij medewerkers. Daarnaast worden mogelijke frauderisico's periodiek besproken binnen het managementteam en met de auditcommissie.

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

- fraude met vastgoed (zoals bewuste aanschaf/verkoop 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 (on)geautoriseerde 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).

Er is in het verslagjaar één interne fraude geconstateerd waarbij een medewerker een bedrijfsauto ongeoorloofd heeft gebruikt voor privédoeleinden. Trivire heeft afscheid van deze medewerker genomen.

### **Continue verbetering**

Risicomanagement en interne beheersing zijn geen statische processen. Trivire werkt daarom continu aan het verbeteren van haar stelsel van risicobeheersing.

De organisatie investeert in verdere professionalisering van control, betere positionering van business control bij besluitvorming en verdere ontwikkeling van risicobewustzijn binnen de organisatie. Hiermee wil Trivire haar organisatie blijvend versterken en de realisatie van haar maatschappelijke opgaven ondersteunen.

## Waardering vastgoed

### Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het vastgoed van Trivire wordt gewaardeerd volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Deze waarderingsmethodiek sluit aan bij de verslaggevingsregels voor corporaties en zorgt ervoor dat vastgoedportefeuilles binnen de sector op een vergelijkbare manier worden gewaardeerd.

Trivire past voor de waardering de fullversie van het waarderingsmodel toe. Daarbij wordt per complex rekening gehouden met onder andere huurprijzen, exploitatiekosten, leegstand, onderhoudslasten en marktomstandigheden.

In 2025 heeft de stijging op de koopwoningmarkt verder doorgezet en zijn de huizenprijzen opnieuw gestegen. Tegelijkertijd liet de beleggersmarkt stijgende vastgoedprijzen zien als gevolg van dalende (aanvangs)rendementen. Deze ontwikkelingen hebben invloed gehad op de marktwaarde van de vastgoedportefeuille van Trivire. De totale marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedportefeuille is in 2025 gestegen naar € 2,609 miljard.

De stijging van de marktwaarde hangt tevens samen met verschillende factoren, waaronder de ontwikkeling van de woningmarkt en mutaties in de portefeuille zoals nieuwbouw, aankoop en verkoop van woningen. In de marktwaardestijging is bijvoorbeeld ook het effect van voorraadmutaties verwerkt, waaronder nieuwbouw en verkopen onder voorwaarden

### Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

Naast de marktwaarde rapporteert Trivire ook de beleidswaarde van het vastgoed. De beleidswaarde geeft een realistischer beeld van de waarde van het vastgoed vanuit het perspectief van de volkshuisvestelijke doelstellingen van de corporatie. De beleidswaarde is gebaseerd op de marktwaarde, maar corrigeert deze voor vier belangrijke beleidskeuzes van corporaties:

- Beschikbaarheid: Trivire gaat uit van een langdurige exploitatie van haar woningen en rekent niet met verkoopscenari's.
- Betaalbaarheid: De huurprijzen liggen onder het maximale niveau om wonen betaalbaar te houden voor de doelgroep.
- Kwaliteit: Voor onderhoud wordt uitgegaan van de eigen meerjarenonderhoudsbegroting in plaats van een marktnorm.
- Beheer: De beheerlasten liggen hoger dan de marktnorm, onder meer vanwege de inzet op leefbaarheid.

Door deze correcties ligt de beleidswaarde aanzienlijk lager dan de marktwaarde. De beleidswaarde van de portefeuille bedraagt ultimo 2025 € 1,543 miljard (ultimo 2024 1,591 miljard).

### Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

Per 31 december 2025 bedraagt ons eigen vermogen € 1,952 miljard (2024: €1,837 miljard). Voor € 1,494 miljard hiervan (in 2024: € 1,400 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 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 € 1.066 miljoen. Dit verschil impliceert dat ongeveer 55% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. In 2024 was dit 47%.

### Funderingsproblematiek

Bij de waardering van het vastgoed wordt ook rekening gehouden met mogelijke funderingsrisico's. Trivire gebruikt hiervoor het programma FunderMaps, waarmee een risicoanalyse wordt gemaakt op

basis van onder andere bodemdaling, zakkingsdata, ondergrondinformatie en historische bouwgegevens.

Uit deze analyse blijkt dat 94% van de panden zich bevindt in de lage risicocategorieën (A, B en C). Voor deze panden is geen aanvullend onderzoek of ingrijpende maatregel noodzakelijk en zijn geen correcties op de marktwaarde toegepast. Ongeveer 6% van de panden valt in de hogere risicocategorieën (D en E), waarvan een klein aantal panden in de categorie met een urgent risico.

Een deel van deze panden maakt al onderdeel uit van geplande sloop- of vernieuwingsprojecten. Voor overige panden wordt funderingsherstel op een natuurlijk moment uitgevoerd, bijvoorbeeld in combinatie met groot onderhoud of verduurzamingsmaatregelen.

Per pand is er ook een inschatting gemaakt van de herstelkosten voor de funderingsproblematiek. Deze inschatting is ingerekend als achterstallig onderhoud in de marktwaarde. Bij voorgenomen investeringsprojecten bij panden in de risicoklasse C, wordt extra onderzoek naar de fundering uitgevoerd om te beoordelen of de fundering past bij de beoogde levensduur van het pand na de geplande ingreep.

### **Samenvattend**

De waardering van het vastgoed laat zien dat Trivire beschikt over een omvangrijke en financieel solide vastgoedportefeuille. Tegelijkertijd geeft de beleidswaarde inzicht in de maatschappelijke keuzes die Trivire maakt op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van woningen.

Door deze combinatie van marktwaarde en beleidswaarde ontstaat een evenwichtig beeld van zowel de economische als de maatschappelijke waarde van de vastgoedportefeuille.

## Treasury en financiën

### Financiële positie

Trivire beschikt over een solide financiële positie die het mogelijk maakt om te blijven investeren in de maatschappelijke opgaven van de organisatie. De financiële ontwikkeling van de corporatie wordt continu gemonitord aan de hand van de normen van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Deze normen bieden inzicht in de financiële continuïteit en de investeringsruimte van woningcorporaties.

De financiële resultaten over 2025 worden opgenomen in de jaarrekening. Daarbij wordt onder meer gekeken naar de ontwikkeling van de belangrijkste financiële ratio's, de kasstromen en de omvang van de investeringsopgave.

De Raad van Commissarissen en het bestuur volgen deze ontwikkelingen via periodieke rapportages en bespreken waar nodig de gevolgen voor de financiële strategie en investeringscapaciteit van Trivire.

### 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. In 2025 (op basis van de dPi 2024) verkreeg Trivire een borgingsplafond van € 0,7 miljard van het WSW voor 2026. Op basis van de huidige plannen is de huidige volmacht toereikend voor 2026.

### 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 2025 uit de manager Bedrijfsvoering, manager Vastgoed, de interne treasurer, een externe deskundige van Zanders en voor de verslaglegging een managementassistente. De treasurycommissie had in 2025 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 het bestuur 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 2025 een kredietlimiet bij de BNG van € 8 miljoen. Deze hebben we een enkele keer gebruikt. Op basis van de ingediende dPi eind 2025, 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 2025

We sloten 2025 af met een positief resultaat van € 115 miljoen (2024: € 155 miljoen). In deze tabel staat de vergelijking met 2024 en de begroting 2025 op basis van de (verplichte) functionele indeling:

| Kritische succesfactor Trivire                            | 2025           | Begroting 2025 | 2024           |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Netto resultaat exploitatie vastgoed                      | 40.310         | 37.172         | 35.108         |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | -180           | 389            | 397            |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille                  | 99.400         | 41.460         | 144.241        |
| Overige activiteiten inclusief organisatiekosten          | -4.867         | -4.410         | -3.657         |
| Leefbaarheid                                              | -6.169         | -4.216         | -4.033         |
| Financiële baten en lasten                                | -13.594        | -16.794        | -15.355        |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                         | <b>114.900</b> | <b>53.601</b>  | <b>156.701</b> |
| Belastingen                                               | 136            | -3.375         | -1.564         |
| Deelnemingen                                              | 52             | -              | 71             |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                           | <b>115.088</b> | <b>50.226</b>  | <b>155.208</b> |

Tabel 5. Jaarresultaat 2025

Het resultaat 2025 is € 40,1 miljoen lager dan in 2024. Het grootste verschil komt door de lagere stijging van de marktwaarde met € 99 miljoen als gevolg van de prijsstijgingen op de woningmarkt. Deze steeg in 2024 met € 144 miljoen en geeft een verschil van € 45 miljoen.

De post 'Waardeveranderingen vastgoedportefeuille' is altijd moeilijk te voorspellen. De belangrijkste parameters worden medio van het lopende jaar bekend gemaakt en kunnen flink afwijken van de in de begroting gebruikte parameters. Hier hebben wijzelf geen invloed op.

### Ontwikkeling eigen vermogen

Door het positieve jaarresultaat 2025 van € 115 miljoen, is het eigen vermogen in 2025 gestegen naar € 1,95 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 kengetallen

Om te beoordelen of we in de toekomst over voldoende financiële armslag beschikken en financieel gezond blijven, is 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. We zijn hiermee in staat om aan onze verplichtingen op korte termijn te voldoen.

| Kritische succesfactor Trivire       | Norm 2025 | Realisatie 2025 | Realisatie 2024 |
|--------------------------------------|-----------|-----------------|-----------------|
| Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde) | >20%      | 55%             | 60%             |
| Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde)   | >40%      | 73%             | 74%             |
| Interestdekkingsratio (ICR)          | >1,40     | 1,4             | 1,8             |
| Dekkingsratio (DR, marktwaarde)      | < 70%     | 22%             | 25%             |
| Loan-to-Value (LtV, beleidswaarde)   | < 80%     | 42%             | 37%             |

Tabel 6. Financiële parameters 2024 en 2025 totaal

| Kritische succesfactor DAEB          | Norm 2025 | Realisatie 2025 | Realisatie 2024 |
|--------------------------------------|-----------|-----------------|-----------------|
| Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde) | >20%      | 56%             | 61%             |
| Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde)   | >40%      | 74%             | 74%             |
| Interestdekkingsratio (ICR)          | >1,40     | 1,4             | 1,8             |
| Dekkingsratio (DR, marktwaarde)      | < 70%     | 23%             | 26%             |
| Loan-to-Value (LtV, beleidswaarde)   | < 80%     | 40%             | 38%             |

Tabel 7. Financiële parameters DAEB 2024 en 2025

| Kritische succesfactor niet-DAEB   | Norm 2025 | Realisatie 2025 | Realisatie 2024 |
|------------------------------------|-----------|-----------------|-----------------|
| Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde) | >40%      | 57%             | 53%             |
| Interestdekkingsratio (ICR)        | >1,80     | 5,4             | 3,0             |
| Dekkingsratio (DR, marktwaarde)    | < 70%     | 4%              | 3%              |
| Loan-to-Value (LtV, beleidswaarde) | < 75%     | 3%              | 3%              |

Tabel 8. Financiële parameters niet-DAEB 2024 en 2025

| Aantal verhuureenheden  | 2025          |
|-------------------------|---------------|
| Woningen                | 14.253        |
| Garages                 | 1.094         |
| Bedrijfsruimten         | 211           |
| Overige verhuureenheden | 1.004         |
| <b>Totaal</b>           | <b>16.562</b> |

### Financiële meerjarenbegroting

Onze financiële meerjarenbegroting 2026-2035 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 rekenen we ook altijd een aantal scenario's door.

Het jaarplan 2025 en verder geeft inzicht in de volgende kengetallen voor de komende vijf jaar:

| Trivire TI                              |        | Normen | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|-----------------------------------------|--------|--------|------|------|------|------|------|
| <b>Financiële continuïteit</b>          |        |        |      |      |      |      |      |
| 1. Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde) | >20%   |        | 55%  | 51%  | 48%  | 42%  | 41%  |
| 2. Interestdekkingsratio (ICR)          | > 1,40 |        | 1,50 | 1,49 | 1,70 | 1,66 | 1,56 |
| 3. Dekkingsratio (DR, marktwaarde)      | < 70%  |        | 24%  | 25%  | 27%  | 30%  | 31%  |
| 4. Onderpand ratio                      | < 70%  |        | 23%  | 25%  | 27%  | 29%  | 30%  |
| 5. Loan to value (LTV, beleidswaarde)   | <80%   |        | 40%  | 43%  | 47%  | 52%  | 54%  |
|                                         |        |        |      |      |      |      |      |
| Trivire DAEB                            |        | Normen | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| <b>Financiële continuïteit</b>          |        |        |      |      |      |      |      |
| 1. Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde) | >20%   |        | 56%  | 52%  | 49%  | 43%  | 42%  |
| 2. Interestdekkingsratio (ICR)          | > 1,40 |        | 1,48 | 1,47 | 1,68 | 1,65 | 1,55 |
| 3. Dekkingsratio (DR, marktwaarde)      | < 70%  |        | 24%  | 25%  | 27%  | 30%  | 31%  |
| 4. Loan to value (LTV, beleidswaarde)   | <80%   |        | 41%  | 44%  | 48%  | 52%  | 55%  |
|                                         |        |        |      |      |      |      |      |
| Trivire Niet-DAEB                       |        | Normen | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| <b>Financiële continuïteit</b>          |        |        |      |      |      |      |      |
| 1. Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde) | >30%   |        | 55%  | 54%  | 50%  | 45%  | 46%  |
| 2. Interestdekkingsratio (ICR)          | > 1,80 |        | 3,26 | 3,21 | 3,98 | 2,49 | 1,85 |
| 3. Dekkingsratio (DR, marktwaarde)      | < 70%  |        | 14%  | 15%  | 28%  | 33%  | 32%  |
| 4. Loan to value (LTV, beleidswaarde)   | <75%   |        | 17%  | 17%  | 32%  | 38%  | 37%  |



## **Aedes benchmark**

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 een C gescoord voor bedrijfslasten. De gemiddelde bedrijfslasten over 2024<sup>1</sup> waren € 1.292 per verhuureenheid (2023: € 1.107). Dit is een aanzienlijke stijging en wordt vooral veroorzaakt door hogere personeelslasten.

## **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

In 2025 is voor totaal € 77,5 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken.

- BNG, 28 februari storting van € 5 miljoen, looptijd 11 jaar, rentepercentage 3,13%.
- BNG, 11 maart storting van € 5 miljoen, looptijd 8 jaar, rentepercentage 2,910%.
- BNG, 22 april storting van € 5 miljoen, looptijd 7 jaar, rentepercentage 2,865%.
- BNG, 12 mei storting van € 10 miljoen, looptijd 9 jaar, rentepercentage 3,075%
- BNG, 24 juni storting van € 10 miljoen, looptijd 10 jaar, rentepercentage 3,099%
- BNG, 11 augustus storting van € 10 miljoen, looptijd 11 jaar, rentepercentage 3,245%
- BNG, 16 september storting van € 10 miljoen, looptijd 12 jaar, rentepercentage 3,359%
- BNG, 11 november storting van € 7,5 miljoen, looptijd 7 jaar, rentepercentage 2,779%
- BNG, 11 november storting van € 7,5 miljoen, looptijd 12 jaar, rentepercentage 3,232%
- NWB, 29 december storting van € 7,5 miljoen, looptijd 7 jaar, rentepercentage 3,123%
- Lening van Pro-Net Projectontwikkeling B.V. van € 1,25 miljoen, één jaar verlengd.  
Rentepercentage

### Overige transacties

- BNG, 1 september spreadherziening lening van € 5 miljoen, kredietopslag vastgesteld op 0,37% voor 1 jaar.
- BNG, 2 juli spreadherziening lening van € 5 miljoen, kredietopslag vastgesteld op 0,36% voor 1 jaar.
- BNG, 15 juli spreadherziening lening van € 10 miljoen, kredietopslag vastgesteld op 0,21% voor 1 jaar
- NWB, 15 mei spreadherziening lening van € 10 miljoen, kredietopslag vastgesteld op 0,38% voor 1 jaar
- NWB, 30 mei spreadherziening lening van € 10 miljoen, kredietopslag vastgesteld op 0,38% voor 1 jaar
- NWB, 15 oktober spreadherziening lening van € 10 miljoen, kredietopslag vastgesteld op 0,37% voor 1 jaar
- NWB, 17 juli spreadherziening lening van € 10 miljoen, kredietopslag vastgesteld op 0,38% voor 1 jaar
- NWB, 7 augustus spreadherziening lening van € 10 miljoen, kredietopslag vastgesteld op 0,38% voor 1 jaar

### *Derivaten*

In 2025 is het laatste derivaat uit de portefeuille geherstructureerd door middel van een doorzaktransactie. Het derivaat is verwerkt in een WSW geborgde lening. Deze lening wordt gestort in januari 2026. Het liquiditeitsrisico is geëlimineerd. Daarmee is de destijds substantiële derivatenportefeuille volledig afgewikkeld. Er is dus ook geen liquiditeitsbuffer voor derivaten meer nodig en er is geen breakplan meer nodig.

Alle bufferleningen zijn eind 2025 ingelost. Eind 2025 heeft Trivire geen bufferleningen meer.

### *Extendibles*

De waarde van de extendibles is per 31 december 2025 € 2,4 miljoen meer positief dan eind 2024 door de stijging van de rentecurve. Dit zorgt in 2025 voor een ongerealiseerd positief resultaat op de embedded derivaten in de extendibles van € 2,4 miljoen. Het WSW heeft het borgingsplafond van

---

<sup>1</sup> De Aedes benchmark 2025 gaat voor de bedrijfslasten uit van 2024.

Trivire voor 2026 vastgesteld op € 693,2 miljoen. Ultimo 2025 is € 599,3 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 2025 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<br>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.

## Bijlage 1: strategische risico's

Trivire opereert in een dynamische omgeving waarin verschillende ontwikkelingen invloed kunnen hebben op het realiseren van de strategische doelstellingen. Daarom worden strategische risico's periodiek geïdentificeerd, beoordeeld en besproken binnen het managementteam en met de Raad van Commissarissen.

De risico's zijn gekoppeld aan de vier Koerstema's van Trivire. Per risico worden de aard van het risico, de mogelijke impact en de belangrijkste beheersmaatregelen beschreven.

| Type                                                                         | Risico                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Impact                                                                                                                                                                                                              | Beheersmaatregelen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Wonen voor Iedereen</b><br>Realisatie van de woningbouwopgave             | Door demografische ontwikkelingen, waaronder migratie, de toename van statushouders en een groei van het aantal eenpersoonshuishoudens, gecombineerd met stijgende kooprijzen en vernieuwing van de woningvoorraad, bestaat het risico dat de druk op de sociale woningmarkt langdurig hoog blijft. | <ul style="list-style-type: none"> <li>• langere wachttijden voor woningzoekenden</li> <li>• toenemende maatschappelijke druk op woningtoewijzing</li> <li>• risico op reputatieschade voor corporaties</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• uitvoering van prestatieafspraken met gemeenten</li> <li>• strategische sturing via de portefeuillestrategie</li> <li>• hold/sell-analyses van vastgoed</li> <li>• inzet van een doorstroommakelaar</li> <li>• aanpak van woonfraude</li> <li>• versterken van nieuwbouwontwikkeling en ketensamenwerking</li> </ul> |
| <b>Prettig en Duurzaam</b><br>Veiligheid bewoners en medewerkers             | Door een toename van kwetsbare bewoners met psychosociale problematiek kan de veiligheid en leefbaarheid in wooncomplexen en buurten onder druk komen te staan.                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• afname van leefbaarheid in buurten</li> <li>• onveiligheidsgevoel bij bewoners</li> <li>• verhoogde werkdruk of uitval van medewerkers</li> </ul>                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• crisismanagement via het calamiteitenmanagementplan</li> <li>• protocol agressie en geweld</li> <li>• weerbaarheidstrainingen voor medewerkers</li> <li>• intensieve samenwerking met zorgpartijen, politie en gemeenten</li> <li>• inzet van fysieke maatregelen ter verbetering van leefbaarheid</li> </ul>        |
| <b>Prettig en Duurzaam</b><br>Realisatie van de verduurzamingsopgave         | De verduurzaming van de woningvoorraad vraagt aanzienlijke investeringen en kan worden beïnvloed door stijgende kosten, technische ontwikkelingen en wijzigingen in wet- en regelgeving.                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• vertraging van verduurzamingsprogramma's</li> <li>• hogere investeringskosten</li> <li>• risico op het niet tijdig behalen van klimaatdoelstellingen</li> <li>•</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• integratie van verduurzaming in het portefeuilleplan</li> <li>• koppelen van verduurzaming aan onderhoud en renovatie</li> <li>• samenwerking met gemeenten en netwerkpartners</li> <li>• monitoring van beleidsontwikkelingen en technische innovaties</li> </ul>                                                   |
| <b>Gezonde organisatie</b><br>Financiële continuïteit                        | Veranderingen in renteontwikkelingen, bouwkosten, wet- en regelgeving of fiscale maatregelen kunnen invloed hebben op de financiële positie en investeringsruimte van Trivire.                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• beperking van investeringscapaciteit</li> <li>• aanpassing van nieuwbouw- of verduurzamingsprogramma</li> <li>• druk op financiële ratio's</li> </ul>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• sturen op Aw- en WSW-normen</li> <li>• scenarioanalyses in de meerjarenbegroting</li> <li>• treasurybeleid en kasstroommonitoring</li> <li>• behoud van voldoende buffervermogen</li> </ul>                                                                                                                          |
| <b>Gezonde organisatie</b><br>Samenwerking met leveranciers en ketenpartners | Onvoldoende prestaties of financiële problemen bij leveranciers en co-makers kunnen leiden tot vertraging in projecten of kwaliteitsproblemen.                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• vertraging van onderhouds- of nieuwbouwprojecten</li> <li>• hogere kosten</li> <li>• verminderde kwaliteit van dienstverlening</li> </ul>                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• objectieve selectiecriteria voor ketenpartners</li> <li>• duidelijke prestatieafspraken</li> <li>• monitoring van financiële risico's bij leveranciers</li> <li>• periodieke evaluaties van samenwerking</li> </ul>                                                                                                  |

| Type                                                                          | Risico                                                                                                                                                                  | Impact                                                                                                                                                                                                           | Beheersmaatregelen                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gezonde organisatie</b><br>Organisatieontwikkeling en personele capaciteit | Schaarste op de arbeidsmarkt en organisatorische veranderingen kunnen invloed hebben op de continuïteit van kennis en capaciteit binnen de organisatie                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• vertraging van projecten</li> <li>• hogere werkdruk voor medewerkers</li> <li>• verlies van kennis en expertise</li> </ul>                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• investeren in organisatieontwikkeling</li> <li>• leiderschapsontwikkeling</li> <li>• opleiding en ontwikkeling van medewerkers</li> <li>• versterken van duurzame inzetbaarheid</li> </ul>                                                                                      |
| <b>Gezonde organisatie</b><br>Interne beheersing en bedrijfsvoering           | Onvoldoende effectieve interne processen en controles kunnen leiden tot fouten in rapportages, besluitvorming of bedrijfsvoering.                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• financiële risico's</li> <li>• inefficiëntie in processen</li> <li>• reputatieschade</li> </ul>                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• versterking van de controlfunctie</li> <li>• interne audits en procesanalyses</li> <li>• opvolging van aanbevelingen uit externe onderzoeken</li> <li>• verbetering van risicomanagementprocessen</li> </ul>                                                                    |
| <b>Gezonde organisatie</b><br>Integriteit en fraude                           | Fraude of integriteitsincidenten kunnen leiden tot financiële schade en reputatieschade voor de organisatie.                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• financiële schade</li> <li>• verlies van vertrouwen bij huurders en stakeholders</li> <li>• reputatieschade</li> </ul>                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• gedragscode en integriteitsbeleid</li> <li>• klokkenluidersregeling</li> <li>• functiescheiding in processen</li> <li>• periodieke frauderisicoanalyses</li> </ul>                                                                                                              |
| <b>Dienstverlening met aandacht</b> Kwaliteit van dienstverlening             | Wanneer de dienstverlening niet aansluit bij de verwachtingen van bewoners, kan dit leiden tot lagere klanttevredenheid en een afname van vertrouwen in de organisatie. | <ul style="list-style-type: none"> <li>• toename van klachten</li> <li>• lagere klanttevredenheid</li> <li>• reputatieschade</li> </ul>                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• structurele monitoring van klachten en complimenten</li> <li>• periodieke klantonderzoeken</li> <li>• analyse van feedback van bewoners</li> <li>• continue verbetering van dienstverlening en processen</li> </ul>                                                             |
| <b>Dienstverlening met aandacht</b> Uitval van ICT-systemen                   | Door storingen, cyberaanvallen, softwarefouten of menselijk handelen kan uitval van ICT-systemen optreden, waardoor de dienstverlening aan huurders wordt verstoord.    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• verstoring van dienstverlening aan huurders</li> <li>• mogelijke dataverlies of datalekken</li> <li>• financiële schade of claims</li> <li>• reputatieschade</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• migratie van systemen naar een cloudomgeving</li> <li>• versterking van beveiligingsinstellingen</li> <li>• beter beheer van mobiele apparatuur</li> <li>• bewustwordingsprogramma's voor medewerkers</li> <li>• 24/7 monitoring van ICT-omgeving en cyberdreigingen</li> </ul> |

## Jaarrekening

## Inhoud

|                                                          |     |
|----------------------------------------------------------|-----|
| 1. Balans per 31 december 2025                           | 46  |
| 2. Winst-en-verliesrekening over 2025                    | 48  |
| 3. Kasstroomoverzicht 2025                               | 49  |
| 4. Algemene toelichting                                  | 52  |
| 5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva  | 55  |
| 6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat        | 62  |
| 7. Grondslagen voor het kasstroomoverzicht               | 65  |
| 8. Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB  | 66  |
| 9. Toelichting op de balans per 31 december 2025         | 67  |
| 10. Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2025 | 96  |
| 11. Toelichting op het kasstroomoverzicht 2025           | 103 |
| 12. Overige informatie                                   | 104 |
| 13. Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB             | 111 |
| 14. Ondertekening van de jaarrekening                    | 122 |
| 15. Overige gegevens                                     | 123 |

**1 BALANS PER 31 DECEMBER 2025**  
(na resultaatbestemming)

|                                                             | 31 december<br>2025 | 31 december<br>2024 |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                                             | € x 1.000           | € x 1.000           |
| <b>ACTIVA</b>                                               |                     |                     |
| <b>Vaste activa</b>                                         |                     |                     |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b> (1)                              |                     |                     |
| DAEB vastgoed in exploitatie                                | 2.570.979           | 2.408.601           |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie                           | 37.561              | 42.779              |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden                 | 33.172              | 31.390              |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     | 9.978               | 1.785               |
| <b>TOTAAL VAN VASTGOEDBELEGGINGEN</b>                       | <b>2.651.690</b>    | <b>2.484.555</b>    |
| <b>Materiële vaste activa</b> (2)                           |                     |                     |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 4.728               | 5.312               |
| <b>Financiële vaste activa</b> (3)                          |                     |                     |
| Andere deelnemingen                                         | 1.533               | 1.482               |
| Overige vorderingen                                         | 196                 | 196                 |
| Latente belastingvorderingen                                | 933                 | 1.163               |
| Leningen u/g                                                | 206                 | 201                 |
| Herstructurering derivatenportefeuille                      | 3.625               | 3.720               |
| <b>TOTAAL VAN FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>                   | <b>6.494</b>        | <b>6.762</b>        |
| <b>TOTAAL VAN VASTE ACTIVA</b>                              | <b>2.662.912</b>    | <b>2.496.628</b>    |
| <b>Vlottende activa</b>                                     |                     |                     |
| <b>Vorraden</b> (4)                                         |                     |                     |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop onder voorwaarden          | 367                 | -                   |
| <b>Vorderingen</b> (5)                                      |                     |                     |
| Huurdebiteuren                                              | 1.246               | 1.190               |
| Overige debiteuren                                          | 490                 | 394                 |
| Overlopende activa                                          | 2.326               | 1.283               |
| <b>TOTAAL VAN VORDERINGEN</b>                               | <b>4.062</b>        | <b>2.867</b>        |
| <b>Liquide middelen</b> (6)                                 | <b>5</b>            | <b>206</b>          |
| <b>TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA</b>                          | <b>4.434</b>        | <b>3.073</b>        |
| <b>TOTAAL VAN ACTIVA</b>                                    | <b>2.667.345</b>    | <b>2.499.702</b>    |

|                                                                                                                                   | 31 december<br>2025 | 31 december<br>2024 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                                                                                                                   | € x 1.000           | € x 1.000           |
| <b>PASSIVA</b>                                                                                                                    |                     |                     |
| <b>Eigen vermogen</b> (7)                                                                                                         |                     |                     |
| Wettelijke en statutaire reserves                                                                                                 | 1                   | 1                   |
| Herwaarderingsreserve                                                                                                             | 1.494.874           | 1.400.123           |
| Overige reserves                                                                                                                  | 457.312             | 436.975             |
| <b>TOTAAL VAN EIGEN VERMOGEN</b>                                                                                                  | <b>1.952.187</b>    | <b>1.837.099</b>    |
| <b>Voorzieningen</b> (8)                                                                                                          |                     |                     |
| Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings                                                                   | 2.698               | -                   |
| Overige voorzieningen                                                                                                             | 805                 | 763                 |
| <b>TOTAAL VAN VOORZIENINGEN</b>                                                                                                   | <b>3.503</b>        | <b>763</b>          |
| <b>Langlopende schulden</b> (9)                                                                                                   |                     |                     |
| Schulden aan overheid                                                                                                             | 3.008               | 3.351               |
| Schulden aan banken                                                                                                               | 630.903             | 568.018             |
| Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon deelneemt | 1.250               | 1.250               |
| Overige schulden                                                                                                                  | 3.525               | 5.953               |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden                                                         | 30.649              | 29.161              |
| Waarborgsommen                                                                                                                    | 252                 | 241                 |
| <b>TOTAAL VAN LANGLOPENDE SCHULDEN</b>                                                                                            | <b>669.587</b>      | <b>607.974</b>      |
| <b>Kortlopende schulden</b> (10)                                                                                                  |                     |                     |
| Schulden aan banken                                                                                                               | 3.071               | -                   |
| Aflossingsverplichtingen langlopende schulden                                                                                     | 12.752              | 17.315              |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten                                                                                     | 4.344               | 13.020              |
| Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen                                                                          | 1.088               | 1.384               |
| Overlopende passiva                                                                                                               | 20.813              | 22.147              |
| <b>TOTAAL VAN KORTLOPENDE SCHULDEN</b>                                                                                            | <b>42.068</b>       | <b>53.866</b>       |
| <b>TOTAAL VAN PASSIVA</b>                                                                                                         | <b>2.667.345</b>    | <b>2.499.702</b>    |



## 2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

|                                                                                                          |             | 2025            | 2024            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|-----------------|
|                                                                                                          |             | € x 1.000       | € x 1.000       |
| Huuropbrengsten                                                                                          | (11)        | 109.234         | 104.289         |
| Opbrengsten servicecontracten                                                                            | (12)        | 6.094           | 12.334          |
| Lasten servicecontracten                                                                                 | (13)        | (6.346)         | (12.469)        |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten                                                                     | (14)        | (8.042)         | (9.587)         |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                                                            | (15)        | (52.897)        | (52.085)        |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                                                    | (16)        | (7.734)         | (7.374)         |
| <b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                                        |             | <b>40.310</b>   | <b>35.108</b>   |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                                                                    | (17)        | 258             | 1.423           |
| Toegerekende organisatiekosten                                                                           |             | (300)           | (55)            |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                                                                |             | (138)           | (971)           |
| <b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>                              |             | <b>(180)</b>    | <b>397</b>      |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                                         | (18)        | (38.633)        | (16.970)        |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                              | (19)        | 138.033         | 161.211         |
| <b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                                               |             | <b>99.400</b>   | <b>144.241</b>  |
| <b>Overige organisatiekosten</b>                                                                         | <b>(20)</b> | <b>(4.867)</b>  | <b>(3.657)</b>  |
| <b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>                                                                       | <b>(21)</b> | <b>(6.169)</b>  | <b>(4.033)</b>  |
| Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren | (22)        | 2.428           | (311)           |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten                                                           | (23)        | 1.854           | 1.525           |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                                                                       | (24)        | (17.875)        | (16.569)        |
| <b>Totaal van financiële baten en lasten</b>                                                             |             | <b>(13.593)</b> | <b>(15.356)</b> |
| <b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>                                                             |             | <b>114.900</b>  | <b>156.701</b>  |
| Belastingen                                                                                              | (25)        | 136             | (1.564)         |
| Resultaat uit deelnemingen                                                                               | (26)        | 52              | 71              |
| <b>Totaal van resultaat na belastingen</b>                                                               |             | <b>115.088</b>  | <b>155.208</b>  |

### 3 KASSTROOMOVERZICHT 2025

Volgens de directe methode.

|                                                         | Ref: | 2025      |           | 2024      |           |
|---------------------------------------------------------|------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                                                         |      | € x 1.000 | € x 1.000 | € x 1.000 | € x 1.000 |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>          |      |           |           |           |           |
| <i>Ontvangsten</i>                                      |      |           |           |           |           |
| Huurontvangsten                                         | 12   | 110.274   |           | 105.382   |           |
| Vergoedingen                                            |      | 9.909     |           | 11.111    |           |
| Overige bedrijfsontvangsten                             |      | 170       |           | 106       |           |
| Ontvangen interest                                      |      | 337       |           | 345       |           |
|                                                         |      |           |           |           |           |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i>                        |      |           | 120.690   |           | 116.944   |
| <i>Uitgaven</i>                                         |      |           |           |           |           |
| Erfpacht                                                |      | (44)      |           | (44)      |           |
| Betalingen aan werknemers                               |      | (18.594)  |           | (17.619)  |           |
| Onderhoudsuitgaven                                      |      | (48.092)  |           | (46.173)  |           |
| Overige bedrijfsuitgaven                                |      | (28.832)  |           | (29.033)  |           |
| Betaalde interest                                       |      | (16.942)  |           | (15.651)  |           |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat    |      | (350)     |           | (327)     |           |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden |      | (500)     |           | (425)     |           |
| Vennootschapsbelasting                                  |      | 191       |           | 5.240     |           |
|                                                         |      |           |           |           |           |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i>                       |      |           | (113.164) |           | (104.032) |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>          |      |           | 7.527     |           | 12.912    |
| transporteren                                           |      |           | 7.527     |           | 12.912    |

|                                                                   | Ref: | 2025      |           | 2024      |           |
|-------------------------------------------------------------------|------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                                                                   |      | € x 1.000 | € x 1.000 | € x 1.000 | € x 1.000 |
| Transport                                                         |      |           | 7.527     |           | 12.912    |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                     |      |           |           |           |           |
| <i>Ontvangsten</i>                                                |      |           |           |           |           |
| Verkoopontvangsten bestaande huur                                 |      | 397       |           | 1.322     |           |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop               |      | -         |           | 365       |           |
| <i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i> |      |           | 397       |           | 1.687     |
| <i>Uitgaven</i>                                                   |      |           |           |           |           |
| Nieuwbouw huur                                                    |      | (13.189)  |           | (4.168)   |           |
| Verbeteruitgaven                                                  |      | (54.210)  |           | (52.861)  |           |
| Aankoop                                                           |      | (95)      |           | (895)     |           |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop                   |      | (369)     |           | -         |           |
| Sloopuitgaven                                                     |      | (2.044)   |           | (1.439)   |           |
| Investerings overig                                               |      | (801)     |           | (1.847)   |           |
| <i>Totaal van verwervingen van MVA</i>                            |      |           | (70.707)  |           | (61.210)  |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>                       |      |           | (70.310)  |           | (59.523)  |
| <i>FVA</i>                                                        |      |           |           |           |           |
| Ontvangsten overig                                                |      | 22        |           | 27        |           |
| Uitgaven overig                                                   |      | (24)      |           | (18)      |           |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>                       |      |           | (2)       |           | 9         |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                     |      |           | (70.313)  |           | (59.515)  |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                    |      |           |           |           |           |
| <i>Ontvangsten</i>                                                |      |           |           |           |           |
| Nieuw te borgen leningen                                          |      |           | 77.500    |           | 80.000    |
| <i>Uitgaven</i>                                                   |      |           |           |           |           |
| Aflossing geborgde leningen                                       |      |           | (17.989)  |           | (29.436)  |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                    |      |           | 59.511    |           | 50.564    |
|                                                                   |      |           | (3.275)   |           | 3.961     |

|                                           | Ref: | 2025      |           | 2024      |           |
|-------------------------------------------|------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                                           |      | € x 1.000 | € x 1.000 | € x 1.000 | € x 1.000 |
| <b>Geldmiddelen</b>                       |      |           |           |           |           |
| Toename (afname) van geldmiddelen         |      |           | (3.275)   |           | 3.961     |
| Geldmiddelen aan het begin van de periode |      | 207       |           | (3.754)   |           |
| Geldmiddelen aan het einde van de periode |      | (3.068)   |           | 207       |           |
|                                           |      |           | (3.275)   |           | 3.961     |

## 4. Algemene toelichting

### Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025

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 totaalstellingen, 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*

| <u>Naam</u>                      | <u>Statutaire zetel</u> | <u>Deelnemingspercentage</u> | <u>Hoofdactiviteit</u> |
|----------------------------------|-------------------------|------------------------------|------------------------|
| 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 Tomatenplein 5-200, VvE Veilingdreef 18-94, VvE de Plantage, VvE Cityplace (Voorstraat), VvE Torenstraat 175-221, VvE Noordendijk 86-89, VvE Prinsemarij, VvE Leeuwstraat 6-124, VvE Kleine Beerstraat 2-122, VvE Leeuwstraat 190-372, VvE Regenboogstraat 1-119, VvE Goudestein, VvE Stadspolders Dudokplein, VvE Pearl Buckerf 25-73, VvE Selma Lagerlöf 115-161, VvE Schrijvershoek, VvE Blaauwweg 273-403 en VvE A. van Burenstraat, VvE de Waag 54-108, VvE de Sleutel en VvE Vrieseweg 45-50. 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 kostprijs-hedge-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.

### *Kostprijs-hedge-accounting algemeen*

Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs-hedge-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 kostprijs-hedge 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 markttrentes 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.

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 ontwerpfasen 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 2025 is deze grens € 900,07 (ultimo 2024: € 879,66). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

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. Investerings uitgaven 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 geactiveerd.

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 verdien capaciteit van haar 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 (zelfstandige- en onzelfstandige wooneenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario (met een rekenhorizon van 60 jaar), 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. Trivire hanteert in haar beleid voor de streefhuren.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en de als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting 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. Harde verplichtingen voor het uitfasen van woningen met energielabels E, F en G worden ingerekend.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Trivire en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatie bezit' in de resultatenrekening.
5. De marktdisconteringsvoet is vervangen door de sociale disconteringsvoet (voor DAEB 4,22%, niet-DAEB 4,76%).

### 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 2025 was 3,1% (2024: 3,1%).

Trivire waardeert belastinglatenties met betrekking tot het vastgoed bestemd voor doorexplotatie 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 doorexplotatie 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 2024: € 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.

### Overige vorderingen

Vorderingen worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. De waarderingsgrondslag geldt ook voor het doorzakken van de derivaten. De herstructurering van de derivatenportefeuille vertegenwoordigt de marktwaarde van de beëindigde renteswaps en is hiermee gewaardeerd op reële waarde.

### 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.

### **Viottende 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

De gehanteerde pensioenregeling van Trivire is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
2. De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekering.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste dekkingsgraad van 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

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 ineffektieve 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 één derivatencontract zijn early break clauses 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.

### Presentatiewijziging

In de opbrengsten en lasten servicecontracten zijn de af te rekenen bedragen met huurders nu opgenomen onder de opbrengsten. Hierdoor ontstaat er een beter beeld van de lasten. De vergelijkende cijfers zijn hierop aangepast.

### 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 2025 was de gemiddelde huurverhoging 4,3% (2024: 5,2%).

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;
- terugnages 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 herstructurerings).

#### 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-afrekbare kosten. Ook wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden.

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. Per 1 januari 2023 is de VSO 2 door de Belastingdienst 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 2025. 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 2025 nog mogen worden gebruikt. Voor het overige wordt de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2025 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 | 28% | (2024: 36%) |
| • onderhoudsactiviteiten        | 33% | (2024: 36%) |
| • verkoop vastgoedportefeuille  | 1%  | (2024: 0%)  |
| • overige organisatiekosten     | 18% | (2024: 16%) |
| • leefbaarheid                  | 20% | (2024: 12%) |

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 | 32% | (2024: 40%) |
| • onderhoudsactiviteiten        | 33% | (2024: 36%) |
| • verkoop vastgoedportefeuille  | 1%  | (2024: 1%)  |
| • overige organisatiekosten     | 13% | (2024: 11%) |
| • leefbaarheid                  | 21% | (2024: 12%) |

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 2025

### ACTIVA

#### VASTE ACTIVA

##### 1. Vastgoedbeleggingen

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

|                                                           | DAEB vastgoed in exploitatie |                  | Niet-DAEB vastgoed in exploitatie |               |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------|
|                                                           | 2025                         | 2024             | 2025                              | 2024          |
|                                                           | € x 1.000                    | € x 1.000        | € x 1.000                         | € x 1.000     |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs          | 1.109.910                    | 1.026.460        | 29.923                            | 27.105        |
| Cumulatieve herwaardering                                 | 1.366.411                    | 1.174.119        | 12.856                            | 12.856        |
| Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen        | (67.720)                     | (13.312)         | -                                 | -             |
| Stand per 1 januari                                       | <u>2.408.602</u>             | <u>2.187.267</u> | <u>42.779</u>                     | <u>39.961</u> |
| <i>Mutaties</i>                                           |                              |                  |                                   |               |
| Investerings - initiële verkrijgingen                     | 232                          | 426              | -                                 | 205           |
| Investerings - oplevering nieuwbouw                       | -                            | 26.811           | -                                 | -             |
| Investerings - uitgaven na eerste verwerking              | 41.985                       | 56.008           | 1.089                             | -             |
| Buitengebruikstellingen en afstotingen                    | (13.189)                     | (1.921)          | -                                 | (15)          |
| Overige waardeverminderingen en terugneming daarvan       | (10.696)                     | (18.050)         | -                                 | -             |
| Overboekingen naar niet-DAEB/DAEB vastgoed in exploitatie | 4.072                        | 205              | (4.072)                           | (205)         |
| Aanpassing marktwaarde                                    | 139.972                      | 157.855          | (2.235)                           | 2.833         |
| Totaal mutaties 2025                                      | <u>162.377</u>               | <u>221.334</u>   | <u>(5.218)</u>                    | <u>2.818</u>  |
| <i>Boekwaarde per 31 december</i>                         |                              |                  |                                   |               |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs          | 1.143.010                    | 1.109.910        | 26.940                            | 29.923        |
| Cumulatieve herwaarderingen                               | 1.461.272                    | 1.366.411        | 10.621                            | 12.856        |
| Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen        | (33.304)                     | (67.720)         | -                                 | -             |
|                                                           | <u>2.570.978</u>             | <u>2.408.602</u> | <u>37.561</u>                     | <u>42.779</u> |

### Overboeking naar niet-DAEB/DAEB

In 2025 is 1 bedrijfseenheid vanuit de DAEB tak naar de niet DAEB tak overgeboekt en 1 bedrijfseenheid vanuit de niet DAEB tak naar de DAEB tak. Per saldo is er € 0,1 miljoen naar niet-DAEB overgeheveld.

Tevens betreft het eenheden die in voorgaande jaren reeds tussen DAEB en niet DAEB hadden moeten worden geherclassificeerd.

In dit kader zijn 33 woningen met sociale verhuur en 9 maatschappelijk verhuurde bedrijfseenheden alsnog toegerekend aan de DAEB tak. Tevens zijn 6 woningen in de vrije sector en 23 commercieel verhuurde bedrijfseenheden alsnog toegerekend aan de niet DAEB tak. Per saldo is er € 4,2 miljoen naar DAEB overgeheveld.

### Uitgangspunten marktwaarde

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

|                                | 2025      | 2024      | Waarderings-variant |
|--------------------------------|-----------|-----------|---------------------|
|                                | € x 1.000 | € x 1.000 |                     |
| Eengezinswoningen              | 935.345   | 859.250   | full                |
| Meergezinswoningen             | 1.588.129 | 1.495.891 | full                |
| Studenteneenheden              | 679       | 1.067     | full                |
| Bedrijfsmatig onroerend goed   | 22.065    | 24.013    | full                |
| Maatschappelijk onroerend goed | 478       | 429       | full                |
| Zorgvastgoed (intramuraal)     | 43.987    | 42.632    | full                |
| Parkeren parkeerplaats         | 2.030     | 2.023     | full                |
| Parkeren garagebox             | 11.857    | 11.316    | full                |
| Totaal                         | 2.604.571 | 2.436.620 |                     |

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 2025. 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 doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenari 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 doorexplotieerscenario 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 woningwaarderingssstelsel.

- Indien de maximale huur hoger is dan 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:

|                                                                       | 2026   | 2027   | 2028   | 2029   | 2030    | 2031 e.v. |
|-----------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|---------|-----------|
| <b>Parameters woongelegenheden</b>                                    |        |        |        |        |         |           |
| Prijsinflatie                                                         | 2,600% | 2,200% | 2,200% | 2,200% | 2,000%  | 2,000%    |
| Looninflatie                                                          | 4,200% | 3,300% | 3,300% | 3,300% | 2,500%  | 2,500%    |
| Bouwkostenstijging                                                    | 4,200% | 3,300% | 3,300% | 3,300% | 2,500%  | 2,500%    |
| Leegwaardestijging                                                    | 5,000% | 2,000% | 2,000% | 2,000% | 2,000%  | 2,000%    |
| Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)                                      | 0,085% | 0,085% | 0,085% | 0,085% | 0,085%  | 0,085%    |
| 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                    | 3,200% | 2,600% | 2,200% | 2,200% | 2,200%  | 2,000%    |
| Huurstijging contracthuren – geliberaliseerde woningen                | 3,200% | 2,600% | 2,200% | 2,200% | 2,200%  | 2,000%    |
| Huurstijging opslag – gereguleerde woningen                           | 0,430% | 0,500% | 0,810% | 0,740% | 0,710%  | 0,660%    |
| Huurstijging opslag - geliberaliseerde woningen                       | 1,000% | 1,000% | 1,000% | 0,000% | 0,000%  | 0,000%    |
| Huurderving (% van de huursom)                                        | 1,000% | 1,000% | 1,000% | 1,000% | 1,000%  | 1,000%    |
| Mutatiekans bij doorexplotieren                                       | 6,810% | 6,810% | 6,810% | 6,810% | 6,810%  | 6,810%    |
| Mutatiekans bij uitponden                                             | 7,340% | 6,810% | 6,810% | 6,810% | 6,810%  | 6,850%    |
| Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)                     | 1,000% | 1,000% | 1,000% | 1,000% | 1,000%  | 1,000%    |
| Instandhoudingsonderhoud doorexplotieren per vhe - EGW                |        |        |        |        | € 2.206 |           |
| Instandhoudingsonderhoud doorexplotieren per vhe - MGW                |        |        |        |        | € 2.342 |           |
| Instandhoudingsonderhoud doorexplotieren per vhe - Studenteneenheid   |        |        |        |        | € 573   |           |
| Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe - EGW                      |        |        |        |        | € 1.313 |           |
| Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe - MGW                      |        |        |        |        | € 1.533 |           |
| Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe - Studenteneenheid         |        |        |        |        | € 573   |           |
| Beheerkosten per vhe - EGW                                            |        |        |        |        | € 569   |           |
| Beheerkosten per vhe - MGW                                            |        |        |        |        | € 558   |           |
| Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid                               |        |        |        |        | € 526   |           |
| Disconteringsvoet doorexplotieren                                     |        |        |        |        | 5,735%  |           |
| Disconteringsvoet uitponden                                           |        |        |        |        | 7,218%  |           |
| Exit Yield doorexplotieren                                            |        |        |        |        | 5,125%  |           |
| Exit Yield uitponden                                                  |        |        |        |        | 4,341%  |           |

**Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed**

|                                                                       |         |
|-----------------------------------------------------------------------|---------|
| Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo                       | € 7,72  |
| Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> bvo                               | € 12,95 |
| Beheerkosten % van de markthuur - BOG                                 | 3,000%  |
| Beheerkosten % van de markthuur - MOG                                 | 2,000%  |
| Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)                                      | 0,313%  |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,130%  |
| Disconteringsvoet - BOG                                               | 8,439%  |
| Disconteringsvoet - MOG                                               | 7,400%  |

**Parameters parkeerplaatsen**

|                                                                       |         |
|-----------------------------------------------------------------------|---------|
| Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren - parkeerplaats              | € 44,19 |
| Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren - garagebox                  | € 81,84 |
| Instandhoudingsonderhoud uitponden - parkeerplaats                    | € 44,19 |
| Instandhoudingsonderhoud uitponden - garagebox                        | € 81,84 |
| Beheerkosten per jaar - parkeerplaats                                 | € 35,49 |
| Beheerkosten per jaar - garagebox                                     | € 48,51 |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,230%  |
| Disconteringsvoet                                                     | 6,351%  |

**Parameters intramuraal zorgvastgoed**

|                                                                                 |         |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo                                 | € 12,42 |
| Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> bvo                                         | € 15,62 |
| Beheerkosten                                                                    | 2,500%  |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten incl. OZB (% van de WOZ) | 0,350%  |
| Disconteringsvoet                                                               | 5,954%  |

***Inschakeling taxateur***

Jaarlijks wordt 1/3e deel van de onroerende zaken in exploitatie (volledig) getaxeerd door onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateurs, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk 1/3e deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het 1/3e deel is zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is. 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***

Stichting 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. Het ontbreken van kasstromen na de initiele periode van 10 jaar is derhalve ingerekend via de post Overige kosten in het Ortec WALs-rekenmodel.

#### *Markthuurstijging*

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuurstijgingen voor de getaxeerde complexen in de taxaties te kunnen verwerken.

| Waarderingsmodel                      | Minimum | Gemiddelde | Maximum |
|---------------------------------------|---------|------------|---------|
| Woningen (per stuk per maand)         | € 386   | € 1.058    | € 2.920 |
| BOG/MOG (per m <sup>2</sup> per jaar) | € 55    | € 88       | € 185   |
| ZOG (per m <sup>2</sup> per jaar)     | € 95    | € 130      | € 185   |
| Parkeren (per stuk per maand)         | € 34    | € 94       | € 120   |

#### *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 doorexpluiten | 3,45%   | 4,86%      | 7,75%   |
| Woningen scenario uitpanden     | 2,85%   | 4,26%      | 5,50%   |
| BOG/MOG                         | 6,95%   | 9,48%      | 11,33%  |
| ZOG                             | 6,20%   | 6,93%      | 8,45%   |
| Parkeren scenario doorexpluiten | 6,00%   | 6,37%      | 6,75%   |
| Parkeren scenario uitpanden     | 5,75%   | 6,47%      | 6,85%   |

#### *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) | € 47.049 | € 306.460  | € 564.266 |
| BOG/MOG             | nvt      | nvt        | nvt       |
| ZOG                 | nvt      | nvt        | nvt       |
| Parkeren (per stuk) | € 5.250  | € 19.068   | € 25.920  |

#### *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 | 4,64%   | 5,78%      | 7,07%   |
| Woningen scenario uitponden       | 5,70%   | 7,35%      | 10,30%  |
| BOG/MOG                           | 5,20%   | 8,07%      | 9,40%   |
| ZOG                               | 5,15%   | 5,95%      | 6,65%   |
| Parkeren scenario doorexploiteren | 5,50%   | 6,26%      | 6,60%   |
| Parkeren scenario uitponden       | 5,50%   | 6,27%      | 6,80%   |

#### *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 zorgenheden 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 woningwaarderingssysteem. Verder is bij deze verhuureenheden in de toekomst weer dezelfde mutatiekans van toepassing.

| Waarderingsmodel | Minimum | Gemiddelde | Maximum |
|------------------|---------|------------|---------|
| Woningen         | 4,00%   | 6,81%      | 15,00%  |
| BOG/MOG          | nvt     | nvt        | nvt     |
| ZOG              | nvt     | nvt        | nvt     |
| Parkeren         | 5,00%   | 5,78       | 7,50%   |

#### *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 m<sup>2</sup> (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 | € 494   | € 2.297    | € 3.287 |
| Woningen scenario uitponden       | € 494   | € 1.463    | € 2.502 |
| BOG/MOG per m <sup>2</sup> BVO    | € 7,69  | € 7,72     | € 9,35  |
| ZOG per m <sup>2</sup> BVO        | € 12,42 | € 12,42    | € 12,42 |
| Parkeren scenario doorexploiteren | € 22    | € 69       | € 197   |
| Parkeren scenario uitponden       | € 22    | € 69       | € 197   |

#### *Technische splitsingskosten*

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

#### *Bijzondere omstandigheden*

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

### *Erfpacht*

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

### *Exploitatiescenario*

Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast. Voor de objecten gelegen aan Troelstraweg 225-339 en Troelstraweg 201-389 te Dordrecht en 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<br>bedragen x € 1 miljoen) | Effect -1%         |                       | Effect +1%         |                       |
|------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
|                                                | Absolute<br>impact | Procentuele<br>impact | Absolute<br>impact | Procentuele<br>impact |
| Disconteringsvoet                              | 614                | 25,5%                 | -237               | 9,1%                  |
| Exit yield                                     | 55                 | 2,1%                  | -30                | -1,1%                 |
| Mutatiegraad                                   | -112               | -4,3%                 | 96                 | 3,7%                  |
| Leegwaarde                                     | -16                | -0,6%                 | 16                 | 0,6%                  |

### *WOZ-informatie*

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2025 € 3.318 miljoen (2024: € 2.983 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.

### *Funderingsproblematiek*

Trivire heeft het programma FunderMaps aangeschaft om de funderingsproblematiek in kaart te brengen. In deze applicatie worden risicoanalyses gemaakt van alle panden in het bezit op basis van verschillende soorten data, waaronder hoge-resolutie zakkingsdata, bodemdaling, ondergronden, waterstanden, bouwarchieven en funderingsrapporten. Hoe meer informatie over een pand beschikbaar is, hoe nauwkeuriger de risico inschatting is.

In totaal heeft Trivire bezit in 5.311 panden. Dit wijkt af van het aantal verhuurbare eenheden. Er kunnen immers meerdere adressen in één pand aanwezig zijn. Elk pand heeft echter maar één fundering. De panden hebben de volgende funderingstypes:

- 2.912 panden betonpaal fundering
- 1.709 panden houtenpaal met oplanger
- 461 panden ondiepe fundering
- 229 panden houtenpaal fundering

Van deze funderingen is een risico inschatting gemaakt per funderingstype. De risicopanden zijn gespecificeerd in categorieën van A (laag) tot en met E (urgent). Een E-score wordt alleen gegeven wanneer er ook daadwerkelijk meldingen zijn gedaan of funderingsonderzoek beschikbaar is die bevestigt dat de kwaliteit slecht is. Daarmee is de resultaatverdeling realistisch verdeeld tussen de drie scores B, C en D, wat overeenkomt met laag, midden en hoog risico.

De analyse laat zien dat van de 5.311 panden 5.030 panden (categorieën A, B en C) in de lage risicocategorieën vallen, wat betekent dat er geen directe noodzaak is voor verder onderzoek, uitgebreide monitoring of ingrijpende herstelmaatregelen. Voor deze panden worden geen afslagen gedaan in de marktwaarde. Slechts 281 panden bevinden zich in de hogere risicocategorieën (D en E), waarvan slechts 7 panden in de urgente categorie E vallen, wat is vastgesteld op basis van uitgevoerd onderzoek.

De meeste van de panden die in de risicoklasse D en E vallen zijn gelegen in de Binnenstad van Dordrecht, in Dubbeldam en in Oud-Krispijn. Een groot deel van deze panden valt samen met de complexen die al een sloop label hebben gekregen.

Per pand is er ook een inschatting gemaakt van de herstelkosten voor de funderingsproblematiek. Deze inschatting wordt gebruikt als aftrekpost in de marktwaardering voor de panden die in de risicoklasse D en E vallen. Voor deze complexen is herstel met betrekking tot de fundering binnen de beschouwingsperiode (15 jaar) van de marktwaardering noodzakelijk. Het totale bedrag hiervoor is 27,7 miljoen euro. Dit bedrag is in mindering gebracht op de waarde van het vastgoed en komt ten laste van de waardeverandering.

### **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 verdien capaciteit 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 gemiddeld €700 (2024: €669) DAEB en €1.013 (2024: €958) Niet-DAEB.
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 2026 e.v., gemiddeld € 3.184 per verhuureenheid (inclusief toegerekende kosten) (2024: €2.821).
4. Stichting Trivire gaat uit van gemiddelde beheerlasten van € 1.061 per verhuureenheid (2024: € 1.019).

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

De marktdisconteringsvoet is vervangen door de sociale disconteringsvoet (voor DAEB 4,22%, niet-DAEB 4,76%).

#### Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2025 € 1.543 miljoen (per 31 december 2024: € 1.591 miljoen). Voor DAEB is dit € 1.507 miljoen (2024: € 1.553 miljoen) en voor niet DAEB is dit € 36 miljoen (2024: € 38 miljoen).

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

æ

| Effect op beleidswaarde door:        | Effect op beleidswaarde<br>(x € 1.000) |
|--------------------------------------|----------------------------------------|
| Streefhuur 1% hoger                  | 25.543 hoger                           |
| Beheerkosten € 100 hoger per vhe     | 54.591 lager                           |
| Onderhoudskosten € 100 hoger per vhe | 54.591 lager                           |

#### Overige vastgoedbeleggingen

|                                                    | Onroerende zaken verkocht<br>onder voorwaarden |           | Vastgoed in ontwikkeling<br>bestemd voor eigen<br>exploitatie |           |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------|-----------|
|                                                    | 2025                                           | 2024      | 2025                                                          | 2024      |
|                                                    | € x 1.000                                      | € x 1.000 | € x 1.000                                                     | € x 1.000 |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs   | 14.814                                         | 15.326    | 2.553                                                         | 23.837    |
| Cumulatieve herwaardering                          | 16.576                                         | 13.228    | -                                                             | -         |
| Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen | -                                              | -         | (768)                                                         | (1.859)   |
| Boekwaarde per 1 januari                           | 31.390                                         | 28.554    | 1.785                                                         | 21.978    |

|                                                            | 2025      | 2024      | 2025      | 2024      |
|------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                                                            | € x 1.000 | € x 1.000 | € x 1.000 | € x 1.000 |
| <b>Mutaties</b>                                            |           |           |           |           |
| Investerings                                               | -         | -         | 20.579    | 5.530     |
| Desinvesteringen                                           | (343)     | (882)     | -         | -         |
| Marktwaaarde woningen uit exploitatie                      | -         | -         | 13.051    | -         |
| Herwaarderingen                                            | 2.125     | 3.348     | -         | -         |
| Mutatie rubricering voorziening onrendabel                 | -         | -         | (25.205)  | 1.091     |
| Desinvesteringen                                           | -         | 370       | -         | (5)       |
| Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie | -         | -         | (232)     | (26.809)  |
| Totaal mutaties 2025                                       | 1.782     | 2.836     | 8.194     | (20.193)  |
| <b>Boekwaarde per 31 december</b>                          |           |           |           |           |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs           | 14.471    | 14.814    | 35.951    | 2.553     |
| Cumulatieve herwaarderingen                                | 18.701    | 16.576    | -         | -         |
| Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen         | -         | -         | (25.973)  | (768)     |
| Boekwaarde per 31 december                                 | 33.172    | 31.390    | 9.978     | 1.785     |

#### Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 120 verhuureenheden opgenomen (2024:121). 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 marktwaaarde van tussen de 10% en 35%.

#### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Per 31 december 2025 had Trivire voor circa € 36 miljoen (verkrijgingsprijs) aan DAEB-vastgoed in ontwikkeling:

|   |                                |                |
|---|--------------------------------|----------------|
| - | Nieuwbouw Amstelwijck          | € 6,2 miljoen  |
| - | Nieuwbouw Van den Broek erf    | € 4,3 miljoen  |
| - | Nieuwbouw Dubbeldam            | € 2,0 miljoen  |
| - | Nieuwbouw Oudland              | € 0,9 miljoen  |
| - | Nieuwbouw Ambachtse lint       | € 0,9 miljoen  |
| - | Nieuwbouw Zwijndrecht Noord    | € 0,7 miljoen  |
| - | Nieuwbouw Patersweg            | € 0,5 miljoen  |
| - | Nieuwbouw Goeveneurstraat      | € 0,3 miljoen  |
| - | Nieuwbouw De Hofjes            | € 0,2 miljoen  |
| - | Vernieuwbouw Zwijndrecht Noord | € 17,1 miljoen |
| - | Vernieuwbouw Troelstraweg Oost | € 1,8 miljoen  |
| - | Diverse initiatieven           | € 1,1 miljoen  |

## 2. Materiële vaste activa

### *Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie*

|                                                    | Onroerende en roerende<br>zaken ten dienste van de<br>exploitatie |                   |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------|
|                                                    | 2025<br>€ x 1.000                                                 | 2024<br>€ x 1.000 |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs   | 9.997                                                             | 10.214            |
| Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen | (4.685)                                                           | (5.874)           |
| Boekwaarde per 1 januari                           | <u>5.312</u>                                                      | <u>4.340</u>      |
| <i>Mutaties</i>                                    |                                                                   |                   |
| Investeringsen                                     | 351                                                               | 1.791             |
| Desinvesteringen                                   | (499)                                                             | (2.008)           |
| Afschrijving desinvesteringen                      | 498                                                               | 1.948             |
| Afschrijvingen                                     | (934)                                                             | (759)             |
| Totaal mutaties 2025                               | <u>(584)</u>                                                      | <u>972</u>        |
| <i>Boekwaarde per 31 december</i>                  |                                                                   |                   |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs   | 9.849                                                             | 9.997             |
| Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen | (5.121)                                                           | (4.685)           |
| Boekwaarde per 31 december                         | <u>4.728</u>                                                      | <u>5.312</u>      |

### *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<br>deel-<br>nemingen | Overige<br>vorderingen | Latente<br>belasting-<br>vorderingen | Leningen<br>u/g | Her-<br>structurering<br>derivaten-<br>portefeuille | Totaal<br>€ x<br>1.000 |
|--------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------|--------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
|                                                  | € x 1.000                   | € x 1.000              | € x 1.000                            | € x 1.000       | € x 1.000                                           | € x 1.000              |
| Boekwaarde per 1 januari 2025                    | 1.482                       | 196                    | 1.163                                | 201             | 3.720                                               | 6.763                  |
| Mutatie latenties door<br>waarderingsverschillen | 0                           | 0                      | (230)                                | 5               | 0                                                   | -226                   |
| Mutatie boekjaar                                 | 0                           | 0                      | 0                                    | 0               | 0                                                   | 0                      |
| Aandeel in het resultaat                         | 51                          | 0                      | 0                                    | 0               | 0                                                   | 51                     |
| Amortisatie in boekjaar                          | 0                           | 0                      | 0                                    | 0               | (95)                                                | -95                    |
| Boekwaarde per 31 december 2025                  | 1.533                       | 196                    | 933                                  | 206             | 3.625                                               | 6.493                  |

#### Andere deelnemingen

Pro-Net Projectontwikkeling B.V. te Dordrecht  
WoningNet N.V. te Amsterdam

| 31-12-2025 | 31-12-2024 |
|------------|------------|
| € x 1.000  | € x 1.000  |
| 1.530      | 1.478      |
| 3          | 3          |
| 1.533      | 1.482      |

Naam, statutaire zetel

Aandeel in het  
geplaatste  
kapitaal  
%

Pro-Net Projectontwikkeling B.V.  
Dordrecht

100,00

WoningNet N.V.  
Amsterdam

0,05

|                                  | Boekwaarde<br>per 1<br>januari<br>2025 | Aandeel in<br>het<br>resultaat | Boekwaarde<br>per 31<br>december<br>2025 |
|----------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------|
|                                  | € x 1.000                              | € x 1.000                      | € x 1.000                                |
| Pro-Net Projectontwikkeling B.V. | 1.478                                  | 52                             | 1.530                                    |
| WoningNet N.V.                   | 3                                      | -                              | 3                                        |
|                                  | 1.482                                  | 52                             | 1.533                                    |

Het jaarresultaat van Pro-Net Projectontwikkeling B.V. over 2025 bedraagt € 51.595. Het eigen vermogen per 31 december 2025 bedraagt € 1.529.978.

De jaarcijfers over 2025 van WoningNet N.V. zijn nog niet bekend. Het resultaat van WoningNet N.V. over 2024 bedroeg € 119.000 positief; het eigen vermogen per 31 december 2024 bedroeg € 6.689.000. In 2025 is het aandeel van Trivire in het jaarresultaat 2024 van € 60 positief ten gunste van het resultaat gebracht.

|                                     | 31-12-2025 | 31-12-2024 |
|-------------------------------------|------------|------------|
|                                     | € x 1.000  | € x 1.000  |
| <b>Overige vorderingen</b>          |            |            |
| Geactiveerde optierente extendibles | 153        | 153        |
| Overige vorderingen                 | 43         | 43         |
|                                     | <u>196</u> | <u>196</u> |

*Geactiveerde optierente extendibles*

|                            | 2025       | 2024       |
|----------------------------|------------|------------|
|                            | € x 1.000  | € x 1.000  |
| Boekwaarde per 1 januari   | 153        | 153        |
| Boekwaarde per 31 december | <u>153</u> | <u>153</u> |

*Overige vorderingen*

|                            |           |           |
|----------------------------|-----------|-----------|
| Boekwaarde per 1 januari   | 43        | 275       |
| Mutatie boekjaar           | -         | (232)     |
| Boekwaarde per 31 december | <u>43</u> | <u>43</u> |

Dit bedrag bestaat uit een betaalde waarborgsom uit hoofde van de gesloten huurovereenkomst voor 88 wooneenheden in het Leerpark in Dordrecht van € 43.000.

|                                     | 31-12-2025 | 31-12-2024   |
|-------------------------------------|------------|--------------|
|                                     | € x 1.000  | € x 1.000    |
| <b>Latente belastingvorderingen</b> |            |              |
| Derivaten                           | (14)       | (24)         |
| Leningen                            | 735        | 806          |
| Fiscaal afschrijvingspotentieel     | 212        | 381          |
|                                     | <u>933</u> | <u>1.163</u> |

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



|                                 | Waardering in<br>jaarrekening | Fiscale<br>waardering | Vershil | Latentie<br>tegen<br>nominale<br>waarde | Latentie<br>tegen<br>contante<br>waarde | Waarvan<br>kortlopend | Waarvan<br>langlopend |
|---------------------------------|-------------------------------|-----------------------|---------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                 | €                             | €                     | €       | €                                       | €                                       | €                     | €                     |
| Leningen                        | -                             | 1.353                 | -1.353  | 778                                     | 735                                     | -63                   | 672                   |
| Derivaten                       | 153                           | -                     | 153     | -16                                     | -14                                     | -                     | -14                   |
| Fiscaal afschrijvingspotentieel | -                             | -                     | -       | 270                                     | 212                                     | -                     | 212                   |
| Totaal                          | 153                           | 1.353                 | -1.200  | 1.032                                   | 933                                     | -63                   | 870                   |

#### Algemeen:

Verwacht wordt dat van de latente belastingvorderingen op balansdatum een bedrag van € 63.000 (2024: € 84.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 1.023.000 (2024: € 843.000). De gemiddelde looptijd van de latente belastingvorderingen bedraagt 19 jaar. De opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde, berekend tegen een rentepercentage van 2,29.

#### Leningen:

De actieve belastinglatentie leningen is afgenomen met een bedrag van € 63.000 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 € 10.000 als gevolg van de reguliere afschrijving op de fiscale boekwaarde van het (dis)agio.

#### 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 marktwaaarde in verhuurde staat is sprake van een verrekenbaar tijdelijk verschil, waarvoor een latentie wordt gevormd. Deze latentie is in 2025 afgenomen.

#### 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 € 908 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.

**Renteaftrekbepanking (ATAD):**

Door de per 1 januari 2019 in werking getreden renteaftrekbepanking (ATAD) kan in 2025 een bedrag van € 10,9 miljoen aan rentelasten niet in mindering worden gebracht op het fiscale resultaat (in 2024 was dit € 13,5 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 renteaftrekbepanking. 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 2025 € 70,9 miljoen. De nominale waarde van de hierover verschuldigde vennootschapsbelasting bedraagt € 18,3 miljoen.

**Leningen u/g**

|                                    | 2025       | 2024       |
|------------------------------------|------------|------------|
|                                    | € x 1.000  | € x 1.000  |
| <i>Corporatie Startersleningen</i> |            |            |
| Boekwaarde per 1 januari           | 201        | 195        |
| Verhoging                          | 5          | 6          |
| Stand per 31 december              | 206        | 201        |
|                                    |            |            |
|                                    | 31-12-2025 | 31-12-2024 |
|                                    | € x 1.000  | € x 1.000  |

**Herstructurering derivatenportefeuille**

|                                        |       |       |
|----------------------------------------|-------|-------|
| Herstructurering derivatenportefeuille | 3.625 | 3.720 |
|----------------------------------------|-------|-------|

In 2024 is één derivaat 'doorgezakt' in een vastrentende lening. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale van deze lening is opgenomen onder de post 'herstructurering derivatenportefeuille'. Deze post wikkelt, evenals de schuld 'herstructurering derivatenportefeuille', in de periode tot en met 2064 af conform het oorspronkelijke derivatencontract.

|                                               | 2025      | 2024      |
|-----------------------------------------------|-----------|-----------|
|                                               | € x 1.000 | € x 1.000 |
| <i>Herstructurering derivatenportefeuille</i> |           |           |
| Boekwaarde per 1 januari                      | 3.720     | -         |
| Aflossing boekjaar                            | -         | 3.783     |
| Amortisatie in boekjaar                       | (95)      | (63)      |
| Boekwaarde per 31 december                    | 3.625     | 3.720     |

Waarvan langlopend € 3.530.800.

## VLOTTENDE ACTIVA

### 4. Voorraden

|                                                           | 31-12-2025 | 31-12-2024 |
|-----------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                           | € x 1.000  | € x 1.000  |
| <b>Vastgoed bestemd voor de verkoop onder voorwaarden</b> |            |            |
| Aankopen                                                  | 367        | -          |

In 2025 is er 1 woning (Kreek 13) teruggekocht en wordt weer doorverkocht in koopgarant. De terugkoopsom was 366.725 en de woning wordt verkocht met een kortingspercentage van 15% op de marktwaarde.

### 5. Vorderingen

#### Huurdebiteuren

|                                    |              |              |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Huurdebiteuren zittende huurders   | 1.137        | 999          |
| Huurdebiteuren vertrokken huurders | 283          | 791          |
| Afwaardering wegens oninbaarheid   | (174)        | (600)        |
|                                    | <u>1.246</u> | <u>1.190</u> |

De huurachterstand van de huidige huurders is 1,02% van de te ontvangen jaarhuur (2024: 0,94%). Inclusief de huurachterstand van vertrokken huurders, is de totale huurachterstand 1,27% van de te ontvangen jaarhuur (2024: 1,68%).

#### Overige debiteuren

|                                  |            |            |
|----------------------------------|------------|------------|
| Overige vorderingen op huurders  | 350        | 360        |
| Overige                          | 186        | 75         |
| Afwaardering wegens oninbaarheid | (46)       | (41)       |
|                                  | <u>490</u> | <u>394</u> |

#### Overlopende activa

|                               |              |              |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Diversen                      | <u>2.326</u> | <u>1.282</u> |
| Vooruitgefactureerde bedragen | 786          | 479          |
| Online ontvangsten onderweg   | 131          | 288          |
| Overige te ontvangen bedragen | 1.131        | -            |
| Diversen                      | 279          | 515          |
|                               | <u>2.326</u> | <u>1.282</u> |

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

|                            | 31-12-2025 | 31-12-2024 |
|----------------------------|------------|------------|
|                            | € x 1.000  | € x 1.000  |
| <b>6. Liquide middelen</b> |            |            |
| ABN AMRO Bank              | 3          | 6          |
| Rabobank                   | 1          | -          |
| BNG Bank                   | -          | 201        |
| Gelden onderweg            | 1          | -          |
|                            | <u>5</u>   | <u>207</u> |

De per 31 december 2025 aanwezige liquide middelen staan Trivire ter vrije beschikking.

## PASSIVA

### 7. Eigen vermogen

|                                                 | <u>31-12-2025</u> | <u>31-12-2024</u> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                 | € x 1.000         | € x 1.000         |
| <b>Wettelijke en statutaire reserves</b>        |                   |                   |
| Stichtingskapitaal                              | <u>1</u>          | <u>1</u>          |
| <b>Herwaarderingsreserve</b>                    |                   |                   |
|                                                 | <u>2025</u>       | <u>2024</u>       |
|                                                 | € x 1.000         | € x 1.000         |
| Boekwaarde per 1 januari                        | 1.400.123         | 1.229.844         |
| Herwaardering vastgoed verkoop onder voorwaarde | 2.125             | 16.576            |
| Realisatie door desinvestering                  | (8.956)           | (115)             |
| Ongerealiseerde herwaardering boekjaar          | 101.582           | 153.818           |
| Boekwaarde per 31 december                      | <u>1.494.874</u>  | <u>1.400.123</u>  |
| <b>Overige reserves</b>                         |                   |                   |
| Stand per 1 januari                             | 436.975           | 452.046           |
| Resultaatbestemming boekjaar                    | 115.088           | 155.208           |
| Mutatie herwaarderingsreserve                   | (94.751)          | (170.279)         |
| Boekwaarde per 31 december                      | <u>457.312</u>    | <u>436.975</u>    |

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 juni 2026 al in de jaarrekening verwerkt. Het hele resultaat is toegevoegd aan de overige reserves.

Per 31 december 2025 is in totaal € 1.495 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2024: € 1.400 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 € 1.065 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd (2024: € 860 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 kwaliteiten beheersituatie van de corporatie.

## 8. Voorzieningen

|                                                                         | 31-12-2025 | 31-12-2024 |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                         | € x 1.000  | € x 1.000  |
| <b>Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen</b> |            |            |
| Onrendabele investeringen en herstructureringen                         | 2.698      | -          |
|                                                                         | 2025       | 2024       |
|                                                                         | € x 1.000  | € x 1.000  |
| <i>Onrendabele investeringen en herstructureringen</i>                  |            |            |
| Boekwaarde per 1 januari                                                | -          | -          |
| Dotatie/terugname waardeverminderingen                                  | 27.903     | 1.091      |
| Onttrekking/overboeking naar vastgoed in ontwikkeling                   | (25.204)   | (1.091)    |
| Stand per 31 december                                                   | 2.698      | -          |

Voor toekomstige nieuwbouwprojecten die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd' wordt een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen getroffen als de voorcalculatorische (toename van de) marktwaarde lager is dan de investeringsuitgaven. Voor de berekening van de marktwaarde wordt in dit kader aansluiting gezocht bij de berekeningsmethodiek voor het vastgoed in exploitatie (marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek marktwaarde) omdat wij er van uitgaan dat deze dezelfde uitkomsten geeft als op basis van de eigenlijk van toepassing zijnde richtlijn voor de jaarverslaggeving.

De presentatie van deze voorziening vindt gesaldeerd plaats met de betreffende projectuitgaven. Is het saldo van gerealiseerde uitgaven minus voorziening op een project positief dan wordt dit saldo verwerkt in de post 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie'. Is het saldo van gerealiseerde uitgaven minus voorziening op een project negatief dan wordt dit saldo verwerkt in de Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

|                                                            | 31-12-2025 | 31-12-2024 |
|------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                            | € x 1.000  | € x 1.000  |
| <b>Overige voorzieningen</b>                               |            |            |
| Verplichtingen voor persoonlijk opleidingsbudget personeel | 442        | 433        |
| Verplichtingen voor jubileumuitkeringen                    | 363        | 330        |
|                                                            | <u>805</u> | <u>763</u> |

|                                                            | Boekwaarde<br>per 1<br>januari<br>2025 | Mutatie   | Boekwaarde<br>per 31<br>december<br>2025 |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------|------------------------------------------|
|                                                            | € x 1.000                              | € x 1.000 | € x 1.000                                |
| Verplichtingen voor persoonlijk opleidingsbudget personeel | 433                                    | 9         | 442                                      |
| Verplichtingen voor jubileumuitkeringen                    | 330                                    | 33        | 363                                      |
|                                                            | <u>763</u>                             | <u>42</u> | <u>805</u>                               |

Van het saldo van de voorziening voor jubileumuitkeringen is € 24.000 als kortlopend (korter dan een jaar) aan te merken. Van het restant van de overige voorzieningen is gezien het karakter hiervan niet aan te geven of dit kortlopend danwel langlopend is.

#### 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 2025 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.

## 9. Langlopende schulden

|                                                                                                                                            | 31-12-2025     | Aflossings-<br>verplichting<br>2026 | Resterende<br>looptijd > 1<br>jaar | Resterende<br>looptijd > 5<br>jaar |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
|                                                                                                                                            | € x 1.000      | € x 1.000                           | € x 1.000                          | € x 1.000                          |
| Schulden aan overheid                                                                                                                      | 3.343          | 335                                 | 3.008                              | -                                  |
| Schulden aan banken                                                                                                                        | 643.320        | 12.417                              | 70.957                             | 559.946                            |
| Schulden aan rechtspersonen en<br>vennootschappen die een deelneming<br>hebben in de rechtspersoon of waarin de<br>rechtspersoon deelneemt | 1.250          | -                                   | 1.250                              | -                                  |
| Overige schulden                                                                                                                           | 3.525          | -                                   | 3.525                              | -                                  |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende<br>zaken verkocht onder voorwaarden                                                               | 30.649         | -                                   | 30.649                             | -                                  |
| Waarborgsommen                                                                                                                             | 252            | -                                   | -                                  | -                                  |
|                                                                                                                                            | <u>682.339</u> | <u>12.752</u>                       | <u>109.389</u>                     | <u>559.946</u>                     |

Gezien het karakter van de post Waarborgsommen is niet aan te geven welk deel van het saldo per 31 december 2025 een looptijd heeft langer dan 1 jaar danwel langer dan 5 jaar.

### Schulden aan overheid

|                                 | 2025         | 2024         |
|---------------------------------|--------------|--------------|
|                                 | € x 1.000    | € x 1.000    |
| <i>Leningen overheid</i>        |              |              |
| Boekwaarde per 1 januari        | 3.351        | 3.670        |
| Aflossing boekjaar              | <u>(343)</u> | <u>(319)</u> |
| Boekwaarde per 31 december      | <u>3.008</u> | <u>3.351</u> |
| Langlopend deel per 31 december | <u>3.008</u> | <u>3.351</u> |

Dit betreft een lening die is verstrekt door de gemeente Dordrecht. De lening heeft de volgende kenmerken:

|                                                        | 2025  | 2024  |
|--------------------------------------------------------|-------|-------|
|                                                        | €     | €     |
| <i>Vastrentende leningen</i>                           |       |       |
| Restschuld (inclusief kortlopend deel per balansdatum) | 3.343 | 3.670 |
| Hoofdsom                                               | 8.904 | 8.904 |
| Gemiddelde rente                                       | 2,55  | 2,55  |
| Gemiddelde looptijd                                    | 40,00 | 40,00 |
| Marktwaaarde                                           | 3.096 | 3.797 |



## Schulden aan banken

|                                                | 31-12-2025  | 31-12-2024  |
|------------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                                | € x 1.000   | € x 1.000   |
| <b>Leningen o/g</b>                            |             |             |
| Leningen banken                                | 630.904     | 568.018     |
|                                                | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|                                                | € x 1.000   | € x 1.000   |
| <i>Leningen banken</i>                         |             |             |
| Boekwaarde per 1 januari                       | 568.018     | 517.749     |
| Opgenomen gelden                               | 77.500      | 80.000      |
| Afschrijving agio boekjaar                     | (1.456)     | (1.456)     |
| Aflossing boekjaar                             | (17.971)    | (29.126)    |
| Mutatie herstructurering derivatenportefeuille | -           | 3.720       |
| Mutatie aflossingsverplichting komend boekjaar | 4.812       | (2.870)     |
| Boekwaarde per 31 december                     | 630.904     | 568.018     |
| Langlopend deel per 31 december                | 630.904     | 568.018     |

#### 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 2025: 36 jaar) vrij via de effectieve rentemethode. De afschrijving van het agio bedraagt in 2025 € 168.376.

#### Overname leningen Woonkracht10

In 2022 heeft Trivire met Woonkracht10 een overeenkomst van taakoverdracht gesloten (activapassivatransactie). 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.

#### Herstructurering derivatenportefeuille

Het verschil tussen de reële waarde en de nominale van deze lening is opgenomen onder de post 'herstructurering derivatenportefeuille'. Deze post wikkelt, evenals de overige vordering 'herstructurering derivatenportefeuille', in de periode tot en met 2064 af conform het oorspronkelijke derivatencontract.

Het laatste derivaat is in 2025 'doorgezakt' in een vastrentende lening. Deze lening wordt begin 2026 gestort. In verband met het doorzakken van het derivaat zal begin 2026 een lening van € 10.000.000 voortijdig afgelost worden.

De aflossingsverplichting op de langlopende schulden in 2026 bedraagt € 14,0 miljoen. Het totaalbedrag van bovenbedoelde leningen met een restantlooptijd tussen 1 en 5 jaar is € 26,6 miljoen. Het totaalbedrag van bovenbedoelde leningen met een langere restantlooptijd dan 5 jaar is € 559,9 miljoen. De gemiddelde rente van de leningen bedroeg 3,09% (2024: 3,12%).

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 578 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 (oin 2026 respectievelijk 2028) en waardering van de nominale hoofdsom

|                                                        | 2025    | 2024    |
|--------------------------------------------------------|---------|---------|
|                                                        | €       | €       |
| <i>Vastrentende leningen</i>                           |         |         |
| Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum | 590.569 | 522.440 |
| Hoofdsom                                               | 652.118 | 564.618 |
| Gemiddelde rente                                       | 3,19    | 3,13    |
| Gemiddelde looptijd                                    | 29,94   | 32,28   |
| Marktwaaarde                                           | 567.876 | 600.780 |
| <i>Leningen met variabele rente</i>                    |         |         |
| Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum | 10.000  | 18.600  |
| Hoofdsom                                               | 10.000  | 76.485  |
| Gemiddelde rente                                       | 2,51    | 3,15    |
| Gemiddelde looptijd                                    | 42,00   | 12,10   |
| Marktwaaarde                                           | 10.108  | 18.791  |

Door Trivire is geen positieve of negatieve hypotheekverklaring afgegeven op het onroerend goed. Van de leningen overheid en banken is een totaalbedrag van € 642,4 miljoen opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen. Onder de leningen is voor een bedrag van € 117 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% (2024: 3,30%). De creditspread die op deze leningen wordt betaald, wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde spread 0,26%. Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven:

#### Overzicht basisrente leningen per 31 december 2025

bedragen x € 1.000

| Intern leningnr./<br>geldgever | bedrag         | ingangs-<br>datum | eind-<br>datum | eerste<br>rente-<br>herziening<br>opslag | basis-<br>rente | spread<br>2025 |
|--------------------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------------------------------|-----------------|----------------|
| 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     | 15-10-2026                               | 3,180%          | 0,370%         |
| NWB501                         | 10.000         | 7-2-2011          | 7-2-2056       | 7-8-2026                                 | 3,230%          | 0,380%         |
| NWB502                         | 10.000         | 30-11-2011        | 30-11-2056     | 30-5-2026                                | 3,290%          | 0,380%         |
| BNG501                         | 5.000          | 1-3-2012          | 1-3-2052       | 1-9-2026                                 | 3,035%          | 0,370%         |
| BNG502                         | 5.000          | 2-7-2012          | 2-7-2054       | 2-7-2026                                 | 3,070%          | 0,360%         |
| 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                         | 7.000          | 28-3-2013         | 28-3-2053      | 30-3-2027                                | 3,990%          | 0,200%         |
| NWB505                         | 10.000         | 17-1-2013         | 17-1-2063      | 17-7-2026                                | 3,645%          | 0,380%         |
| 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     | 15-5-2026                                | 4,000%          | 0,380%         |
|                                | <b>117.000</b> |                   |                |                                          |                 |                |

|                                                                                                                                          | 31-12-2025 | 31-12-2024 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                          | € x 1.000  | € x 1.000  |
| <b>Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon deelneemt</b> |            |            |
| Pro-Net Projectontwikkeling B.V.                                                                                                         | 1.250      | 1.250      |

|                                         | 2025      | 2024      |
|-----------------------------------------|-----------|-----------|
|                                         | € x 1.000 | € x 1.000 |
| <i>Pro-Net Projectontwikkeling B.V.</i> |           |           |
| Boekwaarde per 1 januari                | 1.250     | 1.250     |
| Mutatie                                 | -         | -         |
| Boekwaarde per 31 december              | 1.250     | 1.250     |
| Langlopend deel per 31 december         | 1.250     | 1.250     |

|                         | 31-12-2025 | 31-12-2024 |
|-------------------------|------------|------------|
|                         | € x 1.000  | € x 1.000  |
| <b>Overige schulden</b> |            |            |
| Derivaten               | 3.525      | 5.953      |

|                                 | 2025      | 2024      |
|---------------------------------|-----------|-----------|
|                                 | € x 1.000 | € x 1.000 |
| <i>Derivaten</i>                |           |           |
| Boekwaarde per 1 januari        | 5.953     | 5.641     |
| Mutatie marktwaarde             | (2.428)   | 312       |
| Langlopend deel per 31 december | 3.525     | 5.953     |

Onder de leningen is voor een bedrag van € 20 miljoen aan zogenaamde extendibles/tijdvakleningen opgenomen (ultimo 2024: € 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 2025**

bedragen x € 1.000

| intern leningnr./<br>geldgever | hoofdsom | ingangsdatum | einddatum | rente<br>tijdvak 1                                                                         | rente<br>tijdvak 2                                     | rente<br>tijdvak 3                                                                        | Markt-<br>waarde<br>2025 | Markt-<br>waarde<br>2024 |
|--------------------------------|----------|--------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| BNG600                         | 10.000   | 2-5-2007     | 5-5-2042  | 2-5-2007 tot<br>30-4-2010<br>1 mnds Euribor<br>zonder opslag<br>met een max.<br>van 4,04%  | 30-4-2010<br>tot 4-5-2026<br>vaste rente<br>van 4,04%  | 4-5-2026 tot<br>5-5-2042<br>vaste rente<br>van 4,35% of<br>3-mnd Euribor<br>zonder opslag | -1.642                   | -2.572                   |
| NWB600                         | 10.000   | 2-6-2008     | 2-6-2048  | 2-6-2008 tot<br>2-6-2011<br>1 mnds Euribor<br>zonder opslag<br>met een max.<br>van 4,3025% | 2-6-2011 tot<br>2-6-2028<br>vaste rente<br>van 4,3025% | 2-6-2028 tot<br>2-6-2048<br>vaste rente<br>van 4,55% of<br>3-mnd Euribor<br>zonder opslag | -1.883                   | -3.381                   |
| <b>20.000</b>                  |          |              |           |                                                                                            |                                                        |                                                                                           | <b>-3.525</b>            | <b>-5.953</b>            |

**Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

*Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden*

|                                               | 2025      | 2024      |
|-----------------------------------------------|-----------|-----------|
|                                               | € x 1.000 | € x 1.000 |
| Saldo per 1 januari                           | 37.179    | 34.406    |
| Vermeerderingen / verminderingen              | (8.018)   | (7.557)   |
| Stand per 1 januari                           | 29.161    | 26.849    |
| Waardeverandering                             | 1.815     | 2.773     |
| Afwaardering wegens aankopen                  | (328)     | (831)     |
| Opwaardering wegens verkopen                  | -         | 370       |
| Stand per 31 december                         | 30.649    | 29.161    |
| Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht | 38.994    | 37.179    |
| Vermeerderingen / verminderingen              | (8.346)   | (8.018)   |
| Stand per 31 december                         | 30.649    | 29.161    |
| Langlopend deel per 31 december               | 30.649    | 29.161    |

|                            | 31-12-2025 | 31-12-2024 |
|----------------------------|------------|------------|
|                            | € x 1.000  | € x 1.000  |
| <b>Waarborgsommen</b>      |            |            |
| Waarborgsommen             | 252        | 241        |
|                            | 2025       | 2024       |
|                            | € x 1.000  | € x 1.000  |
| Ontvangen waarborgsommen   | 241        | 222        |
| Boekwaarde per 1 januari   | 241        | 222        |
| Mutaties                   |            |            |
| Uitbetaalde waarborgsommen | -          | (7)        |
| Ontvangen waarborgsommen   | 10         | 26         |
|                            | 10         | 19         |
| Ontvangen waarborgsommen   | 252        | 241        |
| Boekwaarde per 31 december | 252        | 241        |

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.

## 10. Kortlopende schulden

### Schulden aan banken

|                            | 31-12-2025 | 31-12-2024 |
|----------------------------|------------|------------|
|                            | € x 1.000  | € x 1.000  |
| BNG Bank kredietfaciliteit | 3.071      | -          |

### Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

|                       |        |        |
|-----------------------|--------|--------|
| Schulden aan overheid | 335    | 327    |
| Schulden aan banken   | 12.417 | 16.989 |
|                       | 12.752 | 17.315 |

### Schulden aan leveranciers en handelskredieten

|             |       |        |
|-------------|-------|--------|
| Crediteuren | 4.344 | 10.325 |
| Kruisposten | -     | 2.695  |
|             | 4.344 | 13.020 |

|                                                                                           | 31-12-2025   | 31-12-2024   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                                                           | € x 1.000    | € x 1.000    |
| <b>Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen</b> |              |              |
| Vennootschapsbelasting                                                                    | 264          | 439          |
| Omzetbelasting                                                                            | 823          | 945          |
|                                                                                           | <u>1.088</u> | <u>1.384</u> |

### Vennootschapsbelasting

|                                             |            |            |
|---------------------------------------------|------------|------------|
| Vennootschapsbelasting boekjaar             | 1.828      | 1.737      |
| Vennootschapsbelasting voorgaande boekjaren | (1.564)    | (1.298)    |
|                                             | <u>264</u> | <u>439</u> |

### Overlopende passiva

|                                                     |               |               |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Niet opgenomen verlofuren                           | 520           | 445           |
| Niet vervallen rente geldleningen                   | 7.563         | 6.504         |
| Vooruitontvangen SAH-subsidies                      | 4.735         | 5.468         |
| Vooruitontvangen huur                               | 2.038         | 2.232         |
| Te betalen kosten projecten                         | 623           | -             |
| Kortlopend deel agio leningen banken                | 1.456         | 1.456         |
| Afrekening beheerwoningen De Plantage               | 151           | 901           |
| Bijdrage verwarmingskosten (leveringen en diensten) | 2.775         | 4.351         |
| Te betalen rente derivaten                          | 77            | 294           |
| Subsidie Volgerlanden                               | 113           | 113           |
| Externe controle                                    | 124           | 105           |
| Nog te ontvangen facturen                           | 551           | 304           |
| Overige                                             | 87            | (27)          |
|                                                     | <u>20.813</u> | <u>22.146</u> |

## 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 2025 heeft een hoofdsom van € 14,9 miljoen. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant per eind 2024. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 24 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.

### *Liquiditeitsbuffer*

In 2025 is het laatste derivaat uit de portefeuille geherstructureerd door middel van een doorzaktransactie. Het derivaat is verwerkt in een WSW geborgde lening. Deze lening wordt gestort in januari 2026. Het liquiditeitsrisico is geelimineerd. Daarmee is de destijds substantiele derivatenportefeuille volledig afgewikkeld. Er is dus ook geen liquiditeitsbuffer voor derivaten meer nodig en er is geen breakplan meer nodig. Alle bufferleningen zijn eind 2025 ingelost. Eind 2025 heeft Trivire geen bufferleningen meer.

## **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 2025 was Trivire voor € 63,8 miljoen (31 december 2024: € 31,4 miljoen) verplichtingen aangegaan voor diverse projecten. Dit betreft openstaande opdrachten voor de volgende projecten:

|                                          |                |
|------------------------------------------|----------------|
| Nieuwbouw Oudland                        | € 7,2 miljoen  |
| Nieuwbouw Ambachtslint                   | € 2,7 miljoen  |
| Nieuwbouw Flexibele woonunits Amstelveen | € 4,5 miljoen  |
| Renovatie Norderstedtplein               | € 2,1 miljoen  |
| Verduurzaming Halleyweg/Keplerweg        | € 2,9 miljoen  |
| Renovatie Keplerweg Zuid                 | € 11,5 miljoen |
| Renovatie Ruys de Beerenbrouckweg (hoog) | € 3,2 miljoen  |
| Planetenbuurt Vernieuwbouw               | € 24,7 miljoen |
| Renovatie Vorrinklaan complex 422        | € 3,3 miljoen  |
| Diversen                                 | € 1,7 miljoen  |



## 10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

|                                         | 2025           | 2024           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
|                                         | € x 1.000      | € x 1.000      |
| <b>11. Huuropbrengsten</b>              |                |                |
| Woningen en woongebouwen                | 106.698        | 101.955        |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen   | 4.756          | 4.397          |
|                                         | <u>111.454</u> | <u>106.353</u> |
| Huurderving wegens leegstand            | (2.069)        | (1.923)        |
| Dotatie voorziening dubieuze debiteuren | (150)          | (141)          |
|                                         | <u>109.234</u> | <u>104.289</u> |

De huurderving wegens leegstand is voor:

|                                                                  |              |              |
|------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| 1. Woningen en woongebouwen (1,74% van de jaarhuur)              | 1.854        | 1.767        |
| 2. Onroerende zaken niet zijnde woningen (4,53% van de jaarhuur) | 215          | 156          |
| Totaal                                                           | <u>2.069</u> | <u>1.923</u> |

Voor 2025 bedroegen de percentages respectievelijk 1,43% en 2,75%.

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

|                                                             |              |
|-------------------------------------------------------------|--------------|
| a. De algemene huurverhoging per 1 juli 2024 en 1 juli 2025 | 3.060        |
| b. Aankoop en nieuwbouw                                     | 2            |
| c. Verkoop en sloop                                         | -25          |
| d. Overig (verbetering van woningen, harmonisatie, etc.)    | 2.064        |
| Totaal                                                      | <u>5.101</u> |

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

|                              |                |                |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Gemeente Dordrecht           | 81.227         | 77.521         |
| Gemeente Zwijndrecht         | 24.777         | 23.676         |
| Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht | 5.450          | 5.155          |
|                              | <u>111.454</u> | <u>106.353</u> |

## 12. Opbrengsten servicecontracten

|                                          |              |               |
|------------------------------------------|--------------|---------------|
| Overige goederen, leveringen en diensten | 6.111        | 12.348        |
| Vergoedingsderving wegens leegstand      | (17)         | (15)          |
|                                          | <u>6.094</u> | <u>12.334</u> |

## 13. Lasten servicecontracten

|                                          |              |               |
|------------------------------------------|--------------|---------------|
| Overige goederen, leveringen en diensten | <u>6.346</u> | <u>12.469</u> |
|------------------------------------------|--------------|---------------|

|                                                              | 2025      | 2024      |
|--------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
|                                                              | € x 1.000 | € x 1.000 |
| <b>14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>              |           |           |
| Toegerekende organisatiekosten verhuur en beheeractiviteiten | 8.042     | 9.587     |

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.

#### 15. Lasten onderhoudsactiviteiten

|                                                       |        |        |
|-------------------------------------------------------|--------|--------|
| Reparatie-/klachtenonderhoud                          | 8.794  | 8.475  |
| Mutatieonderhoud                                      | 12.175 | 10.806 |
| Contractonderhoud                                     | 3.628  | 2.688  |
| Planmatig onderhoud                                   | 18.987 | 20.886 |
| Toegerekende organisatiekosten onderhoudsactiviteiten | 9.314  | 9.230  |
|                                                       | 52.897 | 52.085 |

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.

#### 16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

|                                               |       |       |
|-----------------------------------------------|-------|-------|
| Onroerende zaakbelasting en waterschapslasten | 5.572 | 5.204 |
| Verzekeringen                                 | 1.310 | 1.348 |
| Erfpacht                                      | 44    | 44    |
| Overige directe kosten exploitatie bezit      | 807   | 778   |
|                                               | 7.734 | 7.374 |

#### 17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

##### *Verkoop DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie*

|                                                           |       |       |
|-----------------------------------------------------------|-------|-------|
| Verkoopopbrengst                                          | 269   | 1.040 |
| Verkoopkosten                                             | (8)   | 280   |
| Toegerekende organisatiekosten                            | (300) | (55)  |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                 | (138) | (971) |
|                                                           | (178) | 294   |
| Resultaat aan- en verkoop onder voorwaarden               | (2)   | 104   |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | (180) | 397   |

De verkoopopbrengst betreft 1 woning (2024: 2 woningen en 1 bedrijfspand).

##### *Verkoop teruggekochte woningen VOV*

In 2025 is er 1 (2024: 1) woning teruggekocht. Deze is nog niet opnieuw verkocht.

|                                                             | 2025      | 2024      |
|-------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
|                                                             | € x 1.000 | € x 1.000 |
| <b>18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b> |           |           |
| Waardeverminderingen vastgoed in ontwikkeling               | (38.633)  | (16.970)  |

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.

#### 19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

|                                                                                               |                |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie                                                   | 137.737        | 160.688        |
| Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden                                       | 1.782          | 2.836          |
| Waardeveranderingen verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | (1.487)        | (2.313)        |
|                                                                                               | <u>138.033</u> | <u>161.211</u> |

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

#### 20. Overige organisatiekosten

|                                                             |              |              |
|-------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Toegerekende kosten uit hoofde van personeel en organisatie | 4.408        | 3.169        |
| Overige kosten toezicht                                     | 141          | 201          |
| Sector specifieke heffingen                                 | 318          | 287          |
|                                                             | <u>4.867</u> | <u>3.657</u> |

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.

#### 21. Kosten omtrent leefbaarheid

|                                             |              |              |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Diverse leefbaarheidsbijdragen              | 378          | 439          |
| Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid | 5.792        | 3.594        |
|                                             | <u>6.169</u> | <u>4.033</u> |

#### Totaal van financiële baten en lasten

#### 22. Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren

|                                       |              |              |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Waardeverandering extendible leningen | <u>2.428</u> | <u>(311)</u> |
|---------------------------------------|--------------|--------------|

Trivire heeft per 31 december 2025 net als per 31 december 2024 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 2025 -/- € 3.525.000 en per 31 december 2024 -/- € 5.953.000.

|                                                           | 2025         | 2024         |
|-----------------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                           | € x 1.000    | € x 1.000    |
| <b>23. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b> |              |              |
| Vrijval agio geldleningen                                 | 1.760        | 1.462        |
| Amortisatie herstructurering derivatenportfeuille         | 95           | 63           |
|                                                           | <u>1.854</u> | <u>1.525</u> |

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.

#### **24. Rentelasten en soortgelijke kosten**

|                                                   |                 |                 |
|---------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Rente geldleningen                                | (17.555)        | (16.400)        |
| Rente derivaten                                   | (130)           | (308)           |
| Borgstellingsvergoeding                           | (111)           | (98)            |
| Bereidstellingsprovisie                           | (170)           | (44)            |
| Rente rekening-courant                            | 186             | 345             |
| Amortisatie herstructurering derivatenportfeuille | (95)            | (63)            |
|                                                   | <u>(17.875)</u> | <u>(16.569)</u> |

#### **25. Belastingen**

##### *Belastingdruk winst-en-verliesrekening*

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

|                            | 2025       | 2024           |
|----------------------------|------------|----------------|
|                            | € x 1.000  | € x 1.000      |
| Vennootschapsbelasting     | 366        | (1.482)        |
| Mutatie belastinglatenties | (230)      | (82)           |
|                            | <u>136</u> | <u>(1.564)</u> |

Van de vennootschapsbelasting ad € 366.000 heeft €1.828.000 (-) betrekking op het huidige jaar en €2.194.000 (+) op voorgaande jaren.

#### **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-aftekbare 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 aangifte vennootschapsbelasting 2023 is nog niet ingediend. De verwachting is dat we € 2.299.000 kunnen terugvorderen. De verwachting de aangifte 2024 is dat we € 105.000 moeten bij betalen.

Voor 2025 wordt een fiscaal resultaat van € 3.809.000 nadelig verwacht. 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 € 2.824.000 hoger dan dat het zonder de renteaftrekbeperking geweest zou zijn.

|                                                                                 | 2025             | 2024           |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
|                                                                                 | €                | €              |
| <b>Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat</b>                             |                  |                |
| <b>Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting</b>                        | <b>114.900</b>   | <b>156.701</b> |
| Af:                                                                             |                  |                |
| - Correctie verkoopopbrengsten                                                  | -120             | -452           |
| - Fiscale afschrijving op activa                                                | -915             | -1.487         |
| - Fiscale afschrijving op agio leningen O/G                                     | -338             | -399           |
| - Fiscale vrijval (dis)agio swaps                                               | -                | -32            |
| - Correctie activeringen die kwalificeren als instandhouding                    | -19.040          | -17.738        |
| - Correctie mutatie voorzieningen jubilea, opleidingen en arbeidsongeschiktheid | -                | -11            |
| - Correctie verhuurderheffing; RVV-subsidie fiscaal in mindering op investering | -                | -              |
| - Milieuinvesteringsaftrek diverse investeringen                                | -                | -              |
| - Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek                                           | -                | -              |
| - Correctie niet gerealiseerde waardeveranderingen                              | -138.033         | -161.211       |
| - Correctie overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                    | -                | -              |
| Bij:                                                                            |                  |                |
| - Correctie niet gerealiseerde waardeveranderingen                              | -                | -              |
| - Correctie overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                    | 38.633           | 16.970         |
| - Correctie mutatie voorzieningen jubilea, opleidingen en arbeidsongeschiktheid | 42               |                |
| - Correctie afschrijvingen                                                      | 934              | 759            |
| - Aftrekbeperking gemengde kosten                                               | 41               | 39             |
| - Fiscale vrijval disagio leningen O/G                                          | 35               | 35             |
| - Correctie vrijval geactiveerde optierente                                     | -                | -              |
| - Resultaat deelneming Pro-Net Projectontwikkeling B.V.                         | 52               | 71             |
| <b>Fiscaal resultaat (inclusief deelneming) voor renteaftrekbeperking</b>       | <b>-3.809</b>    | <b>-6.755</b>  |
| Bij: Renteaftrekbeperking (ATAD)                                                | 10.948           | 13.540         |
| Af: Verliesverrekening                                                          | -                | -              |
| <b>Belastbaar bedrag</b>                                                        | <b>7.139</b>     | <b>6.785</b>   |
| <b>Vennootschapsbelasting:</b>                                                  |                  |                |
| - Eerste schijf                                                                 | € 200.000 19,00% | 38 38          |
| - Tweede schijf                                                                 | 25,80%           | 1.790 1.699    |
| <b>Totaal acute vennootschapsbelasting</b>                                      | <b>1.828</b>     | <b>1.737</b>   |

### Toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8%. Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 0,1% (2024: 0,1%). De negatieve effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door de negatieve correctie op de marktwaarde waarvan de latentie zoals in de grondslagen uiteengezet tendeert naar nihil.

|                                                                                                                                                       | 2025        | 2024       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|
|                                                                                                                                                       | €           | €          |
| <b>Belastinglatenties</b>                                                                                                                             |             |            |
| - Mutatie actieve latentie 2025 uit hoofde van fiscaal waarderingsverschil over de periode 2025 t/m 2062 met betrekking tot de leningportefeuille O/G | -70         | -84        |
| - Mutatie actieve latentie 2025 uit hoofde van fiscaal waarderingsverschil over de periode 2025 t/m 2028 met betrekking tot de derivatenportefeuille  | 10          | 2          |
| - Mutatie latentie 2025 uit hoofde van fiscaal afschrijvingspotentieel over de periode 2025 t/m 2048                                                  | -170        | -          |
| <b>Mutatie belastinglatenties</b>                                                                                                                     | <b>-230</b> | <b>-82</b> |

## 26. Resultaat uit deelnemingen

|                                                    | 2025      | 2024      |
|----------------------------------------------------|-----------|-----------|
|                                                    | € x 1.000 | € x 1.000 |
| Aandeel resultaat Pro-Net Projectontwikkeling B.V. | 52        | 71        |
| Aandeel resultaat WoningNet N.V.                   | -         | 1         |
|                                                    | <b>52</b> | <b>71</b> |

### 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:

|                           | 2025          | 2024          |
|---------------------------|---------------|---------------|
|                           | €             | €             |
| - Lonen en salarissen     | 11.186        | 10.248        |
| - Kosten inhuur personeel | 4.203         | 4.808         |
| - Sociale lasten          | 1.883         | 1.694         |
| - Pensioenlasten          | 1.362         | 1.140         |
| <b>Totaal</b>             | <b>18.634</b> | <b>17.890</b> |

Gemiddelde personeelsbezetting (fte's)

167,0 154,2

Gemiddeld salaris

€ 67.151 € 66.680

Gedurende het jaar 2025 had de corporatie gemiddeld 167 werknemers in dienst (2024: 154,2). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten en kan als volgt worden ingedeeld:

|               | 2025         | 2024         |
|---------------|--------------|--------------|
| - Bestuurder  | 2,0          | 1,0          |
| - Management  | 3,0          | 3,0          |
| - Overig      | 162,0        | 150,2        |
| <b>Totaal</b> | <b>167,0</b> | <b>154,2</b> |

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (in 2024 ook niet).

### Accountantshonoraria

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

|                                                | 2025       | 2024       |
|------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                | €          | €          |
| - Controle van de jaarrekening                 | 185        | 186        |
| - Nagekomen kosten controle voorgaand boekjaar | 57         | 22         |
| - Andere controle werkzaamheden                | 12         | 11         |
| - Andere niet controlediensten                 |            |            |
| <b>Totaal</b>                                  | <b>254</b> | <b>219</b> |

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:

|                                                                            | 2025 | 2024 |
|----------------------------------------------------------------------------|------|------|
|                                                                            | €    | €    |
| Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 943  | 759  |

## 11 TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT 2025

### Toelichting belangrijkste verschillen 2025 t.o.v. 2024

|                 | 2025<br>€ | 2024<br>€ | Vershil<br>€ |
|-----------------|-----------|-----------|--------------|
| Huurontvangsten | 110.274   | 105.382   | 4.892        |
| Vergoedingen    | 9.909     | 11.111    | -1.202       |

De stijging van de huurontvangsten wordt veroorzaakt door mutaties in de woningportefeuille (aankoop, nieuwbouw) en de jaarlijkse huurverhoging.

De daling van de vergoedingen (voorschot) wordt voornamelijk veroorzaakt door de daling van de vergoeding voor stook- en servicekosten. Deze vergoeding is voor 2025 verlaagd als gevolg van de afgenomen energiekosten.

|                                        |         |         |      |
|----------------------------------------|---------|---------|------|
| Betaling lonen en salarissen           | -14.714 | -14.671 | -43  |
| Betaling premies sociale verzekeringen | -1.883  | -1.274  | -609 |
| Betaling premies pensioenen            | -1.997  | -1.674  | -323 |
| Betalen werknemers                     | -18.594 | -17.619 | -975 |

|                    |         |         |        |
|--------------------|---------|---------|--------|
| Onderhoudsuitgaven | -48.092 | -46.173 | -1.919 |
|--------------------|---------|---------|--------|

De stijging van de onderhoudsuitgaven wordt voornamelijk veroorzaakt door een stijging van klachten- en mutatie onderhoud.

|                          |         |         |     |
|--------------------------|---------|---------|-----|
| Overige bedrijfsuitgaven | -28.832 | -29.033 | 201 |
|--------------------------|---------|---------|-----|

De stijging van de overige bedrijfsuitgaven zijn minimaal en worden niet nader toegelicht.

|                                     |            |            |      |
|-------------------------------------|------------|------------|------|
| ICR                                 |            |            | ICR  |
| operationele kasstroom excl rente   |            | 24.317.946 |      |
| Rentebetalingen                     | 16.942.467 |            |      |
| rente interne lening telt niet mee  | -151.084   |            |      |
| rentebetalingen excl interne lening |            | 16.791.383 | 1,45 |

|                                                     |     |       |        |
|-----------------------------------------------------|-----|-------|--------|
| Verkoopontvangsten bestaande huur                   | 397 | 1.322 | -925   |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop | -   | 365   | -365   |
|                                                     | 397 | 1.687 | -1.290 |

In 2025 hebben er minder verkopen plaatsgevonden.

|                                                   |         |         |        |
|---------------------------------------------------|---------|---------|--------|
| Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden    | -13.189 | -4.168  | -9.021 |
| Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden | -54.210 | -52.861 | -1.348 |
| Aankoop, woon- en niet woongelegenheden           | -95     | -3      | -92    |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop        | -369    | -893    | 524    |
| Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden     | -2.044  | -1.439  | -605   |
| Investerings overig (MVA Ten dienste van )        | -801    | -1.847  | 1.046  |
|                                                   | -70.707 | -61.210 | -9.497 |

In 2025 zijn er meer sloop- en nieuwbouwprojecten geweest.

Verder lagere uitgaven investeringen Ten dienste van dan 2024 (in 2024 implementatie nieuw erp-systeem)

|                    |     |     |    |
|--------------------|-----|-----|----|
| Ontvangsten overig | 22  | 27  | -5 |
| Uitgaven overig    | -24 | -18 | -6 |

|                                            |         |         |        |
|--------------------------------------------|---------|---------|--------|
| Aflossing geborgde leningen                | -17.989 | -29.436 | 11.448 |
| In 2025 is er minder afgelost dan in 2024. |         |         |        |



## 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 2025.

Alle leden ontvangen in 2025 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 2025 is vastgesteld op € 18.400 voor een lid en de vicevoorzitter respectievelijk € 27.600 voor de voorzitter.

### WNT-verantwoording 2025 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 2025 voor Stichting Trivire is € 230.000. 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 in 2025 een bezoldigingsmaximum van € 32.700 per maand, voor de daaropvolgende zes maanden geldt een bezoldigingsmaximum van € 24.900 per maand. Naast dit absolute bezoldigingsmaximum geldt daarnaast het maximale uurtarief van € 235 voor de eerste twaalf kalendermaanden.

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  |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                                                                 | 2025           | 2024           |
| <b>Functiegegevens</b>                                                                          | 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             |
| <b>Bezoldiging</b>                                                                              |                |                |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen                                                   | 207.364        | 195.176        |
| Beloningen betaalbaar op termijn                                                                | 22.608         | 22.758         |
| <i>Sub-totaal</i>                                                                               | <i>229.972</i> | <i>217.934</i> |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                                                   | 230.000        | 218.000        |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag                                    | N.v.t.         | N.v.t.         |
| <b>Bezoldiging</b>                                                                              | <b>229.972</b> | <b>217.934</b> |
| 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.         |

**Leidinggevende  
topfunctionarissen**

| bedragen x € 1                                                                                  | M.A.H. Korthorst |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|
|                                                                                                 | 2025             | 2024   |
| <b>Functiegegevens</b>                                                                          | bestuurder       |        |
| Aanvang en einde functieervulling                                                               | 01-09/31-12      | N.v.t. |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)                                                | 1                |        |
| Dienstbetrekking                                                                                | Ja               |        |
| <b>Bezoldiging</b>                                                                              |                  |        |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen                                                   | 56.036           |        |
| Beloningen betaalbaar op termijn                                                                | 7.471            |        |
| <i>Sub-totaal</i>                                                                               | 63.507           |        |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                                                   | 76.877           |        |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag                                    | N.v.t.           |        |
| <b>Bezoldiging</b>                                                                              | <b>63.507</b>    |        |
| 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 2025                                                                                   |                 |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------|
| bedragen x € 1                                                                                  | S. Katus        |             |
|                                                                                                 | 2025            | 2024        |
| <b>Functiegegevens</b>                                                                          | Bestuurder a.i. |             |
| Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)                                 | 01-01/27-03     | 01-06/31-12 |
| Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar                                    | 3               | 7           |
| Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar                                           | 302             | 1.130       |
| <b>Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum</b>                                            |                 |             |
| Maximum uurtarief in het kalenderjaar                                                           | 140             | 221         |
| Maxima op basis van de normbedragen per maand                                                   | 74.700          | 208.200     |
| Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12                         | 208.200         |             |
| <b>Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)</b>                                                |                 |             |
| Bezoldiging in de betreffende periode                                                           | 42.336          | 158.200     |
| Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12                                               | N.v.t.          |             |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag                                    |                 |             |
| <b>Bezoldiging</b>                                                                              |                 |             |
| Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan |                 |             |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling                                     | N.v.t.          |             |

**Toezichthoudende topfunctionarissen**

| <b>Gegevens 2025</b>                                                                            |                          |                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| <b>Bedragen x € 1</b>                                                                           | <b>H.M. Olde Bijvank</b> | <b>W.A.P.J. Caderius van Veen</b> |
| <b>Functiegegevens</b>                                                                          | Lid                      | Lid                               |
| Aanvang en einde functieervulling in 2025                                                       | 01/12-31/12              | 01/01-31/12                       |
| <b>Bezoldiging</b>                                                                              |                          |                                   |
| Bezoldiging                                                                                     | 18.400                   | 18.400                            |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                                                   | 23.000                   | 23.000                            |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag                                    | N.v.t.                   | N.v.t.                            |
| <b>Bezoldiging</b>                                                                              | <b>18.400</b>            | <b>18.400</b>                     |
| 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.                            |
| <b>Gegevens 2024</b>                                                                            |                          |                                   |
| <b>Bedragen x € 1</b>                                                                           | <b>H.M. Olde Bijvank</b> | <b>W.A.P.J. Caderius van Veen</b> |
| <b>Functiegegevens</b>                                                                          | Lid                      | Lid                               |
| Aanvang en einde functieervulling in 2024                                                       | 01/12-31/12              | 01/01-31/12                       |
| <b>Bezoldiging</b>                                                                              |                          |                                   |
| Bezoldiging                                                                                     | 1.477                    | 17.440                            |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                                                   | 1.817                    | 21.800                            |

| Gegevens 2025                                                                                                         |                    |                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------|
| Bedragen x € 1                                                                                                        | M. Klein           | J.M.L.J. Reynen                |
| <b>Functiegegevens</b><br>Aanvang en einde functievervulling in 2025                                                  | N.v.t.             | N.v.t.                         |
| <b>Bezoldiging</b><br>Bezoldiging                                                                                     | N.v.t.             | N.v.t.                         |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                                                                         | N.v.t.             | N.v.t.                         |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag                                                          | N.v.t.             | N.v.t.                         |
| <b>Bezoldiging</b><br>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 2024                                                                                                         |                    |                                |
| Bedragen x € 1                                                                                                        | M. Klein           | J.M.L.J. Reynen                |
| <b>Functiegegevens</b><br>Aanvang en einde functievervulling in 2024                                                  | Lid<br>01/01-31/11 | Vice Voorzitter<br>01/01-30/06 |
| <b>Bezoldiging</b><br>Bezoldiging                                                                                     | 15.963             | 8.672                          |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                                                                         | 19.983             | 10.900                         |

| Gegevens 2025                                                                                   |               |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|
| Bedragen x € 1                                                                                  | C. Vermeer    | M. el Boumeshouli |
| <b>Functiegegevens</b>                                                                          | Voorzitter    | Vice voorzitter   |
| Aanvang en einde functievervulling in 2025                                                      | 01/01-31/12   | 01/01-31/12       |
| <b>Bezoldiging</b>                                                                              |               |                   |
| Bezoldiging                                                                                     | 27.600        | 18.400            |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                                                   | 34.500        | 23.000            |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag                                    | N.v.t.        | N.v.t.            |
| <b>Bezoldiging</b>                                                                              | <b>27.600</b> | <b>18.400</b>     |
| 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 2024                                                                                   |               |                   |
| Bedragen x € 1                                                                                  | C. Vermeer    | M. el Boumeshouli |
| <b>Functiegegevens</b>                                                                          | Voorzitter    | Vice voorzitter   |
| Aanvang en einde functievervulling in 2024                                                      | 01/01-31/12   | 01/01-31/12       |
| <b>Bezoldiging</b>                                                                              |               |                   |
| Bezoldiging                                                                                     | 26.160        | 17.440            |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                                                   | 32.700        | 21.800            |

| Gegevens 2025                                                                                   |               |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Bedragen x € 1                                                                                  | M.L.F. Frijns | K.E.de Graaf  |
| <b>Functiegegevens</b>                                                                          | Lid           | Lid           |
| Aanvang en einde functievervulling in 2025                                                      | 01/01-31/12   | 01/01-31/12   |
| <b>Bezoldiging</b>                                                                              |               |               |
| Bezoldiging                                                                                     | 18.400        | 18.400        |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                                                   | 23.000        | 23.000        |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag                                    | N.v.t.        | N.v.t.        |
| <b>Bezoldiging</b>                                                                              | <b>18.400</b> | <b>18.400</b> |
| 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 2024                                                                                   |               |               |
| Bedragen x € 1                                                                                  | M.L.F. Frijns | K.E.de Graaf  |
| <b>Functiegegevens</b>                                                                          | Lid           | Lid           |
| Aanvang en einde functievervulling in 2024                                                      | 01/02-31/12   | 01/08-31/12   |
| <b>Bezoldiging</b>                                                                              |               |               |
| Bezoldiging                                                                                     | 15.963        | 7.243         |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                                                   | 19.983        | 9.083         |

**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 2025 een bezoldiging boven het WNT-bezoldigingsmaximum van € 230.000 hebben ontvangen. Er zijn in 2025 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<br>31-12-2025<br>€ | DAEB<br>31-12-2024<br>€ |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>ACTIVA</b>                                               |                         |                         |
| <b>Vaste Activa</b>                                         |                         |                         |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                                  |                         |                         |
| DAEB vastgoed in exploitatie                                | 2.570.979               | 2.408.601               |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden                 | 5.863                   | 5.540                   |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     | 9.978                   | 1.785                   |
| <b>TOTAAL VAN VASTGOEDBELEGGINGEN</b>                       | <b>2.586.820</b>        | <b>2.415.926</b>        |
| <b>Materiële vaste activa</b>                               |                         |                         |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 4.728                   | 5.312                   |
| <b>Financiële vaste activa</b>                              |                         |                         |
| Andere deelnemingen                                         | 3                       | 3                       |
| Margin Calls                                                | -                       | -                       |
| Overige vorderingen                                         | 196                     | 196                     |
| Latente belastingvorderingen                                | 933                     | 1.163                   |
| Leningen u/g                                                | -                       | -                       |
| Herstructurering derivatenportefeuille                      | 3.625                   | 3.720                   |
| Interne lening                                              | 2.745                   | 8.256                   |
| Netto vermogenswaarde nDAEB                                 | 39.704                  | 38.946                  |
| <b>TOTAAL VAN FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>                   | <b>47.206</b>           | <b>52.284</b>           |
| <b>TOTAAL VAN VASTE ACTIVA</b>                              | <b>2.638.754</b>        | <b>2.473.522</b>        |
| <b>Vlottende activa</b>                                     |                         |                         |
| <b>Voorraden</b>                                            | <b>367</b>              | <b>-</b>                |
| <b>Vorderingen</b>                                          |                         |                         |
| Huurdebiteuren                                              | 1.221                   | 1.166                   |
| Overige debiteuren                                          | 480                     | 386                     |
| Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen    | -                       | -                       |
| Latente belastingvorderingen                                | -                       | -                       |
| Overlopende activa                                          | 2.282                   | 982                     |
| <b>TOTAAL VAN VORDERINGEN</b>                               | <b>3.983</b>            | <b>2.534</b>            |
| <b>Liquide middelen</b>                                     | <b>-</b>                | <b>-2.582</b>           |
| <b>TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA</b>                          | <b>4.350</b>            | <b>-48</b>              |
| <b>TOTAAL VAN ACTIVA</b>                                    | <b>2.643.104</b>        | <b>2.473.474</b>        |



|                                                                                                                                   | DAEB<br>31-12-2025<br>€ | DAEB<br>31-12-2024<br>€ |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>PASSIVA</b>                                                                                                                    |                         |                         |
| <b>Eigen vermogen</b>                                                                                                             |                         |                         |
| Wettelijke en statutaire reserves                                                                                                 | 1                       | 1                       |
| Herwaarderingsreserve                                                                                                             | 1.494.874               | 1.400.123               |
| Overige reserves                                                                                                                  | 457.312                 | 436.975                 |
| <b>TOTAAL VAN EIGEN VERMOGEN</b>                                                                                                  | <b>1.952.187</b>        | <b>1.837.099</b>        |
| <b>Voorzieningen</b>                                                                                                              |                         |                         |
| Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings                                                                   | 2.698                   | -                       |
| Overige voorzieningen                                                                                                             | 789                     | 748                     |
| <b>TOTAAL VAN VOORZIENINGEN</b>                                                                                                   | <b>3.487</b>            | <b>748</b>              |
| <b>Langlopende schulden</b>                                                                                                       |                         |                         |
| Schulden aan overheid                                                                                                             | 3.008                   | 3.351                   |
| Schulden aan banken                                                                                                               | 630.904                 | 568.018                 |
| Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon deelneemt |                         | -                       |
| Overige schulden                                                                                                                  | 3.525                   | 5.953                   |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden                                                         | 4.929                   | 4.704                   |
| Waarborgsommen                                                                                                                    | 105                     | 116                     |
| <b>TOTAAL VAN LANGLOPENDE SCHULDEN</b>                                                                                            | <b>642.471</b>          | <b>582.142</b>          |
| <b>Kortlopenden schulden</b>                                                                                                      |                         |                         |
| Schulden aan banken                                                                                                               | 6.524                   | -                       |
| Aflossingsverplichtingen langlopende schulden                                                                                     | 12.752                  | 17.315                  |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten                                                                                     | 4.257                   | 12.760                  |
| Schulden terzake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen                                                     | 1.066                   | 1.356                   |
| Overlopende passiva                                                                                                               | 20.360                  | 22.054                  |
| <b>TOTAAL VAN KORTLOPENDE SCHULDEN</b>                                                                                            | <b>44.959</b>           | <b>53.485</b>           |
| <b>TOTAAL VAN PASSIVA</b>                                                                                                         | <b>2.643.104</b>        | <b>2.473.474</b>        |

## 13.2 Gescheiden winst- en verliesrekening DAEB

|                                                                                                     | DAEB<br>2025<br>€ | DAEB<br>2024<br>€ |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Huuropbrengsten                                                                                     | 106.740           | 101.888           |
| Opbrengsten servicecontracten                                                                       | 10.018            | 11.190            |
| Lasten servicecontracten                                                                            | -10.204           | -12.282           |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten                                                                | -7.742            | -9.392            |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                                                       | -52.214           | -50.708           |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                                               | -7.117            | -7.184            |
| <b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                                   | <b>39.481</b>     | <b>33.512</b>     |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                                                               | 261               | 1.316             |
| Toegerekende organisatiekosten                                                                      | -292              | -54               |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                                                           | -138              | -180              |
| <b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>                         | <b>-169</b>       | <b>1.082</b>      |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                                    | -38.633           | -16.970           |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                         | 137.789           | 157.802           |
| <b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                                          | <b>99.156</b>     | <b>140.832</b>    |
| Opbrengst overige activiteiten                                                                      | -                 | -                 |
| <b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>                                               | <b>-</b>          | <b>-</b>          |
| <b>Overige organisatiekosten</b>                                                                    | <b>-4.745</b>     | <b>-3.584</b>     |
| <b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>                                                                  | <b>-5.975</b>     | <b>-3.959</b>     |
| Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren | 2.428             | -311              |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten                                                      | 1.854             | 1.542             |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                                                                  | -17.826           | -16.569           |
| <b>Totaal van financiële baten en lasten</b>                                                        | <b>-13.544</b>    | <b>-15.338</b>    |
| <b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>                                                        | <b>114.204</b>    | <b>152.545</b>    |
| Belastingen                                                                                         | 129               | -1.533            |
| Resultaat uit deelnemingen                                                                          | -                 | 1                 |
| Resultaat niet-DAEB                                                                                 | 758               | 4.195             |
| <b>Totaal van resultaat na belastingen</b>                                                          | <b>115.091</b>    | <b>155.208</b>    |

### 13.3 Gescheiden kasstroomoverzicht DAEB

Volgens de directe methode

|                                                               | DAEB<br>2025<br>€ | DAEB<br>2024<br>€ |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>                |                   |                   |
| <i>Ontvangsten</i>                                            |                   |                   |
| - Huurontvangsten                                             | 107.759           | 103.126           |
| - Vergoedingen                                                | 9.711             | 10.889            |
| - Overige bedrijfsontvangsten                                 | 167               | 104               |
| - Ontvangen interest                                          | 334               | -                 |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i>                              | 117.971           | 114.119           |
| <i>Uitgaven</i>                                               |                   |                   |
| - Erfpacht                                                    | -43               | -43               |
| - Betalingen aan werknemers                                   | -18.222           | -17.814           |
| - Onderhoudsuitgaven                                          | -47.146           | -45.250           |
| - Overige bedrijfsuitgaven                                    | -28.255           | -28.453           |
| - Betaalde interest                                           | -16.792           | -15.062           |
| - Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat        | -349              | -325              |
| - Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden     | -500              | -425              |
| - Vennootschapsbelasting                                      | 187               | 5.135             |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i>                             | -111.120          | -102.237          |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>                | <b>6.851</b>      | <b>11.882</b>     |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                 |                   |                   |
| <i>Ontvangsten</i>                                            |                   |                   |
| - Verkoopontvangsten bestaande huur                           | 322               | 324               |
| - Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop         | -                 | -                 |
| <i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding MVA</i> | 322               | 324               |
| <i>Uitgaven</i>                                               |                   |                   |
| - Nieuwbouw huur                                              | -13.189           | -4.079            |
| - Verbeteruitgaven                                            | -53.196           | -52.707           |
| - Aankoop                                                     | -6.542            | -430              |
| - Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop             | -369              | -                 |
| - Sloopuitgaven                                               | -2.044            | -1.417            |
| - Investeringen overig                                        | -801              | -1.550            |
| <i>Totaal van verwervingen van MVA</i>                        | -76.141           | -60.183           |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>                   | -75.819           | -59.859           |
| <i>FVA</i>                                                    |                   |                   |
| - Ontvangsten overig                                          | 5.529             | 1.312             |
| - Uitgaven overig                                             | -17               | -11               |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>                   | 5.512             | 1.301             |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                 | <b>-70.307</b>    | <b>-58.558</b>    |

|                                                | DAEB<br>2025<br>€ | DAEB<br>2024<br>€ |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b> |                   |                   |
| <i>Ontvangsten</i>                             |                   |                   |
| - Nieuw te borgen leningen                     | 77.500            | 80.000            |
| <i>Uitgaven</i>                                |                   |                   |
| - Aflossing geborgde leningen                  | -17.989           | -29.436           |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b> | <b>59.511</b>     | <b>50.564</b>     |
|                                                | <b>-3.945</b>     | <b>3.888</b>      |
| <b>Geldmiddelen</b>                            |                   |                   |
| Toename (afname) van geldmiddelen              | -3.945            | 3.888             |
| Wijziging kortgeld                             | -                 | -                 |
|                                                | -3.945            | 3.888             |
| Geldmiddelen aan het begin van de periode      | -2.582            | -6.470            |
| Geldmiddelen aan het einde van de periode      | -6.527            | -2.582            |
|                                                | -3.945            | 3.888             |

### 13.4 Gescheiden balans niet-DAEB

|                                                             | niet-DAEB<br>31-12-2025 | niet-DAEB<br>31-12-2024 |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| ACTIVA                                                      | €                       | €                       |
| <b>Vaste Activa</b>                                         |                         |                         |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                                  |                         |                         |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie                           | 37.561                  | 42.779                  |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden                 | 27.309                  | 25.850                  |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     | -                       | -                       |
| TOTAAL VAN VASTGOEDBELEGGINGEN                              | 64.870                  | 68.629                  |
| <b>Materiële vaste activa</b>                               |                         |                         |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | -                       | -                       |
| <b>Financiële vaste activa</b>                              |                         |                         |
| Andere deelnemingen                                         | 1.530                   | 1.479                   |
| Margin Calls                                                | -                       | -                       |
| Geactiveerde optierente extendibles                         | -                       | -                       |
| Latente belastingvorderingen                                | -                       | -                       |
| Leningen u/g                                                | 206                     | 201                     |
| TOTAAL VAN FINANCIËLE VASTE ACTIVA                          | 1.736                   | 1.680                   |
| <b>TOTAAL VAN VASTE ACTIVA</b>                              | 66.606                  | 70.309                  |
| <b>Vlottende activa</b>                                     |                         |                         |
| <b>Vorraden</b>                                             | -                       | -                       |
| <b>Vorderingen</b>                                          |                         |                         |
| Huurdebiteuren                                              | 25                      | 24                      |
| Overige debiteuren                                          | 10                      | 8                       |
| Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen    | -                       | -                       |
| Latente belastingvorderingen                                | -                       | -                       |
| Overlopende activa                                          | 45                      | 301                     |
| TOTAAL VAN VORDERINGEN                                      | 80                      | 333                     |
| <b>Liquide middelen</b>                                     | 3.458                   | 2.789                   |
| <b>TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA</b>                          | 3.538                   | 3.122                   |
| <b>TOTAAL VAN ACTIVA</b>                                    | 70.144                  | 73.431                  |

|                                                                                                                                   | niet-DAEB<br>31-12-2025<br>€ | niet-DAEB<br>31-12-2024<br>€ |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>PASSIVA</b>                                                                                                                    |                              |                              |
| <b>Eigen vermogen</b>                                                                                                             |                              |                              |
| Wettelijke en statutaire reserves                                                                                                 | -                            | -                            |
| Herwaarderingsreserve                                                                                                             | 26.017                       | 33.712                       |
| Overige reserves                                                                                                                  | 13.687                       | 5.234                        |
| <b>TOTAAL VAN EIGEN VERMOGEN</b>                                                                                                  | <b>39.704</b>                | <b>38.946</b>                |
| <b>Voorzieningen</b>                                                                                                              |                              |                              |
| Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen                                                                  | -                            | -                            |
| Overige voorzieningen                                                                                                             | 16                           | 15                           |
| <b>TOTAAL VAN VOORZIENINGEN</b>                                                                                                   | <b>16</b>                    | <b>15</b>                    |
| <b>Langlopende schulden</b>                                                                                                       |                              |                              |
| 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                                                         | 25.720                       | 24.457                       |
| Waarborgsommen                                                                                                                    | 147                          | 125                          |
| Interne lening                                                                                                                    | 2.745                        | 8.256                        |
| <b>TOTAAL VAN LANGLOPENDE SCHULDEN</b>                                                                                            | <b>29.862</b>                | <b>34.088</b>                |
| <b>Kortlopenden schulden</b>                                                                                                      |                              |                              |
| Schulden aan banken                                                                                                               | -                            | -                            |
| Aflossingsverplichtingen langlopende schulden                                                                                     | -                            | -                            |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten                                                                                     | 87                           | 260                          |
| Schulden terzake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen                                                     | 22                           | 28                           |
| Overlopende passiva                                                                                                               | 453                          | 94                           |
| <b>TOTAAL VAN KORTLOPENDE SCHULDEN</b>                                                                                            | <b>562</b>                   | <b>382</b>                   |
| <b>TOTAAL VAN PASSIVA</b>                                                                                                         | <b>70.144</b>                | <b>73.431</b>                |

### 13.5 Gescheiden winst- en verliesrekening niet-DAEB

|                                                                                                     | niet-DAEB<br>2025<br>€ | niet-DAEB<br>2024<br>€ |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Huuropbrengsten                                                                                     | 2.494                  | 2.401                  |
| Opbrengsten servicecontracten                                                                       | 130                    | 1.143                  |
| Lasten servicecontracten                                                                            | -195                   | -188                   |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten                                                                | -299                   | -195                   |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                                                       | -683                   | -1.361                 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                                               | -617                   | -189                   |
| <b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                                   | <b>830</b>             | <b>1.611</b>           |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                                                               | -3                     | 107                    |
| Toegerekende organisatiekosten                                                                      | -8                     | -1                     |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                                                           | -                      | -791                   |
| <b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>                         | <b>-11</b>             | <b>-685</b>            |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                                    | -                      | -                      |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                         | 244                    | 3.409                  |
| <b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                                          | <b>244</b>             | <b>3.409</b>           |
| Opbrengst overige activiteiten                                                                      | -                      | -                      |
| <b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>                                               | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| <b>Overige organisatiekosten</b>                                                                    | <b>-122</b>            | <b>-72</b>             |
| <b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>                                                                  | <b>-194</b>            | <b>-74</b>             |
| Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren | -                      | -                      |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten                                                      | -                      | -34                    |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                                                                  | -48                    | -                      |
| <b>Totaal van financiële baten en lasten</b>                                                        | <b>-48</b>             | <b>-34</b>             |
| <b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>                                                        | <b>699</b>             | <b>4.155</b>           |
| Belastingen                                                                                         | 7                      | -31                    |
| Resultaat uit deelnemingen                                                                          | -                      | -                      |
|                                                                                                     | 52                     | 71                     |
| <b>Totaal van resultaat na belastingen</b>                                                          | <b>758</b>             | <b>4.195</b>           |

### 13.5 Gescheiden winst- en verliesrekening niet-DAEB

|                                                                                                     | niet-DAEB<br>2025<br>€ | niet-DAEB<br>2024<br>€ |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Huuropbrengsten                                                                                     | 2.494                  | 2.401                  |
| Opbrengsten servicecontracten                                                                       | 130                    | 1.143                  |
| Lasten servicecontracten                                                                            | -195                   | -188                   |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten                                                                | -299                   | -195                   |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                                                       | -683                   | -1.361                 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                                               | -617                   | -189                   |
| <b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                                   | <b>830</b>             | <b>1.611</b>           |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                                                               | -3                     | 107                    |
| Toegerekende organisatiekosten                                                                      | -8                     | -1                     |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                                                           | -                      | -791                   |
| <b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>                         | <b>-11</b>             | <b>-685</b>            |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                                    | -                      | -                      |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                         | 244                    | 3.409                  |
| <b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                                          | <b>244</b>             | <b>3.409</b>           |
| Opbrengst overige activiteiten                                                                      | -                      | -                      |
| <b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>                                               | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| <b>Overige organisatiekosten</b>                                                                    | <b>-122</b>            | <b>-72</b>             |
| <b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>                                                                  | <b>-194</b>            | <b>-74</b>             |
| Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren | -                      | -                      |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten                                                      | -                      | -34                    |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                                                                  | -48                    | -                      |
| <b>Totaal van financiële baten en lasten</b>                                                        | <b>-48</b>             | <b>-34</b>             |
| <b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>                                                        | <b>699</b>             | <b>4.155</b>           |
| Belastingen                                                                                         | 7                      | -31                    |
| Resultaat uit deelnemingen                                                                          | -                      | -                      |
|                                                                                                     | 52                     | 71                     |
| <b>Totaal van resultaat na belastingen</b>                                                          | <b>758</b>             | <b>4.195</b>           |



### 13.6 Gescheiden kasstroomoverzicht niet-DAEB

Volgens de directe methode

|                                                                   | niet-DAEB<br>2025<br>€ | niet-DAEB<br>2024<br>€ |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>                    |                        |                        |
| <i>Ontvangsten</i>                                                |                        |                        |
| - Huurontvangsten                                                 | 2.515                  | 2.257                  |
| - Vergoedingen                                                    | 198                    | 222                    |
| - Overige bedrijfsontvangsten                                     | 3                      | 2                      |
| - Ontvangen interest                                              | 4                      | -                      |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i>                                  | 2.720                  | 2.481                  |
| <i>Uitgaven</i>                                                   |                        |                        |
| - Erfpacht                                                        | -1                     | -1                     |
| - Betalingen aan werknemers                                       | -372                   | -364                   |
| - Onderhoudsuitgaven                                              | -945                   | -923                   |
| - Overige bedrijfsuitgaven                                        | -577                   | -581                   |
| - Betaalde interest                                               | -151                   | -244                   |
| - Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat            | -2                     | -1                     |
| - Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden         | -                      | -                      |
| - Vennootschapsbelasting                                          | 4                      | 105                    |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i>                                 | -2.044                 | -2.009                 |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>                    | <b>676</b>             | <b>472</b>             |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                     |                        |                        |
| <i>Ontvangsten</i>                                                |                        |                        |
| - Verkoopontvangsten bestaande huur                               | 75                     | 998                    |
| - Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop             | -                      | 365                    |
| <i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i> | 75                     | 1.363                  |
| <i>Uitgaven</i>                                                   |                        |                        |
| - Nieuwbouw huur                                                  | -                      | -                      |
| - Verbeteruitgaven                                                | -1.014                 | -4                     |
| - Aankoop                                                         | 6.447                  | -3                     |
| - Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop                 | -                      | -463                   |
| - Sloopuitgaven                                                   | -                      | -                      |
| - Investerings overig                                             | -                      | -                      |
| <i>Totaal van verwervingen van MVA</i>                            | 5.433                  | -470                   |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>                       | 5.508                  | 893                    |
| <i>FVA</i>                                                        |                        |                        |
| - Ontvangsten overig                                              | 3                      | 5                      |
| - Uitgaven overig                                                 | -7                     | -7                     |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>                       | -4                     | -2                     |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                     | <b>5.504</b>           | <b>891</b>             |

|                                                | niet-DAEB<br>2025<br>€ | niet-DAEB<br>2024<br>€ |
|------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b> |                        |                        |
| <i>Ontvangsten</i>                             |                        |                        |
| - Nieuw te borgen leningen                     | -                      | -                      |
| <i>Uitgaven</i>                                |                        |                        |
| - Aflossing geborgde leningen                  | -                      | -                      |
| - Aflossing ongeborgde leningen                | -5.511                 | -1.290                 |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b> | <b>-5.511</b>          | <b>-1.290</b>          |
| <b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>       | <b>669</b>             | <b>73</b>              |
| <b>Geldmiddelen</b>                            |                        |                        |
| Toename (afname) van geldmiddelen              | 669                    | 73                     |
| Wijziging kortgeld                             | -                      | -                      |
|                                                | 669                    | 73                     |
| Geldmiddelen aan het begin van de periode      | 2.789                  | 2.716                  |
| Geldmiddelen aan het einde van de periode      | 3.458                  | 2.789                  |
|                                                | 669                    | 73                     |

## 14. Ondertekening van de jaarrekening

### Opmaken van de jaarrekening

Bestuurders:

---

Mevrouw A.K. van Rood

---

De heer M.A.H. Korthorst

Dordrecht, 22 juni 2026

### Vaststellen van de jaarrekening

Raad van commissarissen:

---

De heer C. Vermeer  
voorzitter

---

De heer M. el Boumeshouli  
vice-voorzitter

---

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

---

Mevrouw H.M. Olde Bijvank MRE  
lid

---

De heer M.L.F. Frijns  
lid

---

Mevrouw K.E. de Graaf  
lid

Dordrecht, 22 juni 2026

## 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.

## CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Trivire

### Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2025

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting Trivire te Dordrecht gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in deze jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Trivire op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2025.
2. De winst-en-verliesrekening over 2025.
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 2025 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 gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

## Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 58,6 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 € 2,2 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2025.

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 2025 voor rapportering in aanmerking komen.

## Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in 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 Governance en risicobeheersing en Bijlage 1: strategische risico's van het jaarverslag, waarin het bestuur verslag doet van de wijze waarop Stichting Trivire omgaat met haar frauderisicoanalyse en de beheersingsmaatregelen daaromtrent.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode en de meldregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij 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 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. Wij hebben forensische specialisten betrokken in deze evaluatie.

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

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde frauderisico'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.

Daarnaast hebben wij, mede vanwege de impact op de ratio's, een frauderisico geïdentificeerd ten aanzien van de toelichting beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, specifiek op de normstelling voor onderhoud.

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 de verslagperiode zijn aangebracht, aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management op tendenties bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen, zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde. Tevens het beoordelen of de eventuele omstandigheden die tot de tendentie hebben geleid een risico vormen op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude. Voor onze werkzaamheden verwijzen wij tevens naar de toelichting hierover zoals opgenomen in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.
- Het identificeren en indien van toepassing, het beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Trivire.

Voor onze werkzaamheden ten aanzien van de toelichting beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, specifiek op de normstelling voor onderhoud, verwijzen wij naar de toelichting hierover zoals opgenomen in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

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

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, de manager bedrijfsvoering en de raad van commissarissen.

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

## **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, het lezen van notulen van vergaderingen en door kennis te nemen van de rapporten met de uitkomsten van de door de concerncontroller uitgevoerde (verbijzonderde) interne controlewerkzaamheden.

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 een 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 de entiteit 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 hebben 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 woningverkoop). 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.



Ten slotte 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 de paragraaf '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 het evalueren of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de continuïteitsveronderstelling en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Analyseren van de financiële positie per 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 Treasury en financiën van het bestuursverslag betreffen 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 woningcorporatiesector en onze kennis vanuit 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 werkzaamheden hebben we geen rapporteerbare 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 governance gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken. Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies over deze kernpunten.

### **Kernpunt 1: Marktwaaarde in verhuurde staat op basis van waardering volgens de full-versie**

#### **Omschrijving**

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 2,61 miljard (2024: € 2,45 miljard) wat neerkomt op 98% van het balanstotaal van Stichting Trivire.

Stichting Trivire waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde zoals toegelicht op pagina 55, 56, 67-75 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 veronderstellingen 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 gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.

Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde veronderstellingen 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 de in dit kader relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Stichting Trivire. In onze controle hebben wij kennisgenomen van de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en de waarderingsmethodiek, zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 55, 56, 67-75, en deze getoetst op aanvaardbaarheid. Om de inschattingen van het bestuur ten aanzien van de hiervoor benoemde veronderstellingen 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 in het bepalen van de marktwaarde verhuurde staat te beoordelen. Deze werkzaamheden bestaan uit het analyseren van de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten.

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

## **Observaties**

Wij hebben vastgesteld dat Stichting Trivire de waardering van het vastgoed in exploitatie op een juiste wijze heeft bepaald op basis van het actuele waarde model, namelijk tegen marktwaarde welke is bepaald op basis van de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

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

### **Omschrijving**

Op pagina 56, 74 en 75 van de jaarrekening is de beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Trivire gebaseerd op de Aw/WSW-normen en vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door doormiddel van het aanpassen van een aantal uitgangspunten in de marktwaardebepaling naar het feitelijke beleid van Stichting Trivire, waarbij tevens 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 controle-aanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 56, 74 en 75 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.

Ten aanzien van de onderhoudsnorm in de beleidswaarde hebben wij onder meer de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Het beoordelen van de opzet en het bestaan van de interne beheersing rond het proces omtrent de totstandkoming van de meerjarenonderhoudsbegroting en de onderhoudsnorm in de beleidswaarde.
- Het vaststellen van de plausibiliteit van de verwachte onderhoudskosten volgens de meerjarenbegroting door backtesten (vergelijken met de werkelijke onderhoudskosten van het onderhavige boekjaar zoals opgenomen in de functionele winst-en-verliesrekening).
- Het beoordelen van (mogelijke) tendenties van management rekening houdende met de impact van de beleidswaardering op de geldende ratio's, waarbij wij gehanteerde aannames ten aanzien van de volledigheid van het ingelezen onderhoud hebben getoetst.
- Detailwerkzaamheden en analytische werkzaamheden op de totstandkoming en onderbouwing van de onderhoudsnorm, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de (onderhouds)begroting hebben getoetst.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de overige uitgangspunten zoals de streefhuur en de 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 zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

## **Observaties**

Uit onze controle blijkt dat 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 2025 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**

De jaarstukken omvatten andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

De andere informatie bestaat uit:

- Bestuursverslag, inclusief volkshuisvestingsverslag (t/m pag. 43).
- Overige gegevens (pag. 123 ev.)

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, inclusief volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, inclusief 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 2025) zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

## **Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten en SBR**

### **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.

### **Naleving vereisten Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd**

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening in overeenstemming is met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarstukken. Dit betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

## **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 bij en krachtens de WNT.

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

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van 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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

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

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

Rotterdam, 22 juni 2026

Deloitte Accountants B.V.

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