

Sint Trudo jaarverslag 2016

Inleiding

In dit jaarverslag komen achtereenvolgens de volkshuisvestelijke prestaties van Sint Trudo in 2016, de financiële resultaten over 2016 en de vermogenspositie per 31 december 2016 aan bod.

Onze prestaties in 2016

Voordat we in gaan op onze volkshuisvestelijke prestaties in 2016, geeft onderstaande tabel inzicht in de omvang en de samenstelling van de portefeuille van Sint Trudo.

	Aantal eenheden
Stichting Sint Trudo (inclusief Slimmer Kopen®)	10.580
zelfstandige huurwoningen	4.837
Eengezinswoningen	2.798
Etagewoningen met lift	342
Etagewoningen zonder lift	1.106
Hoogbouw	591
Onzelfstandige huureenheden	418
Verkochte Slimmer Kopen® woningen	3.438
Bedrijfsruimte	613
Garages	311
Parkeerplaatsen en bergingen	963
Trudo Holding BV	
Bedrijfsruimte	158
Parkeren	90
Subtotaal	10.828
Ontwikkelingsportefeuille	1.972
Sociale huurwoningen	1.659 ¹
kavels	137
Maatschappelijk onroerend goed	64
Bedrijfsmatig onroerend goed	112
Sloop	-476
Totaal	12.324

¹ Van de 1.668 woningen in het investeringsprogramma, zijn de eerste 9 reeds in 2016 opgeleverd.

Passende huisvesten van de doelgroep

Verhuur

Tabel: Huurvoorraad huurprijsklasse

Huurprijsklasse	Aantal	Percentage
< € 409,92	1.751	33%
€ 409,92 - € 628,76	3.210	61%
€ 628,76 - € 710,68	219	4%
> € 710,68	75	2%
Totaal woningen	5.255	100%

Nieuwe verhuringen: 510.

467 **huuropzeggingen** van wooneenheden. De mutatiegraad is 9,3 procent.

De jaarlijkse **gemiddelde huurverhoging** bedroeg bij Sint Trudo per 1 juli 2016 1,10%. Sint Trudo had in 2016 het streven om met de huurverhoging gemiddeld niet hoger dan inflatie uit te komen. Dit wilden we realiseren door een deel van huurders per 1 juli een korting op de huur te geven, mits deze huurders een tegenprestatie zouden leveren, namelijk het betalen van de huur via een automatische incasso en geen storneringen gedurende het jaar. Wanneer elke huurder die voor deze korting in aanmerking kwam aan de tegenprestatie voldaan zou hebben, zouden we op een huurverhoging van 0,75% uitgekomen zijn. Doordat een deel van de huurders hier geen gebruik van gemaakt heeft, kwam de gemiddelde huurverhoging per 1 juli feitelijk uit op 1,10%.

Inkomensmonitoring Brusselnorm: In totaal hebben we 291 wooneenheden verhuurd met een huur onder de € 710,68; 270 van de nieuwe huurders (huishoudens) van deze wooneenheden hebben een inkomen onder de € 35.739. We hebben de negentig procenteis dus gehaald, ons percentage is 92,8 procent.

In totaal hebben we voor 31 **urgenten** die ons werden toegewezen bemiddeld.

Klantevredenheid met betrekking tot verhuur is 7,4.

Beheer

De **huurachterstand** van zittende huurders bedroeg aan het einde van 2016 1,19% van de jaarhuur.

Aantal ontruiming: 13 woningen.

Overlast: In 2016 zijn er in totaal 216 melding van overlast in behandeling genomen. Meldingen varieerden van klachten over vervuiling (48), geluidoverlast (45), woonfraude (42), gezinsproblematiek (35), burenruzies (33), hennepsteelt (6), en andere oorzaken (7).

Verkoop

In 2016 hebben we 380 **Slimmer Kopen®-woningen** uit de bestaande voorraad **verkocht**, waarvan 131 **voormalige huurwoningen** en 249 **wederverkopen**, en hebben we 260 woningen **teruggekocht**.

Ook verkochten we in 2016 10 **marktconforme koopwoningen** uit de bestaande voorraad.

De gemiddelde **verkoopsnelheid** van Slimmer Kopen®-woningen bedroeg in 2016 37 dagen.

Klanttevredenheid: In 2016 kregen we voor het product Slimmer Kopen® bij de koop een 8,6. Bij de terugkoop een 6,9. De gemiddelde waardering voor de dienstverlening rond verkoop is een 8,3 en voor bemiddeling bij de financiering een 8,6. De dienstverlening rondom terugkoop werd met een 7,7 beoordeeld.

In stand houden woningbezit

Onderhoud

In totaal werd in 2016 € 1.898.795 uitgegeven aan **klachtenonderhoud**.

De **klanttevredenheid** met betrekking tot klachtenonderhoud was in 2016 een 7,5.

In 2016 werd een bedrag van € 841.724 voor **mutatieonderhoud** uitgegeven.

Aan kosten voor **planmatig onderhoud** (inclusief contracten- en groenonderhoud) hebben we in 2016: € 6.144.983 uitgegeven.

In 2016 werd een bedrag van € 4.725.239 uitgegeven aan **verduurzamingsmaatregelen**.

De **klanttevredenheid** met betrekking tot planmatig onderhoud en verduurzaming was in 2016 een 7,9.

Nieuwbouw

In 2016 heeft Sint Trudo in totaal 9 **nieuwe woningen** opgeleverd. Dit betreft woningen aan de Locomotiefstraat.

In 2016 waren er in totaal 1.773 **woningen in ontwikkeling**.

189 eenheden waren in 2016 **in aanbouw**. Dit betref 97 woningen en een plint met 10 goedkope bedrijfsruimte in fase 1 van Plan Celsius (oplevering zomer 2017), 70 kloosterlofts op Landgoed Eikenburg (oplevering eind 2017) en 12 woningen in project Skaeve Huse (januari 2017 opgeleverd).

Betrekken van bewoners bij beleid en beheer

Sint Trudo overlegt gedurende het jaar conform de overlegwet met haar Klantenplatform. In 2016 hebben 4 overleggen plaatsgevonden.

Bewonerscomités ontvangen jaarlijks een activiteitenoverzicht. Hiermee voldoet Sint Trudo aan de informatieplicht uit de Wet Overleg Huurders Verhuurders. In lijn met deze wet geven we vervolgens comités zes weken de tijd om Sint Trudo te adviseren over eventuele, in de activiteitenoverzichten aangekondigde, beleidswijzigingen. Vervolgens reageert Sint Trudo schriftelijk naar het betreffende comité of het advies al dan niet wordt gevolgd.

In 2016 zijn door Sint Trudo samen met het Klantenplatform twee bewonersconferenties gehouden waarbij alle comités van Sint Trudo waren uitgenodigd. Eenmaal (24 februari) waren de activiteitenoverzichten het onderwerp en eenmaal (22 november) het jaarplan 2017 en het ontstaan van wooncoöperaties door het geven van een volmacht aan huurders om namens Sint Trudo zitting te nemen in de VvE's

Bevorderen leefbaarheid in wijken en buurten

Aan leefbaarheid heeft Sint Trudo in 2016 € 577.566 uitgegeven. Daaronder vallen uitgaven in het kader van stedelijke vernieuwing, het schoon houden van de buurt en achter de voordeur.

Bijdragen aan combinatie zorg en wonen

Eind 2016 hadden we voor onze doelgroep Bijzondere klanten (mensen met een (tijdelijke) behoefte aan zorg of begeleiding, die niet zelfstandig in hun behoefte aan woonruimte kunnen voorzien) in totaal 280 eenheden in beheer voor verschillende instellingen.

In 2016 verhuurden we 14 nieuwe wooneenheden aan diverse organisaties in het kader van DOOR! Er werden 13 contracten succesvol omgeklapt naar individuele huurcontracten op naam van bewoners. Naast de reguliere verhuringen in het kader van DOOR! zijn wij in 2016 in de vorm van een pilot een samenwerking aangegaan met Springplank040 en WIJ Eindhoven. Met deze pilot bieden wij een integraal aanbod op het gebied van wonen en werken/participatie. De pilot is bedoeld voor personen afkomstig uit het stedelijk gebied Eindhoven, bij voorkeur Eindhoven zelf, die (dreigend) dak- en thuisloos zijn, enige vorm van woonbegeleiding nodig hebben en per direct aan de slag willen/zijn in een werk- leertraject. In het kader van deze pilot verhuurden we 5 wooneenheden in 2016. In totaal had ons team Bijzondere Klanten daarmee aan het einde van het kalenderjaar 143 wooneenheden in beheer voor het project DOOR!.

In 2016 zijn 44 woningen aan statushouders verhuurd. Voor de huisvesting van statushouders (huurcontract op naam) had Bijzondere Klanten aan het einde van het

kalenderjaar 116 wooneenheden in beheer. Dit is inclusief de eenheden die we van 2007 tot en met 2009 hebben verhuurd in het kader van de generaal pardon regeling.

Eind 2016 had het team Bijzondere Klanten 38 **wooneenheden individueel op naam** in beheer. Zes van deze panden zijn in 2016 verhuurd.

In totaal had ons team Bijzondere Klanten aan het einde van het kalenderjaar 577 wooneenheden **in beheer**.

Efficiëntie

Al de genoemde prestaties zijn gerealiseerd met 38,51 fte's.

Beloning bestuurder

De beloning² van bestuurder Thom Aussems bedroeg in 2016 € 175.974.

² Dit bedrag bestaat uit brutoloon, vakantietoeslag en pensioencompensatie

Onze financiële resultaten in 2016

Tabel: het resultaat

Resultaat uit kernactiviteiten	6.192.747
Resultaat verkoop	-1.655.826
Waardemutatie Slimmer kopen (Verkoop onder voorwaarden)	5.652.995
Waardemutatie DAEB vastgoed	30.389.993
Waardemutatie niet-DAEB vastgoed	-1.276.278
Waardemutatie projecten in ontwikkeling	-11.795.705
Resultaat uit deelnemingen	-3.054.879
Netto resultaat	24.453.048

Positief resultaat uit kernactiviteiten

Het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening noemen we binnen Sint Trudo al jaren de cijfers 'boven de streep'. Het resultaat uit de kernactiviteiten, exclusief verkoop (zie hieronder), komt uit op € 6,2 miljoen positief.

In dat resultaat zijn alle kosten van de kernactiviteiten meegenomen, inclusief de uitgaven voor leefbaarheid. De nieuwbouw in het kader van de stedelijke vernieuwing en uitbreiding is uiteraard niet verdisconteerd in het resultaat.

Het resultaat onder de streep (het boekhouden voor gevorderden) bestaat uit het boekhoudkundige resultaat uit verkoop, waardemutaties van het vastgoed en het resultaat uit deelnemingen.

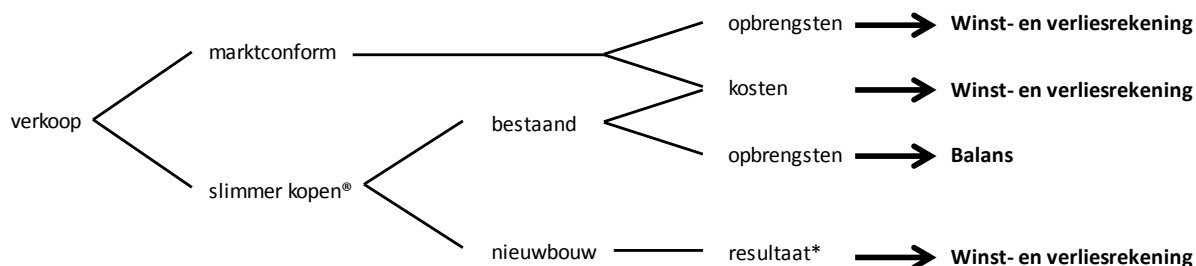
Boekhoudkundig resultaat Verkoop negatief

De kernactiviteit verkoop heeft wederom een topjaar gehad. Maar liefst 650 transacties hebben in 2016 plaatsgevonden. Niettemin is het boekhoudkundig resultaat in de resultatenrekening € 1,7 miljoen negatief. Zoals ook vorige jaren al gemeld komt dat doordat, als gevolg van boekhoudspelregels, wel alle kosten, maar niet alle opbrengsten rond verkoop in het resultaat worden meegenomen³.

Alleen bij marktconforme verkoop worden zowel kosten als opbrengsten meegenomen in het resultaat. Bij Slimmer Kopen® in de bestaande voorraad alleen de kosten. Bij nieuwbouw Slimmer Kopen® wordt het verkoopresultaat meegenomen in het resultaat. Dat is de korting minus het verschil tussen marktwaarde en stichtingskosten.

Het negatieve boekhoudkundige resultaat komt door de ca. € 2,5 miljoen aan kosten voor onder meer bodemonderzoek, technokeuringen, taxaties en makelaardij. Aan

³ Onderstaand schema toont in hoofdlijnen hoe Verkoop als gevolg van de boekhoudspelregels moet worden meegenomen in de Winst- en verliesrekening, dan wel in de Balans.



* = korting – (marktwaarde – stichtingskosten)

de andere kant bedroeg het resultaat uit marktconforme verkoop € 0,9 miljoen positief.

4 x waardemutatie

Ook de waardeveranderingen van Slimmer Kopen®, het DAEB vastgoed, het niet-DAEB vastgoed en projecten in ontwikkeling wordt meegenomen in de bepaling van het resultaat. Dat noemen wij de cijfers 'onder de streep'. Waarom? Omdat het geen daadwerkelijke kasstromen zijn.

Waardemutatie Slimmer Kopen® (Verkoop onder voorwaarden)

Ten eerste de waardemutatie van Slimmer Kopen®. Sinds de jaarrekening 2011 wordt Slimmer Kopen® opgenomen op de balans. Aan de debetzijde wordt de koopprijs opgenomen en jaarlijks geïndexeerd met de verkoopindex Noord-Brabant. Aan de creditzijde wordt de 'terugkoopverplichting' opgenomen. Ook die wordt jaarlijks gewaardeerd. De mutatie in de marktwaarde van ons Slimmer Kopen® bezit gecorrigeerd met de waardemutatie van de 'terugkoopverplichting' levert een saldo op van ca. € 2,7 miljoen positief. Daarnaast ontstaat er een positief resultaat doordat de verkoopprijs van de verkopen uit nieuwbouw en bestaand bezit inclusief korting hoger was dan de marktwaarde. Dit resultaat was ca. € 3,0 miljoen positief.

Waardemutatie DAEB vastgoed

Ten tweede de mutatie van de marktwaarde van het DAEB vastgoed. De marktwaarde van het DAEB vastgoed is € 18,0 miljoen hoger dan een jaar geleden.

Waardemutatie niet-DAEB vastgoed

Ten derde de waardemutatie van het niet-DAEB vastgoed. De marktwaarde van het niet DAEB vastgoed is € 1,3 miljoen lager dan een jaar geleden.

Waardemutatie projecten in ontwikkeling

En ten vierde de waardemutatie van projecten in ontwikkeling. Deze bedraagt over 2016 € 11,8 miljoen negatief. Dit is het resultaat van ten eerste een daling van de marktwaarde van grondposities met € 1,5 miljoen als gevolg van het aanpassen van investeringsplannen. Ten tweede worden investeringen in gebiedsontwikkeling, haalbaarheidsonderzoeken en tijdelijk gebruik direct ten laste van het resultaat genomen. Dit bedroeg in 2016 € 8,2 miljoen. En ten derde was de marktwaarde van het in 2016 opgeleverde vastgoed € 2,1 miljoen lager dan de stichtingskosten.

Resultaat uit deelnemingen

Tot slot wordt ook het resultaat uit deelnemingen meegenomen. Dit betreft het totale resultaat van Trudo Holding BV, VB&T Allianties BV en DNC / CV Tivolikerkerk. Het totale resultaat uit deelnemingen is in € 3 miljoen negatief.

Dit alles leidt tot het navolgende resultaat: **€ 24.453.048** positief.

De vermogenspositie van Sint Trudo per 31 december 2016

Tabel: De vereenvoudigde enkelvoudige balans

Balans –activa	2016
Sociaal vastgoed in exploitatie	467.596.164
Commercieel vastgoed in exploitatie	37.801.055
Onroerende zaken t.d.v. eigen exploitatie	924.131
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	17.002.623
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	377.118.155
Voorraad teruggekochte woningen	7.744.588
Totaal vastgoed	908.186.716
Financiële vaste activa	33.379.984
Overige voorraden	2.921.750
Vorderingen	3.582.142
Liquide middelen	5.814.555
Totaal	953.885.148
Balans –passiva	2016
Vermogen	426.574.171
Voorzieningen	4.361.007
Langlopende schulden	132.107.480
Terugkoopverplichting verkopen onder voorwaarden	378.834.302
Kortlopende schulden	12.008.188
Totaal	953.885.148

De debetzijde

Aan de debetzijde van de balans staat de waarde van het sociale vastgoed, het commerciële vastgoed, Slimmer Kopen en, projecten in ontwikkeling en vastgoed ten dienste van de eigen exploitatie. Bij elkaar opgeteld is dat ca. € 908 miljoen. Elk onderdeel heeft zijn eigen waarderingsmethodiek.

De creditzijde

De creditzijde behoeft meer uitleg, met name de posten langlopende schulden, voorzieningen en de 'terugkoopverplichting' verkoop onder voorwaarden.

Langlopende en kortlopende schulden

De omvang van de lang- en kortlopende schulden binnen Stichting Sint Trudo bedroeg € 144 miljoen. € 141 miljoen hiervan betreft WSW geborgde leningen. De gemiddelde rente bedraagt 3,26 procent. Stichting Sint Trudo heeft geen derivaten of andere risicovolle constructies.

Voorzieningen

Een volgende post aan de creditkant is de post 'Voorzieningen' van € 4,4 miljoen. Hiervan is € 4,0 miljoen gereserveerd voor aangegane verplichtingen ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen.

'Terugkoopverplichting' verkoop onder voorwaarden

Die post heeft betrekking op de woningen die met het label Slimmer Kopen verkocht zijn. Die post bedraagt € 379 miljoen.

Hier is een toelichting op zijn plaats, aangezien de term 'terugkoopverplichting' verwarring scheidt. Sint Trudo heeft met Slimmer Kopen® nooit een terugkoopplicht. De koper heeft een aanbiedingsplicht en Sint Trudo heeft een voorkeursrecht. Ook al maken we daar in de praktijk altijd gebruik van, we zijn op geen enkele wijze verplicht om terug te kopen. En indien we een Slimmer Kopen woning niet terugkopen heeft dat geen invloed op de waarde aan de debetzijde van de balans, daar in dat bedrag de verstrekte korting niet is meegenomen. De richtlijnen voor externe verslaggeving verplichten ons Slimmer Kopen® op deze manier op de balans op te nemen