

Trudo jaarverslag 2015

Inleiding

In dit jaarverslag komen achtereenvolgens de volkshuisvestelijke prestaties van Trudo in 2015, de financiële resultaten over 2015 en Trudo's vermogenspositie per 31 december 2015 aan bod.

Onze prestaties in 2015

Voordat we in gaan op onze volkshuisvestelijke prestaties in 2015, geeft onderstaande tabel inzicht in de omvang en de samenstelling van de portefeuille van Trudo.

	Aantal eenheden
Stichting Trudo (inclusief Slimmer Kopen®)	10.467
zelfstandige huurwoningen	4.916
Eengezinswoningen	2.839
Etagewoningen met lift	364
Etagewoningen zonder lift	1.123
Hoogbouw	590
Onzelfstandige huureenheden	487
Verkochte Slimmer Kopen® woningen	3.307
Bedrijfsruimte	471
Garages	331
Parkeerplaatsen en bergingen	957
Monumenten BV	
Bedrijfsruimte	158
Parkeren	90
Subtotaal	10.717
Ontwikkelingsportefeuille	2.038
Sociale huurwoningen	1.555
kavels	146
Maatschappelijk onroerend goed	62
Bedrijfsmatig onroerend goed	275
Sloop	-481
Totaal	12.274

Passende huisvesten van de doelgroep

Verhuur

Tabel: Huurvoorraad huurprijsklasse

Huurprijsklasse	Aantal	Percentage
< € 403,06	1.449	29,5%
€ 403,06 - € 618,24	3.094	62,9%
€ 618,24 - € 710,68	294	6,0%
> € 710,68	79	1,6%
Totaal woningen	4.916	100,0%

Nieuwe verhuringen: 659.

516 **huuropzeggingen** van wooneenheden. De mutatiegraad is 9,1 procent.

De jaarlijkse **gemiddelde huurverhoging** bedroeg bij Trudo per 1 juli 2015 1,23%, doordat we op die datum ook de bijdrage van huurders aan het CV-onderhoud hebben afgeschaft. Als alle huurders die voor korting op de huur in aanmerking kwamen, aan de daarvoor gestelde voorwaarden (met name betalen met automatische incasso) hadden voldaan, dan was de gemiddelde huurverhoging op 0,85% uitgekomen.

Inkomensmonitoring Brusselnorm: In totaal hebben we 394 wooneenheden verhuurd met een huur onder de € 710,68; 372 van de nieuwe huurders (huishoudens) van deze wooneenheden hebben een inkomen onder de € 34.911. We hebben de negentig procenteis dus gehaald, ons percentage is 94,4 procent.

In totaal hebben we voor 28 **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 2015 1,35% van de jaarhuur.

Aantal ontruiming: 19 woningen.

Overlast: In 2015 zijn er in totaal 133 melding van overlast in behandeling genomen. Meldingen varieerden van klachten over geluidoverlast (42), woonfraude(23), vervuiling (21), burenruzies (20), hennepsteelt (7), en andere oorzaken (20).

Verkoop

In 2015 hebben we 370 **Slimmer Kopen®-woningen** uit de bestaande voorraad **verkocht**, waarvan 147 **voormalige huurwoningen** en 223 **wederverkopen**, en hebben we 212 woningen **teruggekocht**.

Ook verkochten we in 2015 12 **marktconforme koopwoningen** uit de bestaande voorraad.

In 2015 hebben we in totaal 10 **nieuwbouw Slimmer Kopen® woningen verkocht**; dat wil zeggen, nieuwbouwwoningen waarvan de koopaktes in 2015 bij de notaris zijn gepasseerd. Dit zijn 4 woningen in De Poelenloop in Knegsel en 6 woningen in project Averbodeweg in Sterksel.

De gemiddelde **verkoopsnelheid** van Slimmer Kopen®-woningen bedroeg in 2015 50 dagen.

Klanttevredenheid: In 2015 kregen we voor het product Slimmer Kopen® bij de koop een 8,6. Bij de terugkoop een 7,6.

De gemiddelde waardering voor de dienstverlening rond verkoop is een 8,2 en voor bemiddeling bij de financiering een 8,5. De dienstverlening rondom terugkoop werd met een 7,9 beoordeeld.

In stand houden woningbezit

Onderhoud

In totaal werd in 2015 € 1.776.661 uitgegeven aan **klachtenonderhoud**. Dat is inclusief de lopende verplichtingen op 31 december 2015.

De **klanttevredenheid** met betrekking tot klachtenonderhoud was in 2015 een 7,6.

In 2015 werd een bedrag van € 848.723 voor **mutatieonderhoud** uitgegeven (inclusief de lopende verplichtingen op 31 december 2015).

Aan kosten voor **planmatig onderhoud** (inclusief contracten- en groenonderhoud) hebben we in 2015: € 4.707.672 uitgegeven.

De **klanttevredenheid** met betrekking tot planmatig onderhoud was in 2015 een 7,3.

Nieuwbouw

In 2015 heeft Trudo in totaal 36 **nieuwe woningen** opgeleverd.

Dit betreft 20 Slimmer Kopen®-woningen en 4 huurwoningen in project **Poelenloop** in Leende, 6 Slimmer Kopen®-woningen in project **Hoge Regt** in Laarbeek en 6 Slimmer Kopen®-woningen in project **Averbodeweg** in Sterksel.

De opgave in de stedelijke vernieuwing ligt vooral in Woensel West en in de Kruidenbuurt. Voor **Woensel West** geldt dat het gebied Plan Celsius in de komende jaren in 4 fasen wordt herontwikkeld. Voor **Kruidenbuurt** stond 2015 in het teken van

een nieuwe strategie voor het afmaken van de stedelijke vernieuwing van de buurt. Trudo was daarover in 2015 met de buurt in gesprek.

Op **Strijp-S** is in 2015 de eerste fase van de herontwikkeling van het Veemgebouw opgeleverd. Dit betrof de vershal en drie parkeerlagen ten behoeve van de bewoners van Anton en Gerard.

In 2015 is de bouwaanvraag ingediend voor de realisatie van 67 kloosterlofts op **Eikenburg**. De oplevering wordt in 2017 verwacht.

In 2015 is gestart met de realisatie van **Skaeve Huse**, een woonvoorziening (12 wooneenheden) voor mensen die zich moeilijk kunnen voegen naar de regels van onze maatschappij en een leefwijze hebben die niet past in een gewone woonbuurt.

En ten slotte loopt de planontwikkeling voor enkele kleinere sloop-nieuwbouwlocaties, zoals de **Telefoonstraat / locomotiefstraat**. De realisatie van het eerste blokje van 9 woningen in dat project is begin 2016 in uitvoering gegaan.

Betrekken van bewoners bij beleid en beheer

Trudo overlegt gedurende het jaar conform de overlegwet met haar **Klantenplatform**. In 2015 hebben 5 overleggen plaatsgevonden.

Bewonerscomités ontvangen jaarlijks een activiteitenoverzicht. In 2015 hebben we die activiteitenoverzichten inhoudelijk en qua proces fors herzien. In het activiteitenoverzicht per complex staat welke strategie Trudo ten aanzien van dat complex heeft en welk beleid wordt gehanteerd met betrekking tot onderwerpen als toewijzingen, huur en huurverhoging, servicekosten, verkoop, onderhoud, verduurzaming en leefbaarheid. Eind 2015 zijn de activiteitenoverzichten verstrekt aan de comités.

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

In 2015 zijn twee bewonersconferenties gehouden waarbij alle comités van Trudo waren uitgenodigd. Eenmaal was het onderwerp de nieuwe visie van Trudo en eenmaal het meerjarig perspectief en het jaarplan 2016.

Bevorderen leefbaarheid in wijken en buurten

Voor **leefbaarheidsactiviteiten** (inclusief leefbaarheidsfonds) heeft Trudo in 2015 € 89.350 uitgegeven

Bijdragen aan combinatie zorg en wonen

Eind 2015 hadden we 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 330 **eenheden** in beheer voor **verschillende instellingen**.

In 2015 verhuurden we 22 nieuwe wooneenheden aan diverse organisaties in het kader van **DOOR!** Er werden 17 contracten succesvol omgeklapt naar individuele huurcontracten op naam van bewoners. In totaal had ons team Bijzondere Klanten daarmee aan het einde van het kalenderjaar 135 wooneenheden in beheer voor het project DOOR! Dit is inclusief de wooneenheden van mensen die de woning inmiddels op eigen naam hadden gekregen.

In 2015 zijn 32 woningen aan **statushouders** verhuurd. Voor de huisvesting van statushouders (huurcontract op naam) had Bijzondere Klanten aan het einde van het kalenderjaar 108 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 2015 had het team Bijzondere Klanten 31 **wooneenheden individueel op naam** in beheer. Zeven van deze panden zijn in 2015 verhuurd.

In totaal had ons team Bijzondere Klanten aan het einde van het kalenderjaar 604 wooneenheden **in beheer**.

Efficiëntie

Al de genoemde prestaties zijn gerealiseerd met 39,7 fte's en met beheerlasten van € 793 per eenheid¹.

Beloning bestuurder

De beloning² van bestuurder Thom Aussems bedroeg in 2015 € 174.005.

¹ Verhuureenheden plus slimmer Kopen@-eenheden

² Dit bedrag bestaat uit brutoloon, vakantietoeslag en pensioencompensatie

Onze financiële resultaten in 2015

Tabel: het resultaat

Resultaat uit kernactiviteiten	5.837.789
Resultaat verkoop	-905.067
Waardemutatie Slimmer kopen	2.823.791
Waardemutatie sociaal vastgoed	14.029.582
Waardemutatie commercieel vastgoed	10.020.413
Waardemutatie projecten in ontwikkeling	-16.879.533
Resultaat uit deelnemingen	645.239
Netto resultaat	15.572.214

Positief resultaat uit kernactiviteiten

Het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening noemen we binnen Trudo al jaren de cijfers 'boven de streep'. Het resultaat uit de kernactiviteiten, exclusief verkoop (zie hieronder), komt uit op € 5.837.789 positief.

In dat resultaat zijn alle kosten van de kernactiviteiten meegenomen, inclusief de out of pocketkosten van leefbaarheid. Uiteraard zijn de investeringen van de kernactiviteiten stedelijke vernieuwing, uitbreiding en bijzondere projecten niet verdisconteerd in dit resultaat.

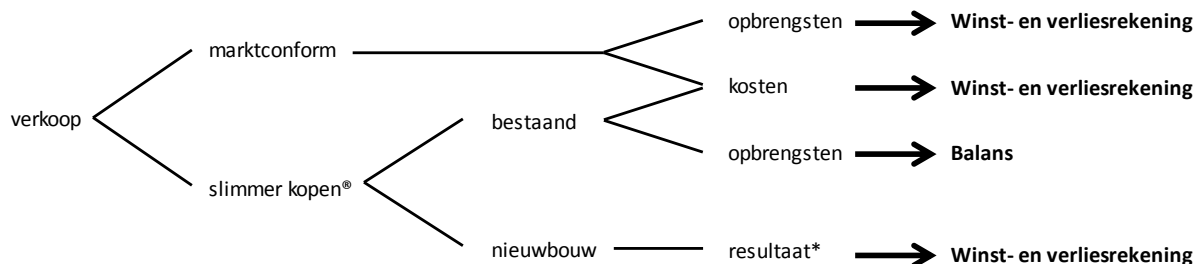
Het resultaat onder de streep (het boekhouden voor gevorderden) bestaat uit het boekhoudkundige resultaat uit verkoop, waardemutaties van het vastgoed en het resultaat uit deelnemingen.

Boekhoudkundig resultaat Verkoop negatief

De kernactiviteit verkoop heeft wederom een topjaar gehad. Maar liefst 604 transacties hebben in 2015 plaatsgevonden. Niettemin is het boekhoudkundig resultaat in de resultatenrekening € 905.067 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.

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)

Het negatieve boekhoudkundige resultaat komt door de ca. € 1,7 miljoen aan kosten voor onder meer bodemonderzoek, technokeuringen, taxaties en makelaardij. Daarnaast zijn er in 2015 nieuwbouwwoningen met Slimmer Kopen® verkocht. Door de verstrekte korting is het negatief resultaat van € 0,05 miljoen ten laste van het resultaat verantwoord. Aan de andere kant bedroeg het resultaat uit marktconforme verkoop € 0,9 miljoen positief.

4 x waardemutatie

Ook de waardeveranderingen van Slimmer Kopen®, het sociaal vastgoed, het commercieel 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®

Ten eerste de waardemutatie van Slimmer Kopen®. Op de balans zien we de post Onroerende Zaken Verkoop onder Voorwaarden aan de debetzijde (€ 342.351.061). Dat is de waarde van ons Slimmer Kopen®-bezit. Deze is gelijk aan de koopprijs die vervolgens jaarlijks wordt geïndexeerd met de verkoopindex Noord-Brabant.

Aan de creditzijde op de balans zien we de post 'Terugkoopverplichting' woningen Verkoop onder Voorwaarden (€ 347.065.928). Ook die wordt jaarlijks gewaardeerd. Net als elk jaar hoort hier weer de opmerking bij dat er feitelijk geen sprake is van een terugkoopverplichting maar van een terugkooprecht, maar dat we sinds 2011 door de accountant worden gedwongen om het als ware het een 'terugkoopverplichting' op de balans te zetten.

De waardemutatie met betrekking tot Slimmer Kopen®, die het gevolg is van de verkoop- en terugkoop van woningen en de feitelijke waarde mutatie van de verkochte Slimmer Kopenwoningen®, bedroeg in 2015 € 2.823.791,- positief.

Waardemutatie sociaal vastgoed

Ten tweede de mutatie van de marktwaarde van het sociaal vastgoed. Deze is € 14,0 miljoen hoger dan een jaar geleden. Dit komt door de waardestijging als gevolg van het aantrekken van de woningmarkt.

Waardemutatie commercieel vastgoed

Ten derde de waardemutatie van het commercieel vastgoed. De marktwaarde van het commercieel vastgoed is € 10,0 miljoen hoger dan een jaar geleden. Dit is het gevolg van het feit dat ook de markt voor commercieel vastgoed over zijn dieptepunt heen is.

Waardemutatie projecten in ontwikkeling

En ten vierde de waardemutatie van projecten in ontwikkeling. Deze bedraagt over 2015 € 16,9 miljoen negatief. Dit is het resultaat van ten eerste een daling van de marktwaarde van grondposities met € 5,5 miljoen als gevolg van het aanpassen van investeringsplannen. Ten tweede worden investeringen in gebiedsontwikkeling, haalbaarheidsonderzoeken en tijdelijk gebruik direct ten laste van het resultaat worden genomen. Dit bedroeg in 2015 € 3,9 miljoen. En ten derde was de marktwaarde van het in 2015 opgeleverde vastgoed € 7,5 miljoen lager dan de stichtingskosten.

Uit oogpunt van voorzichtigheid hadden we reeds in 2012 alle bestaande en nog te verwerven (contractueel verplicht) grondposities afgeboekt naar € 0. Zo zijn alle risico's – zo al aan de orde – uit de ontwikkelposities afgedekt.

Resultaat uit deelnemingen

Tot slot wordt ook het resultaat uit deelnemingen meegenomen. Dit betreft het totale resultaat van Trudo Holding BV, Trudo Monumenten BV, VB&T Allianties BV en de CV Tivolikerk.

Het totale resultaat uit deelnemingen is in totaal € 645.239 positief.

Dit alles leidt tot het navolgende resultaat: **€ 15.572.214** positief.

De vermogenspositie van Trudo per 31 december 2015

Tabel: De vereenvoudigde enkelvoudige balans

Balans –activa	2015
Sociaal vastgoed in exploitatie	439.046.634
Commercieel vastgoed in exploitatie	44.192.767
Onroerende zaken t.d.v. eigen exploitatie	1.438.661
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	16.067.629
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	342.351.061
Voorraad teruggekochte woningen	5.442.248
Totaal vastgoed	848.539.000
Financiële vaste activa	28.208.307
Overige voorraden	3.326.000
Vorderingen	11.982.155
Liquide middelen	7.072.743
Totaal	899.128.205
Balans –passiva	
Vermogen	402.121.123
Voorzieningen	4.878.168
Langlopende schulden	138.775.240
Terugkoopverplichting verkopen onder voorwaarden	347.065.928
Kortlopende schulden	6.287.746
Totaal	899.128.205

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. € 849 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 Trudo bedroeg € 145 miljoen. € 141,8 miljoen hiervan betreft WSW geborgde leningen. De gemiddelde rente bedraagt 3,26 procent. Stichting Trudo heeft geen derivaten of andere risicovolle constructies.

Voorzieningen

Een volgende post aan de creditkant is de post 'Voorzieningen' van € 4,9 miljoen. Hiervan is € 4,7 miljoen gereserveerd voor aangegane verplichtingen tot aankoop van grondposities in de toekomst. Daarnaast is er een voorziening voor de

reorganisatie getroffen in 2013 van € 2,1 miljoen, waarvan nog € 0,2 miljoen ultimo 2015 op de balans staat.

'Terugkoopverplichting' verkoop onder voorwaarden

Die post heeft betrekking op de woningen die met het label Slimmer Kopen verkocht zijn. Die post bedraagt € 347 miljoen.

Hier is een toelichting op zijn plaats, aangezien de term 'terugkoopverplichting' verwarring scheidt. 'Trudo heeft met Slimmer Kopen® nooit een terugkoopplicht. De koper heeft een aanbiedingsplicht en 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 accountancyregels verplichten ons Slimmer Kopen® op deze manier op de balans op te nemen.