

Stichting Sint Trudo – Jaarverslag 2019

Algemene gegevens

Plaats van vestiging:	Torenallee 34 5617 BD Eindhoven
Postadres:	Postbus 360 5600 AJ Eindhoven
Telefoonnummer:	040 – 235 98 88
Faxnummer:	040 – 246 41 03
Internet:	www.trudo.nl
E-mail:	trudo@trudo.nl
Akte van oprichting:	13 juni 1916
Toelating:	bij Koninklijk Besluit nummer 24 d.d. 5 maart 1917
Statuten:	laatste wijziging d.d. 11 december 2018
Werkgebied:	regio Eindhoven
Kamer van Koophandel:	ingeschreven in het handelsregister onder nr. H 17024183 bij de Kamer van Koophandel en fabrieken te Eindhoven. ingeschreven in het stichtingenregister onder nr. S 93218.
NRV nummer:	2789

Inhoudsopgave

VOORWOORD	4
II. BESTUURSVERSLAG INCLUSIEF VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	6
1. SAMENSTELLING VAN HET BEZIT	6
2. PASSEND HUISVESTEN VAN DE DOELGROEP	7
2.1 Verhuur	7
2.2 Verkoop	11
3. IN STAND HOUDEN WONINGBEZIT	12
3.1 Onderhoud	12
3.2 Verduurzaming	13
3.3 Nieuwbouw	14
4. BETREKKEN VAN BELANGHOUDERS BIJ BELEID EN BEHEER	18
5. BEVORDEREN LEEFBAARHEID IN WIJKEN EN BUURTEN	23
6. BIJDRAGEN AAN COMBINATIE ZORG EN WONEN	26
7. DE ORGANISATIE	28
7.1 De toegelaten instelling	28
7.2 Verbindingen	29
7.3 Solide	31
7.3.1 Kengetallen	31
7.3.2 Balans	31
7.3.3 Resultatenrekening	34
7.3.4 Financiële continuïteit	36
8. TRANSPARANTIE IN BESTUUR EN TOEZICHT	44
8.1 Governance	44
8.2 Het bestuur	45
8.3 De Raad van Commissarissen	47
Bijlage 1: Definities risico's	61
III. JAARREKENING	64
9. JAARREKENING 2019	65
9.1 GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	66
9.2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019	68
9.3 GECONSOLIDEERD KASTROOMOVERZICHT OVER 2019	69
9.4 TOELICHTING BEHORENDE TOT DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2019	71
9.4.1 Balanswaardering: Activa	76
LIQUIDE MIDDELEN	84
9.4.2 Balanswaardering: Passiva	85
Voorziening latente belastingverplichtingen	86
Operational leasing	87
9.4.3 Waardering winst- en verliesrekening	88
9.4.4 Toelichting op de geconsolideerde balans: Activa	91
9.4.5 Toelichting op de geconsolideerde balans: Passiva	97
9.4.6 Financiële instrumenten	101
9.4.7 Niet in de balans opgenomen verplichtingen	102
9.4.8 Toelichting geconsolideerde winst-en-verliesrekening	103
9.5 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2019	109
9.7 TOELICHTING BEHORENDE TOT DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2019	112
9.7.1 Activa	113
9.7.2 Passiva	117
9.7.3 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen	119
9.7.4 Toelichting op de winst-en-verliesrekening	120
10 OVERIGE GEGEVENS	134
10.1 CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT	135
10.2 VERKLARING VAN HET BESTUUR	138
10.3 VERKLARING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	139
11. MELDINGSPLICHTIGE BESLUITEN	140

Voorwoord

2019 was voor Trudo het jaar waarin we onze nieuwe visie 'Supporting people - The Next Step' hebben vastgesteld. We hebben daarmee de koers bepaald voor hoe wij de komende vijf jaar in Eindhoven onze bijdrage leveren aan volkshuisvesting, leefbaarheid en gebiedsontwikkeling.

Bij alles wat we doen, staan mensen centraal. Het is onze missie om onze bewoners te ondersteunen bij het zetten van stappen op de maatschappelijke ladder. Vastgoed is voor ons een middel om dit te realiseren. En bij wát we doen, gaan we uit van onze kernwaarden innovatief, lef en verbindend. We maken maximaal werk van 'supporting people' door in te zetten op vijf belangrijke thema's: beschikbaarheid, leefbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en aantrekkelijke plekken. We hebben een hoge ambitie. En een uitdagend, omvangrijk en innovatief uitvoeringsprogramma waarmee we de komende jaren de volgende stap zetten op deze thema's.

We kijken positief terug op wat we in 2019 hebben bereikt. In dat jaar kwam ons forse investeringsprogramma goed op stoom: we hadden maar liefst 673 woningen in aanbouw en daarvan zijn er 199 opgeleverd. Daarnaast hebben we in 2019 326 woningen verkocht met Slimmer Kopen®, ons woonproduct waarmee we het kopen van een eigen woning bereikbaar en betaalbaar maken voor starters en mensen met een bescheiden beurs.

In de buurten Woensel-West en de Bennekel hebben we samen met partners en bewoners verschillende activiteiten geïnitieerd en gefaciliteerd, om het perspectief van bewoners, waaronder veel jongeren, te verbeteren. Ook hebben we daarmee de leefbaarheid in die wijken aantoonbaar versterkt. De komende jaren gaan we onze inzet op leefbaarheid (en kidsprojecten) vergroten en waar mogelijk verbreden naar andere wijken. Ook werk speelt een belangrijke rol bij leefbaarheid in wijken. Samen met Springplank 040, Randstad, METmet en Koenraad zijn we gestart met 'Aan de slag 040'. Vanuit dit project worden Trudohuurders via ons netwerk begeleid naar een betaalde baan, of naar zinvolle activiteiten die de kans op werk vergroten. Specifiek voor onze Bijzonder Klanten hebben we het proces van instroom – doorstroom- en uitstroom geoptimaliseerd, om zo de huurders die dat het meest nodig hebben, optimaal te kunnen ondersteunen.

We verduurzaamden in 2019 363 woningen, gekoppeld aan planmatig onderhoud. Naast het aanbrengen van isolerende maatregelen hebben we 400 woningen voorzien van zonnepanelen. We vragen geen huurverhoging voor deze verduurzamingsmaatregelen, lagere woonlasten komen volledig ten bate van onze huurders. Bij duurzaamheid is gedrag uiteraard van groot belang. Daarom kunnen Trudohuurders (en andere bewoners van Eindhoven) sinds medio 2019 via het Duurzaamheidspact gratis energieadvies en een Energiebox ontvangen. Langdurig werkzoekenden zijn daarvoor opgeleid tot energiecoach, wat zorgt voor 'dubbele winst'.

Betaalbaarheid is en blijft een belangrijk speerpunt voor Trudo. In 2019 lag onze huurverhoging met gemiddeld 1,4% onder inflatie. Dit is in lijn met het bestendige huurbeleid dat we al decennialang voeren: we verhogen onze huren niet meer dan met de landelijk vastgestelde inflatiecorrectie. Door ons huurbeleid in combinatie met de kenmerken van ons bezit, hebben we met een gemiddelde huur van € 495 relatief lage, betaalbare huren. In elk geval de laagste gemiddelde huurprijzen van Eindhoven.

Qua aantrekkelijke plekken hebben we in 2019 verder gewerkt aan de ontwikkeling van bijzondere woonmilieus in buurten als Strijp-S, Eikenburg, Woensel-West en Vredeoord. Elke van deze woonmilieus heeft zijn eigen unieke karakter. Wat ze met elkaar gemeen hebben, is dat ze, net als Trudo zelf, 'net ff anders' zijn. Om die 'eigenheid' te borgen, hebben we veel inspanningen verricht en ook veel bereikt op het gebied van communityvorming in Vredeoord. Dat is de nieuwe duurzame, groene en kindvriendelijke wijk nabij het voormalige hoofdkantoor van Philips. De nieuwe bewoners gaan hier veel dingen samen organiseren en doen.

Onze visie op 'de Driehoek Strijp-S', onze trots, hebben we het afgelopen jaar goed tegen het licht gehouden en herijkt. Een boeiend en intensief proces, waarbij we uitvoerig hebben gesproken met onze stakeholders. Ook hebben we om input op te halen de eerste Trudo Challenge georganiseerd;

45 studenten uit binnen- en buitenland hebben binnen 48 uur hún ideale plan voor de toekomst van de Driehoek Strijp-S bedacht en gepresenteerd.

Bij alles wat we doen, van het opstellen van beleid tot uitvoering, blijven we de verbinding zoeken. Ook bij onze eigen huurders, zo hebben het Klantenplatform, de Denktank en het Digipanel van Trudo ons ook in 2019 met grote regelmaat ondersteund en geadviseerd. Samen met hen hebben we de Prestatieafspraken van 2019 verder vormgegeven. 'Samen kom je verder', dat is ook typisch Trudo.

Al deze en een groot aantal andere volkshuisvestelijke prestaties hebben we gerealiseerd met een geconsolideerd jaarresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van € 6,5 miljoen positief. Hoofdzakelijk en voornamelijk door de enorm gestegen waarde van het vastgoed in het algemeen, bedraagt het totale geconsolideerde jaarresultaat € 77,9 miljoen positief. Een resultaat dat perspectief biedt om de volgende stappen te zetten met Supporting People.

Raad van Commissarissen & Bestuur van Trudo

II. Bestuursverslag inclusief Volkshuisvestingsverslag

1. Samenstelling van het bezit

Op 31 december 2019 bestond de totale portefeuille van Trudo uit 10.876 eenheden. Onderverdeeld naar de volgende typeringen:

	<i>Aantal eenheden</i>
<i>Stichting Trudo (inclusief Slimmer Kopen®)</i>	9.471
Woningen	4.838
Maatschappelijk Onroerend Goed (MOG)	51
Bedrijfs Onroerend Goed (BOG)	172
Garages en parkeerplaatsen	1.251
Verkochte Slimmer Kopen® woningen	3.159
<i>Trudo Holding BV (inclusief Slimmer Kopen®)</i>	1.405
Woningen	236
Maatschappelijke Onroerend Goed (MOG)	0
Bedrijfs Onroerend Goed (BOG)	376
Garages en parkeerplaatsen	308
Verkochte Slimmer Kopen® woningen	485
<i>Subtotaal</i>	10.876
Ontwikkelingsportefeuille	2.463
Huurwoningen	1.888
Parkeerplaatsen	510
Maatschappelijk onroerend goed	0
Bedrijfsmatig onroerend goed	65
<i>Sloop</i>	-282
Totaal	13.057

Naast haar bestaande voorraad heeft Trudo nog een ontwikkelingsportefeuille met daarin posities voor 1.888 nieuwe huurwoningen, 510 parkeerplaatsen en 65 eenheden bedrijfsmatig onroerend goed¹. Daarnaast zullen er de komende jaren naar verwachting 282 wooneenheden worden gesloopt. Meer informatie over de projecten in de ontwikkelingsportefeuille is te vinden vanaf pagina 14.

Inclusief de Slimmer Kopen®-woningen en de woningen in ontwikkeling totaal heeft Trudo dus bemoeienis met in totaal 13.057 eenheden.

De volkshuisvestelijke en financiële prestaties gerelateerd aan het bezit van Trudo zijn toegelicht in dit volkshuisvestingsverslag.

¹ Dat bedrijfsmatig onroerend goed betreft uitsluitend Strijp S en Woensel West (en daarbinnen vrijwel uitsluitend de plint). We realiseren dit bedrijfsmatig onroerend goed ten behoeve van de levendigheid op Strijp S en de leefbaarheid in Woensel West.

2. Passend huisvesten van de doelgroep

Onze doelgroep huisvesten wij op twee manieren, namelijk door middel van verhuur en door de inzet van Slimmer Kopen®. Op deze manieren bieden wij huisvesting aan mensen die hier niet zelf in kunnen voorzien. In dit hoofdstuk gaan wij in op het passend huisvesten van de doelgroep.

2.1 Verhuur

2.1.1 Nieuwe verhuur

Onze huurwoningenvoorraad

Op 1 januari 2019 hadden we 4.989 huurwoningen in bezit; op 31 december 2019 is het aantal huurwoningen gestegen naar 5.074. De stijging (per saldo) van het aantal zelfstandige huurwoningen is het resultaat van verkoop (-124 woningen), terugkoop voor verhuur (+25), nieuwbouw (+199 woningen) en de herclassificatie (-15).

Naast huurwoningen verhuren we ook garages, bergingen, parkeerplaatsen en bedrijfsruimten en maatschappelijk onroerend goed.

De tabel hieronder geeft inzicht in de samenstelling van de huurwoningenvoorraad (zelfstandig en onzelfstandig) van Trudo, ingedeeld naar (netto) huurprijs. De tabel toont aan dat 95,5 procent van de woningen een netto huurprijs heeft lager dan € 607,46 (de aftoppingsgrens van de huurtoeslag voor huishoudens die uit één of twee personen bestaan). 96,3 procent een huurprijs lager dan € 651,03 (de aftoppingsgrens van de huurtoeslag voor huishoudens die uit drie of meer personen bestaan). En 98,7 procent van de totale huurwoningenvoorraad heeft een huurprijs onder de liberalisatiegrens. De gemiddelde huurprijs van de woningenvoorraad is € 495 (contracthuur).

Tabel: Huurvoorraad huurprijsklasse

Huurprijsklasse	Aantal	Percentage
≤ € 422,44	1.298	25,6%
€ 422,44 - € 607,45	3.547	69,9%
€ 607,46 - € 651,02	41	0,8%
€ 651,03 - € 720,42	124	2,4%
> € 720,42	64	1,3%
Totaal woningen	5.074	100,0%

Nieuwe verhuringen

In 2019 vonden er 796 nieuwe verhuringen plaats. Die zijn onder te verdelen in huurwoningen (496, waarvan 199 nieuwbouw), kamers (21), projectpanden (17), parkeerplaatsen, bergingen en garages (168) en bedrijfsruimten (94).

Huuropzeggingen

De totale mutatiegraad (huuropzeggingen) van wooneenheden binnen de huurvoorraad komt in 2019 uit op 10,8 procent. In totaal gaat het om 538 huuropzeggingen van wooneenheden (woningen en kamers). Ook zijn er 197 huuropzeggingen in de overige eenheden². Daarmee bedraagt de mutatiegraad voor de overige eenheden 10,1 procent.

Toewijzingen van woningen

Trudo wijst haar huurwoningen op verschillende manieren toe. Hierbij is een onderscheid te maken tussen geregelde en vrije verhuur. Onder de geregelde verhuur valt die verhuur waarbij de bewoner een voorrangrecht heeft.

Onder de vrije verhuur vallen de woningen die in principe toegankelijk zijn voor alle woningzoekenden. Dit gebeurt bij Trudo op verschillende manieren. Zo verhuren we de woningen in een aantal complexen via de website Wooniezie.nl. Daarnaast verhuren we woningen via inplaatsing. Dit vindt plaats in Woensel-West, Vredeoord en in toekomstige sloopcomplexen. We plaatsen in om

² Bedrijfsruimten, garages, bergingen en parkeerplaatsen.

enerzijds het aantal achterstandsituaties in de buurt te verlagen en anderzijds om de leefbaarheid van de buurt te verbeteren.

Een laatste categorie binnen de vrije verhuur is coöptatie. Dit vindt plaats bij de toewijzingen in het beperkte aantal studentenpanden en leefgroepen in onze voorraad. De huidige bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor het zoeken van hun nieuwe huisgenoot en dragen deze aan ons voor.

Naast de geregelde en vrije verhuur vindt de verhuur ook nog op andere manieren plaats. Zo vinden er verhuizingen plaats binnen ons eigen bezit, bijvoorbeeld door woningruil, interne urgentie (bijvoorbeeld na brand), of de voorrangsregeling 55+ (waarbij bewoners met voorrang naar een gelijkvloerse woning in hun buurt kunnen verhuizen).

Data over woningtoewijzing wordt door de corporaties in Metropoolregio Eindhoven aangeleverd aan Wooniezie, die daar voor de hele regio over rapporteert.

Urgenten

De Eindhovense corporaties werken nauw met elkaar samen, zodat woningzoekenden met een urgentieverklaring binnen een half jaar een woning krijgen toegewezen. De criteria om urgent te worden verklaard, zijn relatief streng. Urgent verklaarde woningzoekenden worden naar rato van de omvang van het woningbezit toegewezen aan één van de corporaties. Deze dient vervolgens binnen zes maanden de toegewezen urgente een passende woning aan te bieden. In 2019 heeft Trudo 37 maatschappelijke urgenten en 8 medisch urgenten gehuisvest, waarvan respectievelijk 30 en 8 binnen de afgesproken termijn van 6 maanden. In de gevallen waar afgeweken is van deze termijn, is vanwege specifieke woonbehoeften in overleg met de bewoner iets langer de tijd genomen om een passende woning te vinden.

Herhuisvesting

De herhuisvestingsopgave is een stevige klus. Vooral, maar niet alleen, vanwege het grote belang om dit in goede verstandhouding met de huurder op basis van maatwerk te realiseren, en omdat er tegelijkertijd aan verschillende andere voorwaarden moet worden voldaan. Zo mag er geen vertraging voor het sloop- en bouwproces ontstaan, moet de leefbaarheid in andere wijken niet verslechteren en gelden voor de organisatie ook andere opgaven, zoals het huisvesten van urgenten en Bijzondere Klanten.

De grootste herhuisvestingsopgave heeft Trudo op dit moment in Woensel West. We slopen en bouwen daar Plan Celsius in vier fases, waarvan er inmiddels twee zijn gerealiseerd. De bewoners van fase drie zijn reeds geherhuisvest, het plandeel wordt in de eerste helft van 2020 gesloopt. De planontwikkeling van fase drie en vier loopt gelijk op, de start van fase 4 is echter afhankelijk van de voortgang van de herhuisvesting. In 2019 hebben we van fase vier van Plan Celsius in Woensel West 21 huurders geherhuisvest. Afspraken over de bijdrage van Trudo in de verhuiskosten bij herhuisvesting zijn vastgelegd in het sociaal plan voor Woensel West.

Inkomensmonitoring

Woningcorporaties moeten tachtig procent van hun huurwoningen onder de liberalisatiegrens (€ 720,42) toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de Brusselnorm (€ 38.035). In deze regeling zijn de bruikleenovereenkomsten uitgesloten. In totaal hebben we 523 wooneenheden met een huur onder de € 720,42 verhuurd aan huishoudens; 506 van deze huishoudens hebben een inkomen onder de € 38.035. We hebben de tachtig procenteis gehaald, ons percentage is 96,75%.

De overige 20% mogen we in twee keer 10% toewijzen aan kandidaten met andere inkomens:

- 10% aan huishoudens met een inkomen > € 38.035 en ≤ € 42.436 (in 2019 hebben we 0,57% van deze ruimte benut).
- 10% aan huishoudens met een inkomen > € 42.436 (in 2019 hebben we 2,68% van deze ruimte benut).

Deze ruimte is afgelopen jaar ingezet voor de verhuringen in de Kruidenbuurt en voor de herhuisvesting.

Passend toewijzen

Met ingang van 1 januari 2016 zijn woningcorporaties verplicht om aan tenminste 95% van de woningzoekende huurders met potentieel recht op huurtoeslag een woning te verhuren met een huurprijs die niet hoger is dan de aftoppingsgrens. In totaal hebben we 440 huishoudens gehuisvest met een inkomen onder de huurtoeslaggrens. Wij hebben 440 huishoudens passende huisvesting geboden (100%).

Bewonerstevredenheid

We vinden het belangrijk dat onze bewoners tevreden zijn en meten daarom continu wat men vindt van onze dienstverlening. In 2019 scoorden we gemiddeld een 8,3 voor de dienstverlening rond verhuur en een 7,0 voor de dienstverlening rondom huuropzegging, werd de woning gemiddeld met een 8,0 en de buurt gemiddeld met een 7,9 beoordeeld.

2.1.2 Beheer

Huurprijsbeleid

Trudo had in 2019 het streven om met de huurverhoging gemiddeld niet hoger dan inflatie (1,6%) 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.

Huurders uit het sloopgebied plan Celsius en huurders met een leegstandscontract hebben geen huurverhoging gekregen.

Verder hebben we huurders met een huur tussen 1e aftoppingsgrens en € 720,42 waarvan we de huur na mutatie verlagen naar de 1e aftoppingsgrens, het aanbod gedaan om de huurprijs te verlagen naar de eerste aftoppingsgrens. Wanneer elke huurder die voor een korting in aanmerking kwam aan de tegenprestatie voldaan zou hebben, zouden we op een huurverhoging van 1,37% uitgekomen zijn. Doordat een klein deel van de huurders hier geen gebruik van gemaakt heeft, kwam de gemiddelde huurverhoging per 1 juli feitelijk uit op 1,4%.

Sinds 1 januari 2017 mag de huursom inclusief huurharmonisatie (huurverhoging bij huurdersmutatie) over een kalenderjaar niet meer stijgen dan een door de overheid vastgesteld percentage. Voor 2019 is dit 2,6 procent. De huursom is het bedrag van alle huren bij elkaar van de gereguleerd verhuurde zelfstandige huurwoningen. Voor de berekening wordt de gemiddelde huurprijs van de verhuurde woningen op 1 januari 2019 vergeleken met de gemiddelde huurprijs van die woningen op 1 januari 2020. De stijging van de huursom in de TI bedraagt over deze periode 1,65% en in de Holding 1,58%. Geconsolideerd bedraagt de stijging van de huursom 1,64%.

Huurbetaling en incasso

De huurachterstand van zittende huurders in de TI (woningen en BOG) bedroeg aan het einde van het verslagjaar 0,71 procent van de jaarhuur. In de Holding bedroeg dit percentage 3,48 procent. Het totale openstaande bedrag aan vorderingen op vertrokken huurders was aan het eind van het verslagjaar € 53.918 respectievelijk € 11.435.

Trudo voert al sinds jaren een streng incassobeleid en dat heeft voor huurders - en voor Trudo - voordelen. Doordat we vroeg reageren op achterstanden, wordt er al ingegrepen voordat de schulden zo hoog oplopen dat zij bijna niet meer in te halen zijn. Het is immers voor veel bewoners erg moeilijk om grote betalingsachterstanden in te halen en ondertussen ook nog te voldoen aan de verplichting om de lopende huur te betalen. Door problemen vroeg te signaleren, proberen we extra deurwaarderskosten en ontruiming voor hen te voorkomen. Eventueel worden er dan betalingsregelingen afgesproken. Zo nodig worden huurders doorgeleid naar een instantie die hen kan ondersteunen bij het oplossen van hun financiële (of andere) problemen. Ondanks deze aanpak moeten we voor, met name de vertrokken huurders, vaak de deurwaarder inschakelen. Voor oninbare vorderingen is een voorziening getroffen. De uitvoering van de huurincasso heeft Trudo ondergebracht bij CorpSupport.

Huurachterstanden zijn traditioneel de meest voorkomende reden voor gedwongen ontruiming. In 2019 zijn op basis van gerechtelijke vonnissen vier woningen ontruimd wegens huurschulden. De inspanningen gericht op vroegsignalering, het actief doorverwijzen naar instanties en samenwerkingspartners en het treffen van betalingsregelingen hebben dus aantoonbaar succes. We beschouwen het niet alleen economische winst om schulden te beheersen en oplopende incassokosten en gedwongen ontruiming te voorkomen, maar vooral als maatschappelijke winst.

Aanpak woonfraude en overlast

Woonfraude of overlast worden op twee manierenesignaleerd. De eerste doordat de huurder of koper dit meldt bij Trudo en de tweede is wanneer de medewerker in de wijk of woning is. De signalen variëren van verwaarlozing van de woning of woonomgeving tot zorgproblematiek en meldingen over woonfraude of van overlast.

In 2019 hebben we 207 meldingen in behandeling genomen, waarvan 183 meldingen betrekking hadden op huurwoningen en 24 op Slimmer Kopen woningen. Dit betrof zowel meldingen die met één of enkele interventies op te lossen waren, alsmede meldingen waar meer tijd en in diverse gevallen juridische procedures noodzakelijke waren. Meldingen over huurders en/of huurwoningen varieerden van klachten over geluidsoverlast (22) tot gezinsproblematiek (36), vervuiling (24), woonfraude (50), burenruzies (negen), hennepsteelt (acht) en overige (34).

De meldingen met betrekking tot de slimme kopers en/of koopwoningen varieerden van gezinsproblematiek (één) tot hennepsteelt (twee), vervuiling (één) woonfraude (16), executieverkopen (drie) en overige (één).

Onze medewerkers van team Wonen hebben, waar nodig, stevig doorgepakt en partners ingeschakeld wanneer zorg of andere begeleiding nodig was. In gevallen waar woonfraude wordt gepleegd of waar sprake is van zeer veel overlast die niet opgelost kan worden, gaan we over tot ontruiming. In 2019 hebben we zes woningen ontruimd vanwege woonfraude of overlast. Vanaf 2020 kiezen we voor een meer projectmatig aanpak van woonfraude bij Slimmer Kopen.

Samenwerking bij overlastsituaties en hulpverlening

In 2019 is voor de aanpak van extreme overlast en/of complexe zorgsituaties de samenwerking voortgezet met partners zoals politie, WIJEindhoven, GGzE, gemeente Eindhoven en andere corporaties. Met deze partners bestaan afspraken voor het verbeteren van de leefbaarheid en het voorkomen en aanpakken van overlast, meervoudige probleemsituaties of misstanden. In dat kader zijn afspraken neergelegd in diverse convenanten, zoals het woonoverlastconvenant, het hennepconvenant, en het convenant Achter de Voordeur.

2.2 Verkoop

Verkoop in 2019

Verkoop van huurwoningen

In totaal verkochten we afgelopen jaar 124 bestaande huurwoningen, waarvan 100 woningen zijn verkocht binnen de Slimmer Kopen® formule. Slimmer Kopen®-woningen worden verkocht voor de taxatiewaarde minus de Slimmer Kopen®-korting. We hebben in 2019 24 bestaande huurwoningen marktconform verkocht. Daarnaast verkochten we in 2019 nog 10 garages en parkeerplaatsen.

Woningen met aanbiedingsplicht

Hoewel onze corporatie veel woningen verkoopt, blijft het overgrote deel - de Slimmer Kopen® woningen - beschikbaar voor de volkshuisvesting als onderdeel van de sociale woningvoorraad. De verkoper heeft immers een aanbiedingsplicht; een bewoner die een Slimmer Kopen® woning heeft gekocht en deze weer wil verkopen, moet deze eerst aan Trudo aanbieden. In 2019 zijn 288 Slimmer Kopen-woningen aan Trudo aangeboden en alle 288 woningen door Trudo teruggekocht. Elke woning die wordt teruggekocht wordt behandeld in het claimoverleg van Trudo. Daarin wordt besloten of de woning ten behoeve van urgenten, Bijzondere Klanten of herhuisvesters terug gaat naar de verhuur of dat de woning als Slimmer Kopen-woning opnieuw wordt verkocht. In 2019 zijn 25 teruggekochte Slimmer Kopen-woningen weer in de verhuur genomen.

Wederverkopen

In 2019 hebben we 226 teruggekochte woningen via Slimmer Kopen® doorverkocht. De waarde bij terug- en wederverkoop is exact gelijk tenzij Trudo tussen moment van terugkoop en wederverkoop investeert in de woning door bijvoorbeeld de installaties te vernieuwen. De waarde van de woning bij terugkoop (en daarmee dus ook bij wederverkoop) wordt bepaald door een onafhankelijk taxateur. Naast de wederverkopen via Slimmer Kopen® hebben we 22 woningen marktconform doorverkocht.

Verkoop van nieuwbouwwoningen

In 2019 hebben we geen nieuwbouwwoningen verkocht.

Bewonerstevredenheid

We hebben de ambitie dat kopers de dienstverlening rond de koop van hun woning gemiddeld met een 8,0 waarderen. Ook voor de eventuele bemiddeling bij de financiering van de woning willen we minimaal een 8,0 op het rapport.

In 2019 was de gemiddelde waardering voor de dienstverlening rond verkoop een 8,5 en voor bemiddeling bij de financiering een 8,7. De dienstverlening rondom terugkoop werd met een 8,4 beoordeeld.

Het product Slimmer Kopen® wordt bij verkoop met een 8,5 beoordeeld en bij terugkoop met een 8,4.

Verkoopsnelheid

De gemiddelde verkoopsnelheid van de Slimmer Kopen®-woningen bedroeg in 2019 33,2 dagen. Dit is de gemiddelde snelheid voor zowel de bestaande voorraad als de wederverkopen. De verkoopsnelheid voor vergelijkbare woningen op landelijk niveau bedroeg 38 dagen, die op regionaal niveau 41 dagen, op gemeente niveau 30 dagen (op basis van NVM cijfers).

Kooprecht

Huurders van Trudo die in een woning wonen met bestemming verkoop, hebben in principe een kooprecht voor de woning. Huurders die interesse hebben, kunnen zelf contact opnemen met Trudo vb&t Makelaars voor meer informatie en het opstarten van de koop. Trudo behoudt zich het recht voor om niet over te gaan tot verkoop aan de zittende huurder, wanneer de situatie van de huurder daar aanleiding toe geeft.

3. In stand houden woningbezit

De kwaliteit van de woningen wordt op twee manieren in stand gehouden. Ten eerste plegen we onderhoud aan de woningen. We maken onderscheid tussen klachten-, mutatie- en planmatig onderhoud. Gekoppeld aan vooral het planmatig onderhoud werkt Trudo aan de verduurzaming van de voorraad. Daarnaast verduurzamen we tegenwoordig ook bij mutaties. Ten tweede bouwen we nieuwe woningen al dan niet in combinatie met sloop van de oude voorraad.

3.1 Onderhoud

We willen onze bewoners kwalitatief goede producten bieden. Maar ook uit oogpunt van marktwaarde speelt de kwaliteit van de voorraad een rol. Goed onderhoud is daarom van belang.

We monitoren de kwaliteit van onze complexen en op basis van de resultaten daarvan vindt planmatig onderhoud plaats. Daarnaast plegen we mutatieonderhoud als er nieuwe bewoners komen: zowel in de huur als bij Slimmer Kopen. Als er gebreken zijn die door de bewoner gemeld worden is er sprake van klachtenonderhoud.

Klachtenonderhoud

De uitvoering van het klachtenonderhoud heeft Trudo uitbesteed aan Van Asperdt. Deze organisatie fungeert als call center, voert zelf een zeer substantieel deel van het klachtenonderhoud uit en geeft het restant van de opdrachten voor de uitvoering van het klachtenonderhoud door aan door ons geselecteerde bedrijven. In totaal werd in 2019 € 2.286.507 uitgegeven aan klachtenonderhoud.

Onze dienstverlening rondom het klachtenonderhoud werd in 2019 door onze bewoners met een 8,2 beoordeeld.

Mutatieonderhoud

In 2019 werd een bedrag van € 638.645 uitgegeven aan mutatieonderhoud. Ook bij mutatieonderhoud is Van Asperdt onze 'preferred supplier'. Het kwaliteitsniveau en de ingreep wordt in sterke mate bepaald door de vraag of de woning verhuurd of verkocht gaat worden. Daarnaast laat Trudo bij iedere mutatie een Veilig Thuis Keuring (VTK) van de woning uitvoeren. Daarbij wordt vooral naar de veiligheid van de installaties gekeken.

Planmatig onderhoud

Trudo heeft een goed beeld van de kwaliteit van het bezit. Van elk VvE complex is een actuele meerjaren onderhoudsraming voorhanden. Voor de complexen met grondgebonden woningen zijn er indicatieve onderhoudsramingen. Wanneer in zo'n complex volgens die raming in jaar X+1 een onderhoudsbeurt gepland staat, wordt deze in jaar X geschouwd. Op basis van die schouw wordt bepaald of onderhoud in jaar X+1 inderdaad nodig is en wat er dan moet gebeuren. De schouw levert een planmatig onderhoudsprogramma op voor jaar X+1. Na iedere planmatig onderhoudsbeurt wordt de meerjaren onderhoudsbegroting van dat complex geactualiseerd. Met de meerjaren onderhoudsbegrotingen per complex, de jaarlijkse schouw en tussentijdse VT-keuringen bij mutaties heeft Trudo continu een goed beeld van de onderhoudstoestand van haar bezit.

Aan planmatig onderhoud (inclusief contracten- en groenonderhoud) hebben we in 2019 € 5.971.361 uitgegeven.

Onze dienstverlening rondom het planmatig onderhoud werd in 2019 door onze bewoners met een 8,1 beoordeeld.

Vervanging CV-Ketels

In maart 2019 kwam het televisieprogramma Kassa met het bericht dat er volgens deskundigen in Nederland circa 150.000 cv-ketels zijn van het merk Agpo Ferroli die levensgevaarlijk kunnen zijn. Trudo had 900 ketels van de betreffende ketels. Onze leveranciers geven aan dat er bij periodiek onderhoud (eens per twee jaar) met de originele onderdelen van Ferroli geen veiligheidsgevaar is. Aangezien we om de twee jaar periodiek onderhoud laten uitvoeren was er in principe geen direct gevaar. Echter reageren niet alle huurders op een verzoek voor CV-onderhoud. Daarnaast zijn er voor dit type ketels geen reserve-onderdelen meer verkrijgbaar.

Het bestuur heeft derhalve besloten om de AGPO/ Ferolli-ketels in 2019 en 2020 versneld allemaal te vervangen. Een deel is derhalve in 2019 reeds vervangen. Totale kosten: € 1.118.486.

Opplusregeling

Huurders van 75 jaar of ouder komen in aanmerking voor het oppluspakket. Zij kunnen bepaalde voorzieningen aanvragen, zoals een douchezitje, een senioren-toiletpot of beugels. Het maximale bedrag waarvoor men voorzieningen kan aanvragen, is € 2.000. Huurders van 74 jaar en jonger kunnen in aanmerking komen voor maatregelen uit het oppluspakket als ze met hun aanvraag een medische verklaring van de huisarts meesturen. Voor het aanbrengen van de voorzieningen uit het oppluspakket wordt een eigen bijdrage gevraagd. De huurder betaalt zelf tien procent van de totale kosten, tot een maximum van € 200. Indien de huurder deze bijdrage niet kan of wil betalen of meer voorzieningen wil hebben, zal een aanvraag via de WMO van de gemeente gedaan moeten worden.

In 2019 zijn er 83 oppluspakketten aangevraagd. De kosten voor de opplusregeling € 35.023 in 2019 maken onderdeel uit van de totale kosten voor het klachtenonderhoud.

Woningaanpassingen voor minder-validen

Naast de opplusregeling voeren wij ook werkzaamheden uit die voortvloeien uit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Sinds 2018 loopt dit proces volledig via de klant (aanvrager WMO), WIJindhoven, Gemeente Eindhoven en Van Asperdt. De werkzaamheden worden tussen Van Asperdt en Gemeente Eindhoven onderling afgerekend en bekostigd door de gemeente.

3.2 Verduurzaming

Sinds 2015 voert Trudo het huidige verduurzamingsbeleid. Dat komt erop neer dat we sindsdien gekoppeld aan het planmatig onderhoud alle woningen met een energielabel D of lager (Energie Index $\geq 1,8$), die geen onderdeel zijn van VVE's, isoleren en daar waar mogelijk voorzien van zonnepanelen, zonder dat we daar een huurverhoging voor vragen. Samen met ons nieuwbouwprogramma, waarbij woningen met minimaal energielabel A worden toegevoegd, heeft dit ervoor gezorgd dat onze voorraad qua energieprestaties inmiddels is verbeterd van gemiddeld energielabel D (Energie Index van 1,84) in 2016 naar gemiddeld energielabel C (Energie Index van 1,60) eind 2019. Bij continuering van het vigerende beleid zal de voorraad in 2021 gemiddeld energielabel B hebben. Daarmee voldoet Trudo dan aan de landelijke afspraak dat het gemiddelde energielabel van alle corporatiewoningen in Nederland in 2021 label B is.

In 2019 hebben we bij 363 woningen isolerende maatregelen uitgevoerd en bij 400 woningen zonnepanelen gelegd. Voor 281 is een aanvraag subsidie RVV (korting op de verhuurdersheffing) ingediend en (voorlopig) geschikt.

In 2019 zijn we een pilot gestart waarbij we 10 huurwoningen in de Sintenbuurt aardgasloos willen maken. Dat doen we d.m.v. verschillende installatieconcepten die gebaseerd zijn op een lucht-water warmtepomp. Het energieverbruik wordt gedurende enkele jaren gemeten. Huurders kunnen zich op vrijwillige basis aanmelden. Er is reeds een proefwoning gerealiseerd. Werving van huurders heeft plaatsgevonden. In 2020 zullen deze woningen aardgasvrij worden gemaakt. Daarnaast werken we samen met TNO en TU/e die een warmtebatterij ontwikkelen. Trudo stelt daarvoor 2 proefwoningen beschikbaar en is betrokken bij dat ontwikkeltraject. Uitvoering zal plaatsvinden in 2021. Het initiatief van de Energiecoöperatie op Vredeoord hebben we in 2019 gestopt, omdat er geen draagvlak voor was binnen de AW en de business case als gevolg van het Klimaat Akkoord een stuk ongunstiger werd.

In 2019 hebben we ook besloten om op het dak van het gebouw van Haasje Over op Strijp S, oplevering in 2021, een windturbine te realiseren, gericht op energieopwekking.

In 2019 was Trudo, in de persoon van Theo van Kroonenburg, samen met Angela Pijnenburg van Wooninc., voorzitter van het Duurzaamheidspact, waarin de Eindhovense corporaties en de gemeente Eindhoven sinds 2018 samenwerken. Het speerpunt van het duurzaamheidspact was in 2019 de invloed van gedrag van mensen op energiebesparing. Dit is in 2019 concreet gemaakt met de start van een pilot waarbij 15 mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt zijn opgeleid tot energiecoaches. Deze energiecoaches geven energieadvies aan bewoners, die daarbij ook een

Energiebox ontvangen. Die Energiebox bevat producten die de bewoners kunnen helpen bij energiebesparing. De pilot loopt door in 2020.

In totaal is in 2019 € 9.366.698 uitgegeven aan verduurzamingsmaatregelen.

3.3 Nieuwbouw

Bij nieuwbouw is onze ambitie vooral gericht op het creëren van betaalbare energie neutrale sociale huurwoningen voor de primaire doelgroep.

Tabel: aantal wooneenheden in nieuwbouw projectenportefeuille en opgeleverd³

	Opgeleverd	In aanbouw	In ontwikkeling	Totaal
	in 2019	in 2019	t/m 2025	
Kleine sloop-nieuwbouw	0	0	204	204
Stedelijk vernieuwing	131 ⁴	0	215	346
Uitbreiding Eindhoven	68 ⁵	474 ⁶	196	738
Totaal	199	474	615	1.288⁷

In deze paragraaf lichten we toe welke projecten we hebben opgeleverd, in aanbouw zijn en in ontwikkeling zijn in de sloop-nieuwbouwlocaties, de stedelijke vernieuwingsgebieden en in de uitbreidingsgebieden.

3.3.1 Kleine sloop-nieuwbouwlocaties

In de periode 2020-2025 zal Trudo in het kader van vervangende nieuwbouw in totaal 204 nieuwe woningen realiseren op de zogenaamde kleine sloop-nieuwbouw locaties. Het draait hier om locaties waar de kwaliteit van de huidige bebouwing zodanig laag is dat sloop het enige werkbaar alternatief is. De locaties liggen zodanig 'geïsoleerd' dat er geen sprake is van een breder stedenbouwkundig plan of een bredere visie dan nieuwbouw alleen. Op alle plekken wordt op microniveau gesloopt zo gauw een blok of blokje huizen voor 100% bewoond wordt door bewoners met een bruikleen- of leegstandscontract. De woningtoewijzing vindt tot de sloop om die reden alleen plaats via inplaatsing. Als er een blokje gesloopt wordt, wordt op die locatie een nieuw blokje gebouwd. Het gaat in deze om 4 locaties. Op al deze locaties zullen 2 typen woningen teruggebouwd worden. Het zogenaamde woningwethuis: woningen à la het reeds ontwikkelde woningtype voor de Locomotiefstraat, 2 lagen met een schuine kap (111 m2 GBO). In een aantal gevallen het zogenaamde kleinhuys: 1 laag met kap met het hele woonprogramma op de begane grond. De betreffende locaties en aantallen zijn:

- Generaal Dibbetslaan : 33 woningen
- Locomotiefstraat : 70 woningen
- Maria van Bourgondiëlaan : 15 woningen
- Sportlaan / Hastelweg : 86 woningen

In 2016 is in het project Locomotiefstraat reeds een blokje van 9 woningen in project Locomotiefstraat opgeleverd. De woningen hebben een EPC-waarde van nul en zijn dus zeer energiezuinig. De

³ Exclusief de omgebouwde kamerpanden en de kavels

⁴ Plan Celsius (129 woningen), Verheven huisjes (2 woningen)

⁵ Vredeoord (25) + Quiten Matsyslaan (43)

⁶ Vredeoord (164), Haasje Over (185), Trudo Toren (125)

⁷ Dit is minder dan de totale ontwikkelingsportefeuille zoals weergegeven in hoofdstuk 1, omdat in deze tabel alleen de tot en met 2025 te realiseren woningen zijn meegenomen.

woningen in project Maria van Bourgondiëlaan en de eerste woningen in de projecten Telefoon- Locomotiefstraat en Sportlaan Hastelweg zullen in 2021 worden opgeleverd.

3.3.2 Stedelijke vernieuwing

Kavelverkoop in de Kruidenbuurt (2018-2020)

Het allerlaatste restantje van de fysieke vernieuwing bestaat uit de invulling van het middengebied. In dat middengebied bieden we middel van kaveluitgifte (87 stuks) aan particulier opdrachtgeverschap, vooral om vanaf het begin de beoogde menging te realiseren. Kopers kunnen met behulp van een wooncatalogus een woningtype kiezen en die naar eigen inzichten en wensen samenstellen passend in de stijl van de Kruidenbuurt. In 2018 is gestart met een eerste deelproject voor de kaveluitgifte. Naar verwachting worden in 2020 de laatste kavels verkocht. De kavels zijn niet meegenomen in de tabel op pagina 14

329 woningen in plan Celsius (Woensel-West) (2017-2021)

Trudo bezit in Woensel West ongeveer 900 woningen. Daarvan worden er in totaal zo'n 500 vervangen, door een vergelijkbaar aantal woningen. In de plint aan de Edisonstraat realiseren we ten behoeve van de levendigheid in de wijk goedkope bedrijfsruimte. In totaal is er sprake van een verdichting met ruim 10%.

De eerste ruim 100 zijn al een aantal jaren geleden gerealiseerd: VoltaGalvani, aan het begin van de Edisonstraat. De volgende circa 400 liggen op het einde van de Edisonstraat rond het Celsiusplein. Deze worden in 4 ongeveer gelijke delen aangepakt. Bij al deze projecten gaan we uit van de uitgangspunten als verwoord in de visie: het moeten levendige en kleurrijke buurtjes worden met (gelet op de doelgroep een- en tweepersoonshuishoudens) kleinere woningen (gemiddeld 68 m2 bvo). We maken er een soort stedenbouw-estafette van: elke volgende fase borduurt voort op de vorige, maar voegt er ook steeds wat aan toe.

De uitvoering van fase 1 van plan Celsius, 97 woningen en 16 bedrijfsruimte bij de voormalige Jan van der Bildtstraat, is in 2017 afgerond. Dit project was genomineerd voor de 2 jaarlijkse architectuurprijs van de gemeente Eindhoven, de Dirk Roosenburgprijs.

De 129 woningen en 13 bedrijfsruimten van fase 2 zijn in 2019 opgeleverd.

Fase 3 en 4 (in totaal 200 woningen en 40 eenheden bedrijfsruimte) zullen naar verwachting in 2021 worden afgerond, ervan uitgaande dat gelijktijdige uitvoering lukt. Dat zal afhangen van de uitplaatsing van de laatste huidige bewoners van fase 4.

2 woningen in project Verheven huisjes (Woensel-West) (2019)

Als onderdeel van het hoekenplan is in 2019 het volgende bijzondere hoekpand in de Edisonstraat in Woensel West opgeleverd. In dit hoekpand zitten naast bedrijfsruimte in de plint twee woningen over twee verdiepingen.

15 woningen aan de Veestraat (2021)

Aan de Veestraat in Lakerlopen gaat Trudo in 2020 15 grondgebonden huurwoningen realiseren. Dit is een narooi-project van de wijkvernieuwing Lakerlopen. Deze woningen worden vanuit Trudo Holding BV in de Middenhuur gerealiseerd. Oplevering wordt in 2021 verwacht.

3.3.3 Uitbreiding Eindhoven

383 nieuwe woningen op Strijp S: Versterking Hoogstedelijk woonmilieu (2021)

Strijp S wordt getransformeerd van een industriegebied naar een hoogstedelijk gebied. In de monumentale voormalige Philips-gebouwen (130.000 m2) wordt inmiddels gewoond, gewerkt, gerecreëerd en in de diverse plinten zitten uiteenlopende publieke functies. Een succesvolle transitie, mogen we stellen. Maar we zijn nog lang niet klaar met deze gebiedsontwikkeling. Om die reden hebben we op basis van een uitgebreid proces met belanghouders onze visie op de herontwikkeling van de Driehoek Strijp S herijkt. Daarbij zijn ook de resultaten van de Studenten Challenge 2019 als input gebruikt. Veel van de oorspronkelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling van De Driehoek zijn nog altijd van toepassing. Belangrijke toevoeging is het thema eigenaarschap. We vinden het belangrijk dat naast Trudo ook andere belanghouders, met name bewoners, gemeente en andere vastgoedeigenaren op Strijp S en daaromheen, eigenaarschap tonen en nemen voor de levendigheid in het gebied.

Het concrete resultaat van de herijking van de visie is een uitvoeringsprogramma voor de komende 10 jaar. Onderdeel daarvan zijn de volgende projecten.

Haasje Over. Area 51 is een begrip op Strijp S. Al van het begin van de transformatie. Een mooi voorbeeld van het *urban* karakter van Strijp S zoals het nu bekend staat. Zowel qua functie als qua gebouw geeft Area 51 het terrein de juiste *bite*. Om die reden is Trudo er veel aan gelegen om dit gebouw te handhaven. Vandaar het plan om over Area 51 heen te ontwikkelen.

In het gebouw dat over de skatehal wordt gebouwd en de toren die hier onderdeel van uitmaakt komen 185 betaalbare sociale huurwoningen en een plint met bedrijfsruimte. Op het dak wordt een windturbine gerealiseerd die energie voor het gebouw zal opwekken. Eind 2018 is gestart met de realisatie. De oplevering wordt in 2021 verwacht.

Trudo Toren. Achter de Apparatenfabriek, in de kom van de busbaan, gaan we een woontoren met 125 eenheden realiseren. Referentie hiervoor is Bosco Verticale in Milaan met als uitgangspunt een écht groene toren, met bomen en grote struiken op ruime balkons. Ontwerpend architect hiervoor is Stefano Boeri, de architect van Bosco Verticale. Boeri werkt nauw samen met INBO en Stam & De Koning. De bomen zijn in het voorjaar van geselecteerd en geprepareerd/gereserveerd bij de kwekerij. Eind 2018 is gestart met de realisatie. De oplevering wordt in 2021 verwacht.

Optop Veemgebouw. Bovenop het dak van het Veemgebouw wordt een bijzonder plan van ontwerpend architect Caruso StJohn, met 39 middenhuurwoningen en een eenheid bedrijfsonroerendgoed gerealiseerd. De oplevering wordt in 2021 verwacht.

Restant Veld I. Voor 2022 staat op het restant van Veld I de oplevering van een project met 25 middenhuurwoningen op de planning.

64 woningen op Eikenburg: ontwikkelen groenstedelijk woonmilieu (2020-2022)

Eikenburg is een prachtige groenstedelijke locatie (30 ha). Geleidelijk aan vertrekken de broeders. Aan Trudo de eer om die plek om te toveren tot een boeiend groenstedelijk woonmilieu voor huishoudens met een bescheiden beurs. Daarbij hebben we de ambitie om de *essentials* van het kloosterleven te vertalen naar een eigentijdse variant met veel aandacht voor duurzaamheid en circulaire economie. Maar tegelijkertijd moet het ook een inspirerende en spannende plek worden voor kinderen uit de stad/regio. Ook zullen we binnen 4 jaar het hoofdgebouw en enkele paviljoens verbouwd hebben tot betaalbare sociale huurwoningen voor bewoners die voor 100% willen meewerken aan de uitvoering en het beheer van dit concept.

Op Eikenburg is de moestuin van Stadsakkers geland, waar door vrijwilligers (waaronder een substantieel aantal bewoners van Eikenburg) groenten verbouwd worden voor de voedselbank.

Daar waar gebouwen leegkomen en herbestemd worden, gaan we de functie 'wonen' terugbrengen /uitbreiden. Het eerste gebouw dat is herontwikkeld is het hoofdgebouw. Daarin zijn 70 kloosterlofts gerealiseerd. De oplevering was reeds in 2017. Ook dit project was genomineerd voor de 2 jaarlijkse architectuurprijs van de gemeente Eindhoven, de Dirk Roosenburgprijs.

Het laatste deel van het Hoofdgebouw (waar nu de resterende Broeders van Liefde nog wonen) zal na leegkomst in dezelfde lijn herontwikkeld worden. Het gaat hierbij om 18 kloosterlofts. Verder zullen in de komende jaren de paviljoens Pannehoef /Lemerhoef (2021) en de Beken worden herontwikkeld naar 34 eenheden en zullen er in totaal 15 woningen in de nieuwbouw worden gerealiseerd.

189 woningen op Vredeoord (2019-2020)

Deze plek in de directe omgeving van Woensel-West, Strijp S, R en T, landgoed de Grote Beek en het Philips de Jongpark is bij uitstek geschikt voor jonge mensen met kinderen. Voor die doelgroep is een ambitieuze groenstedelijke ruimtelijke visie ontwikkeld die de komende jaren uitgewerkt zal worden en veel bouwactiviteiten tot gevolg zal hebben. We hebben de ambitie om het nieuwe Vredeoord binnen enkele jaren op te trekken en op deze wijze jonge gezinnen te accommoderen die in de stad en vooral in de omgeving van Strijp S en Woensel West willen wonen.

In het plan zullen 189 duurzame sociale huurwoningen met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens worden gerealiseerd. Dit betreft 58 appartementen en 131 grondgebonden woningen. In 2019 wordt gestart met de bouw. De eerste 25 woningen zijn in 2019 opgeleverd, de overige oplevering worden in 2020 verwacht.

Op Vredeoord gaat Trudo ook ruimte bieden aan particulier opdrachtgeverschap. Daartoe zal Trudo in totaal 48 kavels uitgeven, waarvan in 2018 de eerste 27 zijn verkocht. De kavels zijn niet meegenomen in de tabel op pagina 17. Hetzelfde geldt voor de 62 koopwoningen die in 2020 op Vredeoord gerealiseerd zullen worden.

Hoewel de uitbreiding van de voorraad zich toespitst op de hiervoor genoemde locaties is er ook sprake van een aantal kleine uitbreidingslocaties in de stad.

43 woningen aan de Quinten Matsyslaan (2019)

Deze locatie ligt in de kanaalzone van Doornakkers. De woningen die er stonden zijn al geruime tijd geleden gesloopt. Sinds die tijd wordt het terrein tijdelijk als speelruimte gebruikt.

Op deze plek zijn 43 woningen gerealiseerd: Flexwonen voor zogenaamde spoedzoekers. Daarbij moet gedacht worden aan starters, statushouders, gescheiden mannen / vrouwen. We doen dit met een conceptwoning die ontwikkeld is door Onix architecten: een houten kubus waar 2 units in kunnen van circa 35 m2. De woningen zijn in het eerste kwartaal van 2019 opgeleverd.

23 woningen in project Tivolikerk (2019-2020)

Samen met mede-eigenaar VolkerWessels ontwikkelen we hier circa 45 grondgebonden woningen. Van die 45 woningen worden er volgens de huidige plannen 23 in ons programma opgenomen. We gaan uit van oplevering in uiterlijk 2021.

40 woningen aan het Vredesplein (2019-2022)

Op de locatie Vredesplein in Hemelrijken worden 40 woningen gerealiseerd. Dit gaat in samenwerking met woningcorporatie 'thuis. De oplevering van de woningen wordt deels in 2020 en deels in 2021 verwacht.

3.3.4 Ombouw kamerpanden

Ombouwen kamers naar zelfstandige wooneenheden (2019-2020)

Trudo is in 2017 gestart met het verbouwen van 118 onzelfstandige eenheden, in voormalige kamerpanden voor studenten naar zelfstandige studio's. De meeste studio's zullen qua huurprijs tot het goedkope segment gaan behoren (< € 422,44). In 2020 zullen naar verwachting de laatste 24 kamers worden omgebouwd. Deze wooneenheden worden ingezet ten behoeve van Flexwonen. De aantallen van dit project zitten niet verwerkt in de tabel op pagina 13 omdat het hier feitelijk geen nieuwbouw maar ombouw betreft.

4. Betrekken van belanghouders bij beleid en beheer

We vinden het belangrijk dat onze belanghouders intensief betrokken worden bij het beleid. Zo betrekken we om de vier à vijf jaar al onze stakeholders intensief bij het actualiseren van onze visie, maar ook in de tussenliggende jaren worden stakeholders nauw betrokken.

We organiseren jaarlijks meerdere bijeenkomsten met bewoners en houden we periodiek een leveranciersconferentie waarbij we onze leveranciers bijpraten over gemaakte keuzes en andere actuele zaken.

Verder vullen we de relaties met de verschillende belanghouders op verschillende manieren in.

Bewoners

Vanzelfsprekend betrekken we onze bewoners bij het beleid van onze corporatie. Als het gaat om advies op organisatieniveau is het Klantenplatform doorgaans de gesprekspartner. Gaat het over het over het beleid en beheer op complexniveau, dan zitten we doorgaans met de bewonerscomités aan tafel.

Klantenplatform

Het Klantenplatform is het overkoepelende orgaan van onze huurders en kopers. Op basis van de Overlegwet Huurders/Verhuurder heeft het orgaan in september 2000 een officiële status gekregen door oprichting van de Vereniging Huurdersplatform Trudo. Op 21 december 2015 is de vereniging omgevormd tot Stichting Klantenplatform Trudo.

Verder hebben we in 2018 samen met het Klantenplatform een Denktank en Digipanel opgericht.

De Denktank borgt dat voornemens en/of besluiten van het Klantenplatform en Trudo breed worden gedragen door beider achterban. Eind 2019 beschikten we over een Denktank van bijna 110 personen, circa 60% is huurders; de overige 40% zijn slimme kopers. In 2019 is de Denktank driemaal bijeengewees. Tijdens de eerste bijeenkomst was het aanbieden van het verlagen van woonlasten middels het aanbieden van woondiensten het onderwerp. De tweede bijeenkomst ging over de nieuwe visie van Trudo het onderwerp en de derde bijeenkomst over duurzaamheid.

Middels ons Digipanel kunnen zowel Trudo als het Klantenplatform op een snelle manier via internet vragen voorleggen aan huurders en kopers. Eind 2019 stond de teller van het aantal deelnemers aan het Digipanel op circa 140 huurders en circa 100 kopers.

Tabel: Agendapunten overleg Trudo - Klantenplatform

Datum	Document / Onderwerp
25 februari	Prestatieafspraken met gemeente 2019 Participatiekalender 2019 Huurbeleid 2019 Energiecoöperatie Reglement klachtencommissie Evaluatie jaarplan 2018 Voortgang digipanel, denktank en versterken/verbreding Klantenplatform Voortgang visitatierapport Ontwikkelingen front office, service concept en huisvesting woonwinkel.
20 mei	Community-vorming Nieuwe visie: Supporting People: the Next Step Voortgangsrapportage Jaarplan Trudo 2019 1 ^e kwartaal 1 ^{ste} financiële kwartaalrapportage Trudo 2019 Visitatierapport Ideevoering onderwerp volgende denktank

Datum	Document / Onderwerp
25 november	Werving commissarissen 2020 Beëindiging Pilot Buitenposten Aanpak campagne werving voor Klantenplatform Concept participatiekalender 2020 Voorstel huurverhoging 2020 Voortgangsrapportage Jaarplan Trudo 2019 3 ^e kwartaal Voortgang budget Klantenplatform en budget Leefbaarheid Prestatieafspraken / jaarplan 2020 Begroting 2020

Naast de formele overleggen is het Klantenplatform ook regelmatig tussentijds informeel telefonisch of via mail geïnformeerd of geconsulteerd.

Bewonerscomités

De bewonerscomités ontvangen jaarlijks een activiteitenoverzicht. 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 2019 zijn de activiteitenoverzichten voor 2020 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. Naar aanleiding van de activiteitenoverzichten heeft Trudo geen reacties ontvangen die tot inhoudelijke aanpassingen hebben geleid.

Gemeente

De Eindhovense corporaties, de gemeente Eindhoven en de bewonersorganisaties maken jaarlijks prestatieafspraken voor het opvolgende jaar. Vóór 1 juli 2019 heeft Trudo haar bod op de woonvisie uitgebracht. Vervolgens is er in het najaar overleg geweest met de gemeente, de andere corporaties en de huurdersvertegenwoordigers en zijn er voor het eerst collectieve prestatieafspraken gemaakt die vervolgens zijn uitgesplitst naar de individuele bijdragen van de corporaties. Die biedingen van de individuele corporaties maken integraal onderdeel uit van de prestatieafspraken zodat de unieke bijdrage van iedere corporatie zichtbaar is gebleven.

Hier volgt een overzicht van de prestatieafspraken van Trudo voor 2019 en de feitelijke realisatie daarvan.

Tabel: Prestatieafspraken Trudo - Gemeente – Bewonersorganisaties 2019

Afspraak	Realisatie
Betaalbaarheid	
Trudo realiseert in 2019 173 wooneenheden, (huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens)	Trudo heeft in 2019 199 woningen opgeleverd. Dit betreft 129 woningen in Plan Celsius, 2 eenheden in de Verheven huisjes in Woensel -West, 25 woningen op Vredeoord en 43 wooneenheden aan de Quinten Matsyslaan. Al deze woningen hebben een huur onder de eerste aftoppingsgrens
Huurverhoging (maximaal) inflatie	Trudo had in 2019 het streven om met de huurverhoging gemiddeld niet hoger dan inflatie (1,6%) 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. Huurders uit het sloopgebied plan Celsius en huurders met een leegstandscontract hebben geen huurverhoging gekregen. Verder hebben we huurders met een huur tussen 1e aftoppingsgrens en € 720,42 waarvan we de huur na mutatie verlagen naar de 1e aftoppingsgrens, het aanbod gedaan om de huurprijs te verlagen naar de eerste aftoppingsgrens. Wanneer elke huurder die voor een korting in aanmerking kwam aan de tegenprestatie voldaan zou hebben, zouden we op een huurverhoging van 1,37% uitgekomen zijn. Doordat een klein

Afspraak	Realisatie
	deel van de huurders hier geen gebruik van gemaakt heeft, kwam de gemiddelde huurverhoging per 1 juli feitelijk uit op 1,4%.
Tegenprestatie voor huurverhoging van (maximaal) inflatie (automatische incasso en correspondentie per mail).	Tegenprestatie bij huurverhoging met inflatie was dat wordt betaald via een automatische incasso, er geen storneringen en de huurder zijn correcte NAW-gegevens, emailadres, telefoonnummer(s) en bankrekeningnummer heeft doorgegeven.
Minimaal 90% van de voorraad van Trudo, huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens	Op 31 december 2019 had 95,5% van de woningen van Trudo een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens.
Verduurzamen bestaande voorraad van Trudo	
Beschikbaarheid	
Trudo heeft geld voor de huidige investeringsopgave. Indien er direct bebouwbare posities zijn en Trudo heeft zelf geen financiële armslag om te gaan bouwen dan treden we in overleg met andere corporaties.	Dit was in 2019 niet aan de orde. Dat geldt ook voor de komende jaren.
Bijdrage Trudo aan Flexwonen: 253 eenheden, waarvan 145 eenheden toekomstige sloopwoningen	In 2019 waren er 253 eenheden beschikbaar voor Flexwonen, waarvan 145 sloopwoningen, 65 omgebouwde kamerpanden en 43 nieuwe eenheden aan de Quinten Matsyslaan. Deze Flexwoningen zijn bedoeld voor spoedzoekers zoals starters, expats, statushouders, mensen in scheiding en Bijzondere Klanten.
Onder het Slimmer Kopen® label verkoopt Trudo goedkope koopwoningen. In 2019: 102 eerste verkopen en 205 wederverkopen.	100 eerste verkopen en 226 wederverkopen onder het Slimmer Kopen® label.
Aandeel slimmer kopen met een koopprijs onder € 200.000 (grens sociale koop): minimaal 95%	In 2019 zijn er 326 Slimmer Kopen®-woningen verkocht. Hiervan had in totaal 4% een koopprijs boven de € 200.000. 96% van de verkochte woningen had een koopprijs lager dan € 200.000.
Trudo verkent de wenselijkheid en haalbaarheid van de bouw van midden huurwoningen voor lage middeninkomens	Trudo gaat zich via Trudo Holding BV richten op de middenhuur. De eerste nieuwbouwprojecten in de middenhuur gaan in 2020 van start. Trudo en Wooninc. zullen op het gebied van middenhuur gaan samenwerken. Over de manier waarop zal in de loop van 2020 duidelijkheid komen.
Duurzaamheid en energie	
Verduurzaming 876 huurwoningen in periode 2019 t/m 2023 (geen specifieke opgave voor 2019) naar gemiddeld label B. Gekoppeld aan Planmatig Onderhoud, waardoor geen huurverhoging. Verduurzamen 120 woningen bij mutatie.	Trudo koppelt de verduurzaming van de bestaande huurvoorraad aan planmatig onderhoud. Op die manier kunnen we de woningen met een energielabel D of lager verduurzamen naar energielabel A, B of C, zonder dat Trudo daarvoor een extra huurverhoging hoeft door te voeren. Het resultaat is dat de voorraad van Trudo rond in/2021 gemiddeld label B zal hebben. In 2019 hebben we bij 363 woningen isolerende maatregelen uitgevoerd en bij 400 woningen zonnepalen gelegd. Daarvoor is aan de huurders geen huurverhoging in rekening gebracht.
3 proefprojecten in de bestaande voorraad	In 2019 zijn we een pilot gestart waarbij we 10 huurwoningen in de Sintenbuurt aardgasloos willen maken. Dat doen we d.m.v. verschillende installatieconcepten die gebaseerd zijn op een lucht-water warmtepomp. Het energieverbruik wordt gedurende enkele jaren gemeten. Huurders kunnen zich op vrijwillige basis aanmelden. Er is reeds een proefwoning gerealiseerd. Werving van huurders heeft plaatsgevonden. In 2020 zullen deze woningen aardgasvrij worden gemaakt. Daarnaast werken we samen met TNO en TU/e die een warmtebatterij ontwikkelen. Trudo stelt daarvoor 2 proefwoningen beschikbaar en is betrokken bij dat ontwikkeltraject. Uitvoering zal plaatsvinden in 2021. Het initiatief van de Energiecoöperatie op Vredeoord hebben we in 2019 gestopt, omdat er geen draagvlak was bij de AW en de

Afspraak	Realisatie
	business case als gevolg van het Klimaat Akkoord een stuk ongunstiger werd.
Te realiseren nieuwbouwwoningen zijn energieneutraal.	Tot voor kort was de definitie van energieneutraal (van Het Rijk): met een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van 0. Dat kon worden gehaald door aan woningen die voldoen aan Bouwbesluit extra zonnepanelen toe te voegen. Die EPC berekeningsmethodiek is aangepast en valt bij <i>all electric</i> woningen (gasloos) anders uit. Wij blijven doorgaan met het plaatsen van zonnepanelen bovenop de norm van het Bouwbesluit. Dat deden we in Celsius fase 2, Quinten Matsys en Vredeoord. De EPC waarden variëren per project en liggen net onder of boven de 0 en zijn daarmee 'energieeneutraal'.
Wonen en Zorg	
Investeren in minimaal 30 mensen zonder thuis en zonder werk. In samenwerking met Springplank 040.	Dit project is in 2019 onderdeel geworden van het project 'Aan de slag 040'. Er zijn in 2019 29 kandidaten op gesprek geweest bij het intake team. Inmiddels zijn er acht kandidaten uitgestroomd naar (vrijwilligers)werk, dagbesteding en/of begonnen met een opleiding.
Ondersteuning van vluchtelingen bij integreren door huurders en kopers.	In 2019 heeft Trudo 31 statushouders gehuisvest. Voor het huisvesten van de 31 statushouders heeft Trudo 26 eenheden ingezet. Ter ondersteuning van statushouders bij de integratie in hun complex, hun buurt, Eindhoven en de Nederlandse maatschappij is Trudo een mentorenproject voor statushouders gestart. In dat project worden statushouders ondersteund door huurders van Trudo. Het verbreden van het sociale netwerk van de statushouders is een van de belangrijkste doelen van dit project. In totaal waren er in 2019 2 mentoren actief die in totaal 2 statushouders hebben begeleid.
Trudo zet minimaal 648 wooneenheden in voor Bijzondere Klanten en biedt daar waar nodig woonondersteuning.	In totaal heeft Trudo in 2019 686 wooneenheden ingezet voor Bijzondere Klanten.
Leefbaarheid	
<i>Woensel west</i>	
Doorgaan met project 'Kids Woensel West',	Eind 2019 had Woensel West 123 ingeplaatste bewoners die na een zorgvuldige sollicitatieprocedure bij 50 activiteiten meehelpten. De activiteiten hebben als doel geen kinderen meer te laten opgroeien in achterstand. Zij bereiken daarmee ruim 300 kinderen en hun ouders in de wijk.
Start realisatie Plan Celsius fase II	De 129 woningen zijn in het derde en vierde kwartaal van 2019 gefaseerd opgeleverd.
<i>Kruidenbuurt</i>	
Verkoop 87 vrije kavels	Er zijn tot en met 2019 31 kavels verkocht in de Kruidenbuurt.
Ondersteuning activiteitengericht op bridging.	Op 13 februari is de nieuwbouw van de 147 huurwoningen officieel opgeleverd. Die gelegenheid is aangegrepen om ontmoeting tussen bestaande en nieuwe bewoners te stimuleren met enkele kleine huiskamerconcerten. Dat was een groot succes. Inmiddels hebben we, samen met het buurtwerk van WIJ Eindhoven en Dynamo Jeugdwerk, een vervolg onder de titel Kruidenbuurt Ontmoet 2.0, de derde editie gehouden op 8 september. De opkomst was goed, divers en de sfeer uitstekend. Er zijn veel nieuwe contacten gelegd. Ook de nieuwe kopers zijn daarbij actief betrokken. De groep op Social Media zoals die door Morgenmakers in opdracht van Trudo is opgezet en aan nieuwe bewoners wordt aangeboden, wordt goed gebruikt.
<i>Bennekel</i>	
Uitbouwen van de programma's ter ondersteuning van jeugd in de Bennekel.	Op verzoek van de gemeente is Trudo de trekker van de stedelijke vernieuwing in de Bennekel. Belangrijk onderdeel daarin is de ondersteuning van de jeugd in de Bennekel.

Afspraak	Realisatie
	Daartoe zijn in 2016 de partners in de buurt: de bewoners-organisaties (BBB en Scon Bennekel), de gemeente, basisschool de Kameleon, het Christiaan Huygenscollege, de politie, Dynamo, Springplank 040 en Trudo een aantal programma's gestart zoals een taalprogramma's voor kinderen (58 deelnemers) en volwassenen (52 deelnemers) en een huiswerkklas (21 deelnemers). Deze programma's zijn in 2019 begeleid door 39 vrijwilligers. Trudo heeft in deze programma's zelf geen uitvoerende taken.
Voortzetten programma Slimmer Kopen®.	Om menging in de buurt te bevorderen gaat Trudo door met het Slimmer Kopen® programma in de Bennekel. In de Bennekel zijn 233 Trudowoningen bestemd voor Slimmer Kopen®. Hiervan zijn er inmiddels 161 (69%) verkocht. In 2019 zijn er in totaal vijf woningen verkocht in de Bennekel.
<i>Lakerlopen, Doornakkers en Genderdal</i>	
Voortzetten programma Slimmer Kopen®	Om menging in de buurten te bevorderen gaat Trudo door met het Slimmer Kopen® programma in de buurten Lakerlopen, Doornakkers en Genderdal. In Lakerlopen zijn 483 Trudowoningen bestemd voor Slimmer Kopen®. Hiervan zijn er 238 (49,2%) verkocht, waarvan 8 in 2019. In Doornakkers hebben 297 woningen de bestemming Slimmer Kopen® en daar zijn er inmiddels 191 (64,0%) van verkocht. In 2019 zijn er vier woning verkocht in Doornakkers. In Genderdal zijn 479 woningen bestemd voor Slimmer Kopen®, hiervan zijn er 239 (49,9%) verkocht, waarvan 4 in 2019.
<i>Leefbaarheid algemeen</i>	
De uitgaven van Trudo op het gebied van Leefbaarheid ⁸ in 2019 zijn maximaal € 213,- per verhuureenheid	In totaal heeft Trudo in 2019 € 825.862 uitgegeven aan Leefbaarheid. Dat is circa € 170,- ⁹ per Daeb-wooneenheid.

Collegacorporaties

Op bestuurlijk niveau is er onder andere afstemming en samenwerking met collega-corporaties (en gemeente) in het Bestuurlijk Overleg Wonen, de Metropoolregio Eindhoven en het Duurzaamheidspact.

Innovatie

Met het oog op innovatie betreft Trudo verschillende studenten, specialisten en designers rondom voor Trudo belangrijke thema's.

Zo hebben we in 2019 voor het eerste een Trudo Challenge georganiseerd. Dit wordt een jaarlijks terugkerend evenement waarbij (internationale) studenten ons in een sessie van 48 uur input leveren voor nieuwe ideeën. In de eerste editie van afgelopen jaar, waaraan 45 studenten uit binnen- en buitenland deelnamen, stond de toekomst van Strijp S centraal. De resultaten zijn meegenomen in de herijking van de visie voor De Driehoek Strijp S.

Rond hetzelfde thema hebben we in samenwerking met Baltan in 2019 een *artist in residence* traject georganiseerd, waarbij twee designers zich over de toekomst van Strijp S hebben gebogen.

Vanaf 2020 beleeft het TrudoLab een herstart in een nieuwe vorm. In het TrudoLab nodigen we designers en specialisten rondom verschillende thema's uit om mee te denken over (toekomstige) nieuwe ontwikkelingen.

⁸ Inclusief ook kosten buurtconciërges.

⁹ Aantal Daeb-wooneenheden: 4.851

5. Bevorderen leefbaarheid in wijken en buurten

Het zorgdragen voor de leefbaarheid in buurten en wijken behoort tot onze kerntaken. Bij leefbaarheidsvraagstukken zijn per definitie meerdere actoren betrokken, zoals politie, gemeente, welzijn- en zorgorganisaties, re-integratiepartijen, corporaties, scholen en bewoners(organisaties). Er worden coalities gevormd om problemen effectief aan te kunnen pakken.

Stedelijke vernieuwing

In de stedelijke vernieuwingsbuurten is veelal sprake van concentraties van armoede en mensen met cumulatieve achterstanden.

In gebieden waar dit aan de orde is, moet de focus van de stedelijke vernieuwing ook niet liggen op fysieke interventies (nieuwe woningen voor mensen met achterstanden veranderen immers niets aan die achterstanden), maar op interventies die sociale stijging van de bewoners mogelijk maken.

Voor de aanpak van de stedelijke vernieuwing bestaat geen receptuur dat overal op dezelfde wijze gebruikt kan worden. Een uiterst belangrijke stap in de aanpak van de stedelijke vernieuwing is het vinden van een activiteit, project of proces die de sfeer in de buurt drastisch verandert en daarmee het vliegwieltje van de stedelijke vernieuwing wordt. De *game changer* noemen we dat.

Kruidenbuurt

De Kruidenbuurt was decennialang een klassieke stadsvernieuwingsbuurt die zich kenmerkte door enerzijds een stapeling van problemen bij de bewoners op terreinen, zoals werk, inkomen, opleiding, zorg en anderzijds een toenemende slijtage in de fysieke infrastructuur, met name de woningen en de openbare ruimte. Alweer zo'n 15 jaar geleden hebben de bewoners, de gemeente en Trudo besloten de buurt volledig te slopen en te vervangen door een moderne tuinwijk, die in termen van kwaliteit kan concurreren met het Witte Dorp, de Schrijversbuurt en het Vonderkwartier. Bij de uitwerking van de plannen is ten principale gekozen voor een gemengde buurt, met een differentiatie op buurniveau. Zo zijn er complexen ontwikkeld met sociale huur, Slimmer Kopen en marktconforme verkoop, maar op een dussdanige wijze dat het verschil in kwaliteit en prijs vanaf de straatzijde niet afleesbaar is.

Na een voortvarende start waarin in enkele jaren fase 1, 2 en een deel van fase 3 werden gerealiseerd heeft de stedelijke vernieuwing van de Kruidenbuurt forse vertraging opgelopen. Vanwege de financiële crisis, de economische recessie, de malaise op de woningmarkt en de onzekerheid over het nieuwe speelveld van de corporaties was het niet verantwoord om de geplande honderden middel-dure koopwoningen te bouwen. Na overleg met gemeente en bewoners is er voor gekozen om de laatste woningen in de sociale huur te realiseren. De 147 woningen die dit betreft zijn in 2018 opgeleverd. Het allerlaatste restantje van de fysieke vernieuwing bestaat uit de invulling van het middengebied. In dat middengebied bieden we middel van kaveluitgifte (87 stuks) aan particulier opdrachtgeverschap, vooral om vanaf het begin de beoogde menging te realiseren. Kopers kunnen met behulp van een wooncatalogus een woningtype kiezen en die naar eigen inzichten en wensen samenstellen passend in de stijl van de Kruidenbuurt. In 2018 is gestart met een eerste deelproject voor de kaveluitgifte. Naar verwachting worden in 2020 de laatste kavels verkocht.

Onderdeel van de stedelijke vernieuwingsopgave blijft de alertheid om de uiteenlopende klantensegmenten onderling met elkaar te verbinden (bonding en bridging). Trudo ondersteunt dat proces. Zo is de officiële oplevering van de genoemde 147 woningen begin 2019 aangegrepen om ontmoeting tussen bestaande en nieuwe bewoners te stimuleren met enkele kleine huiskamerconcerten. Dat was een groot succes. Daarom is vervolgens, samen met het buurtwerk van WIJJeindhoven en Dynamo Jeugdwerk, een vervolg onder de titel Kruidenbuurt Ontmoet 2.0, de derde editie gehouden. De opkomst was goed, divers en de sfeer uitstekend. Er zijn veel nieuwe contacten gelegd. Ook de nieuwe kopers zijn daarbij actief betrokken. De groep op Social Media zoals die door Morgenmakers in opdracht van Trudo is opgezet en aan nieuwe bewoners wordt aangeboden, wordt goed gebruikt.

Woensel-West

Deze buurt is vanaf het begin van de jaren zeventig in een neerwaartse spiraal terecht gekomen. Vergelijkbaar met de andere stadsvernieuwingsbuurten uit die periode was de stapeling van problemen bij de bewoners en het fysieke verval van de woningen en de openbare ruimte. Maar bijzonder voor deze buurt was dat de leefbaarheid extreem onder druk kwam als gevolg van de toenemende prostitutie, drugshandel en criminaliteit. Om die reden is rondom de eeuwwisseling door de bewoners, de gemeente, de politie en Trudo de focus gericht op het elimineren van deze extreme overlast en daarmee op het terugbrengen van de veiligheid in de buurt. Na jarenlang hard knokken is

dit gelukt en ontstond er letterlijk en figuurlijk ruimte om te gaan werken aan een nieuw perspectief voor de toekomst van de bewoners en de buurt. De gamechanger in Woensel West werd niet gezocht in een nieuw fysiek perspectief, maar in het creëren van kansen op sociale stijging voor de bewoners, met name de kinderen en jongeren. In samenhang daarmee komt ook de verbetering van het decor aan bod en wordt gewerkt aan de verbetering van de reputatie van de buurt.

Woensel-West wordt getransformeerd tot een hippe, levendige en kleurrijke wijk voor jonge mensen. De weg daarnaartoe is al weer jaren geleden ingezet door de Buurtonderneming.

Hun aanpak heeft ervoor gezorgd dat de atmosfeer in de buurt aan het kantelen is. Dat is gestart met de aanpak van de veiligheid (o.a. concentratie prostitutie Baekelandplein, sluiting cafés, verplaatsing heroïneprostitutie), maar de afgelopen jaren vooral het effect van het zogenaamde kidsproject. Het kidsproject geeft de kinderen van Woensel West een nieuw perspectief, vooral dankzij de enorme inspanningen van de school en de vele ingeplaatsten in de woningen van Trudo die daaraan een substantiële bijdrage leveren door ondersteunende werkzaamheden bij allerlei activiteiten in de buurt.

Woensel-west had eind 2019 123 ingeplaatste bewoners die na een zorgvuldige sollicitatieprocedure bij de 50 activiteiten meehelpen. Het aantal wordt bij mutatie weer aangevuld. De meeste activiteiten van het Kidsproject hebben als doel geen kinderen meer te laten opgroeien in achterstand. Het Kidsproject bereikt daarmee ruim 300 kinderen en hun ouders in de wijk. Naast de ingeplaatste huurders kunnen we inmiddels ook rekenen op veel vrijwilligers die wekelijks meehelpen in Woensel-west. Er wordt gewerkt aan meer activiteiten voor tieners. De technische werkplaats voor tieners, met financiële steun van ASML, is gestart.

Bennekel

In de Bennekel heeft Trudo, in samenspraak met de bewoners en de gemeente, in eerste instantie ingezet op het verbeteren van de fysieke infrastructuur van de buurt, waaronder het verbeteren van de casco's en de installaties van de woningen, de binnenterreinen en de openbare ruimte. Vervolgens zijn we in 2006 gestart met het omzetten van de sociale huurwoningen in Slimmer Kopen, in eerste instantie aan de zittende bewoners en later bij mutatie. Inmiddels zijn er in de Bennekel ruim 150 woningen verkocht onder het label Slimmer Kopen en als gevolg daarvan is de diversiteit toegenomen en zijn er gemengde complexen naar leeftijd, huishoudtype, inkomen en etniciteit ontstaan. Uit onderzoek onder de bewoners is gebleken dat dit een positief effect op de leefbaarheid in de buurt heeft gehad.

Op verzoek van de gemeente is Trudo de trekker van de stedelijke vernieuwing in de Bennekel. Belangrijk onderdeel daarin is de ondersteuning van de jeugd in de Bennekel. Daartoe zijn in 2016 de partners in de buurt: de bewoners-organisaties (BBB en Scon Bennekel), de gemeente, basisschool de Kameleon, het Christiaan Huygenscollege, de politie, Dynamo, Springplank 040 en Trudo een aantal programma's gestart zoals een taalprogramma's voor kinderen (58 deelnemers) en volwassenen (52 deelnemers) en een huiswerkklas (21 deelnemers). Deze programma's zijn in 2019 begeleid door 39 vrijwilligers. In de genoemde programma's speelt Trudo geen rol in de uitvoering. Vergelijkbaar met de Kruidenbuurt zullen we ook moeten blijven investeren in 'bridging'. Daarnaast zullen we met alle betrokken partijen proberen het 'kleinere leed' aan te pakken.

Schoon

In 7 buurten schakelt Trudo Ergonbuurtbedrijven van buurtconciërges van Ergon in voor het schoonhouden van de (semi-)openbare ruimte.

Woonondersteuning

Gericht op het voorkomen van overlast lopen er achter de voordeur programma's voor Bijzondere Klanten (woonondersteuning).

Aan de slag 040

Werk speelt een belangrijke rol bij leefbaarheid in wijken. Samen met Springplank 040, Randstad, METmet en Koenraad zijn we gestart met 'Aan de slag 040'. Vanuit dit project worden Trudo huurders via ons netwerk begeleid naar een betaalde baan, of naar zinvolle activiteiten die de kans op werk vergroten. De uitvoerende activiteiten van Trudo in dit samenwerkingsverband betreffen uitsluitend het huisvesten en aandragen van mensen aandragen die voor het project in aanmerking komen. In 2019 zijn er acht kandidaten uitgestroomd naar (vrijwilligers)werk, dagbesteding en/of begonnen met een opleiding.

Community building

Team Wonen van Trudo kent sinds 2019 de functie woonconsulent met de specialisatie 'ontwikkelaar woonmilieus'. Deze heeft als taak om de bewonersparticipatie in een complex of buurt op gang te brengen en te houden, met behulp van concepten en tools. Eén woonconsulent doet dit specifiek voor de nieuwbouwprojecten. Er komt eenzelfde rol voor bestaande buurten.

Eikenburg

Op landgoed Eikenburg is een community gecreëerd van bewoners die een bijdrage leveren aan het landgoed en het samen leven in het oude kloostergebouw. Met de bewoners van het hoofdgebouw en de andere gebruikers van het terrein zijn diverse activiteiten opgezet, zoals:

- De jaarlijkse picknick
- Diverse workshops in de Boshoeve (georganiseerd door bewoners)
- Vrijwilligerswerk bij de stadsakkers, de school Helder en St. Anna Klooster
- De kloosterbostuin
- De bloemenpluktuin (nog in ontwikkeling)
- Wij Doen project (1 juli – 1 oktober)
- Afgelopen Oktober, november, december en Januari hadden de bewoners de Pannehoeve tot hun beschikking. Dit is omgeturnd tot collectieve woonkamer en vanuit daar werden diverse evenementen georganiseerd. Bijvoorbeeld sinterklaasvieringen, Eikenburg Bakt, kerst viering, 2x per week een open woonkamer, etc.

Vredeoord

Eind 2019 is fase 1 van het toewijzingsproces voor project Vredeoord afgerond. Dit betekent dat de eerste 49 sociale huurwoningen toegewezen zijn. Daarnaast zijn alle herhuisvesters, eerste kopers en CPO-ers uitgenodigd om op 3 november 2019 de eerste burendag te komen vieren.

In navolging hierop is het sociaal proces met de nieuwe bewoners geïntensiveerd door middel van werkgroepen, thema-avonden en burendagen.

Uitgaven leefbaarheid

Aan bovengenoemde activiteiten gericht op leefbaarheid is in 2019 in totaal € 825.862 uitgegeven.

6. Bijdragen aan combinatie zorg en wonen

Al sinds 1999 bedienen we ook onze zogenaamde Bijzondere Klanten. Dit zijn mensen met een (tijdelijke) behoefte aan zorg of begeleiding, die niet zelfstandig in hun behoefte aan woonruimte kunnen voorzien. Via bemiddeling van instellingen uit het maatschappelijk middenveld worden ze door Trudo gehuisvest.

De vraag naar huisvesting voor Bijzondere Klanten neemt nog altijd toe. Wij willen daarvoor de partner zijn van het maatschappelijk middenveld in Eindhoven. Zo heeft Trudo een aantal jaren geleden een belangrijke bijdrage geleverd aan de invulling van het Stedelijk Kompas dat erop gericht was om de leefomstandigheden van dak- en thuislozen te verbeteren via het bieden van onderdak, zorg en begeleiding. In het kader van het Stedelijk Kompas heeft Trudo destijds een aantal grootschalige woonvoorzieningen aan de Dommelstraat, de Boschdijk, de Kwartelstraat en de Boutenslaan gerealiseerd. Ook het project Skaeve Huse is in 2017 in het kader van de het Stedelijk Kompas gerealiseerd.

Eenheden voor instellingen

Eind 2019 hadden we 108 panden in de verhuur aan verschillende instellingen. Per pand stellen we een huurcontract op. In totaal worden er 304 eenheden verhuurd in deze 108 panden.

Wooneenheden voor DOOR!

Naast het huisvesten van cliënten voor instellingen, participeert Trudo in DOOR!. DOOR! is een samenwerkingsverband van alle Eindhovense en een aantal regionale corporaties en de volgende instellingen: Senzer, Combinatie Jeugdzorg, GGzE, Leger des Heils, Lunet Zorg, Neos, Novadic-Kentron, Sint Annaklooster, Welzijn Eindhoven en een vertegenwoordiging vanuit de kleine zorgaanbieders. Via DOOR! wordt huisvesting ter beschikking gesteld aan mensen die tijdelijk begeleiding nodig hebben bij het wonen. Het huurcontract staat dan in eerste instantie op naam van de instelling. Wanneer de periode van tijdelijke begeleiding - meestal één jaar - voorbij is, wordt het huurcontract in principe 'omgeklapt'. Dat wil zeggen dat het contract wordt omgezet naar een regulier huurcontract op naam van de Bijzondere Klant.

In 2019 verhuurden we 10 wooneenheden aan diverse organisaties in het kader van DOOR! Hieronder vallen ook drie Housing First-kandidaten.

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. Naar aanleiding van deze pilot hebben wij in 2017 de samenwerking met Springplank040 geïntensiveerd. Met deze samenwerking (SBK040) bieden wij een integraal aanbod op het gebied van wonen en werken/participatie. SBK040 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 SBK040 verhuurden we 14 wooneenheden in 2019. In 2019 is de ketensamenwerking met Springplank040 verder vormgegeven. Samen met ketenpartners zoals Startfoundation en Randstad krijgen Trudo huurders een preferente positie om te participeren. Deze pilot wordt in 2020 verder doorgezet.

Vanuit DOOR! en de samenwerking SBK040 zijn er 29 contracten succesvol omgeklapt naar individuele huurcontracten op naam van bewoners.

In totaal had ons team Bijzondere Klanten daarmee aan het einde van het kalenderjaar 184 wooneenheden in beheer voor DOOR!. Dit is inclusief de wooneenheden van mensen die de woning inmiddels op eigen naam hadden gekregen.

Taakstelling statushouders

In 2019 heeft Trudo 31 statushouders gehuisvest. Voor het huisvesten van de 31 statushouders heeft Trudo 26 eenheden ingezet. De verhuring van 10 eenheden vonden plaats binnen de afgesproken termijn van 10 weken. De belangrijkste oorzaak van het niet halen van de termijn bij de overige 16 gevallen, was dat er niet tijdig een passende woning beschikbaar was. Daarnaast bemerken we dat het inplannen van een afspraak met Vluchtelingen Werk Nederland voor de oplevering vaak een

aantal weken op zich laat wachten. Dit komt volgens Vluchtelingenwerk zelf door drukte. Voor de huisvesting van statushouders (huurcontract op naam) had Bijzondere Klanten aan het einde van het kalenderjaar 153 wooneenheden in beheer.

Ter ondersteuning van statushouders bij de integratie in hun complex, hun buurt, Eindhoven en de Nederlandse maatschappij is Trudo een mentorenproject voor statushouders gestart. In dat project worden statushouders ondersteund door huurders van Trudo. Het verbreden van het sociale netwerk van de statushouders is een van de belangrijkste doelen van dit project. In totaal waren er in 2019 2 mentoren actief die in totaal 2 statushouders hebben begeleid.

Wooneenheden individueel op naam

Behalve aan of via de genoemde instellingen en aan DOOR! verhuren we ook wooneenheden rechtstreeks aan individuele Bijzondere Klanten. Te denken valt aan bijzondere woonvormen, waarbij de bewoners direct huren, aan herhuisvesting en aan panden die vanuit de Trudowinkel werden overgedragen aan Bijzondere Klanten. Eind 2019 had het team Bijzondere Klanten 45 van dergelijke eenheden in beheer, waarvan vier nieuw verhuringen in 2019.

Uitstroom Bijzondere Klanten naar reguliere verhuur

We hebben de instroom-doorstroom-uitstroom aanpak met betrekking tot Bijzondere Klanten geïntroduceerd. Dat betekent dat na een intensief begeleidingstraject deze begeleiding voor een groep personen niet meer nodig is. In 2019 zijn er 13 bewoners uitgestroomd. Voor een harde kern blijft de specifieke aanpak van Bijzonder Klanten nodig.

Totaal aantal wooneenheden

In totaal had ons team Bijzondere Klanten aan het einde van het kalenderjaar 686 eenheden in beheer.

7. De organisatie

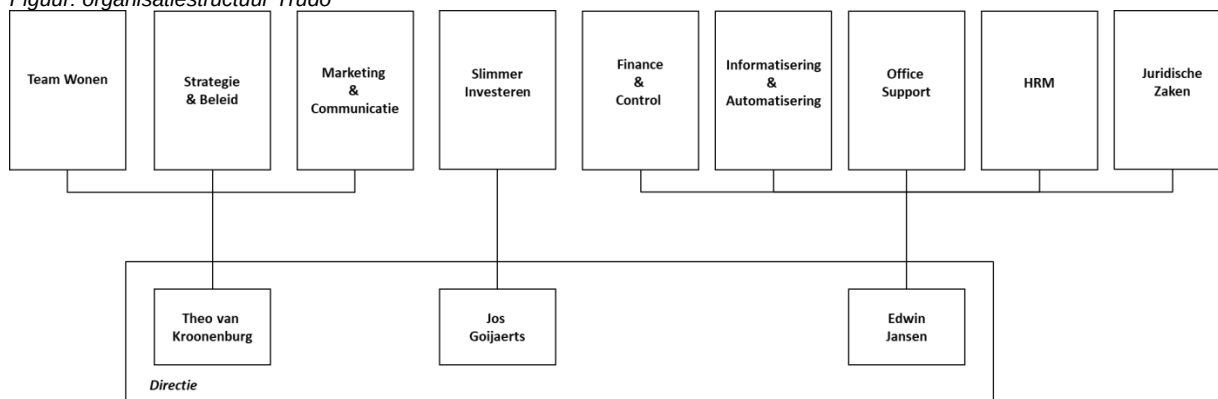
7.1 De toegelaten instelling

7.1.1 Organisatiestructuur

Trudo is een dynamische, flexibele organisatie die zich zo nodig aanpast aan veranderende omstandigheden, zowel intern als extern. Trudo kent een platte organisatie. De directie bestaat uit drie directeur-bestuurders, die elk verantwoordelijk zijn voor een aantal teams (zie onderstaande figuur). De teams vallen rechtstreeks onder de directie. Er is geen sprake van een managementlaag tussen directie en de teams. Uitsluitend de teams Wonen, Finance & Control en Informatisering & Automatisering hebben een teamleider die de operationele activiteiten in deze teams aansturen. Alle andere teams vallen rechtstreeks onder de directie.

De onderstaande figuur laat de organisatiestructuur op 31 december 2019 zien.

Figuur: organisatiestructuur Trudo



7.1.2 Personeel

Personeelsformatie

Per 31 december 2019 bestaat de vaste formatie van Trudo uit 54 fte. De verhouding man : vrouw onder de medewerkers is 42%:58%. De gemiddelde leeftijd is 45 jaar. 11% van de medewerkers is twintiger, 25% is dertiger, 25% is veertiger, 32% is vijftiger en 7% is zestiger.

Ondernemingsraad

Per september 2019 liep de zittingstermijn van de drie OR leden af. In dit kader zijn er verkiezingen uitgeschreven, waarna er per 17 september 2019 een nieuwe OR aangesteld is, bestaande uit vier leden. Iedere twee maanden vindt er een overleg plaats tussen de OR en de voltallige directie.

7.1.3 De klachtencommissie

Zoals iedere verhuurder heeft ook Trudo een onafhankelijke klachtencommissie. Een huurder of woningzoekende die ontevreden is over de manier waarop wij hem of haar behandelen, kan bij die commissie een klacht indienen. De commissie handelt deze vervolgens af volgens het klachtenreglement.

In 2019 is de Klachtencommissie in totaal zestien maal aangeschreven met een klacht over het handelen of nalaten van Trudo. Geen van de ingediende klachten in 2019 bleek ontvankelijk. Na doorverwijzing naar de hoogst verantwoordelijke binnen Trudo, zijn de zaken niet opnieuw voorgelegd. De Klachtencommissie concludeert hieruit dat een en ander door Trudo naar tevredenheid is afgehandeld.

7.1.4 Sponsoring

Trudo heeft in 2019 geen activiteiten gesponsord.

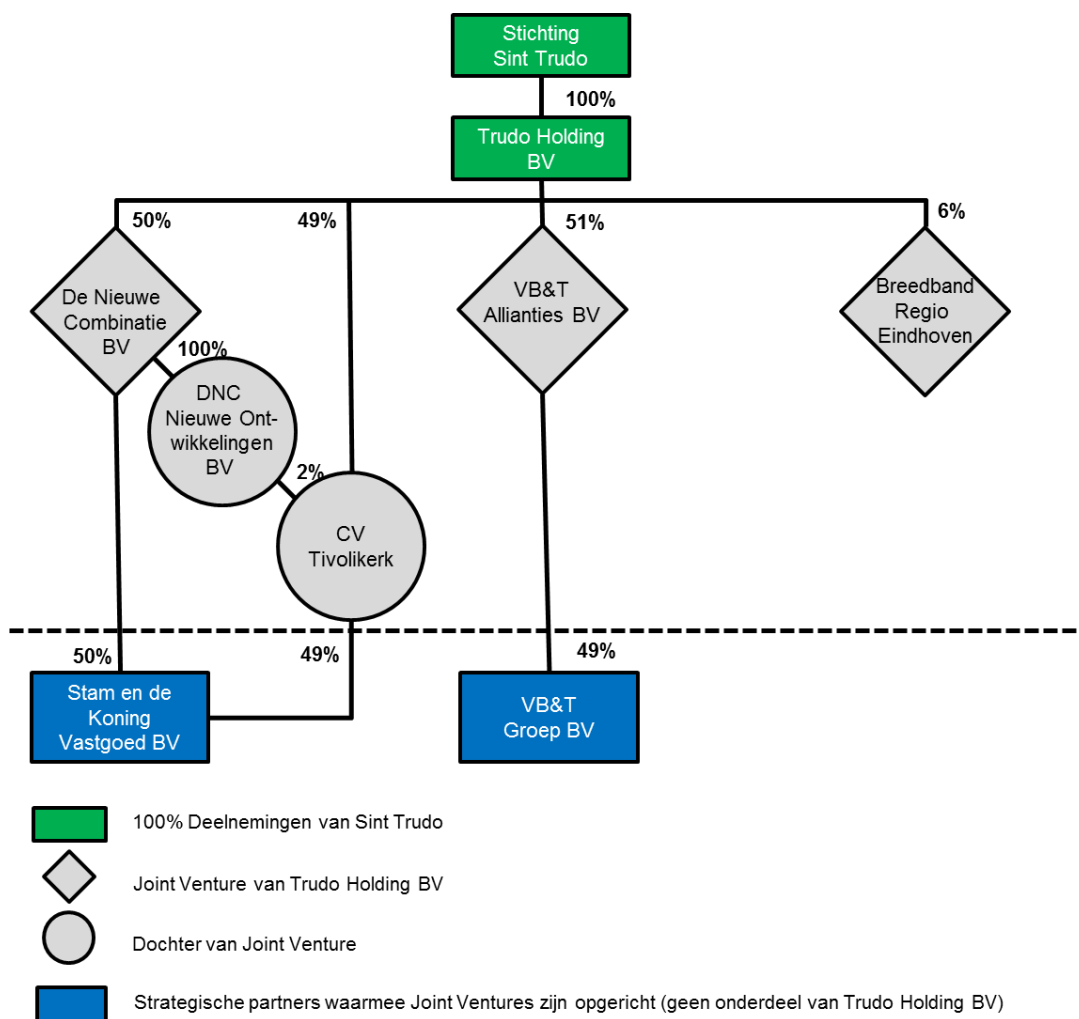
7.2 Verbindingen

Om op transparante wijze onderscheid te maken tussen kern- en nevenactiviteiten, heeft Trudo haar nevenactiviteiten ondergebracht in een holdingstructuur.

Alle entiteiten binnen de Holding zijn opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Trudo. Trudo Holding BV en haar joint ventures worden geconsolideerd in de jaarrekening van Stichting Trudo. De minderheidsdeelneming Breedband Regio Eindhoven BV (BRE) wordt als deelneming verwerkt op basis van de oorspronkelijke verwervingsprijs van de aandelen. De dagelijkse leiding van Trudo Holding BV lag op 31 december 2019 bij de directeur-bestuurders van Stichting Trudo, drs. T.A.G. van Kroonenburg MMO, E.J.P. Jansen Msc QC en ir. J.J.M. Goijaerts MM. Het toezicht op de holdingstructuur is in handen van de Raad van Commissarissen van Stichting Trudo.

7.2.1 Organisatiestructuur

Per 31 december 2019 ziet de organisatiestructuur er als volgt uit:



7.2.2 Trudo Holding BV

Het boekjaar 2019 is voor Trudo Holding BV afgesloten met een resultaat van € 10,6 miljoen positief.

Het resultaat kan als volgt worden gespecificeerd per BV:

	2019
DNC BV / CV Tivolikerk	-11.325
VB&T Allianties BV	340.295
Trudo Holding BV	10.294.457
Totaal resultaat deelneming	10.623.427

De Nieuwe Combinatie BV/ CV Tivolikerk

De Nieuwe Combinatie BV (DNC) is in 2019 niet actief geweest. De aandelen in De Nieuwe Combinatie BV zullen worden verkocht. Het economische eigendom is reeds in 2016 overgedragen aan mede-aandeelhouder Stam & De Koning.

Voor het te ontwikkelen project Tivolikerk is in 2010 een afzonderlijke rechtspersoon in de vorm van een Commanditair Vennootschap (CV) opgericht: CV Tivolikerk. De honderd procent dochteronderneming De Nieuwe Combinatie Nieuwe Ontwikkelingen BV treedt in de CV op als behorend vennoot (2 procent). Trudo Holding BV en Stam & De Koning Vastgoed ontwikkeling hebben beide een belang van 49 procent. In 2015 en 2016 (restand) zijn de geactiveerde projectkosten in de CV Tivolikerk afgeboekt. In de Toegelaten Instelling was hier reeds een voorziening voor getroffen. In 2020 zal DNC BV en Tivolikerk worden geliquideerd conform het RvC besluit van november 2019.

VB&T Allianties BV

De activiteiten van VB&T Allianties BV bestaan uit verhuur, makelaardij en het beheer van VvE's. De makelaardij richt zich op de verkoop en verhuur van bestaande woningen uit ons bezit en bemiddeling in hypotheek. Het VvE-beheer verleent diensten en verricht werkzaamheden rondom het beheer van Verenigingen van Eigenaars.

VB&T Allianties BV heeft in 2019 een positief resultaat gerealiseerd van € 673.110. Het aandeel van Trudo Holding BV bedraagt € 340.295.

Trudo Holding BV

Met de inwerkingtreding van de Woningwet is Stichting Trudo per 1 januari 2017 verplicht haar niet-DAEB vastgoed en niet-DAEB activiteiten te scheiden van haar DAEB vastgoed en DAEB activiteiten. Stichting Trudo heeft ultimo 2017 goedkeuring van de Autoriteit woningcorporaties ontvangen op het door haar ingediende scheidingsvoorstel met betrekking tot de overdracht van niet-DAEB vastgoed aan de woonvennootschap Trudo Holding BV.

Trudo Holding BV heeft in 2019 een resultaat gerealiseerd van € 10.623.427.

7.3 Solide

7.3.1 Kengetallen

In dit hoofdstuk wordt een samenvatting van de **geconsolideerde** jaarcijfers gegeven en worden de maatregelen toegelicht die Trudo neemt om de financiële continuïteit te waarborgen. Waar niet anders vermeld zijn de weergegeven cijfers en ratio's gebaseerd op de waardering volgens de jaarrekening, te weten waardering van het exploitatiebezit tegen actuele marktwaarde in verhuurde staat (MVS).

Kengetallen geconsolideerd	2019	2018
Resultaat	77,9 miljoen positief	111,4 miljoen positief
Bedrijfsopbrengsten	34,4 miljoen	33,1 miljoen
Eigen vermogen	671,8 miljoen	593,9 miljoen
Balanstotaal	1,3 miljard	1,3 miljard
Balanstotaal exclusief VoV	897 miljoen	842 miljoen
Solvabiliteit	49 procent	46 procent
Solvabiliteit exclusief VoV	75 procent	71 procent
Loan to value	26 procent	30 procent
Loan to value inclusief Vastgoed io + LM	23 procent	21 procent
Interest Coverage Ratio	2,9	2,3
Aantal verhuureenheden	7.232 eenheden	7.069 eenheden
Aantal woningen VoV	3.644 eenheden	3.606 eenheden

7.3.2 Balans

De vereenvoudigde geconsolideerde balans ziet er als volgt uit:

Balans –activa	2019	2018
Immateriële vaste activa	1.667.015	5.032
DAEB vastgoed in exploitatie	687.383.250	607.714.467
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	127.264.082	119.813.180
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	29.649.407	18.089.067
Onroerende zaken t.d.v. eigen exploitatie	599.442	681.127
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	493.809.355	456.869.123
Voorraad teruggekochte woningen	7.382.692	5.941.002
Totaal vastgoed	1.347.755.244	1.209.112.998
Financiële vaste activa	10.141.482	13.322.362
Overige voorraden	859.360	1.125.961
Vorderingen	2.619.073	2.313.381
Liquide middelen	18.444.874	65.822.439
Totaal	1.379.820.033	1.291.697.141

Balans –passiva		
Vermogen	671.819.202	593.861.204
Voorzieningen	1.663.489	16.750.335
Langlopende schulden	213.049.053	213.574.986
Terugkoopverplichting verkopen onder voorwaarden	482.822.542	449.904.584
Kortlopende schulden	10.465.748	17.606.033
Totaal	1.379.820.033	1.291.697.141

De belangrijkste posten worden hierna toegelicht.

De debetzijde

Aan de debetzijde van de balans staat de waarde van het DAEB-vastgoed, het niet-DAEB vastgoed, het vastgoed in ontwikkeling, de (on)roerende zaken t.d.v. de exploitatie en de voorraad VoV. Bij elkaar opgeteld is dat tezamen ca. € 1.347 miljoen. Elk onderdeel heeft zijn eigen waarderingsmethodiek.

In onderstaand schema is weergegeven hoe het vastgoed is onderverdeeld en hoe het vastgoed wordt gewaardeerd:

Vastgoed	Omschrijving	Waarderings-methode	Toelichting	Waarde €
Goodwill	Goodwill	Historische kosten	Historische kosten minus afschrijvingen	1.667.015
DAEB vastgoed in exploitatie	Sociale huur-	Marktwaaarde in	Taxatiewaarde	687.383.250
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Bedrijfsruimtes, dure huur woningen	Marktwaaarde in verhuurde staat	Taxatie-waarde	127.264.082
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Projecten in ontwikkeling	Historische kosten	Werkelijke kosten minus afwaardering	29.649.407
Onroerende zaken t.d.v. eigen exploitatie	Vastgoed voor eigen gebruik	Historische kosten	Historische kosten minus afschrijvingen	599.442
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Reeds verkochte slimmer kopen woningen	Marktwaaarde inclusief korting	Geïndexeerde verkoopprijs	493.809.355
Voorraad teruggekochte woningen	Teruggekochte slimmer kopen	Terugkoopwaarde	Taxatiewaarde	7.382.692
Totaal				1.347.755.244

De WOZ-waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ruim € 1.169 miljoen ultimo 2019 ten opzichte van € 814,6 miljoen in de balanswaardering (DAEB vastgoed en niet DAEB vastgoed in exploitatie).

De creditzijde

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

Eigen vermogen

Het eigen vermogen van € 672 miljoen van Trudo bestaat uit een gerealiseerd en een ongerealiseerd deel. Het ongerealiseerde deel van het vermogen ontstaat vanwege de waardering tegen actuele marktwaaarde (in verhuurde staat). In de gevallen dat de actuele marktwaaarde van een waarderingscomplex hoger is dan de stichtingskosten dient er een herwaarderingsreserve gevormd te worden. Deze herwaarderingsreserve is een ongerealiseerde winst die mogelijk in de toekomst deels gerealiseerd wordt. Deze ongerealiseerde winst echter zal nooit in zijn geheel worden gerealiseerd aangezien de uitgangspunten van de marktwaaarde geen recht doen aan de volkshuisvestelijke doelstelling van Trudo. Immers, de markthuur ligt stelselmatig hoger dan de werkelijke huur.

In de actuele marktwaaarde is het vastgoed volgens het Handboek Modelmatig Waarderen Woningcorporaties gewaardeerd. Hierbij worden echter een aantal uitgangspunten genomen die ervoor zorgen dat deze waarde niet realiseerbaar is. In de waardering van het vastgoed wordt onder meer uitgegaan van een actief uitpondbeleid tenzij doorexplotatie tegen markthuur leidt tot een hogere waardering.

De beleidswaarde, die hierna nog verder uitgebreid aan de orde komt en wederom een nieuwe waarderingsmethodiek is welke in 2018 is geïntroduceerd door de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), geeft een waardering die meer aansluiting zou moeten geven bij de volkshuisvestelijke doelstellingen van de corporatie-sector. Echter, hier lijkt niets minder waar. Trudo is van mening dat haar bezit door de beleidswaarde-methodiek ten onrechte te laag wordt gewaardeerd.

Vanuit Trudo-perspectief zijn de beleidsmatige verschillen tussen de beleidswaarde en actuele marktwaaarde de volgende:

- De actuele marktwaaarde gaat uit van een actief uitpondbeleid; in de beleidswaarde-methodiek geldt een 100% door-exploiteerscenario. Bij Trudo worden een beperkt aantal woningen per jaar verkocht en er zijn diverse woningen aangemerkt als toekomstige verkoopvijver. De waardering naar Trudo-maatstaven ligt derhalve tussen beide voorgeschreven methodieken in. Wanneer de actuele marktwaaarde herrekend wordt tegen een door-exploiteerscenario dan daalt de marktwaaarde en het eigen vermogen substantieel, zoals de beleidswaardeberekening ook laat zien;

- In het door-exploiteersscenario binnen de marktwaarde wordt de huur bij mutatie geharmoniseerd naar de laagste van de markthuur of de maximale huur. In deze grotendeels gefingeerde werkelijkheid wordt de huur geharmoniseerd naar de streefhuur zoals vastgesteld in het beleid. Deze streefhuur ligt lager dan de markthuur. Wanneer de marktwaarde wordt herrekend met de streefhuur als zijnde de markthuur dan daalt de marktwaarde en het eigen vermogen.

Na deze correcties wordt er gesproken over een (beleidswaarde-)waardering van het vastgoed en het eigen vermogen die meer recht zou doen aan de juistheid van de waardering van het corporatie-bezit. Het hierdoor verkregen (gecorrigeerde) eigen vermogen ligt circa 45% lager dan het eigen vermogen tegen actuele marktwaarde. We hebben het hier dan over enkele honderden miljoenen euro's verschil.

Zoals gezegd, de volkshuisvestelijke waardering van het bezit zou volgens Trudo door haar specifieke (verkoop- en huur-)beleid ergens tussen de beleidswaarde en actuele marktwaarde in moeten liggen. De regelgeving in de volkshuisvestingssector, zoals door Aw, WSW en Raad voor de Jaarverslaggeving bepaald, staat het op dit moment echter niet toe om een individuele Trudo-benadering toe te staan. Het effect hiervan is dat Trudo, in haar ogen ten onrechte, beperkt wordt in de toekenning van haar maximale financieringsruimte wat vervolgens tot uitdrukking komt in lagere toekomstige investeringen (voor duurzaamheid, beschikbaarheid en betaalbaarheid). Hiervan zijn naar de mening van Trudo de woningzoekende, de zittende huurder, de gemeente Eindhoven, de Brainport-regio, tal van andere netwerkpartners en in het algemeen ons klimaat de dupe.

Levensvatbaarheid en financierbaarheid van de corporatie

Trudo is, ondanks de hiervoor genoemde beperkingen, in staat om te blijven voldoen aan de volkshuisvestelijke bedrijfsdoelstellingen volgens de genormeerde, toekomstige vermogensontwikkelingen. Dit blijkt uit de financiële kengetallen gebaseerd op de gedetailleerd doorgerkende meerjarenbegroting. Aan de gestelde normen van Aw en WSW wordt grotendeels voldaan. De beoordelingen van zowel Aw en WSW zijn dan ook positief. Zij oordelen dat Trudo haar financiële continuïteit ruim voldoende heeft geborgd en dat in de toekomst dan ook prima voldaan kan worden aan de rente- en aflossingsverplichtingen.

Vermeldenswaard is dat de VoV-voorraad (Slimmer Kopen®) van 3.644 woningen een stille reserve met zich meebrengt. Immers, de waardering van dit 'bezit' geschiedt tegen de verkoopprijs minus de verleende korting. Deze korting zal in de toekomst altijd dienen te worden terugbetaald aan Trudo en bedraagt ultimo 2019 circa **175 miljoen** euro. Evenwel mag deze post vanwege verslaggevingsvoorschriften niet meegenomen worden in de bepaling van het eigen vermogen. Vandaar dat dit als stille reserve wordt aangemerkt.

Indicatieve bestedingsruimte.

De minister heeft ook in 2019 per corporatie en per gemeente de indicatieve bestedingsruimte van de individuele corporatie bepaald. Het betreft een modelmatige aanname van de beschikbare middelen en is slechts een benadering van de complexe werkelijkheid. Het betreft de mogelijke financieringsruimte van de corporatie op basis van het vermogen gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. In het rekenmodel is rekening gehouden met de normen die Aw en WSW stellen. Daarbij is gekeken naar het investeringsvolume bij nieuwbouw, bij verbeteringen en bij huurmatiging. In de komende jaren zal Trudo verder invulling blijven geven aan haar investeringsprogramma waarbij ca. 416 miljoen geïnvesteerd zal worden in nieuwbouw. Daarbij streeft Trudo naar een maximale inzet van de haar toevertrouwde middelen. De indicatieve bestedingsruimte voor Trudo is derhalve wederom op nagenoeg nihil gesteld.

Vreemd vermogen

De omvang van het vreemd vermogen (kort en lang) binnen Trudo bedroeg € 224 miljoen. € 213,5 miljoen hiervan betreft bij het WSW geborgde leningen. De gemiddelde rente bedraagt 2,3%. De gemiddelde schuld per verhuureenheid is € 29.532

Voorzieningen

De volgende post aan de creditkant is de post 'Voorzieningen' van € 0,9 miljoen. Dit bedrag is gereserveerd voor het verlieslatende deel van aangegane verplichtingen ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen.

'Terugkoopverplichting' woningen verkoop onder voorwaarden

Deze post heeft betrekking op de woningen die met het label Slimmer Kopen® verkocht zijn. Die post bedraagt ultimo 2019 € 482,8 miljoen.

Hier is een toelichting op zijn plaats, aangezien de term 'terugkoopverplichting' verwarring schept. 'Trudo heeft met Slimmer Kopen® juridisch nooit een terugkoopverplichting. De koper heeft wel een aanbiedingsplicht en Trudo daarmee een voorkeursrecht om terug te kopen. Ook al maken we daar in de praktijk nagenoeg altijd gebruik van, we zijn op geen enkele wijze verplicht om terug te kopen. Als 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 echter om Slimmer Kopen® op deze manier op de balans op te nemen. Zou deze post achterwege mogen blijven, zoals Trudo het veel liever zou zien, dan zou dit een sterk positief effect hebben op de vermogensratio solvabiliteit. Vandaar dat we onder het kopje 'kengetallen' dit als zodanig ook inzichtelijk maken.

7.3.3 Resultatenrekening

Resultaat kernactiviteiten	6.517.745	4.246.625
Resultaat verkoop	6.494.528	2.172.152
Waardemutatie DAEB vastgoed	66.246.144	88.642.435
Waardemutatie niet DAEB vastgoed	9.136.745	25.258.459
Waardemutatie verkopen onder voorwaarden	6.908.204	8.504.047
Waardemutatie projecten in ontwikkeling	-12.865.617	-30.005.402
Resultaat deelnemingen en belastingen	-4.515.900	12.587.450
Resultaat	77.921.850	111.405.766

Positief resultaat uit kernactiviteiten

Het resultaat uit onze kernactiviteiten – exclusief de kernactiviteit Verkoop – (inclusief rente) is € 6,5 miljoen positief. Dat is de optelsom van voornamelijk huuropbrengsten en overige opbrengsten (ca. € 38 miljoen) minus personeelskosten, onderhoudskosten en overige bedrijfskosten (ca. € 26,2 miljoen) en minus het saldo financiële baten en lasten (ca. € 5,3 miljoen).

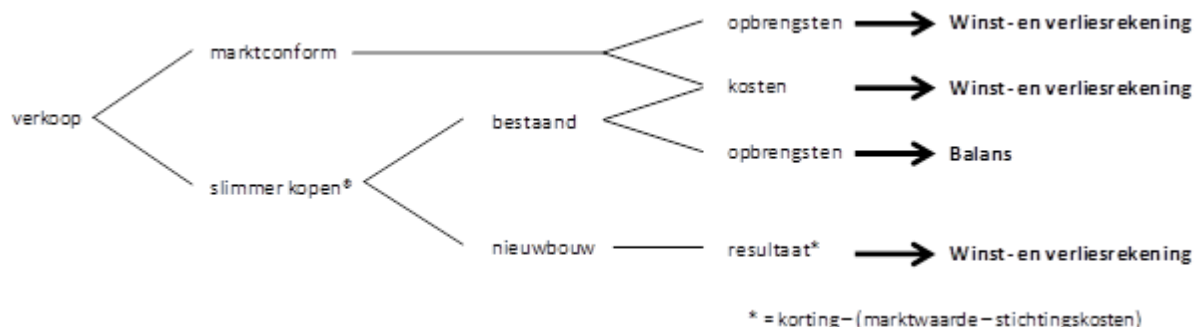
Alle kosten van onze kernactiviteiten zijn hierin meegenomen, inclusief de uitgaven voor leefbaarheid. De nieuwbouw in het kader van de stedelijke vernieuwing en uitbreiding zijn uiteraard niet verdisconteerd in het resultaat uit kernactiviteiten.

De posten 'onder de streep' betreffen het boekhoudkundige resultaat uit verkoop, het resultaat uit deelnemingen en de waardemutaties van het vastgoed.

Boekhoudkundig resultaat Verkoop

Het resultaat uit verkoop is uiteraard de resultante van opbrengsten en kosten. Als gevolg van accountancy spelregels lopen sinds 2011 zowel de kosten als de opbrengsten van de marktconforme verkopen via de winst- en verliesrekening, maar van Slimmer Kopen® alleen de kosten¹⁰. De opbrengsten van Slimmer Kopen® lopen via de balans als mutatie in het eigen vermogen. Het gevolg

¹⁰ Onderstaand schema toont in hoofdlijnen hoe Verkoop, als gevolg van de richtlijnen voor externe verslaggeving, moet worden meegenomen in de Winst- en verliesrekening, dan wel in de Balans.



is dat, ondanks het feit dat Trudo in 2019 met maar liefst 664 transacties wederom een topjaar had, het boekhoudkundig resultaat uit verkoop in de winst- en verliesrekening op slechts € 6,5 miljoen uitkwam.

In 2019 is aan marktconforme verkoopopbrengsten € 16,7 miljoen verantwoord. Hierop worden alle verkoopkosten in mindering gebracht (ca. € 1,2 miljoen). De verkoopkosten bestaan uit onder meer bodemonderzoek, technokeuringen, taxaties en makelaardij alsmede toegerekende organisatiekosten. Echter, deze kosten omvatten dus ook de Slimmer Kopen® woningen, zoals hiervoor is aangegeven.

4 x waardemutatie

In 2019 is het vastgoed van Trudo op de balans gewaardeerd tegen actuele marktwaarde in verhuurde staat. De waardeveranderingen ten opzichte van 2018 van het DAEB vastgoed, niet DAEB vastgoed, Slimmer Kopen® en projecten in ontwikkeling worden meegenomen in de bepaling van het resultaat.

Waardemutatie DAEB vastgoed

De eerste waardemutatie is de verandering van de waarde van het 'DAEB vastgoed'. De marktwaarde van het DAEB vastgoed is € 66,2 miljoen hoger dan een jaar geleden.

Waardemutatie niet-DAEB vastgoed

De tweede waardeverandering die verwerkt wordt in het resultaat is de waardemutatie van het niet-DAEB vastgoed. De marktwaarde van het niet-DAEB vastgoed is € 9,1 miljoen hoger dan een jaar geleden.

Waardemutatie Slimmer Kopen® (verkoop onder voorwaarden)

Sinds de jaarrekening 2011 wordt Slimmer Kopen® opgenomen op de balans. Aan de debetzijde wordt de verkoopprijs minus de verstrekte korting 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 over 2019 een saldo op van ca. € 4,5 miljoen positief. Daarnaast ontstaat er een positief resultaat doordat de verkoopprijs van de verkopen uit bestaand bezit inclusief korting hoger was dan de marktwaarde. Dit resultaat in een aanvullend resultaat van ca. € 2,3 miljoen positief.

Waardemutatie projecten in ontwikkeling

De mutatie van projecten in ontwikkeling bedraagt over 2019 € 12,9 miljoen negatief. Dat bedrag is het resultaat van:

- de voorziening die is getroffen voor projecten, die intern zijn geformaliseerd en extern zijn gecommuniceerd en waarvan de marktwaarde bij oplevering naar verwachting lager zal zijn dan de stichtingskosten. Dit bedraagt € 0,8 miljoen;
- de investeringen in de categorieën gebiedsontwikkeling, haalbaarheidsonderzoeken en tijdelijk gebruik worden direct ten laste van het resultaat genomen. In 2019 bedraagt deze post ca. € 13,5 miljoen;
- tenslotte is de marktwaarde van het opgeleverde vastgoed in 2019 ca. € 0,1 miljoen lager dan in voorgaande jaren was ingeschat.

Belastinglatenties

In het boekjaar 2019 heeft Trudo een tweetal belastinglatenties gevormd van in totaal circa € 9 miljoen om verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering te vormen.

Er is een actieve belastinglatentie gevormd voor de verkoopvijver van het vastgoed in exploitatie. Daarnaast is een actieve belastinglatentie gevormd voor de compensabele verliezen uit het verleden. Deze compensabele verliezen worden op de balans gewaardeerd wanneer zij binnen de wettelijke periode verrekend kunnen worden. Bij het bepalen van de compensabele verliezen is tevens rekening gehouden met het opwaarderingspotentieel wat op het vastgoed aanwezig is. Het vormen van deze latenties op de balans in het boekjaar 2019 is het gevolg van het herijken van de fiscale meerjarenstrategie gedurende het jaar 2019.

7.3.4 Financiële continuïteit

In deze paragraaf wordt de (financiële) continuïteit van Trudo toegelicht: welke ontwikkelingen zijn in deze relevant en hoe opereert de organisatie om die continuïteit te waarborgen?

Waarborgen continuïteit

Het waarborgen van de financiële continuïteit is van primair belang. Er is daarom een aantal prestatie-indicatoren vastgesteld om de financiële continuïteit te waarborgen. Onderscheid hierbij dient te worden gemaakt tussen beoordeling van deze ratio's op grond van uit de jaarrekening te herleiden waardering (actuele marktwaarde in verhuurde staat) en de in 2018 geïntroduceerde beleidswaarde volgens het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het WSW. Hierbij betreft Trudo ook altijd het toekomstig meerjarenperspectief teneinde tijdig te kunnen bijsturen mocht blijken dat kasstromen zich in de toekomst op een andere wijze dan gewenst ontwikkelen.

1. Solvabiliteit: de verhouding tussen het eigen vermogen en het totale vermogen bedraagt minimaal 25% volgens de actuele marktwaarde-methodiek en minimaal 20% volgens de beleidswaardemethodiek.
2. Loan to Value: de omvang van de leningenportefeuille in relatie tot de waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt maximaal 70% volgens de actuele marktwaarde-methodiek en maximaal 75% volgens de beleidswaardemethodiek
3. Liquiditeit: de beschikbare kasstromen moeten altijd voldoende zijn om de geraamde uitgaven te kunnen doen. Dit wordt gedaan aan de hand van de Interest Coverage Ratio (ICR) die minimaal 1,4 dient te bedragen.

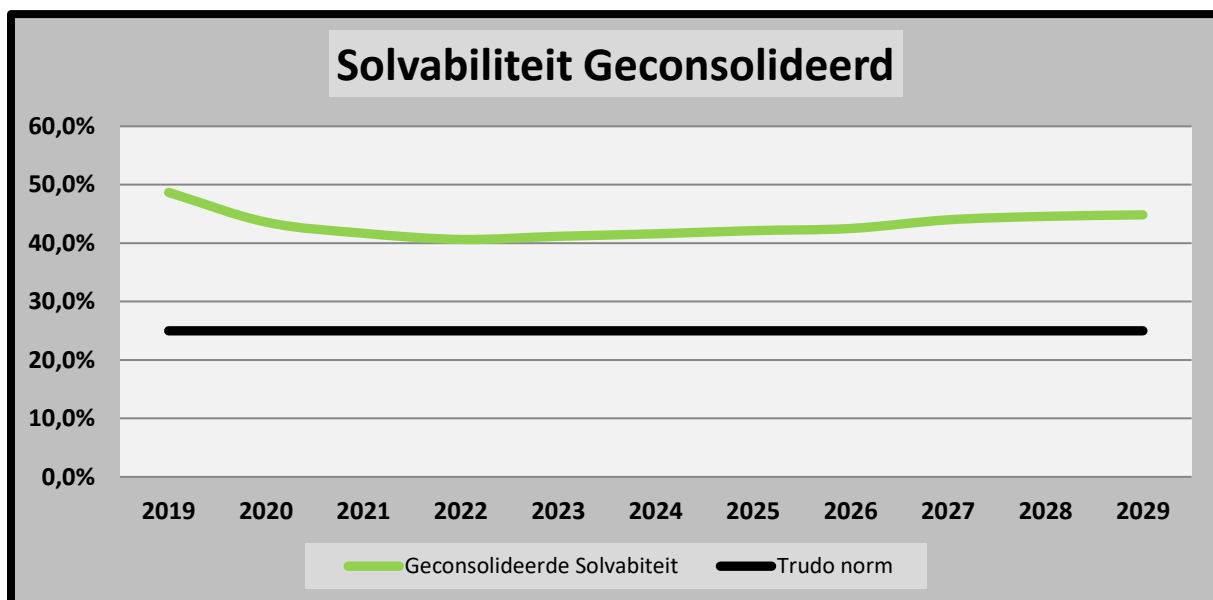
Investeringsvoorstellen worden getoetst aan bovenstaande normen. Het verloop van de kasstromen wordt gevolgd en maandelijks worden (meerjaren)prognoses geactualiseerd, zodat we tijdig kunnen bijsturen als de financiële continuïteit in gevaar dreigt te komen. Mogelijkheden om bij te sturen, zijn onder meer:

- bijsturen in het investeringsprogramma, de nieuwbouwplannen;
- de korting bij Slimmer Kopen®;
- meer/minder woningen inzetten voor (marktconforme) verkoop.

De genoemde prestatie-indicatoren zullen hieronder (voor de DAEB-tak) wat uitgebreider besproken worden.

Solvabiliteit

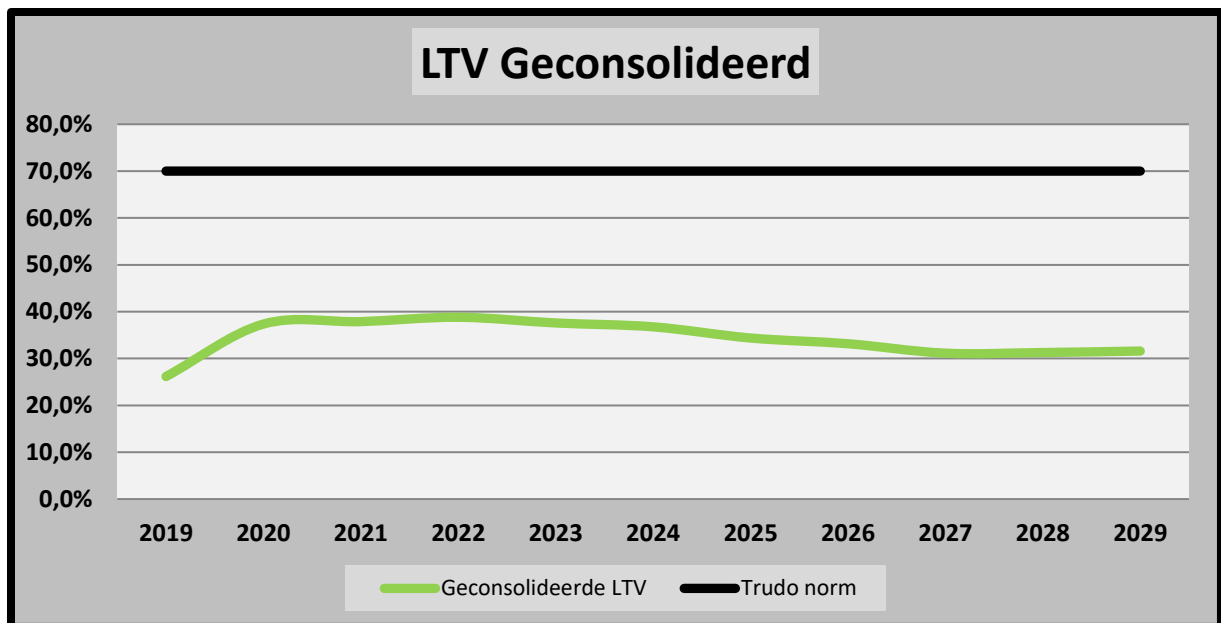
De solvabiliteit is de verhouding tussen het eigen en totale vermogen. Intern heeft Trudo een norm voor de solvabiliteit van 25 procent gesteld op basis van de actuele marktwaarde-methodiek. De norm die vanuit de sector in de beleidswaardemethodiek vanaf 2019 wordt gehanteerd bedraagt minimaal 20%. Ultimo 2019 bedraagt de solvabiliteit ruim 48% volgens de actuele marktwaarde-methodiek waarna deze eind 2028, na een lichte daling in de jaren tot 2022, weer op ongeveer datzelfde niveau zal uitkomen volgens de meest recente meerjarenraming van november 2019.



Loan to value

Dit kengetal geeft weer welk deel van vastgoedwaarde met extern vreemd vermogen is gefinancierd. De interne richtlijn aangaande het DAEB-bezit is dat maximaal 70% van de actuele marktwaarde van het vastgoed in exploitatie op enig moment extern mag zijn gefinancierd. Ultimo 2019 komt de LTV uit op circa 26%.

Trudo is van mening dat in een periode met een relatief hoog aandeel nieuwbouwinvesteringen in uitvoering niet enkel het vastgoed in exploitatie maar ook de vastgoedwaarde van de in ontwikkeling/ in aanbouw zijnde woningen meegenomen zou moeten worden in de berekening van dit kengetal. Immers, leningen dienen voorafgaand aan het uitvoering geven aan de vastgoedrealisatie aangetrokken te worden om ook de uitgaven tijdens de ontwikkeling en bouw van projecten te kunnen betalen. Zeker in perioden waarin sprake is van een groot aantal woningen in aanbouw in relatie tot het aantal woningen in exploitatie levert dit anders een te vertekend beeld op. Dit is bij Trudo aan de orde. In dit geval bedraagt de LTV ultimo 2019 zelfs circa 23%.



Liquiditeit

Trudo stuurt op kasstromen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende drie kasstromen:

1. Operationele kasstroom
2. (Des)investeringskasstroom
3. Financieringskasstroom

De toekomstige financieringsbehoefte (3) volgt uit de prognosticeerde operationele kasstroom (1) en de (des)investeringskasstroom (2).

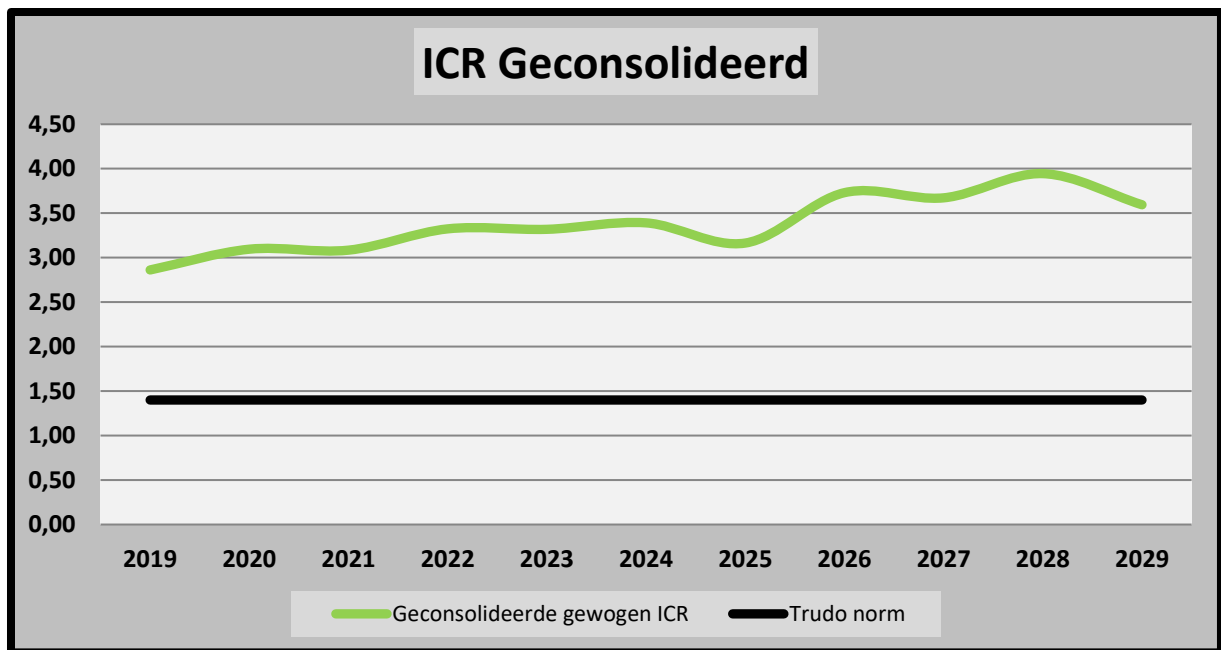
Derivaten

Trudo heeft geen derivaten. Trudo zal in de toekomst conform haar beleid ook geen nieuwe derivaten afsluiten.

Treasurybeleid

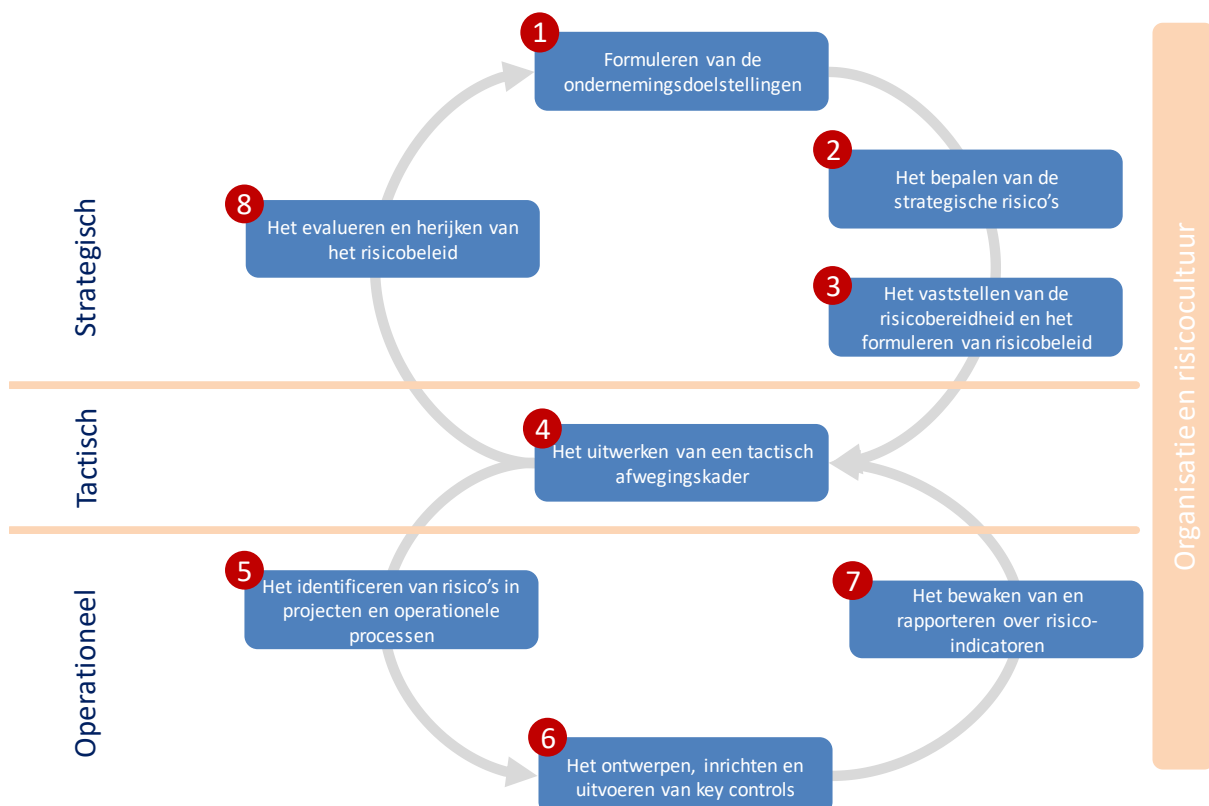
De treasuryactiviteiten van Trudo omvatten cashmanagement, financieringsbeleid, beleggingsbeleid en rentemanagement. Het treasurystatuut geeft een kader met uitgangspunten en doelstellingen waaraan de treasuryactiviteiten dienen te voldoen. Binnen dat kader wordt jaarlijks een treasuryjaarplan opgesteld, waarin het beleid op de middellange termijn wordt vertaald in financiële consequenties en getoetst aan de geformuleerde doelstellingen. Het treasuryjaarplan geeft inzicht in het verloop van de liquiditeitspositie over een periode van tien jaar. Ook worden concrete acties benoemd om renterisico's te beheersen en de financierbaarheid te waarborgen.

Voor de uitvoering van treasuryactiviteiten komt ten minste viermaal per jaar een treasurycommissie bijeen. Daarbij sluit geregeld ook een externe adviseur aan. Binnen de treasurycommissie worden actuele ontwikkelingen besproken en voorgenomen acties op het gebied van beleggingen en financieringen geconcretiseerd. Het treasurystatuut wordt jaarlijks geactualiseerd met het oog op de laatste stand van de wet- en regelgeving, met name met betrekking tot derivaten.



Risicomanagement

In 2019 heeft Trudo ervoor gekozen om te gaan werken met een integraal risicomodel, dat aansluit bij de systematiek van de beleids8baan, zoals die in de sector vaak wordt gebruikt als procesmodel voor vastgoedsturing. In 2020 wordt dit model gefaseerd geïmplementeerd.



1. *Formuleren van de ondernemingsdoelstellingen*

Onze ondernemingsdoelstellingen op het hoogste abstractieniveau hebben we in mei 2019 vastgesteld in onze 'nieuwe' visie: Supporting People: The Next Step.

2. *Het bepalen van strategische risico's*

Voor het bepalen van de strategische risico's worden specialisten uit de organisatie (op de verschillende onderdelen) gevraagd om per blok uit de strategiekaart de belangrijkste risico's te benoemen (max 5). De directie selecteert hieruit de 10 belangrijkste strategische risico's. De uitkomst van dit selectieproces wordt jaarlijks geagendeerd in de laatste RvC-vergaderingen. In overleg met de RvC wordt vervolgens de selectie van de 10 belangrijkste strategische risico's op dat moment vastgesteld. Gedurende het opvolgende jaar wordt vervolgens elk kwartaal over deze 10 risico's gerapporteerd in termen van omvang van het risico (kans x impact) en de genomen beheersmaatregelen.

3. *Het vaststellen van de risicobereidheid en het formuleren van het risicobeleid*

Risicobereidheid geeft uitdrukking aan de aard en omvang van de risico's die Trudo bereid is om aan te gaan bij het realiseren van haar ondernemingsdoelstellingen. Een notitie over de risicobereidheid van Trudo wordt in het derde kwartaal van 2020 gemaakt.

4. *Het uitwerken van het tactische afwegingskader*

Het strategische afwegingskader is al het relevante beleid, de afwegingskaders en de richtlijnen die ten behoeve van de beheersing van de risico's zijn uitgewerkt. Denk aan: financieel reglement, treasury statuut, fiscaal statuut, investeringsstatuut, maar ook streefhuurbeleid en onderhoudsbeleid, en bijvoorbeeld richtlijnen voor hele specifieke risico's zoals een informatiebeveiligingsbeleid of een integriteitscode. Bij Trudo noemen we dit het Toezichts- en Toetsingskader. Dat wordt als onderdeel van de P&C-cyclus op de verschillende onderdelen voortdurend herijkt, geactualiseerd en aangevuld.

5. *Het identificeren van risico's in projecten en operationele processen*

Risicomanagement op operationeel niveau is het dagelijkse risicobeheer in de primaire en ondersteunende processen en in projecten. Dit zijn met name operationele risico's (als gevolg van het falen van mensen, systemen of processen). De risico's in de primaire en ondersteunende processen zijn reeds geïdentificeerd. De risico's bij projecten worden per project geïdentificeerd en opgenomen in de managementrapportages op projectniveau.

6. *Het ontwerpen, inrichten en uitvoeren van key controls*

Bij Trudo gebruiken we in dit verband vier instrumenten:

1. **Risico inventarisatie investeringsprogramma**

1 x per kwartaal, verantwoordelijkheid: team Slimmer Investeren.

2. **Risico inventarisatie op projectniveau**

Is onderdeel van de managementrapportage per project, maandelijkse actualisatie, verantwoordelijkheid: projectleiders.

3. **Managementrapportages over de primaire en ondersteunende processen.**

Maandelijks, verantwoordelijkheid: teamleiders en opdrachtgevers.

4. **Interne controles**

Op basis van een Jaarplan Interne Controle, worden er jaarlijks een aantal audits uitgevoerd. Verantwoordelijkheid: team Finance & Control.

7. *Het bewaken van en rapporteren over risico-indicatoren*

Eens per kwartaal wordt, als onderdeel van de kwartaalrapportage, gerapporteerd over het risicomanagement van Trudo, waarin, zodra de implementatie volledig voltooid is, de resultaten worden samengevat van:

1. Inventarisatie strategische risico's.
2. Risico inventarisatie investeringsprogramma.
3. Risico inventarisatie op projectniveau.
4. Risico's volgend uit managementrapportages processen.
5. Uitgevoerde interne controles / audits.

Evalueren en herijken van het risicobeleid

Gekoppeld aan de cyclus van de herijking van de visie zullen we ook eens in de vier jaar het risicobeleid (inclusief de systematiek van integraal risicomanagement) van Trudo herijken.

Covid-19

In maart 2020 is de impact van het Covid-19 virus op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. Niet langer is er vooral sprake van gezondheidsrisico's, inmiddels is de samenleving tijdelijk ontwricht en lijkt een economische recessie onafwendbaar. Met name de ontwrichting van de samenleving is zorgwerkend voor de samenleving als geheel, onze huurders en onze organisatie.

De impact van het Covid-19 virus betekent dat wij onze bedrijfsprocessen hebben aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren.

De grootste risico's van het Covid-19 virus voor ons lijken op dit moment waardedaling van activa, vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud, langere leegstand van verhuurde eenheden en uitval van medewerkers. Dat lijken vooralsnog geen factoren die kunnen leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit.

Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand om de volgende redenen:

- De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid, wij zien op dit moment nog geen materiële impact op de inning van huren;
- Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast en zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen;
- De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

Daarnaast hebben we niet direct te maken met een liquiditeitsrisico. Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken BNG/NWB is nu en naar verwachting komend jaar ook geen probleem. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van Trudo.

Zo nodig kan getemporiseerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwarende van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om de flexibele of variabele kosten te verlagen. Daar waar noodzakelijk zullen wij ook gebruik maken van de maatregelen die de rijksoverheid heeft afgekondigd om de economische gevolgen te beperken.

Op dit moment hebben we vooral aandacht voor crisismanagement en is het nog te vroeg voor een gedetailleerde impactanalyse. Vooralsnog verwachten wij niet dat dit invloed heeft op de financiële continuïteit van Trudo.

7.3.5 Beleidswaarde

Navolgende tekst is als standaard tekst overgenomen uit een handreiking die is opgesteld om de door instanties geïntroduceerde beleidswaarde ter toelichting te duiden in het bestuursverslag. Trudo conformeert zich vanuit vigerende regelgeving aan het opnemen van deze tekst in het Jaarverslag. Trudo is echter van mening dat, anders dan de terminologie doet vermoeden, met het begrip 'beleidswaarde' in het geheel geen recht wordt gedaan aan de waardering volgens Trudo-beleid.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De marktwaarde en de beleidswaarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek.

Het jaar 2019 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Trudo heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 87,1 miljoen gegroeid naar een waarde van € 814,6 727,5 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 12%.

De positieve waardeontwikkeling (exclusief de aanwas door opgeleverde nieuwbouwprojecten) is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2018 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden m.i.v. het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 en in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de actuele marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde deze actuele marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 was een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties zouden voor de Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. Daarover hebben Aw en WSW op het moment van schrijven nog geen uitsluitsel over gegeven.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de actuele marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het

corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Het bestuur van Trudo heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB-bezit in exploitatie en de actuele marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 287 miljoen. Het verschil tussen de actuele marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde verhuurde staat	814,6 miljoen
Afslagen:	
• Beschikbaarheid (doorexploiteren)	55,0 miljoen
• Betaalbaarheid (huren)	194,1 miljoen
• Kwaliteit (onderhoud)	16,9 miljoen
• Beheer (beheerkosten)	42,1 miljoen
Subtotaal	308,1 miljoen
Beleidswaarde	506,5 miljoen

8. Transparantie in bestuur en toezicht

8.1 Governance

8.1.1 Governancecode

De Raad van Commissarissen van Trudo heeft de Governancecode Woningcorporaties al sinds 2006 geïmplementeerd en in de loop der jaren de vernieuwde codes geïmplementeerd. Ook in 2019 is de Governancecode Woningcorporaties van kracht.

8.1.2 Statuten en reglementen

Trudo beschikt over een aantal reglementen conform de vereisten van de Woningwet. Daarnaast beschikt Trudo over een Toezicht & Toetsingskader. Voor de reglementen is aangesloten op de modelreglementen van Aedes. De reglementen zijn op de website van Trudo gepubliceerd. In 2019 zijn het Reglement voor de Raad van Commissarissen alsmede het Bestuursreglement aangepast. Per 11 december 2018 zijn de statuten van Stichting Trudo wederom gewijzigd als gevolg van de wijzigingen in de Woningwet.

8.1.3 Integriteitcode

Trudo kent sinds 2006 een Integriteitcode. In 2011 is er een aangescherpte versie geïmplementeerd. Deze is te vinden op www.trudo.nl. Alle medewerkers worden geacht zich aan de code te houden en de directie ziet zorgvuldig toe op de handhaving.

In de integriteitcode wordt onderscheid gemaakt tussen interne integriteit en externe integriteit. Verder gaat de code in op bewustzijn en verantwoordelijkheid, gedrag, sancties en communicatie.

Met betrekking tot interne integriteit wordt in de code ingegaan op regels met betrekking tot privégebruik van bedrijfseigendommen, nevenwerkzaamheden en declaraties.

Met betrekking tot de externe integriteit bevat de code regels over de scheiding tussen zakelijke- en privébelangen, de omgang met bewoners, geschenken en giften, uitnodigingen, sponsoring, communicatie en sociale media, geheimhouding en aanbestedingsbeleid.

Tot slot bevat de code regels voor de omgang met collega's, de relatie met HRM-beleid en een passage over sancties in geval van schending van de integriteitcode.

Het integriteitbeleid is bij alle medewerkers bekend. De code is voor medewerkers beschikbaar via het intranet en is opgenomen in de TrudDO's, DON'Ts & Xtra's (Trudo's personeelshandboek, dat jaarlijks wordt geactualiseerd). Daarnaast hebben alle medewerkers een exemplaar van de code ontvangen. Eventuele wijzingen in de code worden aan medewerkers gepresenteerd in gezamenlijke bijeenkomsten en zijn bekend middels intranet. Het integriteitbeleid is minimaal één maal per jaar onderwerp van gesprek in de teamoverleggen.

Over 2019 zijn geen gevallen bekend van schending van de integriteitcode door medewerkers van Trudo.

In de Integriteitscode wordt melding gemaakt van de Klokkenluiderregeling. In 2019 is geen gebruik gemaakt van de Klokkenluiderregeling.

8.2 Het bestuur

8.2.1 Personalia

Gedurende heel 2019 had Trudo een driehoofdig bestuur bestaande uit drs. Theo van Kroonenburg MMO, Edwin Jansen Msc. QC en ir. Jos Goijaerts MM.

Tabel: Personalia bestuur op 31 december 2019

Naam	Functie	M / V	Geboorte-datum	Nevenfuncties	Werkzaam in huidige functie sinds	Werkzaam in organisatie sinds
Drs. T.A.G van Kroonenburg MMO	Directeur-bestuurder <i>Portefeuille: Wonen, Strategie & Beleid, Marketing & Communicatie</i>	M	14-04-1959	Bestuurslid (vice voorzitter) Stichting Koenraad, Eigenaar / Directeur / Bestuurslid Mavast BV	15 juni 2018	15 juni 2018
E.J.P. Jansen Msc QC	Directeur-bestuurder <i>Portefeuille: Finance & Control, Informatisering & Automatisering, Juridische Zaken, HRM en Office Support</i>	M	08-04-1968	RvC lid St.Lucas, Bestuurslid Stichting FCE Talent Support	1 maart 2018	1 juni 2015
ir. J.J.M. Goijaerts MM	Directeur-bestuurder <i>Portefeuille: Slimmer Investeren</i>	M	23-09-1961	Bestuurslid Stichting Buurtonderneming Woensel West, Eigenaar / bestuurder De Associatie.	1 maart 2018	1 september 2004

Opleiding

De heer van Kroonenburg heeft in 2019 54 PE-punten behaald (4 in 2018). De heer Jansen heeft in 2019 69 PE-punten behaald (15 in 2018). De heer van Goijaerts heeft in 2019 44,5 PE-punten behaald (64 in 2018).

8.2.2 Taken, bevoegdheden en werkwijze

Taken en bevoegdheden

De onderstaande tekst over de taken en bevoegdheden van de bestuurders komt uit de statuten van Stichting Trudo. De volledige statuten zijn te downloaden op www.trudo.nl.

1. Behoudens beperkingen volgens de statuten is het bestuur belast met het besturen van de stichting. Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen en tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijke medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt.
2. Ieder lid van het bestuur is daarbij tegenover de stichting gehouden tot een behoorlijke vervulling van de aan hem opgedragen taak. Het bestuur onderschrijft de Governancecode voor woningcorporaties en is verplicht deze Governancecode na te leven.
3. De wijze waarop het bestuur tot besluitvorming overgaat wordt vastgelegd in het bestuursreglement, indien het bestuur uit meerdere leden bestaat.
4. Aan de voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen zijn, onverminderd het elders in deze statuten bepaalde, onderworpen de besluiten van het bestuur omtrent:

- de volkshuisvestelijke doelstellingen van de stichting;
 - de operationele en financiële doelstellingen van de stichting;
 - overdracht of overgang van de door de stichting in stand gehouden onderneming dan wel een overwegend deel van die onderneming aan een derde;
 - het aangaan of verbreken van duurzame samenwerking van de stichting met een andere rechtspersoon of vennootschap dan wel als volledig aansprakelijke vennoot in een commanditaire vennootschap of vennootschap onder firma, indien deze samenwerking of verbreking van ingrijpende betekenis is voor de stichting;
 - besluiten betreffende een juridische fusie of splitsing;
 - het doen van een investering ten behoeve van de volkshuisvesting, indien daarmee ten minste drie miljoen euro (EUR 3.000.000,00) exclusief BTW gemoeid is, met uitzondering van investeringen ten behoeve van het in stand houden van of treffen van voorzieningen aan onroerende zaken in eigendom van de stichting;
 - wijziging van de statuten en de vaststelling of wijziging van het bestuursreglement;
 - ontbinding van de stichting of wijziging van de rechtsvorm;
 - het aanvragen van surseance van betaling of aangifte van faillissement van de stichting;
 - de gelijktijdige beëindiging of beëindiging binnen een kort tijdsbestek van de arbeidsovereenkomst van een aanmerkelijk aantal werknemers van de stichting;
 - een ingrijpende wijziging in de arbeidsomstandigheden van een aanmerkelijk aantal werknemers van de stichting of van personen die als zelfstandigen of in een rechtspersoon of vennootschap daarin werkzaam zijn;
 - het vervreemden van onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden van de stichting, het daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en het overdragen van de economische eigendom daarvan, tenzij met het betrokken besluit een bedrag van minder dan vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) exclusief omzetbelasting gemoeid is;
 - het vaststellen van het overzicht van de voorgenomen werkzaamheden in de gemeenten waar de stichting feitelijk werkzaam is;
 - vaststelling dan wel wijziging van de begroting;
 - vaststelling van de meerjarenprognoses en de financiële meerjarenplanning;
 - het vaststellen dan wel wijzigen van een reglement voor het financiële beleid en beheer, inclusief het investerings-, beleggings- en treasury statuut;
 - het oprichten van andere rechtspersonen;
 - het vaststellen dan wel wijzigen van het beleid van de stichting op hoofdlijnen;
 - het uitoefenen van stemrecht op aandelen in een dochtermaatschappij van de stichting alsook op aandelen die een deelneming van de stichting vormen;
 - de opdracht tot het uitvoeren van visitatie bij de stichting en de wijze van uitvoering van en verslaggeving over de visitatie.
5. Het ontbreken van de goedkeuring van de Raad van Commissarissen op een besluit als bedoeld in lid 4, tast de vertegenwoordigingsbevoegdheid van het bestuur of leden van het bestuur niet aan.
 6. Het bestuur draagt zorg voor een tijdige toezending aan de Raad van Commissarissen van stukken in het kader van de besluitvorming als bedoeld in lid 4.
 7. Het bestuur is verplicht aan de Raad van Commissarissen alle door de raad gewenste inlichtingen te verschaffen en inzage in de boeken en bescheiden van de stichting te geven.
 8. De opdracht tot het uitvoeren van visitatie bij de stichting wordt verleend door het bestuur en de Raad van Commissarissen gezamenlijk.

Werkwijze

De directie neemt besluiten tijdens de twee wekelijkse directievergadering. Over meer specifieke onderwerpen worden besluiten genomen cq worden besproken in het tweewekelijkse Strategisch Vastgoedoverleg (SVO) (met betrekking tot het vastgoedbeleid), het wekelijkse Strategisch Projectenoverleg (SPO) (met betrekking projecten in ontwikkeling of uitvoering) en het wekelijkse Control Groep Overleg (CGO) (met betrekking tot financiële en Governance vraagstukken). In deze

overleggen sluiten specialisten uit de organisatie aan om de directie te adviseren ten aanzien van de geagendeerde onderwerpen en gevraagde besluiten. Tijdens de directievergadering worden besluiten die zijn genomen tijdens het SVO, SPO of CGO bekrachtigd. Alle bestuursbesluiten worden gearhiveerd.

Integriteitbeleid

In 2019 hebben bestuur en directie toegezien op de naleving van de integriteitcode, zie pagina 45.

In 2019 vonden geen transacties van materiële betekenis plaats, waarbij op enigerlei wijze sprake zou kunnen zijn van tegenstrijdige belangen van het bestuur.

8.2.3 Verantwoording bezoldiging

De beloning en arbeidsvoorwaarden van de bestuurder worden op voordracht van haar remuneratiecommissie vastgesteld door de Raad van Commissarissen. De bezoldiging van de zittende bestuurders voldoet aan de WNT.

Bezoldiging bestuurders

Onderstaande tabel toont een overzicht van de bezoldiging van de bestuurders van Trudo in 2019.

	T.A.G van Kroonenburg	E.J.P. Jansen	J.J.M Goijaerts
Aanvang functievervulling in 2019	1-1-2019	1-1-2019	1-1-2019
Einde functievervulling in 2019	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019
Omvang dienstverband (in fte)	1	1	1
Beloning plus belastbare onkosten vergoedingen	€140.297	€140.297	€140.297
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	€21.703	€21.703	€21.703
Totaal	€ 162.000	€ 162.000	€ 162.000

8.3 De Raad van Commissarissen

8.3.1 Personalia

De Raad van Commissarissen bestaat uit ten minste vijf en ten hoogste negen personen Elke commissaris is benoemd voor een periode van vier jaar, waarna maximaal één maal herbenoeming mogelijk is. Op 31 december 2019 bestond de Raad van Commissarissen uit de volgende personen.

Tabel: Personalia leden Raad van Commissarissen

Naam:	Wim van Winden
Geslacht:	Man
Leeftijd (op 31/12/2019):	67
Functie binnen de RvC:	Voorzitter RvC, Lid Auditcommissie, Lid Remuneratiecommissie
Beroep:	Voormalig CFO Philips Benelux
Nevenfuncties:	Voorzitter RvC Woningborg NV, Lid RvT GGZ Altrecht, Lid RvC Simac Techniek NV
Jaar van benoemen:	2012
Jaar van aftreden:	2020
Komt in aanmerking voor herbenoeming:	Nee
Specifieke deskundigheid:	Financiën, Treasury
Behaalde PE punten in 2019:	4
Aantal malen aanwezig bij RVC vergadering	6

Naam:	Ing. Merien ten Houten
Geslacht:	Man
Leeftijd (op 31/12/2019):	48
Functie binnen de RvC:	Lid RvC (namens de bewoners), Voorzitter Remuneratiecommissie.
Beroep:	Ondernemer
Nevenfuncties:	Directeur/oprichter innovationorigins.com , Oprichter/manager/aandeelhouder Amber.
Jaar van benoemen:	2012
Jaar van aftreden:	2020
Komt in aanmerking voor herbenoeming:	Nee
Specifieke deskundigheid:	Nieuwe media, Communicatie, Start-ups
Behaalde PE punten in 2019:	4
Aantal malen aanwezig bij RvC vergadering	6

Naam:	Ir. Johan Dunnewijk
Geslacht:	Man
Leeftijd (op 31/12/2019):	67
Functie binnen de RvC:	Lid RvC (namens de bewoners), Voorzitter Auditcommissie
Beroep:	Voormalig directeur-bestuurder woningcorporatie WonenBreburch
Nevenfuncties:	Voorzitter bestuur Stimuleringsfonds Leren Werken regio Tilburg, Voorzitter bestuur Stichting Spoorpark Tilburg, voorzitter bestuur Stichting Excellent Conceptueel Bouwen, vice-voorzitter Raad van toezicht Brabant Zorg, lid bestuur PvdA-afdeling Regio Eindhoven, lid raad van toezicht Severinusstichting Veldhoven.
Jaar van benoemen:	2015
Jaar van aftreden:	2023
Komt in aanmerking voor herbenoeming:	Nee
Specifieke deskundigheid:	Volkshuisvesting
Behaalde PE punten in 2019:	4
Aantal malen aanwezig bij RvC vergadering	6

Naam:	Drs. Annemarie Moons
Geslacht:	Vrouw
Leeftijd (op 31/12/2019):	54
Functie binnen de RvC:	Lid, Lid van de remuneratiecommissie
Beroep:	Voorzitter college van bestuur Stichting Wellant College
Nevenfuncties:	Lid raad van toezicht Woonmeij (woningcorporatie Schijndel) Voorzitter kennisplatform Veehouderij en Humane Gezondheid
Jaar van benoemen:	2018
Jaar van aftreden:	2022
Komt in aanmerking voor herbenoeming:	Ja
Specifieke deskundigheid:	Governance
Behaalde PE punten in 2019:	7
Aantal malen aanwezig bij RvC vergadering	4

Naam:	Mr. Marie Louise Filippini Msc
Geslacht:	Vrouw
Leeftijd (op 31/12/2019):	62
Functie binnen de RvC:	Lid RvC, Lid remuneratiecommissie sinds 1 oktober 2019
Beroep:	Zelfstandig ondernemer, adviseur bij Taco Mundo BV, raadsheer-plaatsvervanger in het gerechtshof in Den Bosch.
Nevenfuncties:	Voorzitter van stichting De Buitenschool, Bestuurslid Wijkraad-Bewonersvereniging Leefbare Binnenstad
Jaar van benoemen:	2018
Jaar van aftreden:	2022
Komt in aanmerking voor herbenoeming:	Ja
Specifieke deskundigheid:	Juridisch
Behaalde PE punten in 2019:	64
Aantal malen aanwezig bij RvC vergadering	6
Naam:	Prof. dr. Will Reijnders
Geslacht:	Man
Leeftijd (op 31/12/2018):	68
Functie binnen de RvC:	Lid RvC, Voorzitter Auditcommissie
Beroep:	Emeritus Hoogleraar Marketing Tias Business School, Universiteit van Tilburg
Nevenfuncties:	-
Jaar van benoemen:	2011
Jaar van aftreden:	2019
Komt in aanmerking voor herbenoeming:	Nee
Specifieke deskundigheid:	Marketing
Behaalde PE punten in 2019:	0
Aantal malen aanwezig bij RvC vergadering	0

Wijzigingen in 2019

De heer Dunnewijk is in 2019 voor een periode van vier jaar herbenoemd als lid van de Raad van Commissarissen. De heer Reijnders is per 17 februari 2019 afgetreden, nadat zijn tweede termijn van vier jaar als commissaris was afgelopen. Mevrouw Moons heeft haar functie als commissaris vanwege persoonlijke omstandigheden per 1 januari 2020 neergelegd.

Nevenfuncties

Er is geen sprake van onverenigbare nevenfuncties van de leden van de Raad van Commissarissen.

8.3.2 Taken, bevoegdheden en werkwijze

Taken en bevoegdheden

De onderstaande tekst over de taken en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen komt uit de statuten van Stichting Trudo. De volledige statuten zijn te downloaden op www.trudo.nl.

De bevoegdheden van de Raad van Commissarissen moeten in samenhang worden gezien met de bevoegdheden van het bestuur, zoals beschreven op pagina 46.

1. Behoudens het elders in de statuten bepaalde heeft de Raad van Commissarissen tot taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de stichting en de door haar in stand gehouden onderneming. De Raad van Commissarissen staat het bestuur met raad terzijde. De Raad van Commissarissen onderschrijft de Governancecode voor woningcorporaties en is verplicht deze Governancecode na te leven.
2. De raad is bevoegd tot het nemen van maatregelen die voor de uitoefening van dat toezicht nodig zijn. De raad is niet gehouden over zijn handelingen verantwoording af te leggen aan het bestuur.

3. De Raad van Commissarissen is bevoegd zich om zich bij de uitvoering van zijn taken op kosten van de stichting te laten bijstaan door één of meer deskundigen.
4. Bij de vervulling van hun taak richten de leden van de Raad van Commissarissen zich naar het belang van de stichting en de door haar in stand gehouden onderneming, naar het te behartigen maatschappelijke belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden. Leden van de raad vervullen hun taak zonder mandaat van degene door wie ze zijn voorgedragen en onafhankelijk van bij de onderneming betrokken deelbelangen.
5. Het bestuur verschaft de Raad van Commissarissen tijdig de voor de uitoefening van diens taak noodzakelijke gegevens.
6. De Raad van Commissarissen voert ten minste vier maal per jaar overleg met het bestuur. Het bestuur stelt ten minste een maal per jaar de Raad van Commissarissen schriftelijk op de hoogte van de hoofdlijnen van het strategisch beleid, de algemene en financiële risico's en het beheers- en controlesysteem van de stichting.
7. Indien het bestuur - door welke oorzaak ook - komt te ontbreken, is de Raad van Commissarissen bevoegd om, met inachtneming van het daaromtrent in de Governancecode voor woningcorporaties bepaalde, één of meer personen, al dan niet uit zijn midden, aan te wijzen om de bestuurstaken waar te nemen totdat een nieuw bestuur is benoemd. De Raad van Commissarissen dient binnen drie maanden een nieuw bestuur te benoemen. Indien een lid van de Raad van Commissarissen op grond van het bepaalde in dit lid de bestuurstaken waarneemt, is hij gedurende en met betrekking tot die periode niet bevoegd de in deze statuten en in het reglement van de Raad van Commissarissen aan (leden van) de Raad van Commissarissen toegekende bevoegdheden uit te oefenen.

Werkwijze

De Raad van Commissarissen vergadert in beginsel vijf maal per jaar (februari, mei, juni, september en november). Indien er echter belangrijke ontwikkelingen zijn, worden extra vergaderingen georganiseerd. In 2019 was er sprake van een extra vergadering voor de bespreking van de visie Supporting People: The Next Step, waarbij een aantal experts waren uitgenodigd voor reflectie. In 2019 werd er daarmee in totaal zes keer vergaderd; alle keren samen met het bestuur. Voorafgaand aan elke vergadering met bestuur van Trudo vindt er een voorbespreking binnen de Raad van Commissarissen plaats.

Besluitvormingsproces

Statutair is bepaald welke besluiten moeten worden voorgelegd aan de Raad van Commissarissen (zie taken en bevoegdheden van de bestuurder op pagina 45). Besluiten van de Raad van Commissarissen worden altijd gevraagd in combinatie met een document ter onderbouwing van de besluitvorming. Op de agenda van de vergaderingen van de Raad van Commissarissen staan echter niet uitsluitend zaken ter besluitvorming, maar veelal ook onderwerpen die ter bespreking of ter informatie worden voorgelegd.

Het interne besluitvormingsproces begint bij het agenderen van de onderwerpen voor de vergadering door de voorzitter van de Raad van Commissarissen en het bestuur. Vervolgens worden twee weken voor de vergaderingen de agenda en de stukken toegestuurd naar de commissarissen.

Met uitzondering van het overleg over het functioneren van de bestuurders, vinden de vergaderingen altijd plaats in het bijzijn van de bestuurders van Trudo. Tijdens de vergaderingen werkt de voorzitter toe naar het nemen van een zo veel mogelijk gezamenlijk gedragen besluit.

Kerncommissies

Er waren in 2019 twee actieve kerncommissies: een selectie- en remuneratiecommissie en een auditcommissie. De selectie- en remuneratiecommissie bestond in 2019 uit de heer ten Houten (voorzitter), de heer van Winden en vanaf 1 oktober 2019 mevrouw Filippini. Deze commissie buigt zich over de arbeidsvoorwaarden van het bestuur en beoordeelt het presteren van het bestuur. In 2019 bestond daarnaast een groot deel van de werkzaamheden van deze commissie uit het aansturen van het wervings- en selectieproces van de drie nieuwe commissarissen die in 2020 benoemd zullen worden.

De auditcommissie bestond in 2019 uit de heer Dunnewijk (voorzitter) en de heer van Winden. Deze commissie ziet onder andere toe op de werking van interne risicobeheersings- en controlesystemen, en op de financiële informatieverschaffing, met name de trajecten van begroting en jaarrekening, en treasury. De auditcommissie heeft in 2019 vijf keer vergaderd. De belangrijke agendapunten waren het treasurystatuut, het treasuryjaarplan, de jaarrekening, de managementletter en de begroting. Ook de implementatie van het nieuwe ICT systeem (Viewpoint) werd in de auditcommissie nadrukkelijk gevolgd.

Inschakelen van derden

In 2019 (Boekjaar 2018) is de accountantscontrole voor de eerste maal uitgevoerd door PWC. Voorafgaand aan elke voorjaarsvergadering van de Raad van Commissarissen worden in de Auditcommissie de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag in aanwezigheid van de accountant besproken. Zo ook in de 2019.

Commissarissen als vertegenwoordiger van Trudo

Bestuur en Raad van Commissarissen hebben afgesproken dat de vertegenwoordiging van Trudo altijd door het bestuur zal plaatsvinden. Extern zal nooit een commissaris als vertegenwoordiger van Trudo optreden.

Beoordeling bestuur

Elk jaar vinden beoordelingsgesprekken plaats tussen de bestuursleden en de remuneratiecommissie van de Raad van Commissarissen over de afgesproken en geleverde prestaties van het voorgaande jaar.

Visitatie

Eind 2018-begin 2019 is Trudo voor de derde keer gevisiteerd. Dit maal door een visitatiecommissie van Ecorys, onder voorzitterschap van de heer Nieland.

Net als vier jaar geleden scoort Trudo gemiddeld ruim voldoende tot goed, met de volgende scores op de verschillende perspectieven:

- | | |
|---|-----|
| • Presteren naar Opgaven en Ambities: | 7,6 |
| • Presteren volgens Belanghebbenden: | 8,0 |
| • Presteren naar Vermogen: | 7,1 |
| • Presteren ten aanzien van Governance: | 7,5 |

Dat zijn cijfers waar we tevreden mee zijn.

De visitatiecommissie typeert Trudo als een eigenzinnige en zelfbewuste corporatie en concludeert dat Trudo haar missie Supporting People waarmaakt en heel herkenbaar is op haar kernwaarden: innovatief, lef en verbindend. Een mening die ook door onze belanghouders wordt herkend. Maar liefst 21 belanghebbenden zijn in het kader van de visitatie geïnterviewd en zij waarderen het presteren van Trudo gemiddeld met een 8,0. Een score waar we trots op zijn.

Sterke punten die door de visitatiecommissie worden genoemd zijn onder andere de voortrekkersrol in de stad bij de totstandkoming van bijzondere projecten en de inzet op betaalbaarheid. Ook wordt geconstateerd dat Trudo er in slaagt om niet alleen in woorden, maar ook in daden initiatieven te nemen die goed zijn voor de wijk. Het doet ons deugd dat deze en andere punten over het algemeen leiden tot zeer hoge waarderingen van onze huurders en overige belanghebbenden.

De visitatiecommissie constateert dat Trudo de verbeterpunten uit de vorige visitatie (2010-2013) op het gebied governance en beheerkosten heeft opgepakt. We wijten het aan inconsistentie in de visitatiemethodiek dat dit laatste niet tot een verhoging van de score op doelmatigheid heeft geleid. Overigens hebben beheerlasten in relatie tot onze volkshuisvestelijke prestaties, door middel van een beheerlastenmonitor, onze voortdurende aandacht. De Aedes-benchmark wordt door Trudo vanwege vergelijkbaarheids-omissies buiten beschouwing gelaten.

Als belangrijkste verbeterpunten noemt de visitatiecommissie de relatie met de gemeente. De gemeente waardeert de inzet van Trudo zeer, maar zou graag zien dat een en ander meer in gezamenlijkheid en afstemming plaatsvindt. Zoals de gemeente ook zelf constateert, is er op dit vlak

reeds sprake van een duidelijke verbetering. Het nieuwe bestuur is voornemens deze stijgende lijn voort te zetten en verder te investeren in een goede samenwerking met de gemeente. Hetzelfde geldt voor de samenwerking met collega-corporaties.

Een verbeterpunt dat de visitatiecommissie op basis gesprekken met huurders noemt, is blijvende aandacht voor een juiste en tijdige afhandeling van reparatieverzoeken. Hoewel onze huurders de dienstverlening rond de afhandeling van reparatieverzoeken in 2018 gemiddeld met een 8,0 waardeerden, nemen we dit signaal uiterst serieus en zal worden onderzocht op welke wijze dit proces verder verbeterd kan worden.

Concluderend zijn bestuur en RvC tevreden met de uitkomsten van de visitatie. Met name de waardering van onze belanghebbenden stemt tot tevredenheid. Het rapport biedt een aantal aanknopingspunten voor verbetering. Daarmee gaan we actief aan de slag.

Zelfevaluatie Raad van Commissarissen

Op 26 november 2019 heeft de laatste zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen plaatsgevonden.

8.3.3 Inhoudelijk toezicht / Toezichtkader

De RvC van Trudo heeft in 2016 gekozen voor een nieuw toezichtkader gebaseerd op het business risk model van WSW. Dat model onderscheidt vijf categorieën: (1) portefeuillestrategie, (2) vastgoedvoorraad, (3) financiële sturing en beheersing, (4) governance en (5) corporatie in control. Per categorie zijn door WSW een of meerdere risico's benoemd. In het toezichtkader is per risico aangegeven wat de onderlegger is op basis waarvan de RvC met betrekking tot dat risico toezicht kan houden, hoe vaak en wanneer deze onderlegger in de RvC wordt geagendeerd en welke externen er eventueel bij betrokken zijn. Ten slotte worden per categorie de belangrijkste conclusies van de beoordeelde risico's geformuleerd.

1. Portefeuillestrategie

Tabel: Risico's portefeuillestrategie

Risico (zie bijlage 1 voor de definities van de risico's)	Onderlegger ¹¹ en periodiciteit ¹²	Externen ¹³
1. Portefeuillestrategie	2 (J4) 2019, 4 (J) 2018, 8 (J) 26 nov, 9 (K) 26 feb en 21 mei en 01 okt en 26 nov	A,B,C,D,E

Risicobeheersing en/of risicomangement

Nota vastgoed 2019 is in november 2018 vastgesteld door de RvC. Daarin wordt de portefeuille strategie van Trudo uiteengezet. Belangrijk onderdeel daarvan is hoe Trudo invulling wil geven aan het omvangrijke investeringsprogramma van nog 1.098 resterende nieuwbouw woningen. Die woningen zullen voor het overgrote deel in groenstedelijk of hoogstedelijke woonmilieus worden gerealiseerd. De doorrekeningen in de nota vastgoed laten zien dat er geen twijfels zijn over de financiële haalbaarheid van de portefeuille strategie van Trudo en dat deze niet tot onverantwoorde risico's leidt.

¹¹ **Onderleggers:** 1=Visie, 2=Visitatierapport, 3=SWOT, 4=Nota Vastgoed, 5=Meerjarig investeringsplan, 6=Meerjarig perspectief, 7=Bod voor de gemeente, 8=Jaarplan, 9=Voortgang jaarplan, 10=Begroting, 11=Financiële kwartaalrapportages, 12=Jaarrekening, 13=Managementletter, 14=Treasury Statuut, 15=Treasury jaarplan, 16=Beoordelingsgesprek met bestuurder, 17=Eigen waarneming RvC, 18=Governancecode, 19=Integriteitscode, 20=Overlegstructuur bij Trudo, 21=Investeringsstatuut, 22=Toezichtkader RvC, 23=Gesprek met OR, 24=Matrix Competenties van de RvC, 25=Zelfevaluatie RvC.

¹² **Periodiciteit:** J4 =elke vier jaar, J=jaarlijks, K=elk kwartaal, X=niet op een vast moment.

¹³ **Externen:** A= Klantenplatform, B=gemeente, C=Autoriteit Woningcorporaties, D=WSW, E= Onafhankelijke accountant, F=Externe Planeconoom, G=Trudo VB&T, H=diverse externe bronnen (als CBS, CPB, NVM, Kadaster etc), I=Zanders & Partners, J=EY, K=OR.

2. Vastgoedvoorraad

Tabel: Risico's vastgoedvoorraad

Risico (zie bijlage 1 voor de definities van de risico's)	Onderlegger ¹⁴ en periodiciteit ¹⁵	Externen ¹⁶
2. Omvang van de portefeuille	4 (J) 20 nov 2018	A,C,D,E
3. Leeftijd en kwaliteit van de portefeuille	4 (J) 20 nov 2018	A,C,D,E
4. Geografische spreiding van de portefeuille	4 (J) 20 nov 2018	A,C,D,E
5. Concentraties in type bezit	4 (J) 20 nov 2018	A,C,D,E
6. Omvang transitieprogramma vastgoedvoorraad	5 2015, 4 (J) 20 nov 2018	A,C,D,E,F
7. Inhoud transitieprogramma, doelstellingen en realisatie	5 2015, 4 (J) 20 nov 2018, 7 (J) 21 mei, 8 (J) 26 nov, 9 (K) 26 feb en 21 mei en 01 okt en 26 nov, 11 (K) 21 mei en 01 okt en 26 nov	A,B,C,D,E,F
8. Beheersing transitierisico's - investeringen	4 (J) 20 nov 2018	A,C,D,E
9. Beheersing transitierisico's - verkopen	9 (K) 26 feb en 21 mei en 01 okt en 26 nov, 11 (K) 21 mei en 01 okt en 26 nov	A,G
10. Huurstructuur en -strategie	1 (J4) 21 mei, 4 (J) 20 nov 2018, 7 (J) 21 mei, 8 (J) 26 nov, 10 (J) 26 nov, 11 (K) 21 mei en 01 okt en 26 nov	A,B,C,D,E
11. Onderhoud	4 (J) 20 nov 2018, 7 (J) 21 mei, 8 (J) 26 nov, 10 (J) 26 nov, 11 (K) 21 mei en 01 okt en 26 nov	A,B,C,D,E
12. Markt-, economische en demografische ontwikkelingen	1 (J) 21 mei, 4 (J) 20 nov 2018	H
13. Positie en risico's in de sector	-	-

Risicobeheersing en/of risicomanagement

De portefeuille

De portefeuille van Trudo ligt voor 100% binnen één woningmarktgebied, namelijk Zuidoost Brabant en daarbinnen voor 97% in centrumgemeente Eindhoven. We zien deze concentratie niet als risico aangezien Eindhoven het hart is van Brainport; een regio die het economische opzicht bovengemiddeld goed doet. Er wordt dan ook een groei van het aantal huishoudens en daarmee een toenemende vraag naar sociale huur- en sociale koopwoningen voor met name (door) starters voorspeld. Onderzoek van Rigo laat zien dat in Eindhoven ten opzichte van andere studentensteden relatief veel jongeren kan vasthouden.

In het verleden scoorden de oude buurten van Eindhoven, waar Trudo veel bezit heeft, laag op het terrein van leefbaarheid. Trudo is trekker van de stedelijke vernieuwing in drie van deze buurten: Woensel West, Kruidenbuurt en Bennekel. Onze inspanningen in die buurten zijn erop gericht om de leefbaarheid er structureel op een hoger niveau te krijgen. In Kruidenbuurt en Bennekel vertaalt dit

¹⁴ **Onderleggers:** 1=Visie, 2=Visitatierapport, 3=SWOT, 4=Nota Vastgoed, 5=Meerjarig investeringsplan, 6=Meerjarig perspectief, 7=Bod voor de gemeente, 8=Jaarplan, 9=Voortgang jaarplan, 10=Begroting, 11=Financiële kwartaalrapportages, 12=Jaarrekening, 13=Managementletter, 14=Treasury Statuut, 15=Treasury jaarplan, 16=Beoordelingsgesprek met bestuurder, 17=Eigen waarneming RvC, 18=Governancecode, 19=Integriteitscode, 20=Overlegstructuur bij Trudo, 21=Investeringsstatuut, 22=Toezichtkader RvC, 23=Gesprek met OR, 24=Matrix Competenties van de RvC, 25=Zelfevaluatie RvC.

¹⁵ **Periodiciteit:** J4 =elke vier jaar, J=jaarlijks, K=elk kwartaal, X=niet op een vast moment.

¹⁶ **Externen:** A= Klantenplatform, B=gemeente, C=Autoriteit Woningcorporaties, D=WSW, E= Onafhankelijke accountant, F=Externe Planeconoom, G=Trudo VB&T, H=diverse externe bronnen (als CBS, CPB, NVM, Kadaster etc), I=Zanders & Partners, J=EY, K=OR.

zich inmiddels al in hogere scores op de leefbarometer. Dit is vooral het gevolg van het feit dat we met Slimmer Kopen in die buurten voor menging hebben gezorgd. De cijfers laten zien dat 80% van de mensen die een Slimmer Kopen® woning kopen tot de doelgroep behoren, terwijl dat aandeel op 23% ligt wanneer deze mensen weer vertrekken. Met andere woorden. Slimmer Kopen heeft een 'roltrapfunctie'.

Er is bij Trudo sprake van een gezonde balans in het type bezit. Naast 3.644 Slimmer Kopen®-woningen waar Trudo bemoeienis mee heeft, bestaat het bezit van Trudo uit 5.074 huurwoningen, 41 eenheden maatschappelijk onroerend goed, 558 eenheden bedrijfsmatig onroerend goed en 1.559 parkeereenheden.

Trudo heeft relatief lage huren. Het gemiddelde ligt op € 495. Trudo heeft vooral relatief veel goedkope en betaalbare woningen (96% onder de eerste aftoppingsgrens) en slechts heel weinig woningen in het bereikbare (2%) het middeldure (1%) segment.

Een relatief groot deel van de woningvoorraad van Trudo betreft oudere woningen. Een deel van het bezit in deze oude wijken is in termen van casco en installaties volledig opgeknapt alvorens deze via Slimmer Kopen® in de verkoop zijn gegaan. De echt slechte woningen in Kruidenbuurt en Woensel West zijn / worden vervangen.

Trudo had relatief veel woningen met een laag energielabel. Sinds 2015 voert Trudo het huidige verduurzamingsbeleid. Dat komt erop neer dat we sindsdien gekoppeld aan het planmatig onderhoud alle woningen met een energielabel D of lager (Energie Index $\geq 1,8$), die geen onderdeel zijn van VVE's, isoleren en daar waar mogelijk voorzien van zonnepanelen, zonder dat we daar een huurverhoging voor vragen. Samen met ons nieuwbouwprogramma, waarbij woningen met minimaal energielabel A worden toegevoegd, heeft dit ervoor gezorgd dat onze voorraad qua energieprestaties inmiddels is verbeterd van gemiddeld energielabel D (Energie Index van 1,84) in 2016 naar gemiddeld energielabel C (Energie Index van 1,60) eind 2019.

Bij continuering van het vigerende beleid zal de voorraad van Trudo in 2021 gemiddeld label B hebben.

Een nog te nemen stap is de verduurzaming van de woningen in appartementencomplexen met VVE's. Omdat Trudo daar slechts één van de eigenaren is, dient daar eerst draagvlak voor verduurzaming gecreëerd te worden. De wijze waarop we dit zullen aanpakken zal samen met VB&T VVE diensten in de komende tijd worden uitgewerkt.

De eengezinswoningen in de Slimmer Kopen-voorraad wordt op dit moment bij mutatie verduurzaamd. Dat wil zeggen dat een woning voordat deze (weer) de verkoop in gaat door Trudo wordt geïsoleerd en (daar waar mogelijk) voorzien van zonnepanelen. We gaan ook onderzoeken hoe we eigenaar-bewoners van Slimmer Kopen-woningen kunnen faciliteren bij het verduurzamen van hun woning.

Trudo is in vergelijking met vele andere corporaties behoorlijk op weg in haar verduurzamingsopgave. Maar net als voor alle andere corporaties komt ook voor Trudo de grootste opgave er nog aan. Dat betreft de vervanging van de installaties om de woningen van het gas af te krijgen. Er zijn reeds verschillende systemen op de markt. Trudo experimenteert met verschillende systemen in de nieuwbouw en in haar bestaande voorraad. Tot dusver geldt voor alle systemen dat de prestaties qua rendement en wooncomfort nog te wensen over laten. Ook zijn de kosten nog veel te hoog om deze in heel de voorraad toe te passen.

Trudo blijft in de komende jaren daarom experimenteren en in het kader van het duurzaamheidspact ervaringen uitwisselen met de gemeente en de andere corporaties in Eindhoven. Pas wanneer er systemen op de markt komen die de gewenste energetische prestatie en wooncomfort leveren en betaalbaar zijn, zullen we over gaan tot het breed inzetten in onze voorraad.

Trudo heeft op het terrein van nieuwbouw, onderhoud / verduurzaming en verkoop voldoende knoppen om aan te draaien om de kasstromen te beïnvloeden. Zo is bij nieuwbouw en verduurzaming het tempo een knop waaraan gedraaid kan worden. Maar ook de bouwkosten en bijkomende kosten bij nieuwbouw kunnen beïnvloed worden door gebruik te maken van standaardwoningen en door turn-key arrangementen met ontwikkelende bouwers. Bij verkoop kan via het kortingspercentage de kasstroom worden beïnvloed.

Transitieprogramma – investeringen

Trudo heeft in 2015 een zeer fors investeringsprogramma geformuleerd waarvan tot en met 2019 reeds 549 woningen zijn gerealiseerd en er in de periode tot en met 2025 nog 1.098 gerealiseerd gaan worden.

In de meest recente actualisering van de Nota Vastgoed is rekening gehouden met de kansen en bedreigingen zoals vastgesteld in de SWOT. De conclusies uit de SWOT wijzen op een toenemende vraag naar zowel sociale huur- als sociale koopwoningen in de regio en in het bijzondere in Eindhoven.

Er worden dan ook geen problemen verwacht met de afzet van de nieuw te ontwikkelen woningen en de woningen in de bestaande voorraad.

Trudo heeft de ontwikkeling en realisatie van projecten in samenwerking met het netwerk georganiseerd. Trudo zelf heeft alleen zeer ervaren programmamanagers (die worden ondersteund door een drie junior projectmanagers) in dienst die voldoende countervailing power richting uitvoerende partijen hebben om een goed opdrachtgever te kunnen zijn. Juist deze manier van organiseren geeft Trudo veel doorzettingsmacht. Met een heel beperkt aantal fte wordt het hele investeringsprogramma van ruim € 400 miljoen euro aangestuurd. De voortgang van het investeringsprogramma wordt zowel qua planning als qua liquiditeiten strak gemonitord. Aan de RvC wordt hier via voortgang jaarplan en de financiële kwartaalrapportages verslag uitgebracht.

De prognoses voor alle entiteiten laten de komende 10 jaar jaarlijks een positieve operationele kasstroom zien. Als gevolg van het zeer forse investeringsprogramma is de kasstroom uit (des)investeringen in de periode tot 2022 tijdelijk negatief zijn om daarna vervolgens weer positief te worden, omdat dan de inkomsten uit verkoop de uitgaven aan investeringen zullen overtreffen. In de kasstroomprognoses is de financieringskasstroom volledig afgestemd om de operationele en (des)investeringskasstroom.

De conclusie is dat het voorgenomen vastgoedbeleid inclusief het investeringsprogramma een gezonde kasstroomprognose laat zien. Er zijn bovendien nog een aantal knoppen om aan te draaien, mocht ingrijpen nodig zijn; met name kortingspercentage bij Slimmer Kopen® en het tempo van het investeringsprogramma.

Trudo zit kort op de bal waar het gaat om het analyseren en managen van risico's, zeker daar waar het investeringen betreft. Binnen Trudo worden de risico-analyses op projectniveau maandelijks geactualiseerd. In de Nota Vastgoed worden jaarlijks de belangrijkste risico's op portefeuilleniveau geïnventariseerd. Daaruit blijkt dat voorgenomen vastgoedbeleid (inclusief investeringsprogramma) niet leidt tot onverantwoorde risico's. Het voornaamste risico dat we zien is de enorme stijging van de bouwkosten. Verder is er het risico dat Trudo de beoogde verkoopaantallen niet gaat halen als gevolg van een combinatie van een lage mutatiegraad en claims van woningen voor de huisvesting van Bijzondere Klanten urgenten en herhuisvesters. Mocht Trudo de beoogde verkoopaantallen niet halen dan is een mogelijke consequentie dat het investeringsprogramma over een langere periode moet worden uitgesmeerd.

Transitieprogramma - verkopen

De uitvoering van de verkoop met Slimmer Kopen® heeft Trudo al jaren geleden neergelegd bij dochter Trudo VB&T. Het opdrachtgeverschap richting deze partij ligt bij team vastgoed van Trudo. Verkoop is een geolied machientje dat als voorbeeld dient voor het in het netwerk organiseren van andere uitvoerende activiteiten. Er zijn een aantal redenen waarom het machientje zo goed loopt. Op de eerste plaats natuurlijk de kwaliteit van de medewerkers bij Trudo VB&T, maar ook de wijze waarop zij vanuit Trudo worden gefaciliteerd. Zo is er voor verkoop een uitgebreid bedrijfsmodel opgesteld waarin precies vastligt welke processen er aan de orde zijn, welke middelen daarbij gebruikt dienen te worden en welke competenties Trudo van de makelaars verwacht. Het bedrijfsmodel is zo gezegd een beschrijving van de gereedschapskist voor de makelaars. Maar Trudo zorgt er ook voor dat deze gereedschapskist gevuld is. Zo worden middelen periodiek geactualiseerd en wordt er bijvoorbeeld continu, gebaseerd op ervaringen in de praktijk, een Q&A voor de makelaars bijgehouden. Deze manier van werken is uiterst efficiënt (676 transacties met 4,0 fte in 2019), en leidt bovendien tot hoge bewonerstevredenheidscijfers. In 2019 werd de dienstverlening van de makelaars gemiddeld met een 8,4 gewaardeerd.

We hebben met Slimmer Kopen® een uiterst interessant product, voor met name doorstarters, dat hoog wordt gewaardeerd (8,5). Met betrekking tot de afzet van Slimmer Kopen®-woningen zien we

dan ook geen enkel risico. Alle woningen die we met Slimmer Kopen® te koop aan bieden worden verkocht. Trudo monitort de belangrijkste indicatoren voor verkoop continu: de verkoopaantallen en de verkoopsnelheid. Slimmer Kopen® is recessie-proof gebleken. Ook in de jaren van economische recessie en de malaise op de woningmarkt heeft Trudo de beoogde verkoopaantallen jaar op jaar kunnen realiseren. De verkoopsnelheid van Slimmer Kopen® lag in 2019 op 33 dagen.

Tabel: prognose en realisatie verkoop (bestaande voorraad o.b.v. koopovereenkomsten, laatste 3 jaar)

	2017			2018			2019		
	Begroting	realisatie	%	Begroting	realisatie	%	Begroting	realisatie	%
Slimmer Kopen									
Eerste verkoop	94	119	127%	142	101	71%	107	100	93%
Wederverkoop	224	250	112%	214	202	94%	230	226	98%
Terugkoop	224	265	118%	238	243	102%	254	288	113%
Marktconforme verkoop	10	24	240%	13	22	169%	13	48	369%

3. Financiële sturing en beheersing

Tabel: Financiële sturing en beheersing

Risico (zie bijlage 1 voor de definities van de risico's)	Onderlegger ¹⁷ en periodiciteit ¹⁸	Externen ¹⁹
14. Renterisico	14 (X) 2017, 15 (J) 21 feb	I
15. (Her)financieringsrisico en tegenpartijrisico	14 (X) 2017, 15 (J) 21 feb	I
16. Liquiditeitsrisico	14 (X) 2017, 15 (J) 21 feb	I
17. Risico's uit niet uit balans blijvend verplichtingen	12 (J) 26 jun	A,E

Risicobeheersing en/of risicomangement

De omvang van het vreemd vermogen (kort en lang) binnen Trudo bedroeg € 213,5 miljoen. € 213,5 miljoen hiervan betreft bij het WSW geborgde leningen. De gemiddelde rente bedraagt 2,30%. De gemiddelde schuld per verhuureenheid is circa € 29.532 (221,5 miljoen / 7.232 eenheden)

Trudo heeft geen derivaten of andere risicovolle constructies.

¹⁷ **Onderleggers:** 1=Visie, 2=Visitatierapport, 3=SWOT, 4=Nota Vastgoed, 5=Meerjarig investeringsplan, 6=Meerjarig perspectief, 7=Bod voor de gemeente, 8=Jaarplan, 9=Voortgang jaarplan, 10=Begroting, 11=Financiële kwartaalrapportages, 12=Jaarrekening, 13=Managementletter, 14=Treasury Statuut, 15=Treasury jaarplan, 16=Beoordelingsgesprek met bestuurder, 17=Eigen waarneming RvC, 18=Governancecode, 19=Integriteitscode, 20=Overlegstructuur bij Trudo, 21=Investeringsstatuut, 22=Toezichtkader RvC, 23=Gesprek met OR, 24=Matrix Competenties van de RvC, 25=Zelfevaluatie RvC.

¹⁸ **Periodiciteit:** J4 =elke vier jaar, J=jaarlijks, K=elk kwartaal, X=niet op een vast moment.

¹⁹ **Externen:** A= Klantenplatform, B=gemeente, C=Autoriteit Woningcorporaties, D=WSW, E= Onafhankelijke accountant, F=Externe Planeconoom, G=Trudo VB&T, H=diverse externe bronnen (als CBS, CPB, NVM, Kadaster etc), I=Zanders & Partners, J=EY, K=OR.

Tabel: gemiddelde gewogen rentekostenvoet

Gemiddeld gewogen rentekostenvoet	2017	2018	2019
Trudo	2,63%	2,30%	2,30%

4. Governance

Tabel: Risico's Governance

Risico (zie bijlage 1 voor de definities van de risico's)	Onderlegger ²⁰ en periodiciteit ²¹	Externen ²²
18. Kwaliteit en stabiliteit bestuur en management	2 (J4) 21 mei, 17 (K) 26 feb en 21 mei en 01 okt en 26 nov	J
19. Governance, integriteit en countervailing powers	2 (J4) 21 mei, 18 (X) 2015, 19 (X) 2012, 20 (X), 21 (X) 26 feb	
20. Toezicht door Raad van Commissarissen	22 (X) 2016, 13 (J) 26 feb, 2 (J4) 21 mei, 17 (X), 23 (X) 26 jun, 25 (J) 26 nov	A, E, K

Risicobeheersing en/of risicomanagement

De bestuurder van Trudo heeft een statutaire bevoegdheid voor investeringen tot € 3.000.000,-. In de praktijk wordt elk project wordt minimaal driemaal aan de RvC voorgelegd:

- Tijdens de in initiatieffase t.b.v. de vaststelling van inhoudelijke en financiële kaders zoals programma en budget.
- Aan het einde van de voorbereidingsfase voor definitieve goedkeuring om het project daadwerkelijk uit te voeren.
- Bij de financiële afronding van het project (veelal binnen 1 jaar na oplevering).

Trudo handelt conform de Governancecode van de sector en haar eigen integriteitscode.

Elk jaar vinden beoordelingsgesprekken plaats tussen de remuneratiecommissie en het bestuur.

De RvC heeft periodiek contact met stakeholders, zoals het Klantenplatform. Ook is er jaarlijks een gesprek met de OR.

De RvC houdt jaarlijks een zelfevaluatie. Eens in de twee jaar onder begeleiding van een externe.

²⁰ **Onderleggers:** 1=Visie, 2=Visitatierapport, 3=SWOT, 4=Nota Vastgoed, 5=Meerjarig investeringsplan, 6=Meerjarig perspectief, 7=Bod voor de gemeente, 8=Jaarplan, 9=Voortgang jaarplan, 10=Begroting, 11=Financiële kwartaalrapportages, 12=Jaarrekening, 13=Managementletter, 14=Treasury Statuut, 15=Treasury jaarplan, 16=Beoordelingsgesprek met bestuurder, 17=Eigen waarneming RvC, 18=Governancecode, 19=Integriteitscode, 20=Overlegstructuur bij Trudo, 21=Investeringsstatuut, 22=Toezichtkader RvC, 23=Gesprek met OR, 24=Matrix Competenties van de RvC, 25=Zelfevaluatie RvC.

²¹ **Periodiciteit:** J4 =elke vier jaar, J=jaarlijks, K=elk kwartaal, X=niet op een vast moment.

²² **Externen:** A= Klantenplatform, B=gemeente, C=Autoriteit Woningcorporaties, D=WSW, E= Onafhankelijke accountant, F=Externe Planeconoom, G=Trudo VB&T, H=diverse externe bronnen (als CBS, CPB, NVM, Kadaster etc), I=Zanders & Partners, J=EY, K=OR.

5. Corporatie “In Control”

Tabel: Risico's i.r.t. “In Control”

Risico (zie bijlage 1 voor de definities van de risico's)	Onderlegger ²³ en periodiciteit ²⁴	Externen ²⁵
21. Risicomanagement in het algemeen	4 (J) 20 nov 2018, 11 (K) 21 mei, 01 okt, 26 nov	A,C,D,E
22. Stabiliteit en voorspelbaarheid van financiële prestaties	10 (J) 26 nov, 11 (K) 21 mei, 01 okt, 26 nov, 12 (J) 26 jun	A, E
23. Financieringsstrategie en beheersing treasury risico's	14 (X) 2017, 15 (J) 21 feb	I
24. Beheersing risico's uit verbindingen, deelnemingen en samenwerkingsverbanden	13 (J) 26 feb	E

Risicobeheersing en/of risicomanagement

Risicomanagement in het algemeen

Trudo zit kort op de bal waar het gaat om het analyseren en managen van risico's. In de Nota Vastgoed worden verschillende risico's uitgebreid geanalyseerd. Verder vindt er op projectniveau maandelijks een actualisering van de risicoanalyse plaats. In 2020 wordt de systematiek van risicomanagement herijkt.

Financieringsstrategie en beheersing treasury risico's

Treasurystatuut en Treasury Jaarplan vormen goede kaders voor de treasuryactiviteiten van Trudo.

Stabiliteit en voorspelbaarheid van financiële prestaties

Tabel: prognose vs realisatie resultaat uit gewone bedrijfsvoering

	Prognose	Realisatie
2015	6.604.000	5.837.789
2016	3.158.000	5.189.506
2017	3.458.000	3.528.037
2018	3.839.000	4.246.625
2019	3.532.000	6.517.745

Beheersing risico's uit verbindingen, deelnemingen en samenwerkingsverbanden

Mogelijke risico's op dit terrein hebben volledige aandacht van de directie. Er zijn geen aandachtspunten op dit terrein.

8.3.4 Onderwerpen in vergaderingen Raad van Commissarissen 2019

In het onderstaande overzicht staan de documenten die in 2019 ter besluitvorming, informatie of bespreking aan de Raad van Commissarissen zijn voorgelegd.

²³ **Onderleggers:** 1=Visie, 2=Visitatierapport, 3=SWOT, 4=Nota Vastgoed, 5=Meerjarig investeringsplan, 6=Meerjarig perspectief, 7=Bod voor de gemeente, 8=Jaarplan, 9=Voortgang jaarplan, 10=Begroting, 11=Financiële kwartaalrapportages, 12=Jaarrekening, 13=Managementletter, 14=Treasury Statuut, 15=Treasury jaarplan, 16=Beoordelingsgesprek met bestuurder, 17=Eigen waarneming RvC, 18=Governancecode, 19=Integriteitscode, 20=Overlegstructuur bij Trudo, 21=Investeringsstatuut, 22=Toezichtkader RvC, 23=Gesprek met OR, 24=Matrix Competenties van de RvC, 25=Zelfevaluatie RvC.

²⁴ **Periodiciteit:** J4 =elke vier jaar, J=jaarlijks, K=elk kwartaal, X=niet op een vast moment.

²⁵ **Externen:** A= Klantenplatform, B=gemeente, C=Autoriteit Woningcorporaties, D=WSW, E= Onafhankelijke accountant, F=Externe Planeconoom, G=Trudo VB&T, H=diverse externe bronnen (als CBS, CPB, NVM, Kadaster etc), I=Zanders & Partners, J=EY, K=OR.

Tabel: Onderwerpen vergaderingen Raad van Commissarissen in 2019

Datum	Document / Onderwerp	Ter
26 februari	Oordeel AW staatssteun- en passendheidsnorm Integrale oordeelsbrief 2018 Overzicht borgingsplafond en borgbaarheid WSW Risicobeoordeling WSW Correspondentie met WSW over verticaal toezicht Correspondentie met WSW over Beleidswaarde Prestatieafspraken met gemeente 2019 Evaluatie jaarplan 2018 Huurbeleid 2019 Jaaroverzicht klachtencommissie Overzicht integriteitsmeldingen 2018 Overzicht afrekeningen Baeken & Gezellenhuis Indexering bezoldigingsbedragen RVC Bestuursreglement 2019 Herbenoeming de heer Dunnewijk Uitvoeringsbesluit Maria van Bourgondiëlaan Aanpassing uitvoeringsbesluit Vredeoord Uitvoeringsbesluit Casco Veemgebouw Vorbereidingsbesluit Pannenhoeve Leemerhoeve Vorbereidingsbesluit Veestraat Vorbereidingsbesluit Tivolikerke Treasury jaarplan 2019 Doorontwikkeling visie Trudo	Info Info Info Info Info Info Info Info Info Info Info Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Bespreking
01 april	Visie: Supporting People; The Next Step	Bespreking
21 mei	Voortgang Jaarplan 2019 na 1^e kwartaal 1^e Kwartaalrapportage 2019 Visie: Supporting People: The Next Step Vorbereidingsbesluit Celsius fase 3 + 4 Addendum RvC-besluiten Toren Strijp-S Verkoop Kerkstraat 7 Verkoop Generaal Horrickstraat 19+21 Visite 2014-2017 Treasury Trudo	Info Info Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Bespreking Bespreking
26 juni	Bestuursverslag 2018 Stichting Trudo (VHV verslag+jaarrekening) Bestuursverslag 2018 Trudo Holding BV (jaarrekening) Accountantsverslag PWC Bod op de woonvisie gemeente 2020-2024	Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming
01 oktober	Verslagen overleg met AW (4 september en 19 september) Concept Oordeelsbrief AW Brief WSW Borgingsplafond Voortgang Jaarplan 2019 na 2^e kwartaal 2^e financiële Kwartaalrapportage 2019 Werving twee nieuwe commissarissen Uitvoeringsbesluit Vredesplein Vorbereidingsbesluit De Beken Data RVC vergaderingen 2020 Stand van zaken implementatie Supporting People: The Next Step - Investeringsprogramma - Herijking Visie Strijp-S - Middenhuur - Duurzaamheid - Aan de Slag 040! - Investeringsfonds - Leefbaarheidspact - Team Wonen - Innovatie - Marketing en Communicatie - Risicomanagement - Financiële continuïteit	Info Info Info Info Info Info Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Bespreking

Datum	Document / Onderwerp	Ter
26 november	Beoordelingsbrief 2019	Info
	Voortgang Jaarplan 2019 na 3 ^e kwartaal	Info
	3 ^e financiële Kwartaalrapportage 2019	Info
	Verslag excursie Parijs	Info
	Status werving commissarissen	Info
	Begroting 2020 (en verder)	Besluitvorming
	Jaarplan 2020	Besluitvorming
	Vorbereidingsbesluit Sportlaan	Besluitvorming
	Vorbereidingsbesluit Opbouw Veem	Besluitvorming
	Verduurzaming Haasje Over / Trudo Toren	Besluitvorming
	Liquidatie Holding DNC en DNC nieuwe ontwikkelingen	Besluitvorming
	Verkoop Percelen Lungendonk	Besluitvorming
	Position Paper Lungendonk	Bespreking

8.3.4 Verantwoording bezoldiging

De bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen voldoet aan de WNT-normering. De onderstaande tabel toont de bezoldiging in 2019 van de leden van onze Raad van Commissarissen. Deze bestaat uit:

Tabel: Bezoldiging Raad van Commissarissen in 2019

Naam	Functie	Vergoeding
W. van Winden	Voorzitter	€ 18.500
W.I.J.M. Reijnders	Lid	€ 1.571
M. ten Houten	Lid	€ 12.500
J.A. Dunnewijk	Lid	€ 12.500
J.M.P. Moons	Lid	€ 11.500
M.L.A. Filippini	Lid	€ 11.500
		€ 68.071

Het totaal van de bezoldiging van de Raad van Commissarissen bedroeg in 2019 € 68.071.

Bijlage 1: Definities risico's

1. Portefeuillestrategie: het risico dat de corporatie geen goede portefeuille strategie heeft, dan wel dat het proces van totstandkoming daarvan (het proces van strategiebepaling, formuleren van doelstellingen, monitoring en rapportage, en afstemming met belanghouders) niet goed functioneert, waardoor de financiële soliditeit van de corporatie op lange termijn in gevaar kan komen.

2. Omvang van de portefeuille: Het risico dat de corporatie binnen haar portefeuille (woningvoorraad) onvoldoende mogelijkheden heeft om bij te sturen op de operationele kasstromen in geval er zich onverwachte tegenvallers voordoen (portefeuillerisico).

3. Leeftijd en kwaliteit van de portefeuille: Het risico dat de portefeuille (woningvoorraad) in de nabije toekomst grote uitgaven en investeringen vereisen om de kwaliteit van de voorraad op peil te houden, dan wel dat sprake kan zijn van een hogere leegstand en slechtere verhuurbaarheid als gevolg van een onvoldoende kwaliteit van de voorraad (portefeuillerisico).

4. Geografische spreiding van de portefeuille: Het risico dat de portefeuille (woningvoorraad) van een corporatie geconcentreerd is in één of enkele geografische gebieden en dat een corporatie geconfronteerd wordt met afnemende (operationele) kasstromen als gevolg van lokale of regionale ontwikkelingen (waaronder lokale politieke ontwikkelingen) zonder dat deze gecompenseerd kunnen worden door operationele kasstromen uit andere geografische gebieden (portefeuillerisico). Daarnaast beoordeelt het WSW of sprake is van een concentratie van bezit in geografische gebieden met een slechte leefbaarheidsscore, omdat in die gebieden een groter risico is op afnemende verhuurbaarheid (leefbaarheidsrisico).

5. Concentraties in type bezit: Het risico dat de operationele kasstromen van een corporatie kwetsbaar zijn als gevolg van de eenzijdigheid van het type bezit in de portefeuille (woningvoorraad). Bij een eenzijdige samenstelling van het bezit is de corporatie kwetsbaar voor ontwikkelingen in de vraag naar het betreffende type woningen (risico veranderende marktvraag), regeringsmaatregelen (bijv. wonen en zorgrisico) of andere externe omstandigheden.

6. Omvang transitieprogramma vastgoedvoorraad: Het risico dat de transitieopgave van de corporatie te groot is, waardoor de succesvolle realisatie onzeker is, met potentieel negatieve consequenties voor de operationele kasstromen en financieringsbehoefte van de corporatie (portefeuillerisico en projectontwikkelingsrisico).

7. Inhoud transitieprogramma, -doelstelling en realisatie: Het risico dat het transitieprogramma van de corporatie niet aansluit op de opgave / vraag vanuit de markt en de kwaliteit van de huidige voorraad (zoals blijkt uit de portefeuillestrategie), dat de corporatie niet de realisatiekracht heeft om het transitieprogramma tot een goed einde te brengen (waardoor de succesvolle realisatie van het transitieprogramma onzeker is), en/of dat de corporatie onvoldoende wendbaar is om tegenslagen bij de uitvoering van het transitieprogramma op te vangen, met potentieel negatieve consequenties voor de toekomstige operationele kasstromen en financieringsbehoefte.

8. Beheersing transitierisico's – investeringen: Het risico dat de corporatie de risico's verbonden aan het investeringsprogramma (zowel nieuwbouw als uitgaven gericht op de bestaande voorraad) onvoldoende beheerst, waardoor de realisatie van het investeringsprogramma, en daarmee het complete transitieprogramma in gevaar kan komen. Dit kan tot gevolg hebben dat de corporatie haar strategische en financiële doelstellingen niet realiseert.

9. Beheersing transitierisico's – verkopen: Het risico dat de corporatie de risico's verbonden aan het verkoopprogramma onvoldoende beheerst, waardoor de realisatie van het verkoopprogramma, en daarmee het complete transitieprogramma in gevaar kan komen. Dit kan tot gevolg hebben dat de corporatie haar strategische en financiële doelstellingen niet realiseert.

10. Huurstructuur en –strategie: Het risico dat de toekomstige huuropbrengsten anders zijn dan geprognosticeerd doordat het huurbeleid niet gerealiseerd kan worden, dan wel dat interne of externe factoren de netto huurinkomsten negatief beïnvloeden.

11. Onderhoud: Het risico dat de operationele kasstromen negatief worden beïnvloed door een slechte beheersing van het onderhoudsbeleid van de corporatie, c.q. dat onderhoudskosten hoger uitvallen dan geprognoseerd (onderhoudsrisico). Daarnaast is er het risico dat de corporatie onvoldoende VvE bijdrage betaalt om de noodzakelijke onderhoudskosten van een complex waarbij de corporatie lid is van een Vereniging van Eigenaren (VvE) te dekken. Tevens is een risico bij een hoog aandeel van totaal bezit in VvE dat de (financiële) flexibiliteit in het vastgoedbeheer laag is.

12. Markt-, economische en demografische ontwikkelingen: Het risico dat de toekomstige operationele kasstromen en/of de kasstromen uit verkopen en investeringen negatief worden beïnvloed door de ontwikkeling van de vraag naar huisvesting (demografisch risico / woningmarktrisico) en de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt (vastgoedmarktrisico) in het gebied/de gebieden waar de corporatie actief is

13. Positie en risico's in de sector: Dit is het algemene risicoprofiel van de corporatiesector en is in principe voor alle corporaties gelijk, tenzij er zwaarwegende redenen zijn om daar van af te wijken. De score op dit risico vraag is een score "door de conjuncturele cyclus heen". De score verandert niet tenzij de dynamiek van de sector fundamenteel verandert.

14. Renterisico: Het risico dat de toekomstige operationele kasstromen van de corporatie negatief worden beïnvloed door wijzigingen in de rentestanden. Het WSW meet het renterisico als de verhouding tussen de hoofdsom van schulden die gedurende de meetperiode onder invloed staat van wijzigingen in de rentestanden (variabele coupon (exclusief variabele rente die effectief gehedged is door middel van swaps), herfinanciering en renteherziening) ten opzichte van de totale schuldpositie van de corporatie.

Daarnaast beoordeelt het WSW bij deze vraag eventuele andere marktprijsrisico's m.b.t. financiële producten en diensten, zoals koersrisico's op effecten, etc. (excl. liquiditeitsrisico's). Het WSW gaat er overigens van uit dat een corporatie dergelijke risico's in principe niet loopt c.q. vermijdt.

15. (Her)financieringsrisico en tegenpartijrisico: Het risico dat de corporatie geen financiering kan aantrekken op het moment dat dit nodig is c.q. dat de corporatie geen aflossingen kan doen op het moment dat dit gewenst is ((her)financieringsrisico). Het WSW meet dit risico aan de hand van de spreiding in de vervalkalender van de aangetrokken leningen. Daarnaast beoordeelt het WSW het risico dat een corporatie loopt in geval zij middelen tijdelijk uitzet bij financiële instellingen (tegenpartijrisico).

16. Liquiditeitsrisico: Het risico dat het WSW bij deze vraag beoordeelt, is het risico dat de corporatie niet aan zijn direct opeisbare verplichtingen kan voldoen (liquiditeitsrisico).

17. Risico's uit niet uit balans blijvende verplichtingen: Het risico dat een corporatie niet aan haar niet uit de balans blijvende verplichtingen kan voldoen.

18. Kwaliteit en stabiliteit bestuur en management: Het risico dat het bestuur en management van de corporatie onvoldoende in staat zijn om de corporatie te leiden, te sturen op de duurzame financiële gezondheid van de corporatie en adequate beheersing van risico's.

19. Governance, integriteit en countervailing powers: Het risico dat er binnen de corporatie geen goed evenwicht bestaat tussen het bestuur, management en de rest van de organisatie, waardoor er onvoldoende waarborgen zijn voor een gebalanceerde besluitvorming. Dit kan het bepalen en realiseren van de strategische doelen en de lange termijn financiële positie in gevaar brengen.

20. Toezicht door Raad van Commissarissen: Het risico dat er geen goed evenwicht bestaat tussen het bestuur en de Raad van Commissarissen (RvC) of Raad van Toezicht (RvT) van de corporatie, waardoor er onvoldoende waarborgen zijn voor een gebalanceerde besluitvorming. Dit kan het bepalen en realiseren van de strategische doelen en de lange termijn financiële positie in gevaar brengen.

21. Risicomanagement in het algemeen: Het risico dat de corporatie de risico's die het realiseren van de strategie en doelstellingen van de corporatie in de weg kunnen staan onvoldoende in beeld heeft en beheerst, waardoor de realisatie van de doelstellingen, en daarmee de financiële positie van de corporatie, in gevaar kan komen.

22. Stabiliteit en voorspelbaarheid van financiële prestaties: Het risico dat de gerealiseerde financiële positie en resultaten (kasstromen, balans, winst- en verliesrekening) anders zijn dan geprognosticeerd.

23. Financieringsstrategie en beheersing treasury risico's: Het risico dat de corporatie de financieringsstrategie en risico's aan treasury activiteiten onvoldoende beheerst, waardoor de corporatie geconfronteerd kan worden met onvoorziene verliezen op de financiering en treasury activiteiten die mogelijk de financiële soliditeit van de corporatie in gevaar kan brengen.

24. Beheersing risico's uit verbindingen, deelnemingen en samenwerkingsverbanden: Het risico dat de corporatie de risico's uit hoofde van activiteiten uitgevoerd binnen verbindingen, deelnemingen en overige samenwerkingsverbanden, onvoldoende beheerst, waardoor de corporatie geconfronteerd kan worden met onvoorziene verliezen uit hoofde van die activiteiten die mogelijk de financiële soliditeit van de corporatie in gevaar kan brengen.

III. Jaarrekening

9. Jaarrekening 2019

Stichting Sint Trudo

Adres: Torenallee 34

Statutaire zetel: Eindhoven

Kvk: 17024183

1. Geconsolideerde balans per 31 december over 2019
2. Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2019
3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2019
4. Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2019
5. Enkelvoudige balans per 31 december over 2019
6. Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2019
7. Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2019
8. Overige gegevens

9.1 Geconsolideerde jaarrekening

Geconsolideerde balans per 31 december 2019

Sint Trudo, Eindhoven (voor voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2019 in Euro's	31-12-2018 in Euro's
VASTE ACTIVA		
IMMATERIELE VASTE ACTIVA		
1. Immateriële vaste activa	1.667.015	5.032
Totaal immateriële vaste activa	1.667.015	5.032
MATERIELE VASTE ACTIVA		
2. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	599.442	681.127
Totaal materiële vaste activa	599.442	681.127
VASTGOEDBELEGGINGEN		
3. DAEB vastgoed in exploitatie	687.383.250	607.714.467
4. Niet DAEB vastgoed in exploitatie	127.264.082	119.813.180
5. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	493.809.355	456.869.123
6. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	29.649.407	18.089.067
Totaal Vastgoedbeleggingen	1.338.106.094	1.202.485.837
FINANCIELE VASTE ACTIVA		
7. Andere deelnemingen	247.243	250.735
8. Latente belastingvorderingen	9.894.239	13.070.377
9. Leningen U/G	0	1.250
Totaal financiële vaste activa	10.141.482	13.322.362
Totaal vaste activa	1.350.514.034	1.216.494.358
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
10. Voorraad teruggekochte woningen	7.382.692	5.941.002
11. Overige voorraden	859.360	1.125.961
Totaal voorraden	8.242.052	7.066.963
Vorderingen		
12. Huurdebiteuren	337.431	340.896
13. Overige debiteuren	410.502	330.587
14. Overlopende activa	1.871.140	1.641.898
Totaal vorderingen	2.619.073	2.313.381
15. Liquide middelen	18.444.874	65.822.439
Totaal vlottende activa	29.305.999	75.202.783
TOTAAL ACTIVA	1.379.820.033	1.291.697.141

Geconsolideerde balans per 31 december 2019

Sint Trudo, Eindhoven (voor voorgestelde resultaatbestemming)

PASSIVA	31-12-2019 in Euro's	31-12-2018 in Euro's
GROEPSVERMOGEN		
16. Aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen	671.677.829	593.755.980
17. Aandeel van derden in het groepsvermogen	141.373	105.224
Totaal groepsvermogen	671.819.202	593.861.204
VOORZIENINGEN		
18. Voorziening onrendabele investeringen	876.403	16.750.335
19. Voorziening latente belastingverplichtingen	787.086	0
	1.663.489	16.750.335
LANGLOPENDE SCHULDEN		
20. Leningen kredietinstellingen	213.049.053	213.574.985
21. Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	482.822.542	449.904.584
Totaal langlopende schulden	695.871.595	663.479.569
KORTLOPENDE SCHULDEN		
22. Schulden aan kredietinstellingen	525.933	8.019.441
23. Schulden aan leveranciers	1.192.544	314.953
24. Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.012.189	1.941.220
25. Overlopende passiva	3.735.082	7.330.419
Totaal kortlopende schulden	10.465.748	17.606.033
TOTAAL PASSIVA	1.379.820.033	1.291.697.141

9.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2019

Sint Trudo, Eindhoven

	2019 in euro's	2018 in euro's
Exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	34.464.894	33.069.390
Opbrengsten servicecontracten	2.168.016	2.264.516
Lasten servicecontracten	-2.168.016	-2.264.516
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.625.242	-1.974.748
Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.931.536	-9.622.154
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.980.952	-7.561.048
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	15.927.164	13.911.440
Verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	21.693.936	21.408.119
Toegerekende organisatiekosten	-1.209.867	-1.505.691
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-13.989.541	-17.730.276
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	6.494.528	2.172.152
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-12.865.617	-29.977.029
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	75.382.889	113.900.895
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	6.908.204	8.504.046
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	-28.373
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	69.425.476	92.399.539
Opbrengst overige activiteiten	1.459.505	1.780.213
Kosten overige activiteiten	-1.828.639	-1.748.575
Netto resultaat overige activiteiten	-369.134	31.638
Overige organisatiekosten	-2.896.996	-2.981.333
Leefbaarheid	-825.862	-844.880
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.619	4.994
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.320.047	-5.875.235
Saldo financiële baten en lasten	-5.317.428	-5.870.241
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	82.437.749	98.818.315
Aandeel in resultaat van deelnemingen	-332.815	-275.411
Belastingen	-4.171.760	12.897.687
resultaat deelnemingen	-11.325	-34.825
RESULTAAT NA BELASTINGEN	77.921.849	111.405.766

9.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2019

Sint Trudo, Eindhoven

	2019	2018
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten:		
Huren	35.262	33.929
Vergoedingen	2.287	2.267
Overheidsontvangsten	0	0
Overige Bedrijfsontvangsten	1.476	1.515
Ontvangen interest	2	4
Saldo ingaande kasstromen	39.027	37.715
Uitgaven:		
Erfpacht	463	454
Betalingen aan werknemers	3.814	2.999
Onderhoudsuitgaven	9.132	9.062
Overige Bedrijfsuitgaven	10.090	10.807
Betaalde interest	5.406	5.613
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	52	177
Verhuurdersheffing	3.096	2.773
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings gebonden	772	800
Vennootschapsbelasting	0	173
Totaal uitgaande kasstromen	32.825	32.858
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.202	4.857

	2019	2018
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	26.149	31.215
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	31.887	27.777
Verkoopontvangsten nieuwbouw	8.922	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	-1.336	-1.305
Totaal ingaande kasstroom MVA	65.622	57.687
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	62.273	35.408
Verbeteruitgaven	9.275	2.770
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden		
Aankoop		
Nieuwbouw verkoop	0	1.513
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	37.759	30.158
Sloopuitgaven		
Investerings overig	1.570	207
Totaal MVA uitgaande kasstroom	110.877	70.056
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-45.255	-12.369
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	
Ontvangsten overig		
Uitgaven verbindingen	-8	-17
Uitgaven overig	-297	-297

Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-305	-314
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	-45.560	-12.683
	2019	2018
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	0	40.000
Nieuwe niet door WSW geborgde Leningen niet-DAEB-investeringen		
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	8.019	10.513
Aflossing ongeborgde leningen		
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-8.019	29.487
Mutatie liquide middelen	-47.377	21.661
Liquide middelen per 1 januari	65.822	44.161
Liquide middelen per 31 december	18.445	65.822

9.4 Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2019

Algemeen

Sint Trudo heeft de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting in het bijzonder.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis historische kosten, met uitzondering van vastgoed in exploitatie welke op marktwaarde in verhuurde staat wordt gewaardeerd en het vastgoed verkocht onder voorwaarden op basis van de marktwaarde. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slecht genomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Eerst zijn de cijfers van de geconsolideerde jaarrekening voorzien van een toelichting. Daarna volgen de cijfers van de enkelvoudige jaarrekening voorzien van een beknopte toelichting met verwijzingen naar de geconsolideerde jaarrekening. Tenzij expliciet aangegeven, zijn de waarderingsgrondslagen van de geconsolideerde cijfers gelijk aan die van de enkelvoudige cijfers.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, de functionele valuta. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op hele euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

Sint Trudo is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de regio Eindhoven en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

De statutaire vestigingsplaats is Eindhoven, de feitelijke vestigingsplaats is torenallee 34 te Eindhoven en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer H 17024183.

Continuïteitsveronderstelling en beleidswijzigingen

De jaarrekening van Sint Trudo is opgesteld met in acht name van het continuïteitsbeginsel. In dit verband zijn de activa- en passivabestanddelen gewaardeerd op basis van going-concern; een afwijkende waardering op grond van mogelijke voortbestaansrisico's is niet aan de orde. Weliswaar wordt Sint Trudo in haar bedrijfsvoering continu geconfronteerd met wijzigende regelgeving; zowel van overheidswege als vanuit de sectorinstellingen. De impact van deze wijzigingen leiden volgens het bestuur niet tot een onzekerheid van materieel belang die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over het vermogen van Sint Trudo teneinde haar continuïteit te handhaven.

Impact Covid-19

In maart 2020 is de impact van Covid-19 op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen.

Het COVID-19 virus heeft impact op onze bedrijfsvoering. Het overgrote deel van de medewerkers kan de werkzaamheden vanuit huis voortzetten. Daar waar dit niet mogelijk is zijn passende maatregelen genomen. In principe vinden alle bedrijfsprocessen voortgang. Onderhouds- en investeringsactiviteiten worden daar waar noodzakelijk uitgesteld. Voor zover nu bekend zijn daar geen claims of nadelige financiële gevolgen uit te verwachten.

Wij verwachten een impact op onze operationele kasstromen door vertraagde ontvangst van huurstromen. Wij schatten op dit moment in dat deze impact dusdanig beperkt zal zijn dat hierdoor geen liquiditeitstekorten ontstaan. Onze huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.

Onze financiering voor het komend jaar is geborgd via de reguliere processen. Wij hebben voldoende ruimte in onze kengetallen om aanvullende financiering op te kunnen nemen mocht dat noodzakelijk zijn. Wij zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen. De sector banken zijn naar verwachting in staat om in deze mogelijk behoefte te voorzien. Daarnaast beschikken wij over instrumenten als uitstel van onderhoud en investeringen om onze kasstromen positief te beïnvloeden. Indien noodzakelijk zullen wij ook gebruik maken van de overheidsmaatregelen ter ondersteuning van de economie. Op dit moment verwachten wij geen gebruik te hoeven te maken van de maatregelen zoals hierboven beschreven.

Hetgeen wij niet in de hand hebben is een mogelijk uitval van personeel door ziekte. Indien dit zich op grote schaal gaat voordoen, hetgeen nu niet het geval is, verwachten wij vertraging in de uitvoering van onze voorgenomen activiteiten en ook vertraging of mogelijk zelfs aanpassing van de realisatie van onze voorgenomen doelstellingen.

De omstandigheden hiervoor omschreven zijn onze verwachtingen met de kennis van heden. Deze omstandigheden zijn nog steeds omgeven met grote onzekerheden met betrekking tot de uiteindelijke impact van de pandemie op zowel de samenleving als de economie. Het is daarom ook redelijkerwijs niet mogelijk om de toekomstige effecten in te schatten.

Het bovenstaande in ogenschouw nemende zien wij geen reden om te twijfelen aan de continuïteit van de onderneming en hebben wij de jaarrekening opgemaakt op basis van continuïteit en achten wij de ingenomen schattingen in de jaarrekening nog steeds passend

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2019 is geen sprake van schattingswijzigingen.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft. Indien het voor het geven van het in Art. 2:362.1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen bij de betreffende jaarrekeningpost toegelicht.

Grondslagen voor consolidatie

De geconsolideerde jaarrekening omvat de financiële gegevens van Sint Trudo en haar groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend dan wel waarover de centrale leiding bestaat. Groepsmaatschappijen zijn deelnemingen waarin Sint Trudo een meerderheidsbelang heeft, of waarin op een andere wijze een beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Bij de bepaling of beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend, worden financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten en direct kunnen worden uitgeoefend, betrokken. Participaties die worden aangehouden om ze te vervreemden worden niet geconsolideerd.

Nieuw verworven deelnemingen worden in de consolidatie betrokken vanaf het tijdstip waarop beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie betrokken tot het tijdstip van beëindiging van deze invloed.

Resultaten uit transacties met en tussen groepsmaatschappijen zijn in de geconsolideerde jaarrekening volledig geëlimineerd. Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen nettovermogenswaarde gewaardeerd worden, worden proportioneel verantwoord. Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen kostprijs worden gewaardeerd, worden volledig verantwoord, tenzij zij in wezen niet zijn gerealiseerd.

De groepsmaatschappijen worden integraal geconsolideerd vanaf de datum waarop beslissende zeggenschap op de groepsmaatschappij is verkregen. Bij belangen minder dan 100% wordt het aandeel van derden in het eigen vermogen en het resultaat afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening vermeld.

De groepsmaatschappijen worden niet meer in de consolidatie opgenomen vanaf de datum waarop geen sprake meer is van beslissende zeggenschap. De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden volgens uniforme grondslagen voor waardering en resultaatbepaling vastgesteld.

Joint ventures worden proportioneel geconsolideerd. Dit houdt in dat de activa en passiva en de baten en lasten naar evenredigheid van het kapitaalbelang respectievelijk aandeel in het resultaat in de geconsolideerde jaarrekening worden opgenomen.

Groepsverhoudingen

Om op transparante wijze onderscheid te maken tussen kern- en nevenactiviteiten, heeft Sint Trudo haar nevenactiviteiten ondergebracht in een holdingstructuur. Aan het hoofd van de holding staat Trudo Holding B.V.; door het aangaan van samenwerkingsverbanden op uiteenlopende terreinen zijn in de loop der jaren meerdere dochterondernemingen in de vorm van besloten vennootschappen (B.V.'s) opgericht. Sint Trudo staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. De volgende B.V.'s zijn in deze jaarrekening verwerkt en in de consolidatie van Sint Trudo meegenomen:

Naam	Vestigings- plaats	Geplaatst aandelenkapitaal in Euro 's	Aandeel in het geplaatste kapitaal
Sint Trudo neemt deel in: Trudo Holding B.V.	Eindhoven	34.749.990	100%
Trudo Holding B.V. neemt deel in: Trudo Vb&t Allianties B.V.	Eindhoven	18.000	51%

Daarnaast is er een belang in C.V. Tivolikerk te Eindhoven van 49 procent, een belang van 50% in DNC nieuwe Ontwikkelingen BV en een belang van 5,96 procent in Breedband Regio Eindhoven.

Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Trudo en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder

operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

Gescheiden verantwoording DAEB / niet- DAEB

Sint Trudo heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd.

Direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het ultimo 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Indirect toe te rekenen posten worden, in overeenstemming met het ultimo 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel, middels een kostenverdeelstaat toegerekend aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten.

De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	<u>Balans:</u> - Vastgoed in exploitatie - Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie - Voorziening onrendabele investeringen <u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en –lasten - Lasten servicecontracten - Lasten onderhoudsactiviteiten - Overige directe lasten exploitatie bezit <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Uitgaven servicecontracten - Uitgaven onderhoud - Desinvesteringskasstromen - Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	<u>Balans:</u> - Schulden/leningen kredietinstellingen <u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Rentebaten en rentelasten <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Financieringskasstroom
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Sint Trudo op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van de actuele marktwaarde in DAEB/ niet-DAEB.	<u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Toegerekende organisatiekosten <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Personeelsuitgaven

9.4.1 Balanswaardering: Activa

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Goodwill

Goodwill wordt bepaald als het positieve verschil tussen de verkrijgingsprijs van de deelnemingen (inclusief direct aan de overname gerelateerde transactiekosten) en het belang van de groep in de netto reële waarde van de overgenomen identificeerbare activa en verplichtingen van de overgenomen deelneming, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Intern gegenereerde goodwill wordt niet geactiveerd.

Software

Software wordt gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

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.

Verwerking groot onderhoud

Sint Trudo 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.

VASTGOEDBELEGGINGEN

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

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 de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Trudo waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019').

Sint Trudo past voor het bezit, niet zijn de woningen, de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. Voor het bezit, zijnde woningen, past Sint Trudo de basis versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe.

Complexindeling

Het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuille niveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening
- In overeenstemming met het Handboek Modelmatig Waarden is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat;

- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaaarde verhuurde staat", zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Marktwaaarde

Zowel het DAEB- als het niet DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaaarde in verhuurde staat welke is bepaald op basis van 'het handboek modelmatig waarden marktwaaarde'. Het handboek is als bijlage opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

Waardering basisversie

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- *Prijsinflatie* ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contract huur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- *Loonstijging* als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- *Bouwkostenstijging* vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- *Leegwaardestijging* is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Trudo heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde 2019 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters woongelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1.80%	2,00%
Looninflatie	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,40%	3,50%	2,50%	2.50%	2,50%
Leegwaardestijging	7,10%	4,60%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe:					
EGW en zorgenheid (extramuraal)	€ 458 - € 1.825		(2018: € 591 - € 1.044)		
MGW	€ 370 - € 1.622		(2018: € 616 - € 1.091)		
Studenteneenheid	€ 366 - € 1.106		(2018: € 380 - € 577)		
Beheerkosten per vhe:					
EGW en zorgenheid (extramuraal)	€ 447		(2018: € 436)		
MGW	€ 439		(2018: € 428)		
Studenteneenheid	€ 413		(2018: € 403)		
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,12 %		(2018: 0,11%)		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,09%		(2018: 0,12%)		
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,6 %		(2018: 0,6%)		
Huurderving (% van de huursom)	1,0%		(2018: 1,0%)		
Mutatiekans bij doorexploiteren	10,19%		(2018: 9,64%)		

Mutatiekans bij uitponden	10,19%	(2018: 9,64%)
Mutatieleegstand DAEB	0-3 maanden	(2018: 0-3 maanden)
Mutatieleegstand niet-DAEB	0-3 maanden	(2018: 0-3 maanden)
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,40%	(2018: 1,63%)
Disconteringsvoet:	6,52%	(2018: 6,74%)

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531 (2018 € 518 per) te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 5,60	(2018: € 5,40)
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 6,80	(2018: € 6,55)
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 9,40	(2018: € 9)
Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 11,40	(2018: € 10,80)
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3%	(2018: 3%)
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2%	(2018: 2%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,29 %	(2018: 0,24%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13 %	(2018: 0,13%)
Disconteringsvoet:	8,95%	(2018: 8,97%)

Parameters intramuraal zorgvastgoed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 9	(2018: € 8,60)
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 11,40	(2018: € 10,80)
Beheerkosten % van de markthuur	2,5%	(2018: 2,5%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,29%	(2018: 0,24%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	(2018: 0,13%)
Disconteringsvoet:	8,95%	(2018: 7,06%)

Waardering full versie

Sint Trudo maakt gebruik voor de waardering van het BOG, MOG, ZOG en parkeren van de taxateur DansenVanderVegt.

Sint Trudo heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft Sint Trudo de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Sint Trudo opereert.

Markthuur

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.

Holding: € 1 - € 417/ m2 / per maand

TI: € 1 - € 66 / m2/ per maand

Exit Yield

Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van taxateur (waarbij ondermeer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd), beter passend en tot meer marktconforme waarderings-uitkomsten leiden. Voorts is taxateur van mening dat de inschatting van het rendement per heden in hoge mate afhankelijk is van de restantduur van het huurcontract. Het netto aanvangsrendement (NAR) wordt hier dan ook ingeschat alsof er sprake is van een contract van 5 + 5 jaar. Achterliggende gedachte is dat een object in principe alleen zal worden verkocht in een dergelijke situatie.

Holding: 6,75% - 11,68%
TI: 6,38% - 12,15%

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 complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.

Holding: 5% - 10%
TI: 5% - 10,26%

Mutatieleegstand

Deze vrijheidsgraad is als volgt toegepast; leegstandtermijn in maanden: BOG / MOG / ZOG complexen 6 maanden leegstand na iedere 5 jaar wederverhuurtermijn. Parkeren: jaarlijkse leegstandtermijn in maanden gebaseerd op basis van de historische mutatiegraad.

Jaarlijks wordt de waardering van 1/3 deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie door externe onafhankelijke taxateurs gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. Tevens vindt een toets op de waardering plaats op basis van beschikbare referentietransacties. De overige 2/3 deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie worden door middel van een aannemelijkheidsverklaring / taxatie update bepaald. Het 1/3 deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is. In het jaar dat getaxeerd wordt, wordt een taxatie-update / aannemelijkheidsverklaring verstrekt door de taxateur. 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 Sint Trudo en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties. De taxateur is DansenVanderVegt.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuille niveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

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 Trudo. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

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. In het geval van Trudo betekent dit dat het actieve verkoopbeleid niet ingerekend kan worden in de beleidswaarde.

2. De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur.
3. De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie) gebaseerd op de meerjaren (onderhouds) begroting. Trudo hanteert hierbij de volgende uitgangspunten:

Trudo TI-DAEB:	€ 1.594
Trudo TI-Niet-DAEB:	€ 635
Trudo Holding (Niet-DAEB)	€ 604
4. De beheerskosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF periode. Trudo hanteert hierbij de volgende uitgangspunten:

Trudo TI-DAEB:	€ 1.049
Trudo TI-Niet-DAEB:	€ 863
Trudo Holding (Niet-DAEB)	€ 1.534

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. Stichting Sint Trudo heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2018
Streefhuur van 83 % van de maximaal redelijke huur.	€ 653
Onderhoudsnorm	€ 1.542
Beheerlasten	€ 1.071
Verhuurderheffing	€ 1.037
Discontovoet	6,16%

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de vastgoed in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151. Stichting Sint Trudo heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor Sint Trudo een terugkooprecht kent worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste verwerking). De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden. Het prijsindexcijfer ten aanzien van bestaande koopwoningen in de regio Brabant vanuit het CBS wordt gehanteerd. In deze actuele waarde zijn de door de bewoners zelf aangebrachte voorzieningen niet gewaardeerd.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans onder de langlopende schulden een terugkoopverplichting opgenomen. Deze schuld is een inschatting, gebaseerd op de reële waardeontwikkeling van het achterliggende actief. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd in overeenstemming met de contractvoorwaarden.

De waardemutaties in onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening in de post "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille" verantwoord. De waardemutaties inzake de terugkoopverplichting worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening in de post "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille" verantwoord.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreffen ingrijpende investeringen in nieuwe verhuureenheden. Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van de per project geschatte noodzakelijk geachte voorziening voor niet-gedekte kosten en risico's op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa, voor zover de projecten in de toekomst winstgevend worden geacht. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen.

De noodzakelijk geachte voorziening wordt bepaald op het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen in nieuwbouw. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door Sint Trudo zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbetering of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het uitvoeringsbesluit in het besluitvormingsproces van Sint Trudo.

Indien op projectniveau de opgenomen voorziening de geactiveerde kosten overschrijdt, wordt het project per saldo opgenomen onder de post voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen aan de creditzijde van de balans.

Deze waardemutaties worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst-en-verliesrekening in de post "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille" verantwoord.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Deelnemingen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt ervan uitgegaan dat er invloed van betekenis is. Bij de bepaling van de nettovermogenswaarde worden de waarderingsgrondslagen van Sint Trudo gehanteerd. Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer Sint Trudo garant staat voor de schulden van de betreffende deelneming wordt een voorziening gevormd. Deze voorziening wordt primair ten laste van de vorderingen op deze deelneming gevormd en voor het overige onder de voorzieningen ter grootte van het aandeel in de door de deelneming geleden verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door Sint Trudo ten behoeve van deze deelneming. Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of duurzaam lagere bedrijfswaarde.

De leningen aan niet-geconsolideerde deelnemingen worden opgenomen tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen.

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde en hebben een overwegend langlopend karakter.

Leningen U/G

Leningen U/G worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, inclusief direct toerekenbare transactiekosten. Na de eerste opname worden leningen U/G gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Indien er geen sprake is van agio of disagio en direct toerekenbare transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde.

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Een financieel actief dat niet tegen reële waarde wordt verantwoord met waardemutaties in de winst-en-verliesrekening wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft gehad op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Een bijzonder waardeverminderingverlies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt berekend als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gediscoteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief. Verliezen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

Bijzondere waardeverminderingverliezen onder de (geamortiseerde) kostprijs van de beleggingen in effecten die tegen reële waarde worden gewaardeerd, met verwerking van waardemutaties in het eigen vermogen, worden direct ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord.

VLOTTENDE ACTIVA

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen verkocht onder voorwaarden die zijn teruggekocht en waarvan het voornemen bestaat om deze wederom onder voorwaarden te verkopen. Op balansdatum heeft verkoop nog niet plaatsgevonden. Waardering geschiedt op basis van het aankoopbedrag, of lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

In de waardering van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals personeelskosten voor werknemers direct werkzaam aan het project, kosten van grond en terreinen), de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, begrepen. Verwachte verliezen op vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop worden onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening als last verwerkt.

Overige voorraden: Voorraad grond- en ontwikkelposities

De voorraad grond- en ontwikkelposities wordt gewaardeerd tegen aanschafwaarde en bijkomende kosten. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie/vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop/onderhanden projecten. Als de grond- en ontwikkelposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de opbrengst waarde lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de grond- en ontwikkelposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

Vorderingen en effecten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te bepalen posten.

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien instrumenten niet zijn gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, maken eventuele direct toerekenbare transactiekosten deel uit van de eerste waardering.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindervingsverliezen.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

9.4.2 Balanswaardering: Passiva

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs [alternatief op basis van de boekwaarde rekening houdend met afschrijvingen en cumulatieve waardeverminderingen]. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Aandeel derden

Het aandeel derden als onderdeel van het groepsvermogen wordt gewaardeerd tegen het bedrag van het netto-belang in de betreffende groepsmaatschappijen.

Voor zover de desbetreffende groepsmaatschappij een negatieve nettovermogenswaarde heeft, worden de negatieve waarde en de eventuele verdere verliezen niet toegewezen aan het aandeel derden, tenzij de derden-aandeelhouders een feitelijke verplichting hebben en in staat zijn om de verliezen voor hun rekening te nemen. Zodra de nettovermogenswaarde van de groepsmaatschappij weer positief is, worden resultaten toegekend aan het aandeel derden.

VOORZIENINGEN

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen.

Een voorziening wordt in de balans opgenomen, wanneer:

- sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden; en
- een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van die verplichting; en
- het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Voorziening voor onrendabele investeringen

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 aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven

(verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

Voorziening latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures, tenzij Sint Trudo in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijk verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen. In het geval het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende actief of passief geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur plaats zal vinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde.

Overige voorzieningen

Pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van Sint Trudo is ondergebracht bij een bedrijfstakpensioenfonds. De hieruit voortvloeiende pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de "verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering". In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als de groep beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor de groep leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening. Behalve de betaling van premies heeft de groep geen verdere verplichtingen uit hoofde van genoemde pensioenregeling. De groep heeft in geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

SCHULDEN

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode. De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Afgeleide financiële instrumenten

Afgeleide instrumenten worden gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde, tenzij hedge accounting onder het kostprijs hedge model wordt toegepast.

LEASING

Operational leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Sint Trudo ligt, worden verantwoord als operational leasing. Verplichtingen uit hoofde van operational leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

9.4.3 Waardering winst- en verliesrekening

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Sint Trudo naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

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

Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

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..

Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten. Huuropbrengsten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders verhoogd in overeenstemming met het huurbeleid van Sint Trudo.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Onder de post 'opbrengsten servicecontracten' staat het totaal van de voorschotten die Sint Trudo bij de huurders van kamerpanden en appartementen in rekening brengt voor gas, water, elektra, schoonmaak van gemeenschappelijke ruimtes ed. Bij het bepalen van de voorschotten is het streven dat deze kostendekkend zijn. Eenmaal per jaar worden de voorschotten vergeleken met de werkelijke uitgaven die Sint Trudo heeft gemaakt. De verschillen worden daarna verrekend met de huurders in de afrekening van de stook- en servicekosten. De kosten voor de servicecontracten worden verantwoord onder de post lasten servicecontracten.

Overheidsbijdragen

Overheidsbijdragen worden aanvankelijk in de balans opgenomen als vooruit ontvangen baten zodra er redelijke zekerheid bestaat dat zij zullen worden ontvangen en dat Sint Trudo zal voldoen aan de daaraan verbonden voorwaarden.

Subsidies ter compensatie van door Sint Trudo gemaakte kosten worden systematisch als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening opgenomen in dezelfde periode als die waarin de kosten worden gemaakt. Subsidies ter compensatie van Sint Trudo voor de kosten van een actief worden systematisch in de winst-en-verliesrekening opgenomen gedurende de gebruiksduur van het actief.

Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. Sint Trudo hanteert de kostenverdeelstaat voor de toerekening van indirecte kosten.

Afschrijvingen

De afschrijvingen op goodwill en onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de kostenverdeelstaat.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur en beheeractiviteiten. De verhuurderheffing wordt toegerekend aan de lasten verhuur en beheeractiviteiten. Voor het toerekenen van de directe en indirecte kosten wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat.

Lasten onderhoud

Onder deze post 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. De reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt op de niet uit balans opgenomen verplichtingen.

Overheidsheffingen

Sint Trudo verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Overige directe operationele lasten exploitatiebezit

Aan de post worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudslasten. De overige directe operationele lasten exploitatiebezit worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Het nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestatie op balansdatum. Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Het resultaat verkoop woningen bevat de posten resultaat marktconforme verkoop bestaand bezit. De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten van niet-primaire activiteiten verantwoord. Het betreft kosten en opbrengsten die niet gerelateerd kunnen worden aan het exploiteren, ontwikkelen of verkopen van het bezit.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten o.a. uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, achter de voordeur programma's, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten o.a. uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen, onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. De lonen en salarissen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de kostenverdeelstaat.

Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorzieningen pensioenen.

Trudo heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Mutaties in de pensioenvoorziening worden ook in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Sint Trudo integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

De belasting over het resultaat 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. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Aandeel in het resultaat van deelnemingen

Het aandeel in resultaat van deelnemingen, gewaardeerd op nettovermogenswaarde, is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van Sint Trudo. Het resultaat op deelnemingen gewaardeerd tegen de kostprijs is bepaald op basis van de ontvangen dividenden.

9.4.4 Toelichting op de geconsolideerde balans: Activa

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

1. Immateriële vaste activa

	31-12-2019	31-12-2018
Goodwill	3.354	5.032
Software	1.663.661	0
Totaal immateriële vaste activa	1.667.015	5.032

In 2016 heeft Sint Trudo het meerderheidsbelang verworven in VB&T Allianties BV door de aankoop van 1 aandeel. De goodwill wordt in 5 jaar met ingang van 2017 lineair afgeschreven.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

2. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	31-12-2019	31-12-2018
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	599.442	681.127
Totaal onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	599.442	681.127

De mutaties in de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn in het navolgende schema verklaard:

Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie	Huisvesting	ICT	Bedrijfsauto's	Inventaris	Totaal
Stand per 31 december 2018					
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	103.140	2.828.765	79.154		3.011.059
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-28.606	-2.282.409	-18.917		-2.329.932
Boekwaarde 1 januari 2019	74.534	546.356	60.237		681.127
Mutaties 2019					
Investeringen	106.653	118.631	87.944	21.677	334.905
Herrubriceringen		-167.729			-167.729
Subsidies					
Desinvesteringen					
De-consolidatie DNC BV					
Afschrijvingen	-11.616	-211.686	-24.666	-893	-248.861
Afschrijvingen desinvesteringen	0	0			0
Waardeverminderingen					
Terugneming van waardeverminderingen					
Totaal mutaties 2019	95.037	-260.784	63.278	20.784	-81.685
Stand per 31 december 2019					
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	209.793	2.779.667	167.098	21.677	3.178.235
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-40.222	-2.494.095	-43.583	-893	-2.578.793
Boekwaarde 31 december 2019	169.571	285.572	123.515	20.784	599.442

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

- Inventaris lineair vijftien jaar
- ICT lineair vijf jaar
- Bedrijfsauto's lineair vijf jaar

FASTGOEDBELEGGINGEN

	31-12-2019	31-12-2018
3. DAEB vastgoed in exploitatie	687.383.250	607.714.467
4. niet DAEB vastgoed in exploitatie	127.264.082	119.813.180
5. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	493.809.355	456.869.123
6. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	29.649.407	18.089.067
Totaal vastgoedbeleggingen	1.338.106.095	1.202.485.837

De mutaties van de DAEB en niet DAEB vastgoed in exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
<i>1 januari 2019</i>		
Verkrijgingsprijzen	301.629.652	96.684.056
Cumulatieve waardemutatie	306.084.815	23.129.124
Boekwaarde 1 januari 2019	607.714.467	119.813.180
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	33.450.745	3.376.855
Overnames / nieuwe consolidatie	0	0
Desinvesteringen	-4.201.429	-1.786.903
Herwaardering	53.917.382	6.451.193
Waardeverminderingen	-22.226.409	-11.294.185
Terugneming van waardeverminderingen	18.781.130	10.651.308
Herclassificaties	-52.635	52.635
Totaal mutaties	79.668.783	7.450.902
<i>31 december 2019</i>		
Verkrijgingsprijzen	330.826.334	98.326.643
Cumulatieve waardemutatie	356.556.916	28.937.439
Boekwaarde 31 december 2019	687.383.250	127.264.082

De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 429.335.781.

Verklaring waardemutatie

De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Boekwaarden per 31 december 2018	607.714.467	119.813.180
Boekwaarde 1 januari 2019	607.714.467	119.813.180
Overigen	534.546	-250.951
Desinvesteringen	-15.320.653	-9.640.558
Autonome ontwikkeling	12.156.682	-5.098.313
Parameter wijzigingen	37.391.497	1.769.696
Methodische wijzigingen	23.733.336	1.887.026
Wijzigingen in bezitsgegevens	-9.022.649	5.102.909
Wijzigingen door taxatie	1.595.795	2.841.685
Investerings	28.591.565	10.839.408
Objecten verplaatst tussen complexen	8.664	0
Totaal mutaties	79.668.784	7.450.902
Boekwaarde per 31 december 2019	687.383.250	127.264.082

“Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt een vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.”

Gevoeligheidsanalyse (indicatief)

Parameter	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde %
Disconteringsvoet	+1%	-10,16%
	-1%	+ 21,52%
Gemiddelde markthuur	+1%	+ 0,10%
	-1%	- 0,10%
Leegwaarde	+1%	+ 0,52%
	-1%	- 0,51%

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2019 € 506.525.783.

De opbouw van de beleidswaarde van Sint Trudo per 31 december 2019 laat zich als volgt presenteren:

	Geconsolideerd €
Marktwaarde per 31 december 2019	814.647.334
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	-54.931.312
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-194.107.317
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid	-16.915.033
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven	-42.167.885
<i>Totaal aanpassingen</i>	<i>-308.121.549</i>
Beleidswaarde per 31 december 2019	506.525.783

Gevoeligheidsanalyse (indicatief)

Parameter	Effect wijziging parameter	Effect op beleidswaarde %
Disconteringsvoet	+0,5%	- 9,45%
Onderhoud	+100	- 2,74%
Streefhuur	+25	+3.29%

Hypothecaire zekerheden

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. Voor deze borgstelling wordt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligo per lening gevraagd. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder de "Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen" opgenomen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Boekwaarden per 1 januari	456.869.123
<i>Mutaties boekjaar</i>	
Investerings	44.874.163
Overnames/nieuwe consolidatie	0
Desinvestering	-34.641.734
Herwaardering	25.534.834
Waardeverminderingen	0
Terugneming van waardeverminderingen	1.172.969
Herclassificaties	0
Overboekingen	0
Totaal mutaties	36.940.232
Boekwaarden per 31 december	493.809.355

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 3.644 verhuureenheden opgenomen (2018: 3.606 eenheden). Deze zijn allen verkocht met een terugkooprecht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben. Het betreft verkopen vanuit het "Slimmer kopen" principe. Hier geldt een terugkooprecht en zijn kortingen verleend met een bandbreedte tussen 0% en 50% van de marktwaarde.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Boekwaarde per 1 januari 2019	18.089.067
Mutaties 2019	
Investerings	70.665.314
Waardevermindering	-29.638.586
Terugneming van waardeverminderingen	0
Overboekingen opleveringen (mva io - mva ie)	-29.466.388
Overboekingen investeringen (TI DAED naar TI Niet-DAEB)	0
Totaal mutaties	11.560.340
Boekwaarde per 31 december 2019	29.649.407

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	31-12-2019	31-12-2018
7. Andere Deelnemingen	247.243	250.735
8. Latente belastingvorderingen	9.894.239	13.070.377
9. Lening U/G	0	1.250
Totaal financiële vaste activa	10.141.482	13.322.362

Andere deelnemingen	BRE	CV Tivolikerk	Totaal
Stand per 1 januari	247.243	3.492	250.735
Investerings	0	7.833	7.833
Resultaat deelnemingen	0	-11.325	-11.325
Dividend	0	0	0
Desinvesteringen	0	0	0
Waardeverminderingen	0	0	0
Naar voorziening	0	0	0
Stand per 31 december	247.243	0	247.243

De deelnemingen betreffen:	Aandeel
Breedband Regio Eindhoven	6%
CV Tivolikerk	49%
DNC Nieuwe Ontwikkelingen BV	50%

8. Latente belastingvorderingen

	Totaal
Stand per 1 januari 2019	13.070.377
Vrijval	-3.176.138
Stand per 31 december 2019	9.894.239

De samenstelling van verwerkte en niet-opgenomen beschikbare verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen is als volgt:

	31-dec-19		31-dec-18	
	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder vlottende activa	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder vlottende activa
	€	€	€	€
Compensabele verliezen	9.894.239	0	11.724.764	0
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0	1.345.613	0
Totaal	9.894.239	0	13.070.377	0

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 1,79% na aftrek van de vennootschapsbelasting en hebben een gemiddelde looptijd van 6 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 10,8 miljoen

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2019	31-12-2018
10. Voorraad teruggekochte woningen	7.382.692	5.941.002
11. Overige voorraden	859.360	1.125.961
Totaal vlottende activa	8.242.052	7.066.963

VORDERINGEN

	31-12-2019	31-12-2018
12. Huurdebiteuren	337.431	340.896
13. Overige debiteuren	410.502	330.587
14. Overlopende activa	1.871.140	1.641.898
Totaal vorderingen	2.619.073	2.313.381

Alle vorderingen, met uitzondering van de hieronder genoemde vorderingen, hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

Huurdebiteuren

	31-12-2019	31-12-2018
Huurdebiteuren van Stichting Trudo	472.369	472.500
af: voorziening wegens oninbaarheid	-134.938	-131.604
Totaal Huurdebiteuren	337.431	340.896

15. Liquide middelen

	31-12-2019	31-12-2018
15. Liquide middelen	18.444.874	65.822.439
Totaal Liquide middelen	18.444.874	65.822.439

De stand liquide middelen is € 18,4 miljoen ultimo 2019. De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Sint Trudo.

9.4.5 Toelichting op de geconsolideerde balans: Passiva

16. Aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen

Voor een toelichting op het eigen vermogen wordt verwezen naar de toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening.

17. Aandeel derden

	2019	2018
1 januari	105.224	142.624
Aandeel derden in winstdeling	332.816	275.411
Dividend	-296.667	-296.667
Overig	0	-16.144
Totaal aandeel derden	141.373	105.224

Voorzieningen

	31-12-2019	31-12-2018
18. Voorziening onrendabele investeringen	876.403	16.750.335
Totaal voorzieningen	876.403	16.750.335

18. Voorziening onrendabele investeringen

2019	DAEB vastgoed	niet DAEB vastgoed	Geconsolideerd
Stand per 1 januari	15.454.628	1.295.707	16.750.335
<i>Mutaties:</i>	0	0	0
Dotaties	825.318	0	825.318
Onttrekkingen	-13.701.934	-1.042.157	-14.744.091
Vrijval	-1.955.159	0	-1.955.159
Stand per 31 december	622.853	253.550	876.403

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

19. Voorziening latente belastingplichten

Het verloop van de voorziening is als volgt:

	Totaal
Stand per 1 januari 2019	0
Dotatie	787.086
Stand per 31 december 2019	787.086

LANGLOPENDE SCHULDEN

Leningen kredietinstellingen

	31-12-2019	31-12-2018
20. Leningen kredietinstellingen	213.049.053	213.574.985
Totaal langlopende schulden	213.049.053	213.574.985

20. Leningen kredietinstellingen

	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	213.574.985	181.594.426
Geherrubriceerd onder kortlopende schulden	8.019.441	10.513.054
Saldo per 1 januari	221.594.426	192.107.480
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe leningen	0	40.000.000
- periodieke en contractuele aflossingen	-8.019.441	-10.513.054
Saldo lang vreemd vermogen per 31 december	213.574.985	221.594.426
Herrubricering naar kortlopende schulden	-525.932	-8.019.441
Boekwaarde per 31 december	213.049.053	213.574.985

Leningen kredietinstellingen Sint Trudo

Stand per 31 december 2019	Aflossing-verplichting 2020	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
213.574.985	525.933	41.037.281	172.011.771

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn. De stand per 31 december 2019 minus de aflossingsverplichting 2020 bedraagt € 213.049.052 (€ 213.587.985 -/- € 525.933).

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2019 € 274.392.808. De marktwaarde is gebaseerd op de reële waarde waarbij de 6M Euribor-curve per 31 december 2019 als basisyield is gehanteerd, vermeerderd met een opslagcurve zoals die door de sectorbanken NWB/BNG wordt toegepast bij nieuwe leningen. De marktwaarde zonder deze opslag bedraagt per 31 december 2019 € 279.948.546. Bij de berekening van de marktwaarde zijn de vier basisrente leningen dit jaar tot einde looptijd ingerekend. De marktwaarde per 31 december 2018 in het verslag van 2018 bedroeg per 31 december 2018 € 235.318.785. Het groot verschil zit 'm in het feit dat het vorig jaar de vier basisrenteleningen tot aan de eerste renteconversie ingerekend waren in plaats van tot einde looptijd.

Het vervalschema van de langlopende schulden in de komende vijf jaar is hieronder weergegeven:

Aflosbaar over 2e jaar	Aflosbaar over 3e jaar	Aflosbaar over 4e jaar	Aflosbaar over 5e jaar
10.532.533	10.539.243	11.946.064	11.953.000

De mutaties in 2019 van de Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

	Schulden/ leningen kredietinstellingen	Totaal
Stand per 1 januari(lang- en kortlopend)	221.594.426	221.594.426
Bij: nieuwe leningen	0	0
Af: aflossingen	8.019.441	8.019.441
Stand per 31 december(lang- en kortlopend)	213.574.985	213.574.985
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	525.932	525.932
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	213.049.053	213.049.053

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 213.574.985 opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen. Het gemiddelde rentepercentage bedraagt 2,3 procent.

Deze leningen hebben de volgende kenmerken:

	2019	2018
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld(inclusief kortlopend deel) per balansdatum	213.574.985	219.594.427
Gemiddelde rente	2,26%	2,34%
Gemiddelde looptijd	16,56	17,08
Reële waarde	236.017.809	233.292.592
<i>Leningen met variabele rente</i>		
Restschuld(inclusief kortlopend deel) per balansdatum	2.000.000	2.000.000
Gemiddelde rente	-0,234%	-0,141%
Gemiddelde looptijd	6,88	7,88
Reële waarde	2.016.780	2.026.194

Onder de leningen zijn voor een bedrag ad € 52.500.000 aan zogenaamde basisrente leningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,30%. De creditspread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde creditspread 0,164%. Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven.

Leningnr.	Geldgever	Hoofdsom	Basisrente	Spread	Totale coupon	Aanpassing	Einddatum
99	NWB	15.000.000	3,840	0,140	3,980	15-2-2020	2058
105	NWB	13.500.000	2,440	0,160	2,600	1-10-2020	2043
104	BNG	9.000.000	2,830	0,200	3,030	15-4-2019	2060
96	NWB	15.000.000	3,830	0,170	4,000	15-7-2020	2055

21. Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden

	31-12-2019	31-12-2018
21. Terugkoopverplichting woningen verkoop onder voorwaarden	482.822.542	449.904.584
Totaal langlopende schulden	482.822.542	449.904.584

Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden

<i>1 januari 2019</i>	
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	416.251.732
Verminderings/ vermeerderingen na overdracht	33.652.852
Schuld per 1 januari 2019	449.904.584
<i>Mutaties</i>	
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	44.874.163
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarde	-34.100.415
Herwaardering	22.144.210
Terugneming van waardeverminderingen	-
<i>31 december 2019</i>	
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	427.025.480
Verminderings/ vermeerderingen na overdracht	55.797.062
Schuld per 31 december 2019	482.822.542

KORTLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2019	31-12-2018
22. Schulden aan kredietinstellingen	525.933	8.019.441
23. Schulden aan leveranciers	1.192.544	314.953
24. Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.012.189	1.941.220
25. Overlopende passiva	3.735.082	7.330.419
Totaal kortlopende schulden	10.465.748	17.606.033

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopend karakter. Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van de langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting bij de langlopende schulden.

9.4.6 Financiële instrumenten

Algemeen

Sint Trudo maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die Sint Trudo blootstellen aan markt- en/of kredietrisico's. Het betreft financiële instrumenten die in de balans zijn opgenomen en interestderivaten om toekomstige kasstromen af te dekken.

Sint Trudo handelt niet in financiële derivaten en heeft procedures en gedragslijnen om de omvang van het kredietrisico bij elke tegenpartij of markt te beperken. Bij het niet-nakomen door een tegenpartij van aan Sint Trudo verschuldigde betalingen blijven eventuele daaruit voortvloeiende verliezen beperkt tot de marktwaarde van de desbetreffende instrumenten. De contractwaarde of fictieve hoofdsommen van de financiële instrumenten zijn slechts een indicatie van de mate waarin van dergelijke financiële instrumenten gebruik wordt gemaakt en niet van het bedrag van de krediet- of marktrisico's.

Kredietrisico

Sint Trudo loopt kredietrisico over financiële vaste activa en vorderingen en liquide middelen. Het maximale kredietrisico inzake financiële vaste activa, waarvoor nog geen voorziening is gevormd bedraagt € 247.243 (zijnde andere deelnemingen, vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen en overige financiële vaste activa).

De vorderingen van Sint Trudo uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 337.431 zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden blijken hier geen grote risico's uit. De liquide middelen bedragen € 18.444.874 en zijn ondergebracht bij Rabobank Nederland.

Renterisico

Het WSW definieert het renterisico als de omvang van de leningen waarvoor in enig jaar de rente dient te worden vastgesteld. Het WSW-renterisico bestaat daarmee uit het totaal van:

- de jaarlijkse eindaflossingen van langlopende leningen in een bepaald jaar;
- de renteherzieningen in datzelfde jaar op de leningen;
- de spreadherzieningen van de basisrentelening in dat jaar, verminderd met eventueel reeds nieuw aangetrokken langlopende financiering met storting in dat jaar.

Het risico van "spreadherzieningen" op basisrenteleningen is beperkt, omdat het slechts de opslag op de lange, overeengekomen rente betreft. Op basis van het huidige renterisicoprofiel blijkt dat er in geen enkel jaar sprake is van een overschrijding van de renterisiconorm van het WSW. Tot slot dient in dit verband nog vermeld te worden dat het renterisico van de variabele rente lening hoofdsom voor honderd procent is opgenomen, conform voorschrift van WSW. Deze lening dient in de praktijk slechts voor twintig procent verplicht te worden opgenomen.

Valutarisico

Sint Trudo is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Prijsrisico's

Sint Trudo heeft geen beleggingen en loopt derhalve geen prijsrisico's.

Reële waarde

Langlopende schulden (exclusief terugkoopverplichting)

Indien Sint Trudo haar leningen vervroegd zou aflossen, betaalt Sint Trudo hiervoor de reële waarde van de leningen. De waarde die een lening heeft op het moment van afkopen wordt de reële waarde van de leningen genoemd. Het verschil tussen de boekwaarde en de reële waarde is het contant gemaakte renteverhaal van de afgesloten lening ten opzichte van de huidige marktrente van een soortgelijke lening. De waarde wordt berekend door alle toekomstige kasstromen uit rente en aflossing contant te maken tegen een disconteringsvoet. De disconteringsvoet is per lening gebaseerd op de zero-coupon curve, vermeerderd met een opslag van nul procent, die voor een soortgelijke lening in de markt wordt gehanteerd. De reële waarde van de leningen ultimo 2019 is berekend op € 274.392.808 (2018: € 258.413.172. In de jaarrekening 2018 was oorspronkelijk € 235.318.875 opgenomen).

Overige

De reële waarde van de in de balans verantwoorde financiële instrumenten, waaronder vorderingen, liquide middelen en kortlopende schulden, benadert de boekwaarde.

9.4.7 Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Obligo ten behoeve van Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Sint Trudo een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85 procent van de restschuld van de door Sint Trudo opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Daarnaast geldt voor het type lening met variabele hoofdsom een obligoverplichting van 75 procent van de maximale hoofdsom. Ultimo 2019 bedraagt dit obligo € 8,47 miljoen. Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Sint Trudo het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Sint Trudo verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken.

Aangegane verplichtingen nieuwbouw/herontwikkeling

Van de aangegane verplichtingen bij Sint Trudo heeft € 65.744.622 betrekking op investeringen in nieuwbouw ten behoeve van huur en koop, € 1.363.807 op onderhoud en € 3.245.590 op verduurzaming.

Ten slotte is in 2006 grond verworven in Lungendonk. Indien de bestemming van deze grond wijzigt naar wonen zal een nabetaling plaatsvinden van maximaal € 8.200.000. De verwachting is dat de bestemming niet op korte termijn wijzigt naar wonen.

Aangegane huur- en leaseverplichtingen huisvesting, automatisering en wagenpark

Sint Trudo heeft voor de uitvoering van haar werkzaamheden de volgende overeenkomsten afgesloten:

- Leaseverplichting 4x Volkswagen Up € 17.186 per jaar welke zijn aangegaan per 31 december 2018 met een; looptijd van 5 jaar;
- Automatisering en telecommunicatie. De jaarlijkse vaste verplichtingen bedragen € 303.800; einddatum contract 4 april 2024.

De operational leasing wordt lineair over de leaseperiode in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Aangegane verplichtingen verenigingen van eigenaars

Sint Trudo participeert in Verenigingen van Eigenaars. Op basis van de huidige VvE's bedraagt de totale VvE-bijdrage voor 2019 € 2.089.915. Voor de komende jaren bestaat deze verplichting ook, maar is de exacte omvang nog niet bekend omdat deze o.a. afhankelijk is van het aandeel in VvE's."

Fiscale eenheid

Voor de VPB is een fiscale eenheid gevormd voor:

- Sint Trudo Eindhoven
- Trudo Holding B.V. Eindhoven

Voor de BTW is een fiscale eenheid gevormd voor:

- Sint Trudo Eindhoven
- Trudo Holding B.V. Eindhoven
- VB&t Allianties Eindhoven

Sint Trudo staat aan het hoofd van de fiscale eenheid. Vennootschappen die horen tot de fiscale eenheid zijn hoofdelijk aansprakelijk voor belastingschulden van de gehele fiscale eenheid.

Uit hoofde van de fiscale eenheid voor de VPB is geen acute belastingpositie opgenomen daar er sprake is van fiscaal compensabele verliezen. Het bedrag aan fiscaal compensabele verliezen bedraagt circa € 49,8 miljoen ultimo 2019.

9.4.8 Toelichting geconsolideerde winst-en-verliesrekening

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Huuropbrengsten

	2019	2018
Te ontvangen huren	35.423.045	33.938.607
AF:		
a. wegens leegstand	-891.035	-772.145
b. dotatie aan voorziening dubieuze debiteuren	-67.116	-97.072
Totaal huuropbrengsten	34.464.894	33.069.390

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2018 bedroeg 1,4% (juli 2018 1,1%)

Opbrengsten servicecontracten

	2019	2018
Leveringen en diensten	2.287.042	2.549.280
AF:		
Vergoedingsderving wegens leegstand	-119.026	-284.764
Totaal vergoedingen	2.168.016	2.264.516

De ontvangsten servicecontracten is het totaal aan voorschotten wat Sint Trudo in rekening brengt bij de huurders van de kamerpanden en appartementen voor gas, water, elektra, schoonmaak van gemeenschappelijke ruimte, onderhoud lift, brandalarm etc.

Lasten servicecontracten

	2019	2018
Lasten servicecontracten Stichting Trudo	-2.168.016	-2.264.516
Totaal lasten servicecontracten	-2.168.016	-2.264.516

De bedragen die in rekening worden gebracht voor leveringen en diensten zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk aangepast. Jaarlijks vindt een afrekening plaats met de huurders met betrekking tot levering en diensten over het voorgaande jaar.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2019	2018
Toegerekende personeelskosten	-944.770	-846.842
Toegerekende overige organisatiekosten	-619.172	-1.040.558
Toegerekende afschrijvingen	-61.300	-87.348
Totaal lasten verhuur- en beheer activiteiten	-1.625.242	-1.974.748

Lasten onderhoudsactiviteiten

	2019	2018
Klachtenonderhoud	-2.321.530	-1.770.570
Mutatieonderhoud	-638.645	-930.568
Planmatig onderhoud	-5.971.361	-6.921.016
Totaal lasten onderhoud	-8.931.536	-9.622.154

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2019	2018
Erfpacht	-463.279	-454.195
Onroerende zaakbelasting, rioolheffing en waterschapslasten	-2.476.825	-2.104.362
Verhuurderheffing	-3.137.229	-2.961.894
Verzekeringen	-320.647	-289.177
Overige lasten	-1.582.972	-1.751.420
Totaal overige directe exploitatie lasten woningen	-7.980.952	-7.561.048

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2019	2018
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.723.880	21.408.119
Toegerekende organisatiekosten	-1.209.867	-1.505.691
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-9.019.485	-17.730.276
Totaal gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	6.494.528	2.172.152

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-825.318	-28.341.060
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling	1.955.159	2.355.056
Waardevermindering a.g.v. afgeboekte ontwikkelprojecten	-13.995.458	-3.991.025
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-12.865.617	-29.977.029

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	66.246.144	88.642.436
Niet-DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	9.136.745	25.258.459
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	75.382.889	113.900.895

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde

	2019	2018
Op(af)waardering vastgoed verkocht onder voorwaarden	4.563.593	4.968.835
Terugname eerder genomen afwaardering vastgoed verkocht onder voorwaarden	2.344.611	3.535.211
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	6.908.204	8.504.046

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2019	2018
Resultaat Slimmer Kopen® nieuwbouwprojecten	-	-28.373
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering Verkoop	-	-28.373

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN**Opbrengst overige activiteiten**

	2019	2018
Opbrengsten uit hoofde van beheeractiviteiten voor VvE's	718.697	718.697
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	740.808	1.061.516
Totaal opbrengsten overige activiteiten	1.459.505	1.780.213

Kosten overige activiteiten

	2019	2018
kosten uit hoofde van beheeractiviteiten voor VvE's en overige dienstverlening	-1.828.639	-1.748.575
Totaal kosten overige activiteiten	-1.828.639	-1.748.575

OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

	2019	2018
Kosten uit hoofde van Verslaggeving (intern & extern)	-791.491	-827.687
Kosten uit hoofde van treasury	-83.063	-95.846
Kosten uit hoofde van fiscaliteiten	-47.072	-61.462
Kosten uit hoofde van Netwerkbeheer, accountmanagement en opdrachtgeverschap	-556.311	-608.590
Kosten uit hoofde van personeel & organisatie	-212.876	-133.742
Kosten uit hoofde van IT	-554.369	-581.627
Kosten uit hoofde van Beleid/JZ/Control	-651.814	-672.379
Totaal organisatiekosten	-2.896.996	-2.981.333

LEEFBAARHEID

	2019	2018
Vastgoed gerelateerd leefbaarheid	-30.117	-30.117
Mens gerelateerde leefbaarheid	-795.745	-814.763
Total leefbaarheid	-825.862	-844.880

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

Rentebaten

	2019	2018
Rente bank, deposito's en rekening-courant	1.028	1.189
Overige rentebaten	1.591	3.805
Totaal rentebaten	2.619	4.994

Rentelasten

	2019	2018
Op basis van leningcontracten Stichting Trudo	-5.128.525	-5.492.104
Overige rentelasten	-191.522	-383.131
Totaal rentelasten	-5.320.047	-5.875.235

BELASTINGEN

Vennootschapsbelasting

	2019	2018
Vennootschapsbelasting joint ventures	-4.171.760	12.897.687
Totaal Vennootschapsbelasting	-4.171.760	12.897.687

Sint Trudo staat aan het hoofd van de fiscale eenheid voor VPB. Deze fiscale eenheid kent een negatief fiscaal resultaat over 2019. Fiscaal compensabele verliezen worden alleen gewaardeerd voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de verliezen kunnen worden gecompenseerd.

Als gevolg van het fiscale resultaat 2019 van € 11.055.726 en de reeds aanwezige verrekenbare verliezen uit eerdere jaren is er geen acute vennootschapsbelasting verantwoord. De opbouw is reeds toegelicht bij de paragraaf schattingswijzigingen alsmede de toelichting bij de latente belastingvordering.

Resultaat deelnemingen

	2019	2018
Resultaat deelneming	-11.325	-34.825
Totaal resultaat deelneming	-11.325	-34.825

Afschrijvingen op (im)materiele vaste activa

	2019	2018
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	109.071	199.397
Afschrijvingen op Goodwill en Immateriële vaste activa	43.941	6.030
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	153.012	205.427

Lonen, salarissen, sociale lasten

	2019	2018
Lonen en salarissen	4.106.908	3.615.005
Sociale lasten	592.867	569.283
Pensioenlasten	594.891	517.237
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten	5.294.666	4.701.525

Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2019 waren gemiddeld 68,29 werknemers in dienst (2018: 64,91). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2018: 0).

Het hierin inbegrepen gemiddeld aantal werknemers bij proportioneel geconsolideerde maatschappijen bedraagt 16,89 in 2019 (2018: 16,49). Daarnaast heeft Sint Trudo 4,26 fte (2018: 5,35) in dienst die volledig gedetacheerd worden.

Pensioenlasten

Sint Trudo is aangesloten bij het bedrijfstakpensioenfonds SPW. Sint Trudo heeft de toegezegd-pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds in de jaarrekening verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. Indien er bij het pensioenfonds sprake is van een tekort volgen hier geen acute verplichtingen, anders dan hogere bijdragen in de toekomst, uit voort voor Sint Trudo. De dekkingsgraad van het SPW bedraagt ultimo 2019 110,7 procent en ligt daarmee boven het vereiste minimum van 105 procent.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
- De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekortening.

Onafhankelijke accountantskosten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Onderzoek van de jaarrekening	96.068	83.490
Andere controle opdrachten	26.862	24.200
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij Sint Trudo en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door onafhankelijke accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

Opgegeven worden de lasten ten aanzien van het boekjaar waarop de (controle-) werkzaamheden betrekking hebben ('toegerekend aan het boekjaar'). Deze methode houdt in dat de lasten worden toegerekend aan het boekjaar waarop deze betrekking hebben. Indien een deel van de (controle-) werkzaamheden worden verricht na het boekjaareinde (in het volgende boekjaar) zal daarvoor derhalve een voorziening of overlopende post worden gevormd (toerekening).

Gebeurtenissen na balansdatum

Impact Covid-19

In maart 2020 is de impact van Covid-19 op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen.

Het COVID-19 virus heeft impact op onze bedrijfsvoering. Het overgrote deel van de medewerkers kan de werkzaamheden vanuit huis voortzetten. Daar waar dit niet mogelijk is zijn passende maatregelen genomen. In principe vinden alle bedrijfsprocessen voortgang. Onderhouds- en investeringsactiviteiten worden daar waar noodzakelijk uitgesteld. Voor zover nu bekend zijn daar geen claims of nadelige financiële gevolgen uit te verwachten.

Wij verwachten een impact op onze operationele kasstromen door vertraagde ontvangst van huurstromen. Wij schatten op dit moment in dat deze impact dusdanig beperkt zal zijn dat hierdoor geen liquiditeitstekorten ontstaan. Onze huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.

Onze financiering voor het komend jaar is geborgd via de reguliere processen. Wij hebben voldoende ruimte in onze kengetallen om aanvullende financiering op te kunnen nemen mocht dat noodzakelijk zijn. Wij zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen. De sector banken zijn naar verwachting in staat om in deze mogelijk behoefte te voorzien. Daarnaast beschikken wij over instrumenten als uitstel van onderhoud en investeringen om onze kasstromen positief te beïnvloeden. Indien noodzakelijk zullen wij ook gebruik maken van de overheidsmaatregelen ter ondersteuning van de economie. Op dit moment verwachten wij geen gebruik te hoeven te maken van de maatregelen zoals hierboven beschreven.

Hetgeen wij niet in de hand hebben is een mogelijk uitval van personeel door ziekte. Indien dit zich op grote schaal gaat voordoen, hetgeen nu niet het geval is, verwachten wij vertraging in de uitvoering van onze voorgenomen activiteiten en ook vertraging of mogelijk zelfs aanpassing van de realisatie van onze voorgenomen doelstellingen.

De omstandigheden hiervoor omschreven zijn onze verwachtingen met de kennis van heden. Deze omstandigheden zijn nog steeds omgeven met grote onzekerheden met betrekking tot de uiteindelijke impact van de pandemie op zowel de samenleving als de economie. Het is daarom ook redelijkerwijs niet mogelijk om de toekomstige effecten in te schatten.

Het bovenstaande in ogenschouw nemende zien wij geen reden om te twijfelen aan de continuïteit van de onderneming en hebben wij de jaarrekening opgemaakt op basis van continuïteit en achten wij de ingenomen schattingen in de jaarrekening nog steeds passend.

9.5 Enkelvoudige balans per 31 december 2019

Sint Trudo (voor voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2019 in Euro's	31-12-2018 in Euro's
VASTE ACTIVA		
IMMATERIELE VASTE ACTIVA		
Immateriële vast activa	1.663.661	0,00
Totaal materiële vaste activa	1.663.661	0,00
MATERIELE VASTE ACTIVA		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	574.183	668.884
Totaal materiële vaste activa	574.183	668.884
VASTGOEDBELEGGINGEN		
DAEB vastgoed in exploitatie	687.383.250	607.714.467
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	34.998.440	32.642.657
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	397.314.115	360.322.059
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	29.628.354	18.089.067
Totaal Vastgoedbeleggingen	1.149.324.159	1.018.768.250
FINANCIELE VASTE ACTIVA		
Deelneming	98.478.154	87.854.726
Belastinglatenties	9.894.239	13.070.377
Vorderingen op groepsmaatschappijen	10.400.000	11.266.666
Totaal financiële vaste activa	118.772.393	112.191.770
Totaal vaste activa	1.270.334.395	1.131.628.904
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vorraad teruggekochte woningen	5.699.308	4.353.312
Overige voorraden	859.360	1.125.961
Totaal voorraden	6.558.668	5.479.273
Vorderingen		
Huurdebiteuren	189.740	234.952
Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Overige debiteuren	244.777	149.409
Overlopende activa	1.070.032	1.304.842
Totaal vorderingen	1.504.549	1.689.203
Liquide middelen	6.121.765	56.972.977
Totaal vlottende activa	14.184.982	64.141.453
TOTAAL ACTIVA	1.284.519.377	1.195.770.357

Enkelvoudige balans per 31 december 2019

Sint Trudo (voor voorgestelde resultaatbestemming)

PASSIVA	31-12-2019 in Euro's	31-12-2018 in Euro's
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserve	194.951.187	120.339.686
Herwaarderingsreserve	398.804.793	362.010.528
Resultaat boekjaar	77.921.849	111.405.766
Totaal eigen vermogen	671.677.829	593.755.980
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen	622.853	16.098.571
Overige voorzieningen	0	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	787.086	0
	1.409.939	16.098.571
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen kredietinstellingen	213.049.053	213.574.985
Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	388.489.808	354.832.545
Totaal langlopende schulden	601.538.861	568.407.530
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	525.933	8.019.441
Schulden aan leveranciers	1.037.979	126.892
Schulden aan groepsmaatschappijen	334.765	817.648
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.505.492	1.659.732
Overlopende passiva	3.488.579	6.884.563
Totaal kortlopende schulden	9.892.748	17.508.276
TOTAAL PASSIVA	1.284.519.377	1.195.770.357

9.6 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2019

Sint Trudo

	2019 in euro's	2018 in euro's
Exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	30.171.185	28.831.026
Opbrengsten servicecontracten	907.498	949.814
Lasten servicecontracten	-907.498	-949.814
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.582.011	-1.731.062
Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.015.010	-8.324.425
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.026.922	-6.686.015
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	13.547.242	12.089.524
Verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	12.103.386	2.843.719
Toegerekende organisatiekosten	-2.150.741	-2.265.824
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.844.205	-1.684.334
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.108.440	-1.106.439
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-11.046.658	-28.667.620
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	67.833.813	96.132.732
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	6.179.182	7.431.990
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	-28.373
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	62.966.337	74.868.729
Opbrengst overige activiteiten	28.738	45.933
Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	28.738	45.933
Overige organisatiekosten	-2.506.222	-2.616.522
Leefbaarheid	-825.862	-844.880
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	209.461	225.656
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.266.489	-5.820.133
Saldo financiële baten en lasten	-5.057.027	-5.594.477
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	71.261.647	76.841.869
Belastingen	-3.963.224	13.070.377
resultaat deelnemingen	10.623.427	21.493.520
RESULTAAT NA BELASTINGEN	77.921.849	111.405.766

9.7 Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2019

Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2019 van Sint Trudo.

Sint Trudo heeft in haar enkelvoudige jaarrekening met dezelfde schattingswijzigingen te maken als in de geconsolideerde jaarrekening (zie aparte paragraaf schattingswijziging in 9.4 Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2019).

Voor zover posten uit de enkelvoudige balans en enkelvoudige winst-en-verliesrekening hierna niet nader zijn toegelicht, wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

De grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gelijk aan die voor de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening, met uitzondering van het volgende:

Financiële instrumenten

In de enkelvoudige jaarrekening worden financiële instrumenten gepresenteerd op basis van de juridische vorm.

Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen

Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte respectievelijk ontvangen bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

Resultaat deelnemingen

Het aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen omvat het aandeel van de onderneming in de resultaten van deze deelnemingen. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de onderneming en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

9.7.1 Activa

Vastgoedbeleggingen

	31-12-2019	31-12-2018
niet DAEB vastgoed in exploitatie	34.998.440	32.642.657
DAEB vastgoed in exploitatie	687.383.250	607.714.467
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	397.314.115	360.322.059
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	29.628.354	18.089.067
Totaal vastgoedbeleggingen	1.149.324.159	1.018.768.250

De mutaties zijn in het navolgende schema samengevat:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
<i>1 januari 2019</i>		
Verkrijgingsprijzen	301.629.651	25.867.524
Cumulatieve waardemutatie	306.084.816	6.775.133
Boekwaarde 1 januari 2019	607.714.467	32.642.657
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	33.450.745	3.376.855
Overnames / nieuwe consolidatie	0	0
Desinvesteringen	-4.201.429	-636.390
Herwaardering	53.917.382	1.301.102
Waardeverminderingen	-22.226.409	-2.818.587
Terugneming van waardeverminderingen	18.781.130	1.080.169
Herclassificaties	-52.635	52.635
Totaal mutaties	79.668.784	2.355.783
<i>31 december 2019</i>		
Verkrijgingsprijzen	330.826.334	28.660.624
Cumulatieve waardemutatie	356.556.916	6.337.816
Boekwaarde 31 december 2019	687.383.250	34.998.440

De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 398.804.789

Verklaring waardemutatie

De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Boekwaarden per 31 december 2018	607.714.467	32.642.657
Boekwaarde 1 januari 2019	607.714.467	32.642.657
Overigen	534.546	-34.235
Desinvesteringen	-15.320.653	-1.175.401
Autonome ontwikkeling	12.156.682	3.116.839
Parameter wijzigingen	37.391.497	-148.128
Methodische wijzigingen	23.733.336	59.676
Wijzigingen in bezitsgegevens	-9.022.649	-2.504.599
Wijzigingen door taxatie	1.595.795	958.761
Investerings	28.591.565	2.082.868
Objecten verplaatst tussen complexen	8.664	0
Totaal mutaties	79.668.783	2.355.783
Boekwaarde per 31 december 2019	687.383.250	34.998.440

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Boekwaarden per 1 januari	360.322.059
<i>Mutaties boekjaar</i>	
Investerings	41.537.763
Overnames/nieuwe consolidatie	0
Desinvestering	-25.712.738
Herwaardering	20.523.005
Waardeverminderingen	0
Terugneming van waardeverminderingen	644.026
Herclassificaties	0
Overboekingen	0
<i>Totaal mutaties</i>	36.992.056
Boekwaarden per 31 december	397.314.115

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 3.159 verhuureenheden opgenomen (2018: 3096 eenheden). Deze zijn allen verkocht met een terugkooprecht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben. Het betreft verkopen vanuit het "Slimmer kopen" principe. Hier geldt een terugkooprecht en zijn kortingen verleend met een bandbreedte tussen 0% en 50% van de marktwaarde.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

Boekwaarde per 1 januari 2018	18.089.067
Mutaties 2019	
Investerings	68.425.810
Waardevermindering	-27.420.135
Terugneming van waardeverminderingen	0
Overboekingen opleveringen (mva io - mva ie)	-29.466.388
Overboekingen investeringen (TI DAED naar TI Niet-DAEB)	0
Totaal mutaties	11.539.287
Boekwaarde per 31 december 2019	29.628.354

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	31-12-2019	31-12-2018
Deelnemingen	98.478.154	87.854.726
Latente belastingvorderingen	9.894.239	13.070.377
Lening U/G	10.400.000	11.266.666
Totaal financiële vaste activa	118.772.393	112.191.770

Deelnemingen

	2019	2018
Stand per 1 januari	87.854.726	77.961.207
Investerings	0	0
Resultaat deelnemingen	10.623.427	21.493.520
Dividend	0	-11.600.001
Desinvesteringen	0	0
Waardeverminderingen	0	0
Stand per 31 december	98.478.154	87.854.726

De deelneming betreft:

	Aandeel	Resultaat boekjaar	Eigen vermogen per 31 december 2019
<i>Volledig geconsolideerde groepsmaatschappij</i> Trudo Holding B.V., Eindhoven	100 %	10.623.427	98.478.154

Latente belastingvorderingen

De onder de financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde. De toelichting is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening.

Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31-12-2019	31-12-2018
Vorderingen op groepsmaatschappijen	10.400.000	11.266.666
Totaal financiële vaste activa	10.400.000	11.266.666

De post vorderingen op groepsmaatschappijen kan als volgt worden gespecificeerd:

Lening verstrekt aan	Verstrekte lening	Verstrekt in	Rente	Aflossing
1. Trudo Holding BV	13.000.000	2017	1,85%	Lineair

Het verloop van de Lening U/G reserves is als volgt:

	2019
Stand 1 januari 2019	11.266.666
Aflossing	-866.666
Stand 31 december 2019	10.400.000

Voorraden

	31-12-2019	31-12-2018
Overige voorraden	859.360	1.125.961
Voorraad teruggekochte woningen	5.699.308	4.353.312
Totaal vlottende activa	6.558.668	5.479.273

Vorderingen

	31-12-2019	31-12-2018
Huurdebiteuren	189.740	234.952
Overige debiteuren	244.777	149.409
Overlopende activa	1.070.032	1.304.842
Totaal vorderingen	1.504.549	1.689.203

Alle kortlopende vorderingen hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende vorderingen benadert de boekwaarde vanwege het kortlopend karakter.

Liquide middelen

	31-12-2019	31-12-2018
Vrij opneembare banktegoeden:		
- kasgelden	6.121.765	56.972.977
Totaal liquide middelen	6.121.765	56.972.977

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Sint Trudo.

9.7.2 Passiva

Eigen vermogen

	31-12-2019	31-12-2018
Overige reserve	194.951.187	120.339.686
Herwaarderingsreserve	398.804.793	362.010.528
Resultaat boekjaar	77.921.849	111.405.766
Totaal eigen vermogen	671.677.829	593.755.980

Het verloop van de overige reserve is als volgt:

	2019	2018
Stand 1 januari	120.339.686	139.052.361
Resultaat voorgaand boekjaar	111.405.766	55.776.043
Toename/Afname Herwaarderingsreserve	-36.794.265	-74.488.718
Stand 31 december	194.951.187	120.339.686

Het verloop van de herwaarderingsreserve:

	2019	2018
Stand 1 januari	362.010.528	287.521.810
Realisatie	-11.639.306	-10.138.670
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	48.433.571	84.411.262
Overige mutaties	-	216.126
Stand 31 december	398.804.793	362.010.528

Eigen vermogen

Per 31 december 2019 is in totaal € 398 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2018: € 362 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 € 287 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting Sint Trudo. 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 markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Voorstel tot resultaatbestemming

Het bestuur stelt voor het resultaat na belastingen over het boekjaar 2019 ten bedrage van 77.921.849 EUR geheel toe te voegen aan de overige reserves.

Voorzieningen

	31-12-2019	31-12-2018
46. Voorziening onrendabele investeringen	622.853	16.098.571
Totaal voorzieningen	622.853	16.098.571

Voorziening onrendabele investeringen

2019	DAEB vastgoed i.o.	niet DAEB vastgoed i.o.	Totaal TI
Stand per 1 januari	15.454.628	643.943	16.098.571
<i>Mutaties:</i>			
Dotaties	825.318	0	825.318
Onttrekkingen	-13.701.934	-643.943	-14.345.877
Vrijval	-1.955.159		-1.955.159
Stand per 31 december	622.853	0	622.853

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden

<i>1 januari 2019</i>	
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	327.586.900
Verminderings/ vermeerderingen na overdracht	27.245.645
Schuld per 1 januari 2019	354.832.545
<i>Mutaties</i>	
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	41.537.763
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarde	-25.390.440
Herwaardering	17.509.940
Terugneming van waardeverminderingen	
<i>31 december 2019</i>	
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	343.734.222
Verminderings/ vermeerderingen na overdracht	44.755.585
Schuld per 31 december 2019	388.489.808

Kortlopende schulden

	31-12-2019	31-12-2018
Schulden aan kredietinstellingen	525.933	8.019.441
Schulden aan leveranciers	1.037.979	126.892
schulden aan groepsmaatschappijen	334.765	817.648
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.505.492	1.659.732
Overlopende passiva	3.488.579	6.884.563
Totaal kortlopende schulden	9.892.748	17.508.276

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopend karakter.

Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van de langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting bij de langlopende schulden.

Voor de kortlopende schulden aan groepsmaatschappijen zijn geen aanvullende voorwaarden overeengekomen, ook wordt geen rente berekend.

9.7.3 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen**Fiscale eenheid**

Sint Trudo vormt tezamen met haar dochterondernemingen een fiscale eenheid voor de heffing van de vennootschapsbelasting en omzetbelasting; elk der vennootschappen is volgens de standaardvoorwaarden aansprakelijk voor de te betalen belasting van alle bij de fiscale eenheid betrokken vennootschappen.

9.7.4 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

Resultaat deelneming

	2019	2018
Trudo Holding BV	10.623.427	21.493.520
Totaal resultaat deelneming	10.623.427	21.493.520

Overige informatie

Werknemers

De vaste formatie van Sint Trudo dat zich bezighoudt met beheer en exploitatie bestaat uit 47,14 fte
Per 31 december 2019 zijn hiertoe 54 personen in dienst bij Trudo (2018: 52.)
Daarnaast heeft Trudo nog 4,26 fte in dienst die volledig worden gedetacheerd.

Alle personeelsleden zijn werkzaam in Nederland.

9.8 Gescheiden verantwoording DAEB / niet- DAEB

Stichting Sint Trudo heeft gekozen voor een hybride splitsing van haar DAEB en niet DAEB activiteiten.

Enkelvoudige gescheiden balans DAEB

ACTIVA	DAEB 31-12-2019	DAEB 31-12-2018
VASTE ACTIVA		
IMMATERIELE VASTE ACTIVA		
Goodwill	1.663.661	0
Totaal materiële vaste activa	1.663.661	0
MATERIELE VASTE ACTIVA		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	574.183	668.884
Totaal materiële vaste activa	574.183	668.884
VASTGOEDBELEGGINGEN		
DAEB vastgoed in exploitatie	687.383.250	607.714.467
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	396.775.240	360.322.059
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	29.496.391	17.700.159
Totaal Vastgoedbeleggingen	1.113.654.881	985.736.685
FINANCIELE VASTE ACTIVA		
Deelneming	113.583.121	101.444.026
Latente belastingvorderingen	9.894.239	13.070.377
Vorderingen op groepsmaatschappijen	30.372.330	30.372.330
Totaal financiële vaste activa	153.849.690	144.886.733
Totaal vaste activa	1.269.742.415	1.131.292.302
VLOTTENDE ACTIVA		
Overige voorraden	859.360	1.125.961
Vorraad teruggekochte woningen	5.699.308	4.353.312
	6.558.668	5.479.273
Vorderingen		
Huurdebiteuren	189.740	234.952
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	-
Overige debiteuren	244.777	149.409
Belastingen en sociale premies	0	-
Overlopende activa	932.332	1.124.556
Totaal vorderingen	1.366.849	1.508.917
Liquide middelen	6.283.437	56.761.558
Totaal vlottende activa	14.208.953	63.749.748
TOTAAL ACTIVA	1.283.951.368	1.195.042.050

PASSIVA	DAEB 31-12-2019	DAEB 31-12-2018
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserve	207.358.966	133.651.679
Herwaarderingsreserve	386.397.014	348.698.535
Onverdeeld resultaat	77.921.849	111.405.766
Totaal eigen vermogen	671.677.829	593.755.980
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen	622.853	15.454.628
Overige voorzieningen	0	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	787.086	0
	1.409.939	15.454.628
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen overheid en kredietinstellingen	213.049.053	213.574.986
Leningen groepsmaatschappijen	0	
Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	387.950.933	354.832.545
Totaal langlopende schulden	600.999.985	568.407.531
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	525.933	8.019.441
Schulden aan leveranciers	1.037.979	126.892
Schulden aan groepsmaatschappijen	323.228	817.877
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.505.492	1.659.732
Overlopende passiva	3.470.983	6.799.969
Totaal kortlopende schulden	9.863.615	17.423.911
TOTAAL PASSIVA	1.283.951.368	1.195.042.050

Enkelvoudige gescheiden winst – en – verliesrekening DAEB

	DAEB 2019	DAEB 2018
Exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	28.616.869	27.334.221
Opbrengsten servicecontracten	728.544	785.383
Lasten servicecontracten	-728.544	-785.383
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.434.741	-1.731.062
Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.454.580	-7.758.908
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.827.851	-6.542.946
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	12.899.697	11.301.305
Verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	12.103.386	2.812.719
Toegerekende organisatiekosten	-2.142.006	-2.254.474
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.844.205	-1.663.287
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.117.175	-1.105.042
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.992.421	-27.786.784
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	66.246.145	88.642.435
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	6.351.707	7.431.990
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	-28.373
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	61.605.431	68.259.268
Opbrengst overige activiteiten	28.328	45.933
Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	28.328	45.933
Overige organisatiekosten	-2.375.216	-2.317.368
Leefbaarheid	-825.862	-844.880
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	562.916	731.766
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.266.489	-5.820.133
Saldo financiële baten en lasten	-4.703.573	-5.088.367
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	69.745.980	70.250.849
Belastingen	-3.963.224	13.070.377
resultaat deelnemingen	12.139.095	28.084.540
RESULTAAT NA BELASTINGEN	77.921.849	111.405.766

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht DAEB

	DAEB 2019	DAEB 2018
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten:		
Huren	28.693	27.643
Vergoedingen	661	725
Overheidsontvangsten	0	0
Overige Bedrijfsontvangsten	51	48
Ontvangen interest	562	731
Saldo ingaande kasstromen	29.967	29.147
Uitgaven:		
Erfpacht	463	454
Betalen aan werknemers	2.341	2.011
Onderhoudsuitgaven	7.438	7.522
Overige Bedrijfsuitgaven	5.331	5.497
Betaalde interest	5.354	5.578
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	51	177
Verhuurdersheffing	2.903	2.576
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings gebonden	772	800
Vennootschapsbelasting	0	0
Totaal uitgaande kasstromen	24.653	24.615
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.314	4.532

	DAEB 2019	DAEB 2018
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	16.897	14.774
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	27.791	15.260
Verkoopontvangsten nieuwbouw	8.922	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	-2.229	-2.180
Totaal ingaande kasstroom MVA	51.381	27.854
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	57.738	31.863
Verbeteruitgaven	9.261	2.673
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden		
Aankoop		
Nieuwbouw verkoop	0	1.321
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	29.678	17.827
Sloopuitgaven		
Investerings overig	1.558	207
Totaal MVA uitgaande kasstroom	98.235	53.891
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-46.854	-26.037
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	11.099
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	-919	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-919	11.099

Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-47.773	-14.938
	DAEB 2019	DAEB 2018
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	0	40.000
Nieuwe niet door WSW geborgde Leningen niet-DAEB-investeringen		
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	8.019	10.513
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-8.019	29.487
Mutatie liquide middelen	-50.478	19.081
Liquide middelen per 1 januari	56.762	37.681
Liquide middelen per 31 december	6.284	56.762

Enkelvoudige gescheiden balans niet DAEB

ACTIVA	niet DAEB 31-12-2019	niet DAEB 31-12-2018
VASTE ACTIVA		
IMMATERIELE VASTE ACTIVA		
Goodwill	0	0
Totaal materiële vaste activa	0	0
MATERIELE VASTE ACTIVA		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	0
Totaal materiële vaste activa	0	0
VASTGOEDBELEGGINGEN		
DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	34.998.440	32.642.657
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	538.875	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	131.963	388.908
Totaal Vastgoedbeleggingen	35.669.279	33.031.565
FINANCIELE VASTE ACTIVA		
Deelneming	98.478.154	87.854.726
Latente belastingvorderingen	0	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	10.400.000	11.266.666
Totaal financiële vaste activa	108.878.152	99.121.392
Totaal vaste activa	144.547.431	132.152.957
VLOTTENDE ACTIVA		
Overige voorraden	0	0
Vorraad teruggekochte woningen	0	0
	0	0
Vorderingen		
Huurdebiteuren	0	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-11.538	230
Overige debiteuren	0	0
Belastingen en sociale premies	0	0
Overlopende activa	137.700	97.144
Totaal vorderingen	126.163	97.374
Liquide middelen	-161.672	211.420
Totaal vlottende activa	-35.509	308.794
TOTAAL ACTIVA	144.511.922	132.461.751

PASSIVA	niet DAEB 31-12-2019	niet DAEB 31-12-2018
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserve	89.036.248	60.047.493
Herwaarderingsreserve	12.407.778	13.311.993
Onverdeeld resultaat	12.139.095	28.084.540
Totaal eigen vermogen	113.583.121	101.444.026
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen	0	643.943
Overige voorzieningen	0	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
	0	643.943
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen overheid en kredietinstellingen	0	0
Leningen groepsmaatschappijen	30.372.330	30.372.330
Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	538.875	0
Totaal langlopende schulden	30.911.205	30.372.330
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	0	0
Schulden aan leveranciers	0	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
Overlopende passiva	17.596	1.452
Totaal kortlopende schulden	17.596	1.452
TOTAAL PASSIVA	144.511.922	132.461.751

Enkelvoudige gescheiden winst – en – verliesrekening niet DAEB

	Niet-DAEB 2019	Niet-DAEB 2018
Exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	1.554.316	1.496.806
Opbrengsten servicecontracten	178.954	164.430
Lasten servicecontracten	-178.954	-164.430
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-147.270	0
Lasten onderhoudsactiviteiten	-560.430	-565.517
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-199.071	-143.068
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	647.545	788.221
Verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	31.000
Toegerekende organisatiekosten	-8.735	-11.350
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	-21.047
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-8.735	-1.397
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-54.238	-880.836
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.587.669	7.490.297
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	-172.525	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.360.906	6.609.461
Opbrengst overige activiteiten	412	0
Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	412	0
Overige organisatiekosten	-131.006	-299.155
Leefbaarheid	0	0
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	208.433	224.467
Rentelasten en soortgelijke kosten	-561.888	-730.577
Saldo financiële baten en lasten	-353.455	-506.110
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	1.515.668	6.591.020
Belastingen	0	0
resultaat deelnemingen	10.623.427	21.493.520
RESULTAAT NA BELASTINGEN	12.139.095	28.084.540

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht niet DAEB

	niet DAEB 2019	niet DAEB 2018
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten:		
Huren	1.741	1576
Vergoedingen	199	194
Overheidsontvangsten	0	0
Overige Bedrijfsontvangsten	0	0
Ontvangen interest	208	224
Saldo ingaande kasstromen	2.148	1.994
Uitgaven:		
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	147	142
Onderhoudsuitgaven	453	236
Overige Bedrijfsuitgaven	618	766
Betaalde interest	562	731
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	0	0
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings gebonden	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0
Totaal uitgaande kasstromen	1.780	1.875
Kasstroom uit operationele activiteiten	368	119
	niet DAEB 2019	niet DAEB 2018
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	760	162
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw		
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	-12
Totaal ingaande kasstroom MVA	760	150
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	2.368	3042
Verbeteruitgaven	0	37
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden		
Aankoop		
Nieuwbouw verkoop	0	192
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0
Sloopuitgaven		
Investerings overig	0	0
Totaal MVA uitgaande kasstroom	2.368	3.271
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-1.608	-3.121
FVA		
Ontvangsten verbindingen	867	12467
Ontvangsten overig	0	241
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	867	12.708

Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-741	9.587
	niet DAEB 2019	niet DAEB 2018
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Nieuwe niet door WSW geborgde Leningen niet-DAEB-investeringen		
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen	0	8.903
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	-8.903
Mutatie liquide middelen	-373	803
Liquide middelen per 1 januari	211	-592
Liquide middelen per 31 december	-162	211

9.9 Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de Stichting Sint Trudo van toepassing zijnde regelgeving voor toegelaten instellingen.

Het bezoldigingsmaximum in 2019 voor Stichting Sint Trudo is € 162.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

De bezoldiging van de topfunctionarissen die over 2019 in het kader van de WNT verantwoord worden is als volgt:.

	2019	2018
Functie	Bestuurder	Bestuurder
Naam	E.J.P. Jansen	E.J.P. Jansen
Aanvang functievervulling in 2018	1-1-2019	1-1-2018
Einde functievervulling in 2018	31-12-2019	31-12-2018
Omvang dienstverband (in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja
<i>Bezoldiging</i>		
Beloning incl. belastbare onkostenvergoedingen	140.297	136.056
Voorzieningen beloning betaalbaar op termijn	21.703	19.943
<i>Sub totaal</i>	162.000	155.999
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	162.000	156.000
Onverschuldigd bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	162.000	155.999
Reden overschrijding	n.v.t.	n.v.t.

	2019	2018
Functie	Bestuurder	Bestuurder
Naam	J.J.M. Goijaerts	J.J.M. Goijaerts
Aanvang functievervulling in 2018	1-1-2019	1-1-2018
Einde functievervulling in 2018	31-12-2019	31-12-2018
Omvang dienstverband (in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja
<i>Bezoldiging</i>		
Beloning incl. belastbare onkostenvergoedingen	140.297	135.955
Voorzieningen beloning betaalbaar op termijn	21.703	20.043
<i>Sub totaal</i>	162.000	155.999
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	162.000	156.000
Onverschuldigd bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	162.000	155.999
Reden overschrijding	n.v.t.	n.v.t.

	2019	2018
Functie	Bestuurder	Bestuurder
Naam	T.A.G. van Kroonenburg	T.A.G. van Kroonenburg
Aanvang functievervulling in 2018	1-1-2019	15-6-2018
Einde functievervulling in 2018	31-12-2019	31-12-2018
Omvang dienstverband (in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja
<i>Bezoldiging</i>		
Beloning incl. belastbare onkostenvergoedingen	140.297	74.112
Voorzieningen beloning betaalbaar op termijn	21.703	11.366
<i>Sub totaal</i>	162.000	85.478
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	162.000	85.479
Onverschuldigd bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	162.000	85.478
Reden overschrijding	n.v.t.	n.v.t.

Toezicht houdende topfunctionarissen

2019	W van Winden	W.I.J.M Reijnders	M Ten Houten	J.A. Dunnewijk	A. Moons	M. Filippini
Functiegegevens	voorzitter R.v.C.	lid R.v.C.	lid R.v.C.	lid R.v.C.	lid R.v.C.	lid R.v.C.
Aanvang functievervulling in 2019	1-1-2019	1-1-2019	1-1-2019	1-1-2019	1-1-2019	1-1-2019
Einde functievervulling in 2019	31-12-2019	16-2-2019	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019
Totale bezoldiging	18.500	1.571	12.500	12.500	11.500	11.500
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	24.300	2.086	16.200	16.200	16.200	16.200
Onverschuldigd bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom overschrijding al dan niet is toegestaan?	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

2018	W van Winden	W.I.J.M Reijnders	M Ten Houten	J.A. Dunnewijk	A. Moons	M. Filippini
Functiegegevens	voorzitter R.v.C.	lid R.v.C.	lid R.v.C.	lid R.v.C.	lid R.v.C.	lid R.v.C.
Aanvang functievervulling in 2018	1-1-2018	1-1-2018	1-1-2018	1-1-2018	1-8-2018	1-8-2018
Einde functievervulling in 2018	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018
Totale bezoldiging	18.000	12.000	12.000	11.000	4.583	4.583
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	23.400	16.200	16.200	16.200	6.750	6.750
Onverschuldigd bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom overschrijding al dan niet is toegestaan?	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Eindhoven, 23 juni 2020

Het bestuur,

Ir. J.J.M Goijaerts MM

E.J.P. Jansen MSc QC

drs T.A.G. Kroonenburg MMO

De Raad van Commissarissen:

W. van Winden

Dhr.ir. J Dunnewijk

Dhr. ing. M. ten Houten

Mevr. mr. M.L.A. Filippini Msc

10 Overige gegevens

Statutaire bepaling inzake resultaatbestemming

In de statuten van Trudo zijn geen bepalingen inzake resultaatbestemming opgenomen.

10.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van Stichting Sint Trudo

Verklaring over de jaarrekening 2019

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting Sint Trudo ('de toegelaten instelling') een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling en de groep (de toegelaten instelling samen met haar dochtermaatschappijen) op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019 van Stichting Sint Trudo te Eindhoven gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde jaarrekening van de groep en de enkelvoudige jaarrekening.

De jaarrekening bestaat uit:

- de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2019;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2019; en
- de toelichting met de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, RJ 645 en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

Onafhankelijkheid

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Sint Trudo zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Benadrukking van de onzekerheid in verband met de effecten van het coronavirus (Covid-19)

Wij wijzen op de toelichting in paragraaf 'impact covid-19' in de toelichting van de geconsolideerde jaarrekening waarin het bestuur de mogelijke invloed en gevolgen van het coronavirus (Covid-19) op de toegelaten instelling en op de omgeving waarin de toegelaten instelling opereert alsmede de genomen en geplande maatregelen om met deze gebeurtenissen en omstandigheden om te gaan heeft beschreven. In deze toelichting is ook beschreven dat er nog steeds onzekerheden bestaan en

dat het daarom op dit moment redelijkerwijs niet goed mogelijk is om de toekomstige effecten in te schatten. Ons oordeel is niet aangepast met betrekking tot de aangelegenheid.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de paragraaf 'Vastgoedbeleggingen' op pagina 76 tot en met 80 van de jaarrekening 2019. Stichting Sint Trudo waardeert een deel van haar onroerende zaken in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Na eerste verwerking waardeert Stichting Sint Trudo deze onroerende zaken tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j 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 het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- Voorwoord
- Bestuursverslag inclusief Volkshuisvestelijk verslag;
- Overige gegevens
- Meldingsplichtige besluiten

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT; en 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 genoemde verslaggevingsstelsels 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 bedrijfsactiviteiten 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 bedrijfsactiviteiten 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 doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang 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.

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Eindhoven, 23 juni 2020
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

A.J.M. Vercammen RA

10.2 Verklaring van het bestuur

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 28, lid 1 van de statuten is onder verantwoordelijkheid van het bestuur van Sint Trudo het jaarverslag over 2019 opgesteld. Daarin is opgenomen het bestuursverslag inclusief volkshuisvestingsverslag (verwerkt in deel II van dit jaarverslag) en de jaarrekening (deel III van dit jaarverslag).

De jaarstukken zijn ter controle voorgelegd aan PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.. Voor de jaarrekening werd een goedkeurende controleverklaring afgegeven; deze treft u aan op pagina 134.

Wij hebben het jaarverslag ter vaststelling voorgelegd aan de Raad van Commissarissen.

Eindhoven, 23 juni 2020

Het bestuur

Ir. J.J.M Goijaerts MM

E.J.P. Jansen MSc QC

drs T.A.G. Kroonenburg MMO

10.3 Verklaring van de Raad van Commissarissen

Op basis van het bepaalde in artikel 25, lid 2 van de statuten van Sint Trudo, heeft het bestuur van Sint Trudo ons het jaarverslag over 2019 voorgelegd. Daarin zijn het bestuursverslag inclusief volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening opgenomen.

Wij hebben kennis genomen van het jaarverslag als geheel en in het bijzonder van het bestuursverslag inclusief volkshuisvestingsverslag (verwerkt in deel II van dit jaarverslag) en de jaarrekening (deel III van dit jaarverslag). PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. heeft bij de jaarrekening een goedkeurende controleverklaring afgegeven.

Met de inhoud van het jaarverslag kunnen wij ons verenigen.

Op 23 juni 2020 hebben wij het jaarverslag vastgesteld.

Eindhoven, 23 juni 2020

De Raad van Commissarissen

Voorzitter: Dhr. W. van Winden

Leden: Dhr.ir. J Dunnewijk

Dhr. ing. M. ten Houten

Mevr. mr. M.L.A. Filippini Msc

11. Meldingsplichtige besluiten

Corporaties zijn verplicht bepaalde voornemens vooraf aan het Rijk te melden. Van deze meldingsplicht is sprake als het gaat om nevenactiviteiten, bepaalde voornemens tot verkoop van woningen of tot het vestigen van een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik op onroerende zaken. Deze besluiten kunnen immers grote gevolgen hebben voor de volkshuisvesting en kunnen zonder medewerking van de contractpartner niet worden teruggedraaid.

Slimmer Kopen®

Voor de verkoop van woningen door woningcorporaties gelden regels van de minister. Sinds 1 juli 2015 zijn die regels vastgelegd in de Woningwet. Verkoopregels die voorheen grotendeels gelijklopend waren opgenomen in de zogeheten Circulaire (de MG 2013-02).

In de Woningwet is geregeld onder welke voorwaarden corporaties woningen mogen verkopen aan natuurlijke personen voor eigen bewoning met meer dan tien procent korting zonder ministeriele toestemming vooraf. In deze gevallen dient enkel nog achteraf te worden verantwoord dat wordt voldaan aan de in de regeling opgenomen voorwaarden. In het bijzonder moeten we denken aan de afspraken over terugbetaling van de verleende korting en de deling van de waardeontwikkeling.

Nagenoeg al onze Slimmer Kopen®-projecten waren reeds bekend en gestart op het moment van verschijnen van de Woningwet. Wij hebben in het verleden alle voornemens rondom Slimmer Kopen® vooraf gemeld aan VROM, momenteel onderdeel van het Ministerie van Wonen en Rijksdienst. Het ministerie heeft deze destijds allemaal goedgekeurd. Voor nieuwbouwprojecten onder Slimmer Kopen®-voorwaarden beschikten we sinds 2007 over een schriftelijke toezegging dat we deze projecten niet behoeven te melden.

In 2019 hebben we gebruik gemaakt van de diverse modelkoopovereenkomsten voor Slimmer Kopen® zoals we die in februari 2015 voor het eerste in gebruik hebben genomen. De Belastingdienst heeft op 28 november 2014 ingestemd met deze modelovereenkomsten. En op 16 december 2014 heeft de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) de modelovereenkomst die we sinds 1 februari 2015 gebruiken, goedgekeurd. In 2018 zijn we het overleg opgestart met de Belastingdienst en NHG over een aantal aanpassingen van de Slimmer Kopen-overeenkomst, in het bijzonder over de invulling van de zelfbewoningsplicht. Hierop hebben we op 13 maart 2019 goedkeuring ontvangen van de NHG.

Op 25 maart 2020 hebben we conform het in augustus 2004 overeengekomen -en per 12 juni 2012 geactualiseerde- protocol, de Belastingdienst inzage verschaft in de lopende projecten.

In de oordeelsbrief 2016 van de Autoriteit Woningcorporaties is een opmerking gemaakt over de de terugkoop van eerder via Slimmer Kopen® verkochte woningen. Aanvankelijk was de constatering van de Aw dat de terugkoop van alle Slimmer Kopen®-woningen sinds de invoering van de nieuwe Woningwet per 1 juli 2015 gekwalificeerd moest worden als een niet DAEB-activiteit. Een constatering waarbij de Aw aangaf zich dit ook pas 'in tweede instantie' te hebben gerealiseerd.

Naar aanleiding hiervan heeft overleg plaatsgevonden tussen de Aw en Sint Trudo. Bij brief van 15 maart 2017 heeft de Aw aangegeven dat terugkoop van een Slimmer Kopen®-woning kwalificeert als een DAEB-activiteit indien ten eerste de woning voorheen als sociale huurwoning werd verhuurd en ten tweede als we de intentie hebben om de woning (op enig moment) terug te nemen in de sociale verhuur. Met uitzondering van de huurwoningen aan de Nieuwe Fellenoord betreffen alle Slimmer Kopen®-verkopen uit de bestaande voorraad verkopen van sociale huurwoningen. Sint Trudo maakt verder bij elke mutatie wel degelijk de afweging om de teruggekochte woning weer in te zetten voor verhuur. In 2019 hebben we concreet 25 teruggekochte woningen ingezet voor verhuur aan de doelgroep van beleid.