



## Stichting Trudo – Jaarverslag 2025

## Algemene gegevens

Plaats van vestiging: Philiteaan 308  
5617 AN Eindhoven

Postadres: Postbus 360  
5600 AJ Eindhoven

Telefoonnummer: 040 – 235 98 88

Internet: [www.trudo.nl](http://www.trudo.nl)

E-mail: [trudo@trudo.nl](mailto: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. 4 oktober 2023

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.  
2789

NRV nummer:

# Inhoudsopgave

1	VOORWOORD	6
2	MISSIE, VISIE EN STRATEGIE	7
3	VOORRAAD	8
4	ENVIRONMENT	11
4.1.	Duurzaamheid	11
4.1.1.	Prestaties vs prestatieafspraken	13
4.1.2.	Prestaties vs moonshots 2035	14
5	SOCIAL	16
5.1	Beschikbaarheid	16
5.1.1.	Prestaties vs prestatieafspraken	17
5.1.2.	Prestaties vs moonshots 2035	19
5.2.	Betaalbaarheid	20
5.2.1.	Prestaties vs prestatieafspraken	21
5.2.2.	Prestaties vs moonshots 2035	22
5.3.	Leefbaarheid & Inclusiviteit	23
5.3.2.	Prestaties vs prestatieafspraken	24
5.4.	Wonen en Zorg	27
5.4.1.	Prestaties vs prestatieafspraken	28
5.4.2.	Prestaties vs moonshots 2035	29
5.5.	Dienstverlening	30
5.5.1.	Verhuren	30
5.5.2.	Verkopen	30
5.5.3.	Sociaal beheer	31
5.5.4.	Onderhoud	32
6	GOVERNANCE	34
6.1.	Dochtermaatschappijen, deelnemingen en verbintenissen	34
6.2.	Organisatie	34
6.3.	Onze stakeholders	37
6.4.	Intern toezicht - verslag van de RvC	39
6.4.1	Inleiding	39
6.4.2	Visie op besturen en toezichthouden	39
6.4.3	Governance & Governancecode	39
6.4.4	Verslag vanuit de toezichthoudende rol	40
6.4.5	Verslag vanuit de werkgeversrol	42
6.4.6	Verslag vanuit de klankbordfunctie	43
6.4.7	Samenstelling	43
6.4.8	Functioneren	45
6.4.9	Bezoldiging	47
6.4.10	Commissies	47
6.4.11	Overleg met huurders(vertegenwoordiging)	48

<b>6.5.</b>	<b>Risicomanagement.....</b>	<b>49</b>
6.5.1	Risico's .....	50
6.5.2	Financiële Instrumenten en risicobeheersing 2025.....	53
<b>6.6.</b>	<b>Meldingsplichtige besluiten .....</b>	<b>53</b>
7	FINANCIAL.....	56
<b>7.1</b>	<b>Kengetallen .....</b>	<b>56</b>
<b>7.2</b>	<b>Analyse van het jaarresultaat.....</b>	<b>56</b>
7.2.1	Resultatenrekening.....	56
<b>7.2.2</b>	<b>Balans .....</b>	<b>58</b>
<b>7.3</b>	<b>Financiële continuïteit.....</b>	<b>60</b>
<b>7.4</b>	<b>Marktwaarde &amp; beleidswaarde .....</b>	<b>62</b>
7.4.1	Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde .....	62
7.4.2	Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde.....	62
7.4.3	De afslagen.....	63
7.4.4	Parameters beleidswaarde .....	63
7.4.5	Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie .....	63
<b>7.5</b>	<b>Resultaat Trudo Holding BV.....</b>	<b>64</b>
8	Jaarrekening 2025.....	65
<b>8.1</b>	<b>Geconsolideerde jaarrekening .....</b>	<b>66</b>
<b>8.2</b>	<b>Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2025 .....</b>	<b>68</b>
<b>8.3</b>	<b>Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2025.....</b>	<b>69</b>
<b>8.4</b>	<b>Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2025.....</b>	<b>71</b>
8.4.1	Balanswaardering: Activa .....	75
8.4.2	Balanswaardering: Passiva .....	84
8.4.3	Waardering winst- en verliesrekening .....	87
8.4.4	Toelichting op de geconsolideerde balans: Activa .....	90
8.4.5	Toelichting op de geconsolideerde balans: Passiva .....	97
8.4.6	Financiële instrumenten .....	100
8.4.7	Niet in de balans opgenomen verplichtingen .....	101
8.4.8	Toelichting geconsolideerde winst-en-verliesrekening.....	102
<b>8.5</b>	<b>Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2025 .....</b>	<b>109</b>
<b>8.6</b>	<b>Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2025 .....</b>	<b>110</b>
8.6.1	Activa .....	111
8.6.2	Passiva .....	115
8.6.3	Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen .....	118
8.6.4	Toelichting op de winst-en-verliesrekening .....	118
<b>8.7</b>	<b>Gescheiden verantwoording DAEB / niet DAEB .....</b>	<b>119</b>
<b>8.8</b>	<b>Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) 129</b>	
9	Overige gegevens .....	131
<b>9.1</b>	<b>Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....</b>	<b>132</b>
<b>9.2</b>	<b>Verklaring van het bestuur .....</b>	<b>133</b>

<b>9.3</b>	<b>Verklaring van de Raad van Commissarissen.....</b>	<b>134</b>
------------	---	------------

# 1 VOORWOORD

2025 was voor Trudo een jaar waarin onze missie Supporting People opnieuw tastbaar werd. In een context van aanhoudende woningnood, maatschappelijke ongelijkheid en een steeds urgenter klimaatvraagstuk hebben we laten zien waar we voor staan: doen wat nodig is, ook als het complex is. Met lef, innovatie en verbinding hebben we concrete stappen gezet voor bewoners, buurten en de stad.

In 2025 vierden we 25 jaar Slimmer Kopen® met een Symposium Sociale Koop. Met partners van Trudo en geïnteresseerden van gemeentes en woningcorporaties blikten we terug op 25 jaar Slimmer Kopen® en keken we vooruit naar de toekomst van sociale koop. Naar aanleiding van het Symposium hebben veel corporaties interesse getoond in de toepassing van sociale koop in het algemeen en Slimmer Kopen in het bijzonder.

Op het gebied van beschikbaarheid leverden we in 2025 maar liefst 212 nieuwe woningen op. Projecten als Nieuw Bergen, Matchbox, Planciuslaan en Mainelaan dragen zichtbaar bij aan het verlichten van de druk op de Eindhovense woningmarkt. Tegelijkertijd bouwden we verder aan onze ontwikkelportefeuille, waarmee we ook voor de komende jaren perspectief bieden op groei en vernieuwing.

Ook op het vlak van duurzaamheid was 2025 een belangrijk jaar. We verduurzaamden 180 bestaande woningen, legden zonnepanelen op 46 woningen en bereikten dat 26% van onze huurwoningen gasloos is en nog eens 50% gasloos ready. Bij nieuwbouw kozen we nadrukkelijk voor circulariteit en biobased materialen. Projecten als Matchbox en Rustenburgstraat laten zien dat circulair bouwen voor Trudo geen experiment meer is, maar steeds meer het nieuwe normaal.

Onze inzet voor betaalbaarheid bleef onverminderd groot. Met een gemiddeld energielabel A en ruim 95% van de woningen onder de tweede aftoppingsgrens leggen we een stevige basis voor betaalbare woonlasten. Door inkomensafhankelijke huurverhoging gericht in te zetten, konden we de huurverhoging voor de primaire doelgroep beperken en oog houden voor huishoudens die het financieel moeilijk hebben.

Trudo staat midden in de samenleving en dat bleek ook in 2025 uit onze inzet voor leefbaarheid en wonen & zorg. We ondersteunden bewonersinitiatieven, investeerden ruim € 1,1 miljoen in leefbaarheid, en boden woonondersteuning aan 175 bijzondere klanten. Daarnaast huisvestten we statushouders, mensen uit zorginstellingen en vingden we 192 Oekraïense vluchtelingen op. Daarmee laten we zien dat wonen bij Trudo altijd meer is dan een dak boven het hoofd.

2025 stond bovendien in het teken het innovatiecultuurprogramma. Met Artists in Residence en initiatieven als de Summer Academy blijven we investeren in vernieuwend denken en doen. Tijdens de Dutch Design Week openden we ons nieuwe kantoorgebouw Matchbox voor de stad en brachten we duurzaamheid en verbeeldingskracht samen.

Al deze prestaties zijn geleverd met betrokken medewerkers, samenwerkingspartners en bewoners. Dat maakt ons trots. Tegelijkertijd zijn we ons bewust van de grote opgaven die voor ons liggen. Dit jaarverslag laat zien waar we staan, waar we voor gaan en hoe we stap voor stap blijven bouwen aan een duurzame, inclusieve, betaalbare en aantrekkelijke stad.

Raad van Commissarissen & Bestuur van Trudo

## 2 MISSIE, VISIE EN STRATEGIE

### Missie

Trudo gelooft in een duurzame toekomst waarin mensen een fijn thuis hebben en deel kunnen uitmaken van een ondersteunende gemeenschap. Trudo helpt hierbij door haar missie "Supporting People" na te streven

### Kernwaarden

Trudo heeft drie kernwaarden: Innovatie, Lef en Verbindend. Innovatie is essentieel om toegevoegde waarde te bieden aan bewoners en de stad. Lef betekent dat Trudo complexe doelgroepen en opgaven niet uit de weg gaat. Verbindend houdt in dat Trudo samenwerkt met diverse partijen om haar ambities te realiseren.

### Visie

Trudo heeft in 2023 in 'Supporting People: Let's Innovate' haar visie herijkt om bij te dragen aan maatschappelijke opgaven zoals het tekort aan woningen en klimaatverandering. Trudo wil ook kansengelijkheid tegengaan.

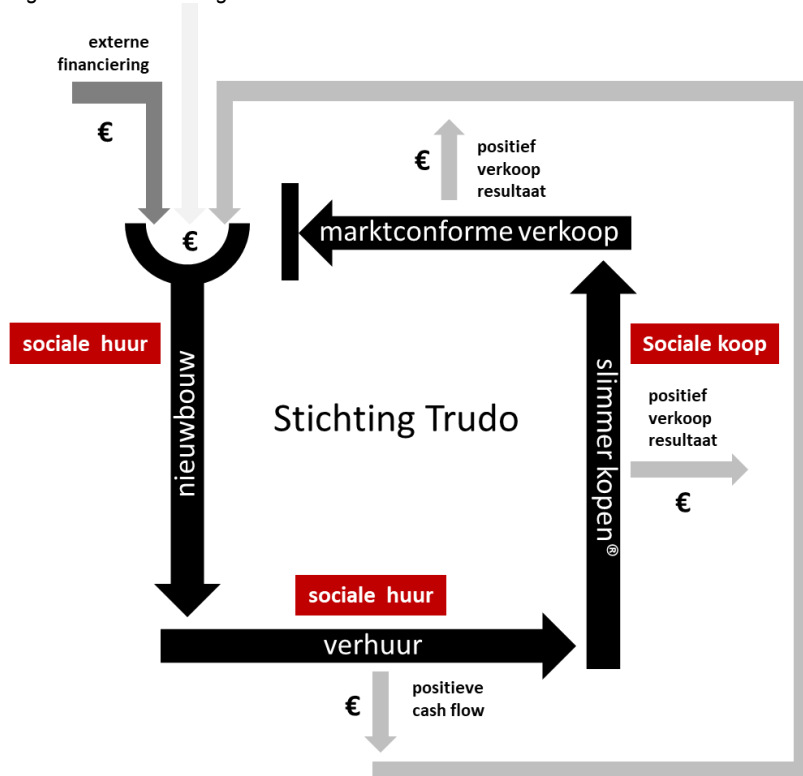
Trudo richt zich op de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, aantrekkelijke plekken en inclusiviteit en maakt gebruik van het Slimmer Kopen® om koopwoningen bereikbaar te maken voor mensen met een bescheiden inkomen.

Voor de lange termijn (2035) heeft Trudo ambitieuze doelen (moonshots) zoals het verdubbelen van de woningproductie, het worden van een klimaatneutrale organisatie en zorgen dat maximaal 30% van het netto besteedbaar inkomen van bewoners wordt besteed aan wonen en energie. Trudo wil een sterke innovatiecultuur opbouwen om deze doelen te bereiken.

### Businessmodel

Trudo's businessmodel is een revolving fund model, waarbij sociale huurwoningen bij mutatie worden omgezet in Slimmer Kopen® woningen. Dit model stelt Trudo in staat om een hogere woningproductie te realiseren.

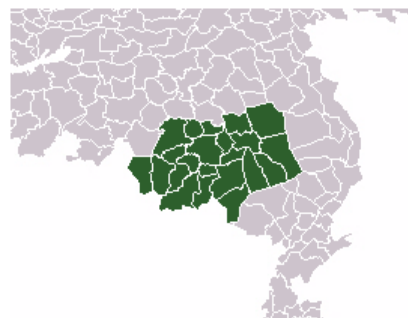
Figuur: Trudo revolving fund model



### 3 VOORRAAD

#### Werkgebied

Het werkgebied van Trudo betreft de zogeheten Metropoolregio Eindhoven. Dit werkgebied omvat alle 21 gemeenten die zich daarin bevinden. In de praktijk is Trudo actief in met name Eindhoven. In enkele andere gemeenten (Laarbeek, Helmond, Eersel, Deurne, Heeze-Leende) is Trudo ook kleinschalig actief. Het bezit buiten Eindhoven bestaat grotendeels uit (verkochte) Slimmer Kopen woningen.



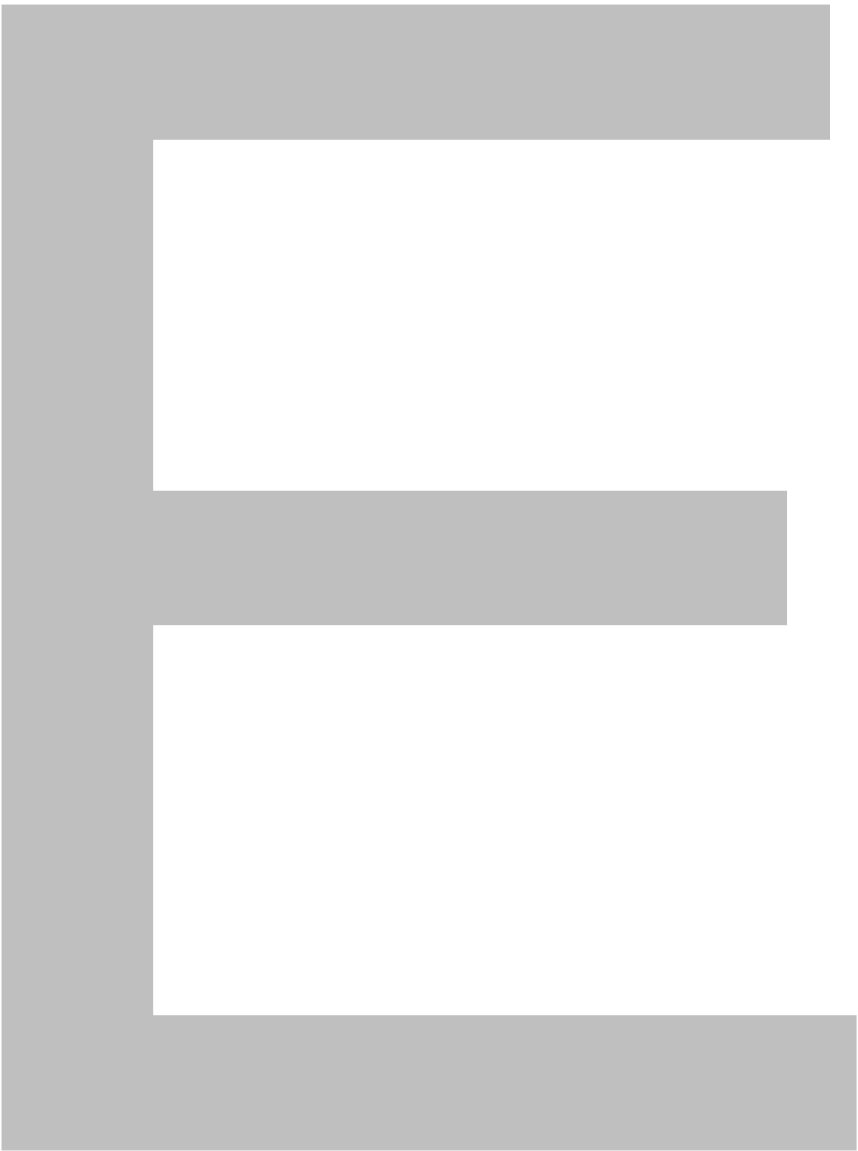
Onderstaand overzicht toont de opbouw van de vastgoedportefeuille van Trudo naar gemeente.

<b>Gemeente Eindhoven</b>	<b>Woning</b>	<b>Parkeerplaats</b>	<b>BOG/MOG</b>	<b>ZOG</b>
Verhuur	5.029	1.567	521	66
Slimmer Kopen	3.955	559		
<b>Totaal</b>	<b>8.984</b>	<b>2.126</b>	<b>521</b>	<b>66</b>
<b>Gemeente Helmond</b>	<b>Woning</b>	<b>Parkeerplaats</b>	<b>BOG/MOG</b>	<b>ZOG</b>
Verhuur	3	3		
Slimmer Kopen	99	31		
<b>Totaal</b>	<b>102</b>	<b>34</b>		
<b>Gemeente Deurne</b>	<b>Woning</b>	<b>Parkeerplaats</b>	<b>BOG/MOG</b>	<b>ZOG</b>
Verhuur	16			
Slimmer Kopen	19			
<b>Totaal</b>	<b>35</b>			
<b>Gemeente Eersel</b>	<b>Woning</b>	<b>Parkeerplaats</b>	<b>BOG/MOG</b>	<b>ZOG</b>
Verhuur	4			
Slimmer Kopen	40			
<b>Totaal</b>	<b>44</b>			
<b>Gemeente Laarbeek</b>	<b>Woning</b>	<b>Parkeerplaats</b>	<b>BOG/MOG</b>	<b>ZOG</b>
Verhuur	2			
Slimmer Kopen	32			
<b>Totaal</b>	<b>34</b>			
<b>Gemeente Heeze-Leende</b>	<b>Woning</b>	<b>Parkeerplaats</b>	<b>BOG/MOG</b>	<b>ZOG</b>
Verhuur	0			
Slimmer Kopen	26			
<b>Totaal</b>	<b>26</b>			

### Opbouw vastgoedportefeuille naar entiteit

Het bezit van Trudo is verdeeld over twee entiteiten Stichting Trudo (de toegelaten instelling) en Trudo Holding BV.

<b>Samenstelling bezit</b>	<b>Aantal 31-12-2025</b>	<b>Aantal 31-12-2024</b>
<b>Stichting Trudo</b>		
Huurwoningen	4.827	4.731
ZOG	63	64
MOG	71	70
Bedrijfsruimte (BOG)	162	164
Garages, parkeerplaatsen en bergingen	1.225	1.237
Verkochte Slimmer Kopen woningen	3.729	3.683
<b>Subtotaal</b>	<b>10.077</b>	<b>9.949</b>
<b>Trudo Holding BV</b>		
Huurwoningen	227	231
ZOG	3	3
MOG	3	3
Bedrijfsruimte (BOG)	285	300
Parkeren garages	433	434
Verkochte Slimmer Kopen woningen	442	459
<b>Subtotaal</b>	<b>1.393</b>	<b>1.430</b>
<b>Totaal</b>	<b>11.470</b>	<b>11.379</b>



## 4 ENVIRONMENT

Trudo heeft in haar visie op het thema duurzaamheid de moonshot geformuleerd om in 2035 klimaatneutraal te zijn. We werken aan een roadmap die beschrijft hoe we dit kunnen bereiken. Intussen lopen er al tal van projecten en initiatieven waarmee we nu reeds stappen zetten richting het bereiken van deze moonshot.

In dit hoofdstuk geven we inzicht in onze resultaten op het vlak van duurzaamheid in 2025. Deze resultaten hebben betrekking op de volgende ESRS onderwerpen:

- ESRS E1, Klimaatverandering;
- ESRS E2, Verontreiniging;
- ESRS E4, Biodiversiteit en ecosystemen;
- ESRS E5, Materiaalgebruik en circulaire economie.

Trudo levert hiermee een bijdrage aan de volgende SDG's.



### 4.1. Duurzaamheid

In het kader van duurzaamheid streeft Trudo naar duurzame nieuwbouw, verduurzaming van de bestaande voorraad, de opwekking (en opslag) van duurzame energie en klimaatadaptieve en biodiverse woonomgevingen.

Het gemiddelde energielabel van de woningvoorraad van Trudo is label A.

#### Duurzame nieuwbouw

Duurzame nieuwbouw realiseren we door goed geïsoleerde gasloze woningen te bouwen. Daarnaast hebben we de doelstelling om in toenemende mate circulair te bouwen. Daarbij geeft Trudo prioriteit aan het gebruik van biobased materialen. Daarmee wordt meteen ook invulling gegeven aan het verkleinen van de embodied carbon (de uitstoot van CO<sub>2</sub> bij de realisatie van het gebouw) en vergroten van de construction stored carbon (de in bouwmaterialen opgeslagen CO<sub>2</sub>). Bovendien draagt het toepassen van biobased materialen bij aan het realiseren van onze moonshot om in 2035 klimaatneutraal te zijn. Door gebouwen te bouwen die meer CO<sub>2</sub> opslaan dan bij de bouw wordt geproduceerd kan CO<sub>2</sub>-uitstoot (van onze bestaande voorraad) gecompenseerd worden.

Trudo heeft de afgelopen jaren binnen verschillende projecten ervaring opgedaan met circulair bouwen. Zo is de nieuwbouw Pannenhoef/Leemerhoef op Eikenburg gebouwd met onderdelen van het gesloopte gebouw aangevuld met CLT-bouw. Met elk nieuwbouwproject proberen we de circulariteitslat weer wat hoger te leggen. In 2025 zijn de projecten Mainelaan en Planciuslaan opgeleverd, en zijn de projecten Matchbox en Rustenburgstraat in uitvoering. Allemaal projecten met een (zeer) hoge mate van circulariteit door toepassing van biobased materialen. Ook bij (nagenoeg) alle projecten die in voorbereiding zijn speelt dit een grote rol: Tribune, VB-terrein, @Vredeoord. Trudo is hard op weg om van circulair bouwen het nieuwe normaal te maken.

#### Verduurzaming bestaande voorraad

Woningen worden geïsoleerd en voorzien van zonnepanelen en mechanische ventilatie. In 2025 zijn 180 woningen verduurzaamd. De stand van zaken per 31-12-2025 toont dat 26% van de woningvoorraad aardgasvrij is en 50% gasloos-ready.

Veel woningen met een relatief slecht energielabel zijn onderdeel van een VvE. Trudo werkt samen met VB&T VVE Diensten om andere eigenaren te overtuigen verduurzamingsmaatregelen in de MJOP's op

te nemen. Door de hoge energieprijzen krijgen steeds meer appartementseigenaren interesse in verduurzaming, en VB&T VVE Diensten is bezig met het uitwerken van verduurzamingsplannen. Het proces van plan tot uitvoering kost meer tijd bij appartementen dan bij grondgebonden woningen, vanwege flora- en fauna-onderzoeken, langere besluitvormingsprocessen, en ingewikkeldere financieringsprocessen.

<b>In 2025</b>				
	<b>Planmatig onderhoud</b>	<b>Bij Mutatieonderhoud</b>	<b>Bij</b>	<b>Totaal</b>
		<b>#</b>	<b>#</b>	<b>#</b>
Bestaande woningen verduurzaamd		118	62	180

<b>Stand per 31-12-2025</b>		
	<b>#</b>	<b>% van de voorraad</b>
Aantal gasloze woningen	1.302	26%
Aantal woningen gasloos-ready	2.560	50%

<b>Stand per 31-12-2025</b>		
<b>Energie labels</b>	<b>#</b>	<b>% van de voorraad</b>
A++++	3	0,1%
A+++	303	6,0%
A++	180	3,6%
A+	646	12,8%
A	2.172	43,0%
B	524	10,4%
C	557	11,0%
D	310	6,1%
E	128	2,5%
F	49	1,0%
G	54	1,1%
onbekend	128	2,6%
	<b>5.054</b>	<b>100%</b>

	<b>In 2025</b>	<b>In totaal</b>
	<b>#</b>	<b>#</b>
Woningen voorzien van zonnepanelen	46	1.835

Trudo experimenteert al enkele jaren op kleine schaal met gasloze installatieconcepten. In 2024 is begonnen met het gasloos maken van woningen bij ketelvervanging op basis van opgedane kennis. In twee complexen (Kruidenbuurt en Lakerloperen) hebben huurders de keuze gekregen om de woning (gedeeltelijk) gasloos te maken met een (hybride) warmtepomp. Omdat maar weinig huurders daarvan gebruik maakten, hebben we in 2025 pas op de plaats gemaakt en samen met onze installateurs aan een nieuw aanbod gewerkt. Vanaf 2026 willen we huurders bij ketelvervanging laten kiezen tussen een hybride of All-Electric warmtepomp.

Samen met de gemeente Eindhoven en andere Eindhovense corporaties, verenigd in het Eindhovense duurzaamheidspact, worden haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd naar de aanleg of uitbreiding van warmtenetten. De eerste onderzoeken richten zich op Gestel en de Generalenbuurt. Waar een warmtenet niet haalbaar is, zullen woningen in de toekomst verwarmd worden met een individuele All-Electric oplossing, zoals een warmtepomp of infrarood-verwarming. Hiervoor moet eerst het elektriciteitsnet verzaamd worden.

### **Duurzame energie**

Tegelijkertijd met het isoleren van woningen bij planmatig onderhoud of bij mutatie, installeren we daar waar mogelijk een set zonnepanelen. In totaal hebben nu zo'n 1.835 woningen PV-panelen op hun dak. 46 daarvan zijn in 2025 van PV-panelen voorzien.

Trudo onderzoekt alternatieve manieren om duurzame energie op te wekken en opslag van energie.

### **Klimaatadaptieve en biodiverse woonomgeving**

Trudo richt zich op klimaatadaptief bouwen om wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling te verminderen en biodiversiteit te vergroten. Onderzoek naar klimaatrisico's helpt ons bij het nemen van gerichte maatregelen.

## Bewustwording/ bewonersgedrag

Trudo werkt aan bewustwording en gedragsverandering bij bewoners door activiteiten zoals Eindhoven de Groenste en het Positief Energiecafé.

## Uitgaven duurzaamheid

In 2025 heeft Trudo € 3.150.318 uitgegeven aan duurzaamheidsmaatregelen in bestaande woningen.

### 4.1.1. Prestaties vs prestatieafspraken

Duurzaamheid		
Nr.	Kern van de afspraak	Realisatie
3.1 Addendum 2024	<b>Gezamenlijk</b> De corporaties en gemeenten werken nauw samen en maken afspraken over wanneer, waar en hoe er warmtenetten worden aangelegd of uitgebreid. Zij gaan hiervoor samenwerkingsovereenkomsten aan, waarin de corporaties toezeggen mee te werken aan haalbaarheidsonderzoeken.	<b>Gezamenlijk</b> In 2025 is de samenwerkingsovereenkomst Eindhoven aardgasvrij getekend.
3.2	<b>Gezamenlijk</b> Ontwikkelen KPI's en benoemen mijlpalen	<b>Gezamenlijk</b> Voor de thema's energie & CO <sub>2</sub> reductie, materialen & gesloten kringlopen, Kwaliteit van Leven en Natuurlijke stad binnen het Duurzaamheidspact is in 2024 een strategiekaart vastgesteld met daarin doelen, activiteiten en mijlpalen opgenomen. In 2025 is deze bij de corporaties onder de aandacht gebracht.
3.2	<b>Gezamenlijk</b> Gebiedsgericht werken in pionierbuurten	<b>Gezamenlijk</b> Proces gebiedskaders loopt uit, maar wordt wel vanuit volle breedte van Duurzaamheid aangevlogen. Aanleg/uitbreiding van het warmtenet ligt hier stil vanwege onduidelijkheid nieuwe warmtewet en gevolgen daarvan voor investeringen van Ennatuurlijk.
3.2 Addendum 2024	<b>Gezamenlijk</b> Op basis van een nog te vormen gezamenlijke visie op het gebied van elektrische mobiliteit hebben de woningcorporaties uiterlijk medio 2024 in samenwerking met de gemeente en marktpartijen een gezamenlijk beleid en aanpak geformuleerd op het gebied van elektrische mobiliteit voor huurders, waarbij de samenhang met de gebouwde omgeving en BIPV wordt beschouwd. Elke partij neemt hierin de verantwoordelijkheid die haar op dit onderwerp toebehoort.	<b>Gezamenlijk</b> In 2024 is begonnen met een bredere kijk op elektrische mobiliteit (wat zijn onze ambities op dat gebied) om van daaruit te kijken wat dan de consequenties zijn voor laadpalen(beleid). Dat heeft uiteindelijk in 2025 geleid tot een gezamenlijk laadpalenbeleid wat in elke organisatie geïmplementeerd wordt.
Bijlage	<b>Trudo</b> Aanbrengen zonnepanelen bij 400 woningen bestaand bezit (in de periode 2024 t/m 2026)	<b>Trudo</b> In 2024 zijn 80 woningen van zonnepanelen voorzien en in 2025 46.
Bijlage	<b>Trudo</b> Renovatie schil, isolatie bij 400 woningen bestaand bezit (in de periode 2024 t/m 2026)	<b>Trudo</b> In 2024 zijn 201 woningen verduurzaamd en 180 in 2025.
Bijlage	<b>Trudo</b> Verduurzaming in pandig; zoals aanbrengen duurzame	<b>Trudo</b> In 2024 zijn 32 woningen voorzien van een elektrische verwarmingsinstallatie. In 2025 is hiermee tijdelijke

Duurzaamheid		
Nr.	Kern van de afspraak	Realisatie
	verwarmingsinstallaties, inductie bij 300 woningen (in de periode 2024 t/m 2026)	een pas op de plaats gemaakt, dit wordt in 2026 weer opgepakt.
Bijlage	<b>Trudo</b> Gasloos maken bestaand bezit 24 (in de periode 2024 t/m 2026)	<b>Trudo</b> 2024: In 2024 zijn CV-ketels vervangen in Lakerloper en de Kruidenbuurt. Met onze installateurs is voor beide complexen een passend gasloos installatieconcept bepaald dat aan bewoners als vrijblijvend alternatief voor een gasgestookte CV-ketel is aangeboden. 32 van de 104 huurders hebben hiervoor toestemming gegeven. In 2025 is hiermee tijdelijk een pas op de plaats gemaakt, dit wordt in 2026 weer opgepakt.
Bijlage	<b>Trudo</b> Energie neutrale nieuwbouwwoningen 1.414 (in de periode 2024 t/m 2026)	<b>Trudo</b> In 2024 zijn door Trudo 41 nieuwbouwwoningen opgeleverd en in 2025 198 nieuwbouwwoningen.

Tabel: Collectieve Prestatieafspraken Corporaties - Gemeente – Bewonersorganisaties 2025

#### 4.1.2. Prestaties vs moonshots 2035

Duurzaamheid	
Moonshot 2035	Realisatie
Het worden van een klimaatneutrale organisatie.	Het toepassen van biobased materialen bij nieuwbouw draagt bij aan het realiseren van onze moonshot om in 2035 klimaatneutraal te zijn. Door gebouwen te bouwen die meer CO2 opslaan dan bij de bouw wordt geproduceerd kan CO2-uitstoot (van onze bestaande voorraad) gecompenseerd worden.
Woonlasten bedragen maximaal 30% van het besteedbaar inkomen.	In 2025 is gestart met het project Strategisch Portfolio Management. Onderdeel hiervan is het in 2026 komen tot een monitor om deze Moonshot te kunnen monitoren. Daarbij hebben we zelf invloed op de huurprijs, servicekosten en energieverbruik van onze woningen. Onze woningen hebben gemiddeld energielabel A, waarbij 26% gasloos is en 50% "gasloos ready". Aandachtspunt voor het behalen van de Moonshot zijn de woningen in VvE's, waar we niet altijd de regie hebben over verduurzaming. We werken eraan om ook de eigenaren in de VvE's ertoe te bewegen het betreffende complex te verduurzamen.



## 5 SOCIAL

In dit hoofdstuk is informatie opgenomen over de volgende ESRS onderwerpen:

- ESRS S3, Getroffen gemeenschappen;
- ESRS S4, Consumenten en eindgebruikers.

Trudo levert hiermee een bijdrage aan de volgende SDG's.



### 5.1 Beschikbaarheid

Trudo heeft in haar visie op het thema beschikbaarheid de moonshot geformuleerd om in 2035 haar woningproductie te hebben verdubbeld ten opzichte van 2023. Factoren als beperkte investeringscapaciteit, hoge bouwkosten, steeds complexere regelgeving en een toenemende mate van NIMBY-gedrag maken het halen van deze moonshot geen sinecure. Dat betekent echter niet dat we bij voorbaat de handdoek in de ring gooien. In tegendeel, we zoeken naar innovatieve oplossingen om het schier onmogelijke toch mogelijk te maken of in elk geval zo dicht mogelijk bij onze moonshot te komen. Een voorbeeld is dat we zoeken naar nieuwe mogelijkheden om onze investeringscapaciteit te vergroten. En intussen bouwen we gewoon door.

In 2025	Eenheden
	#
Nieuwbouwwoningen opgeleverd	212
	<b>Eenheden</b>
	<b>#</b>
<b>Investeringsprogramma 2026-2033</b>	<b>1.749</b>
(Sociale) huurwoningen	1.125
Koopwoningen	144
Parkeerplaatsen	390
Maatschappelijk onroerend goed	4
Bedrijfsmatig onroerend goed	86

**Opleveringen** In 2025 hebben we in totaal 212 woningen opgeleverd, waarvan 198 huurwoningen en 14 Slimmer Kopen woningen.

Sociale huur:

- Nieuw Bergen: 54 appartementen
- St. Catharinastraat: 26 appartementen
- Planciuslaan: 64 eengezinswoningen
- Matchbox: 36 appartementen
- Mainelaan: 18 eengezinswoningen

Slimmer kopen:

- Mr. Jan: 14 appartementen

### Harde investeringsprogramma

Trudo heeft een hard investeringsprogramma voor de periode 2026-2033 van in totaal 1.749 eenheden. Dit programma betreft projecten waarvan Trudo de grond reeds in eigendom heeft of harde afspraken heeft over de verwerving daarvan. Het programma omvat 1.125 nieuwe huurwoningen, 144 koopwoningen, 390 parkeerplaatsen, 4 eenheden maatschappelijk onroerend goed en 86 eenheden bedrijfsmatig onroerend goed.

### Sloop

In 2025 heeft Trudo 26 woningen gesloopt met het oog op vervangende nieuwbouw. Dit betreft de projecten Rustenburgstraat (24 woningen) en Edisonstraat (2 woningen). In de komende jaren (2026-2028) staat nog de sloop van 34 woningen op de planning.

#### 5.1.1. Prestaties vs prestatieafspraken

Beschikbaarheid		
nr.	kern van de afspraak	realisatie
1.1.3 1.1.4	<b>Gezamenlijk:</b> Totale opgave in de periode 2023-2026 bedraagt 3.166 woningen; dat is de optelsom van de opgave voor de komende jaren + de achterstand uit voorgaande jaren. De benodigde productie is <u>gemiddeld</u> 600 per jaar. In het addendum van 2024 is hieraan toegevoegd: Totale groei 2024 - 2026, 2.033 woningen + inlopen achterstand uit voorgaande jaren van 766 woningen	<b>Gezamenlijk:</b> De opgenomen te realiseren woningbouwaantallen in de prestatieafspraken zijn niet realiseerbaar in de afgesproken periode. In de periode 2023-2026 zullen de corporaties naar verwachting netto circa 1.000 sociale huurwoningen opleveren. Van de afgesproken harde plannen is het grootste deel gerealiseerd.  <b>Trudo:</b> Trudo heeft in 2025 212 woningen opgeleverd.
1.1.5	<b>Gezamenlijk:</b> Realiseren verplaatsbare woningen.	<b>Gezamenlijk:</b> De verplaatsbare woningen hebben voor de corporaties geen haalbare business case opgeleverd tot nu toe. Wel is op een aantal locaties permanente woningbouwontwikkeling in voorbereiding. Oplevering hiervan zal na 2026 zijn.  <b>Trudo:</b> In 2024 heeft Trudo 18 verplaatsbare woningen opgeleverd aan de Naaldhout te Eindhoven. Deze worden in 2026 weer verwijderd vanwege start bouw van een nieuwbouwcomplex op deze locatie.
1.1.5	<b>Gezamenlijk:</b> Toepassen conceptwoningen.	<b>Gezamenlijk:</b> In juli 2024 zijn de beide partijen die de Woonst 2.0 woningen gaan realiseren, bekend geworden. BAM blijft de hoogbouw/appartementengebouwen voor haar rekening nemen. Hurks is de (nieuwe) partij die de grondgebonden woningen gaat realiseren.  <b>Trudo:</b> Trudo heeft formeel nog geen woningen met het Woonst-concept gerealiseerd. De woningen die Trudo echter in

Beschikbaarheid		
		2025 in project Mainelaan heeft gerealiseerd betreffen dezelfde woning van Hurks nog voordat Hurks de aanbesteding van Woonst 2.0 won. In andere projecten werkt Trudo met andere conceptwoningen, bijvoorbeeld die van BAN Bouw in het in 2025 opgeleverde project aan de Planciuslaan.
1.1.6	<b>Gezamenlijk:</b> Slimmer samenwerken tussen corporaties en gemeente. 1) Plan van aanpak slimmer werken. 2) Locaties. 3) Leidende rol corporaties	<b>Gezamenlijk:</b> De samenwerking loopt goed: de samenwerking heeft geleid tot de oplevering van 200 extra woningen die in deze periode nog niet geprogrammeerd stonden. Daarnaast blijkt uit de evaluatie van september 2024 dat de doorlooptijd van ontwikkeltrajecten aanzienlijk worden verkort. Echter worden de meeste woningen vanuit dit traject pas na 2026 opgeleverd.
1.1.7	<b>Gezamenlijk:</b> Beter benutten bestaande voorraad	<b>Gezamenlijk:</b> De corporaties startten in 2025 gezamenlijk met de verhuur van minimaal 25 woningen via woningdelen (Trudo 5).  <b>Trudo:</b> In 2025 heeft Trudo 5 woningen verhuurd aan in totaal 10 woningdelers.
1.1.8	<b>Gezamenlijk / Trudo:</b> Update 2025: De corporaties blijven flexwoningen verhuren en hanteren hierbij elk een eigen aanpak. De kwantitatieve doelstelling op het aantal flexwonen komt te vervallen. De corporaties bekijken samen hoe de zichtbaarheid van flexwonen op Wooniezie verbeterd kan worden.	<b>Trudo:</b> Trudo heeft ultimo 2025 134 woningen gelabeld voor flexwonen.
1.2.1	<b>Gezamenlijk:</b> Omvang sociale koop in beeld brengen + uitbreiden met 920 eenheden (periode 2023-2027)	<b>Trudo:</b> In 2025 werden door Trudo 105 eerste verkopen (Slimmer Kopen® afkomstig uit verhuur) gerealiseerd.
1.2.1 (aanvulling 2025)	<b>Gezamenlijk:</b> De gemeente onderschrijft het belang van de beschikbaarheid van sociale koopwoningen en ziet sociale koopwoningen als onderdeel van de sociale voorraad. Momenteel is sociale koop vastgesteld op < €240.000 (prijspeil 2025, conform de MRE-begrippenlijst). Partijen constateren dat dit onder de huidige marktomstandigheden geen haalbare prijs meer is. In 2026 wordt gekeken naar actualisatie van deze normering. Trudo neemt de rol van trekker op zich om in samenwerking tot een gedragen visie te komen op sociale koop.	<b>Trudo:</b> In 2026 wordt een visie op sociale koop opgesteld. Dit maakt onderdeel uit van het Strategisch Portfolio Management traject dat in 2025 is gestart.
1.3.1	<b>Gezamenlijk:</b> Omvang en ontwikkeling middenhuur. (Gemiddeld 200 eenheden per jaar/ 914 eenheden in periode 2023-2027)	<b>Trudo:</b> Trudo heeft in 2025 geen nieuwbouw middenhuurwoningen toegevoegd aan de voorraad. Vanuit de bestaande woningen zijn er negen woningen voor het eerst in het middenhuur segment verhuurd, waarbij het contract van de vorige contractant tot de geliberaliseerde huur behoorde.
1.3.2	<b>Gezamenlijk:</b> Toewijzing van max. 15% aan middeninkomens + bevorderen doorstroming	<b>Trudo:</b> Trudo heeft in 2025 100% van de sociale huurwoningen toegewezen aan de woningzoekenden met een inkomen onder de EU-grens en daarnaast negen woningen in het middenhuur segment verhuurd aan huishoudens met een middeninkomen.
1.4	<b>Trudo:</b>	<b>Trudo:</b>

Beschikbaarheid		
	Middenkoop. Toevoeging 380 woningen in periode 2023-2027	Er zijn door Trudo geen nieuwbouwopleveringen in dit segment geweest in 2025.
1.5	<b>Gezamenlijk:</b> Woonwagens. Behoeftte aan toename 48 standplaatsen. Toename tot 2027 met 20 standplaatsen	<b>Trudo:</b> Woonwagens / standplaatsen zijn geen onderdeel van de voorraad van Trudo
1.6	<b>Gezamenlijk:</b> Innovatieagenda opstellen in 2023	<b>Gezamenlijk:</b> De Innovatie-agenda is in 2025 aangeboden aan het College.
6.1	<b>Gezamenlijk:</b> Onderzoek in periode tot 2026 kansrijkheid bestrijding woningnood.	<b>Gezamenlijk:</b> Onderzoek is afgerond en is gepresenteerd aan het Bestuurlijk overleg Wonen (BOW). De werkgroep Beter Benutten is opgericht.

Tabel: Collectieve Prestatieafspraken Corporaties - Gemeente – Bewonersorganisaties 2025

### 5.1.2. Prestaties vs moonshots 2035

Beschikbaarheid	
Moonshot 2035	Realisatie
Verdubbelen van de woningproductie, naar 950 woningen opleveren per jaar.	In 2025 leverden we 212 nieuwbouwwoningen (waarvan 198 huur en 14 koop) op. Er wordt hard gewerkt aan opties om de investeringscapaciteit te vergroten. Tussen planvorming en realisatie van nieuwbouw zitten vele jaren, waardoor de resultaten van deze moonshot pas over enkele jaren zichtbaar kunnen worden.

## 5.2. Betaalbaarheid

Trudo heeft in haar visie op het thema betaalbaarheid de moonshot geformuleerd dat onze bewoners in 2035 niet meer dan 30% van hun netto besteedbaar inkomen kwijt zijn aan woonlasten en energie. Deze moonshot wordt nader uitgewerkt, meetbaar gemaakt en er wordt een roadmap ontwikkeld hoe we deze moonshot kunnen realiseren. In de prestatieafspraken is afgesproken dat minimaal 80% van de sociale huurwoningen bereikbaar is voor de primaire doelgroep en daarmee een streefhuurprijs kent onder de tweede aftoppingsgrens voor de huurtoeslag.

### Streefhuurbeleid

Bij Trudo heeft 95,4% van de sociale huurwoningen een streefhuur onder de tweede aftoppingsgrens.

<b>Huurverhogingsbeleid in 2025</b>		#
Inkomensafhankelijk hoog middeninkomen (+ maximaal € 50)		258
Inkomensafhankelijk hoog inkomen (+ maximaal € 100)		125
Maximale huurhoging sociale huurwoningen		3,9%
Maximale huurverhoging middenhuur en vrije sector huurwoningen		4,1%
Gemiddelde huursomstijging		4,5%
Huurachterstand huurders woningen op 31-12-2025		0,4%
Huurachterstand huurders BOG op 31-12-2025		0,9%
		#
Ontruimingen als gevolg van huurachterstand		6
<b>Stand per 31-12-2025</b>		
Kale huurprijs	#	%
< € 477,21	653	12,9%
€ 477,21 - € 682,96	3.916	77,5%
€ 682,97 - € 731,93	227	4,5%
€ 731,94 - € 900,07	173	3,4%
> € 900,07	85	1,7%
<b>Totaal</b>	<b>5.054</b>	<b>100%</b>

### Huurverhogingsbeleid

In 2025 heeft Trudo Inkomensafhankelijke Huurverhoging toepast, waarbij huurders van een sociale huurwoning met een middelhoog of hoog inkomen een huurverhoging kregen van € 50 of € 100 afhankelijke van hun inkomen en huishoudenssamenstelling. De opbrengsten van deze extra huurinkomsten zijn gebruikt om de huurverhoging voor de sociale huurders die een reguliere huurverhoging kregen te beperken tot 3,9% (in plaats van 4,5% die zonder inkomensafhankelijke huurverhoging zou zijn doorgevoerd voor alle sociale huurders). Gemiddeld (reguliere + inkomensafhankelijke huurverhoging) kwam de huursomstijging voor de sociale huurwoningen uit op 4,5%.

### Incassobeleid

Trudo voert een streng incassobeleid om vroegtijdig in te grijpen bij achterstanden en extra kosten en ontruiming te voorkomen. De huurachterstand van zittende huurders bedroeg 0,43% van de jaarhuur, en voor bedrijf onroerend goed 0,89%. In 2025 zijn zes huurders ontruimd wegens huurachterstand.

## 5.2.1. Prestaties vs prestatieafspraken

Betaalbaarheid		
Nr.	Kern van de afspraak	Realisatie
2.1	<b>Gezamenlijk:</b> ≥ 80% van de voorraad beschikbaar voor de doelgroep (streefhuur onder de 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens).	<b>Trudo:</b> 95,6% van de woningen van Trudo heeft een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens.
2.1	<b>Gezamenlijk:</b> Verlagen huur	<b>Trudo:</b> In 2023 conform wetgeving toegepast. In 2024 konden huurders op eigen verzoek nog huurverlaging krijgen. Dit is in 2024 bij drie huurders toegepast. In 2025 konden huurders geen huurverlaging meer krijgen.
2.2	<b>Gezamenlijk:</b> Huurstijging maximaal CAO loonontwikkeling minus 0,5%	<b>Trudo:</b> In 2025 is de maximale huurverhoging gebaseerd op het gemiddelde inflatiecijfer van de afgelopen 3 jaar, waardoor de in de prestatieafspraken omschreven methodiek door de overheid is afgeschaft. In 2025 mocht de huursom van de sociale huurwoningen stijgen met gemiddeld maximaal 4,5%.  Trudo voerde in 2025 een inkomensafhankelijke huurverhoging door en heeft de (meer)opbrengsten hiervan gebruikt om de huurverhoging voor de sociale huurders wat te verlagen (3,9% in plaats van 4,5%).
2.2b	<b>Trudo:</b> Trudo voert mogelijk Inkomensafhankelijke huurverhoging door in 2025.	<b>Trudo:</b> In 2025 heeft Trudo inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast.
2.3	<b>Gezamenlijk:</b> Woonlasten & verduurzaming	<b>Gezamenlijk:</b> <b>Energiebox</b> Het project is succesvol afgerond. Er zijn 11.000 huishoudens bereikt. Het animo voor Energiebox liep terug vanuit de bewoners, mede doordat in de afgelopen jaren er veel aandacht is (landelijk en lokaal) voor energiebesparing. Ook hebben de woningcorporaties de laatste jaren veel ingezet op verduurzaming. De gemeente en enkele corporaties zijn gestopt met de samenwerking met Energiebox, met uitzondering van Woonbedrijf.  <b>Klusbus</b> Het reguliere Klusbusproject is afgerond. Via het Positieve energiecafé kan deze wel nog worden ingezet.  <b>Positieve energiecafé</b> In 2024 is de pilot gestart in de wijken Woensel West, Generalenbuurt en de Oude Toren. Vanuit het positieve energiecafé worden energieadviezen gegeven door energiecoaches van de gemeente en worden kleine energiebesparende maatregelen aangeboden door klussers. Duurzaamheid en communitybuilding worden hier aan elkaar gekoppeld.
6.2	<b>Gezamenlijk:</b> Maximale inspanning voorkoming huurachterstanden via vroegsignalering en werkgroep schulden.	<b>Gezamenlijk:</b> Over het algemeen weten de vroegsignaleerders en de incassomedewerkers van de woningbouwcorporaties elkaar te vinden. Er worden periodiek gezamenlijke overleggen gevoerd.

Tabel: Collectieve Prestatieafspraken Corporaties - Gemeente – Bewonersorganisaties 2025

## 5.2.2. Prestaties vs moonshots 2035

<b>Betaalbaarheid</b>	
<b>Moonshot 2035</b>	<b>Realisatie</b>
Woonlasten bedragen maximaal 30% van het besteedbaar inkomen.	In 2025 is gestart met het project Strategisch Portfolio Management. Onderdeel hiervan is het in 2026 komen tot een monitor om deze Moonshot te kunnen monitoren. Daarbij hebben we zelf invloed op de huurprijs, servicekosten en energieverbruik van onze woningen. Het overgrote deel (ruim 95% eind 2025) van onze woningen heeft een huurprijs onder de 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens, wat een goede basis is voor het behalen van de Moonshot.

### 5.3. Leefbaarheid & Inclusiviteit

Het zorgdragen voor de leefbaarheid in buurten en wijken behoort tot onze kerntaken. Binnen het onderwerp leefbaarheid legt Trudo in haar visie nadrukkelijk de focus op het thema Inclusiviteit. Met onze activiteiten binnen dit thema volgen we drie sporen:

1. We ondersteunen kwetsbare bewoners die het op eigen kracht niet lukt om mee te doen aan de samenleving.
2. We ondersteunen (het ontstaan van) gemeenschappen. Complexen en buurten worden sterker, wanneer bewoners er zelf een belangrijke bijdrage aan leveren.
3. We sluiten niemand uit.

In de komende jaren zal ons inclusiviteitsprogramma langs deze sporen verder worden vormgegeven. Onderstaande activiteiten zijn in 2025 reeds uitgevoerd.

#### Schoon, heel en veilig

Maar leefbaarheid begint bij de basis: schoon, heel en veilig. In zes buurten schakelt Trudo buurtconciërges van Ergon in voor het schoonhouden van de (semi-) openbare ruimte.

#### Ondersteuning initiatieven van bewoners

Trudo heeft een budget beschikbaar voor de ondersteuning van activiteiten vanuit bewoners zelf, gericht op de leefbaarheid in de buurt. In 2025 zijn er 19 aanvragen gedaan voor in totaal ruim 25 activiteiten. In totaal zijn 18 aanvragen gehonoreerd.

In 2025	Aanvragen #	Gehonoreerd #	Activiteiten #
Ondersteuning initiatieven van bewoners	19	18	25

Stand per 31-12-2025	Aantal #
Actieve koppelingen tussen statushouder en vrijwilligers in het mentorenproject	22

Stand per 31-12-2025	Aantal #
Ingeplaatste bewoners die meehelpten aan het Kansen voor Kinderen Programma in Woensel-West	110

#### Woonondersteuning

Gericht op het voorkomen van overlast lopen er ook achter de voordeur programma's voor Bijzondere Klanten. Deze woonondersteuning richt zich op succesvol wonen in de wijk met daarbij oog voor persoonlijke omstandigheden of kwetsbaarheden van de bewoner, draagvlak, en goed buerschap, maar ook voor de leefbaarheid en het woongenot van omwonenden.

#### Elke statushouder een mentor

Elke statushouder die Trudo huisvest krijgt het aanbod om een jaar lang ondersteuning te krijgen door een mentor. Die mentoren zijn bij voorkeur huurders en kopers van Trudo die dicht bij de statushouder in de buurt wonen. Eind 2025 waren er 22 actieve koppelingen tussen vrijwilligers (mentoren) en statushouders.

In 2025 zijn er in totaal 12 nieuwe koppelingen geweest en 11 zijn er uitgestroomd/afgerond. Er is nog steeds sprake van een continue instroom van voldoende nieuwe vrijwilligers.

#### DorUs

Naast het succesvolle mentorenproject voor statushouders zijn we in 2024 gestart met een pilot mentoren voor bijzondere klanten vanuit DOOR!. Buurtgenoten kunnen zich hierbij als vrijwilliger aanmelden, waarna ze gekoppeld kunnen worden aan de nieuwe (DOOR!) huurder. Net als bij het vluchtelingenmentor-project richt de ondersteuning die dit maatje biedt zich op raad, daad en gezelligheid. Eind 2025 waren er twee koppelingen actief.

## Woensel-West

Woensel-West is vanaf de jaren zeventig in een neerwaartse spiraal terechtgekomen door problemen zoals prostitutie, drugshandel en criminaliteit. Rond de eeuwwisseling hebben bewoners, gemeente, politie en Trudo zich gericht op het elimineren van deze overlast en het verbeteren van de veiligheid. Na jaren van inspanningen is de buurt getransformeerd tot een hippe en levendige wijk. De aanpak van veiligheid en het Kidsproject, nu Kansen voor Kinderen, hebben bijgedragen aan een nieuw perspectief voor de kinderen van Woensel-West.

Woensel-West had eind 2025 110 ingeplaatste bewoners die na een zorgvuldige sollicitatieprocedure bij de activiteiten meehelpen aan het Kansen voor Kinderen Programma. Er zijn in 2025 43 nieuwe deelnemers ingestroomd en 43 deelnemers uitgestroomd. De ontwikkelingen voor de strategische samenwerking met Kansen voor Kinderen verloopt positief. De voortgang wordt systematisch gemonitord en de doelstellingen voor 2026 zijn vastgesteld. Het programma wordt licht afgebouwd naar circa 100 begin 2027.

## Community building

We vinden het belangrijk dat er in onze complexen en buurten sprake is van sterke sociale cohesie en hechte community's. Hier investeren we al een aantal jaren in en dat blijven we doen. Dat hebben we in een aantal nieuwe complexen gedaan, zoals Eikenburg, Vredeoord, Haasje Over, de Trudo Toren, Nieuw Bergen Orange en in Woensel-West door enerzijds het leggen van een goede voedingsbodem voor een hechte community, door naast een beperkt deel van de woningen dat vrij wordt toegewezen via Wooniezie en aan urgenten en spoedzoekers, een relatief groot deel toe wijzen op basis van een motivatiebrief.

En anderzijds, wanneer de community er eenmaal is, deze te ondersteunen bij activiteiten en initiatieven. De insteek bij het opzetten en ondersteunen van community's moet vooral zijn wat de bewoners zelf willen. Op Strijp-S, Eikenburg, Nieuw Bergen en in Woensel West wordt daartoe ter ondersteuning gebruik gemaakt van de App "Area of People", waarmee de bewoners met elkaar in contact kunnen komen.

## Uitgaven leefbaarheid 2025

In totaal heeft Trudo in 2025 € 1.103.386 uitgegeven aan bovenstaande Leefbaarheidsactiviteiten en -maatregelen.

### 5.3.2. Prestaties vs prestatieafspraken

Leefbaarheid en veiligheid		
Nr.	Kern van de afspraak	Realisatie
5.1	<b>Gezamenlijk:</b> Gezamenlijk opstellen van een visie op leefbaarheid als basis voor concrete activiteiten.	<b>Gezamenlijk:</b> Vanuit de sector Gebieden & Wijken wordt door de gemeente Eindhoven momenteel gewerkt aan het ontwerp van een gebiedscyclus. Deze start met een gebiedsanalyse (op wijk- of stadsdeelniveau) die we gebruiken als opmaat naar een wijkplan (jaarlijks) of stadsdeelplan (4-jaarlijks). In deze plannen staat wat er in de komende periode specifiek plaats gaat vinden aan activiteiten in een wijk of stadsdeel. Met een gebiedsmonitor houden we vervolgens zicht op de uitvoering van deze plannen en kijken we waar bijsturing nodig is (voor de cyclus erna). Het ontwerpen van de Cyclus koppelen we nadrukkelijk aan de praktijk door in 2026 te starten met een prototype voor de wijk Oud Gestel. Het zwaartepunt van het ontwerpen van de gebiedscyclus ligt in eerste instantie bij de gemeente intern. De woningcorporaties worden op de hoogte gehouden.
5.2	<b>Gezamenlijk:</b> Ontwikkelen aanpak verhoging slaagkans jongeren.	<b>Gezamenlijk:</b> Slaagkansen jongeren zijn nog steeds het laagste van alle leeftijdsgroepen. Loting zorgt ervoor dat zij toch nog (beperkte) kansen hebben. Nieuwe woningdeelconcepten zijn voor een groot deel gericht op deze doelgroep en gaan naar verwachting voor een toename zorgen.

Leefbaarheid en veiligheid		
Nr.	Kern van de afspraak	Realisatie
		<p><b>Trudo:</b> Trudo heeft in 2025 13,4% van de huurwoningen toegewezen aan jongeren tot 23 jaar. Omdat Trudo haar woningen grotendeels via loting verhuurd is de slaagkans voor jongeren relatief hoog ten opzichte van de andere woningcorporaties.</p>
5.3	<p><b>Gezamenlijk:</b> Toevoegen sociale huurwoningen in buurten met minder dan 40% sociale huurwoningen</p>	<p><b>Gezamenlijk:</b> Het is haast onmogelijk om zo te sturen op waar er woningen moeten komen. Sturen op aantallen is al lastig, laat staan op exacte buurt. Mogelijk komt er meer sturing na vaststellen van de nieuwe Wet Regie Volkshuisvesting.</p>
5.3	<p><b>Gezamenlijk:</b> Beschikbaarheid voor senioren geschikte woningen vergroten.</p>	<p><b>Gezamenlijk:</b> Dit wordt meegenomen in het uitvoeringsprogramma van de woonzorgvisie.</p>
5.4	<p><b>Gezamenlijk:</b> Beperking overlast in buurten.</p>	<p><b>Gezamenlijk:</b> Partijen werken samen in tegengaan woonoverlast conform convenant. Daarnaast zijn zij ook fysiek aanwezig in buurten ter bevordering van leefbaarheid.</p>
5.5	<p><b>Gezamenlijk:</b> Maken van afspraken ter voorkoming te grote concentraties kwetsbaren in buurten.</p>	<p><b>Gezamenlijk:</b> Hoewel spreiding een opgave blijft, vindt er wel uitwisseling plaats over kwetsbare complexen c.q. via de leefbaarheidsmonitor/buurtkijker. Daarnaast wordt ook bekeken welke herstructureringsopgaven er liggen.</p> <p><b>Trudo:</b> Trudo spreidt kwetsbaren zo goed als mogelijk over haar voorraad.</p>
5.6	<p><b>Gezamenlijk:</b> Afspraken over ontwikkeling voldoende huisvesting bijzondere doelgroepen, verspreid over de stad.</p>	<p><b>Gezamenlijk:</b> Managersoverleg wonen (gemeente en corporaties) heeft in kaart gebracht wat de vraag van zorginstellingen is.</p>
5.7	<p><b>Gezamenlijk:</b> Organiseren van loket om shoppende instellingen te coördineren</p>	<p><b>Gezamenlijk:</b> Managersoverleg wonen met zorginstellingen loopt. Is ook onderdeel van het uitvoeringsprogramma woonzorgvisie.</p>
5.8	<p><b>Gezamenlijk:</b> Sociaal statuut</p>	<p><b>Gezamenlijk:</b> De gemeente Eindhoven, de vier woningcorporaties en het Platform Eindhovense Klantenraden (PEK) werken samen aan lokale afspraken over hoe huurders van de corporaties Woonbedrijf, 'thuis, Trudo en Wooninc. op tijd en op een goede manier worden betrokken bij sloop en renovatie van hun woning. Deze afspraken werden vastgelegd in het 'Eindhovens statuut: over participatie met huurders bij renovatie- en sloopprojecten'. Het statuut zorgt voor een duidelijke werkwijze, maar laat ook ruimte voor maatwerk en lokale keuzes. Het Eindhovens statuut gaat in vanaf 11 februari 2026 en heeft een looptijd van één jaar.</p>
6.1	<p><b>Gezamenlijk:</b> Opstellen van een jaarplan polarisatie en radicalisering</p>	<p><b>Gezamenlijk:</b> Hieraan is voldaan.</p>
6.1	<p><b>Gezamenlijk:</b> Ontwikkelen kader en trainingen voor corporatiemedewerkers m.b.t. ondermijning.</p>	<p><b>Gezamenlijk:</b> Alle vier de trainingen zijn uitgevoerd. In 2024 is de trainingscyclus afgerond. Medewerkers van corporaties, waaronder ook van Trudo, hebben de trainingen gevolgd.</p>
6.1	<p><b>Gezamenlijk:</b> Opstellen (her-)definitie woonfraude en onderzoek naar omvang ervan.</p>	<p><b>Gezamenlijk:</b> In het BOW overleg is commitment en inzet vanuit alle partijen toegezegd om samenwerking op dit thema in 2024 en 2025 verder vorm te geven. Woonbedrijf heeft in 2024 een kadernotitie woonfraude gerealiseerd. Tevens gaf het BOW de projectleider van de gemeente Eindhoven de opdracht om te komen tot een convenant "woonfraude en</p>

Leefbaarheid en veiligheid		
Nr.	Kern van de afspraak	Realisatie
		ondermijning", om samenwerking op gewenst niveau mogelijk te maken. Dit wordt in 2026 verwacht.
6.3	<b>Gezamenlijk:</b> Maximaal voorkomen ontruiming.	<b>Trudo:</b> Bij Trudo was er in 2025 sprake van 11 aanzeggingen tot ontruiming, waarvan er zes te maken hadden met huurschulden, 2 met overlast, 2 met woonfraude en één met een dubbele grondslag.

Tabel: Collectieve Prestatieafspraken Corporaties - Gemeente – Bewonersorganisaties 2025

## 5.4. Wonen en Zorg

Trudo richt zich op de huisvesting en ondersteuning van Bijzondere klanten, zoals voormalig dak- en thuislozen, mensen uit een intramurale setting, uitvallers, overlastgevers, bewoners met psychiatrische problematiek en statushouders. Samen met ketenpartners zorgt Trudo ervoor dat bewoners hun woonvaardigheden kunnen vergroten en draagvlak in de woonomgeving creëren.

### Huisvesting voor Bijzondere Klanten

Trudo verhuurt panden aan instellingen die hun cliënten huisvesten, verhuurt woningen rechtstreeks aan Bijzondere klanten zoals statushouders, en via het samenwerkingsverband DOOR! . DOOR! biedt huisvesting aan mensen die tijdelijk begeleiding nodig hebben bij het wonen. Na de begeleiding wordt het huurcontract omgezet naar een regulier huurcontract.

De belangrijkste resultaten met betrekking tot de huisvesting en ondersteuning van Bijzondere klanten in 2025 zijn weergegeven in onderstaande tabel.

<b>In 2025</b>	<b>Eenheden</b>	<b>Bewoners</b>	
	<b>#</b>	<b>#</b>	<b>#</b>
Nieuwe verhuringen aan instellingen	4		5
Nieuwe verhuringen via DOOR!	31		36
Nieuwe verhuringen statushouders (individueel op naam)	24		41
Nieuwe verhuringen Skaeve Huse & de Luwte (individueel op naam)	6		6
<b>Totaal</b>	<b>65</b>		<b>88</b>
Uitstroom bijzondere klanten naar reguliere verhuur			79
Bijzondere klanten die woonondersteuning hebben gekregen			175

<b>Stand per 31-12-2025</b>	<b>Eenheden</b>	<b>Panden</b>	
	<b>#</b>	<b>#</b>	
Totaal in verhuur aan instellingen	315	131	
Totaal in verhuur via DOOR! (incl. omgeklapt)	275		
Totaal in verhuur individueel op naam	280		
Totaal in verhuur voor bijzondere klanten	870		

<b>Stand per 31-12-2025</b>	<b>Eenheden</b>	<b>Panden</b>	<b>Bewoners</b>
	<b>#</b>	<b>#</b>	<b>#</b>
Opvang Oekraïense vluchtelingen	60	11	192

### Woonondersteuning voor Bijzondere Klanten

Trudo biedt woonondersteuning aan bijzondere klanten om overlast te voorkomen en succesvol wonen in de wijk te bevorderen. Dit omvat huisbezoeken en telefonisch contact met de huurder en het netwerk eromheen. In 2025 hebben 175 Bijzondere Klanten woonondersteuning gekregen en stroomden 79 bijzondere klanten uit naar reguliere verhuur.

### Opvang Oekraïense vluchtelingen

Sinds de Russische invasie van Oekraïne in februari 2022 vangt Trudo Oekraïense vluchtelingen op. Ultimo 2025 ving Trudo 192 Oekraïense vluchtelingen op in 60 eenheden.

### Intensivering Samenwerking Springplank

Trudo en Springplank zijn in 2024 gestart met het verkennen van de mogelijkheden van een intensievere samenwerking met als doel meer dak- en thuislozen beter te kunnen huisvesten en ondersteunen. Dit zal in 2026 nader worden geconcretiseerd.

### 5.4.1. Prestaties vs prestatieafspraken

Wonen en zorg		
Nr.	Kern van de afspraak	Realisatie
4.1/ Addendum 4.1 2024	<b>Gezamenlijk:</b> Vaststellen woonzorgvisie en opstellen uitvoeringsplan Woonzorgvisie.	<b>Gezamenlijk:</b> Vastgesteld 20 juni 2023. De gemeente heeft in samenwerking met de corporaties een wegingskader ontwikkeld waarmee we nieuwe woonzorginitiatieven gezamenlijk wegen of zij passen binnen het benodigde woon/zorglandschap. Voor het gezamenlijk gebruik wordt een praktische werkwijze ontwikkeld.
4.2	<b>Gezamenlijk:</b> De corporaties dragen gezamenlijk zorg voor een zorgvuldige uitstroom van cliënten uit zorginstellingen (sociaal urgenten) naar reguliere sociale huurwoningen via DOOR! (een samenwerkingsplatform van een aantal regionale woningcorporaties en zorginstellingen).	<b>Trudo:</b> Met de regeling DOOR! heeft Trudo in 2025 31 mensen gehuisvest.
4.2	<b>Gezamenlijk:</b> Opstellen huisvestingsverordening voor 2024	<b>Gezamenlijk:</b> Sinds 1 juli 2025 is in Eindhoven de Huisvestingsverordening 2025-2029 van kracht.
4.2 Addendum 2024	<b>Gezamenlijk:</b> De SGE-gemeenten willen de corporaties nadrukkelijker betrekken in het proces.	<b>Gezamenlijk:</b> De nieuwe huisvestingsverordening is in SGE verband afgerond en is per gemeente intern naar de raad gebracht.
4.3	<b>Gezamenlijk:</b> In kaart brengen van vraag naar huisvestingsvoorzieningen Maatschappelijke Opvang.	<b>Gezamenlijk:</b> In opdracht van de gemeente werd een onderzoek uitgevoerd naar de huisvestingsbehoefte van bijzondere groepen. In 2022 werden de resultaten opgeleverd. In 2025 heeft de gemeente Eindhoven meegedaan met de ETHOS-telling om meer beeld te krijgen van het aantal mensen zonder vast thuis in onze regio en hun leefomstandigheden. In de gemeente Eindhoven werden 1.419 dak- en thuisloze volwassenen en 166 dak- en thuisloze kinderen geteld.
4.3 addendum 2025	Woningcorporaties en gemeente bundelen krachten tegen dak- en thuisloosheid en werken samen met de gemeente Eindhoven aan een structurele aanpak van dak- en thuisloosheid. Het gezamenlijke doel: in 2030 is dak- en thuisloosheid in Eindhoven opgelost.	<b>Gezamenlijk:</b> Er wordt actief ingezet op het beschikbaar stellen van voldoende passende huisvesting voor (dreigend) dak- en thuisloze mensen. Daarom onderzoeken partijen in 2026 de mogelijkheden voor een aanvullende regeling binnen de huisvestingsverordening, die bijdraagt aan het oplossen van dak- en thuisloosheid. Daarbij wordt ook ingezet op implementatie van deze regeling, indien haalbaar en effectief.
4.4	<b>Gezamenlijk:</b> Opvang Oekraïense vluchtelingen	<b>Trudo:</b> Trudo ving eind 2025 192 vluchtelingen op.
4.4	<b>Gezamenlijk:</b> Complexen voor inwoners met zorg- of begeleiding in beheer hebben.	<b>Trudo:</b> Dit doet Trudo conform afspraak. We hebben 131 projectpanden met 315 bewoners en 175 Bijzondere Klanten in de caseload.
4.4	<b>Gezamenlijk:</b> Evaluatie van groot naar beter + adverteren van toegankelijkheid van woningen voor mensen met een beperking	<b>Gezamenlijk:</b> Evaluatie is in 2023 afgerond. Ongeveer 2% van de aangeschreven bewoners (55+) is doorgestroomd met gebruik van het voorrangslabell. Daarnaast is 7% overleden of verhuisd zonder gebruikmaking van het voorrangslabell. Gemiddeld kwamen er meer personen in de achtergebleven eengezinswoning wonen (bijna drie, waar de senioren alleen waren of met zijn tweeën. Vanwege het effect op de

Wonen en zorg		
		doorstroming en de krappe woningmarkt is besloten om het project voort te zetten en door te ontwikkelen.
4.4 Addendum 2024	<b>Gezamenlijk:</b> Naar aanleiding van de evaluatie is afgesproken om de pilot te continueren en door te ontwikkelen (waaronder het uitbreiden naar de regio), om deze in 2024 vast onderdeel uit te laten maken van de dienstverlening.	<b>Gezamenlijk:</b> Een regionale werkgroep heeft aan een regionale regeling gewerkt, deze is in 2025 ingevoerd.
5.7	<b>Gezamenlijk:</b> Oprichten van een werkgroep die onderzoek doet naar extra huisvestingsmogelijkheden statushouders	<b>Gezamenlijk:</b> Begin 2024 is met de woningcorporaties aan de hand van een notitie de woningdeelvorm 'friends-contracten' besproken. Tijdens en na dat gesprek is geconstateerd dat de woningdeelvorm in kwestie zich niet tot de doelgroep vergunninghouders verhoudt (en bovendien niet het juiste bereik heeft). Woningdelen vraagt om zelfredzaamheid; de doelgroep is vaak nog niet zo ver.  Momenteel wordt vooral vanuit de operationele samenwerking in het kader van de taakstelling waar mogelijk met de woningcorporaties ingezet op maatwerkoplossingen (kleinschalige woningaanpassingen o.i.d.).

Tabel: Collectieve Prestatieafspraken Corporaties - Gemeente – Bewonersorganisaties 2025

#### 5.4.2. Prestaties vs moonshots 2035

Wonen en zorg	
Moonshot 2035	Realisatie
Geen dakloosheid in Eindhoven	Trudo onderzoekt de samenwerkingsmogelijkheden met Springplank040 op dit vlak. Dit onderzoek loopt door in 2026.

## 5.5. Dienstverlening

In deze paragraaf tonen we de resultaten van onze dienstverlening in het kader van verhuren, verkopen, sociaal beheer en onderhoud.

### 5.5.1. Verhuren

Onderstaande tabel toont de belangrijkste resultaten in 2025 met betrekking tot verhuur.

In 2025	Eenheden #	Klanttevredenheid #
Nieuwe verhuringen woningen	551	8,7
Huuropzeggingen woningen	448	8,9

Huisvesting van urgenten	
Maatschappelijke urgenten	15
Medisch urgenten	5
Sociaal urgenten	31
Statushouders (volkshuisvestelijke urgenten)	24
Herhuisvesters (volkshuisvestelijke urgenten)	4
<b>Totaal</b>	<b>79</b>

Inkomenstoetsing	Gerealiseerd %	norm %
Voldaan aan EU-toewijzingsnorm	100%	85% <sup>1</sup>
Voldaan aan passend toewijzen	100%	95%

In 2025 heeft Trudo 551 woningen verhuurd. 79 daarvan (14%) zijn verhuurd aan urgenten. De klanttevredenheid van nieuwe huurders voor de dienstverlening van Trudo lag met een 8,7 hoog. Met een 8,9 waren ook huurders die de huur hebben opgezegd zeer tevreden met de dienstverlening van Trudo. Trudo voldeed in 2025 ruimschoots aan zowel de EU-toewijzingsnorm als de norm van passend toewijzen.

### 5.5.2. Verkopen

Onderstaande tabel toont de belangrijkste resultaten in 2025 met betrekking tot verkoop.

	Eenheden #	Klanttevredenheid #
<b>Aantal verkopen</b>		
Eerste verkopen Slimmer Kopen® (van huur naar koop)	105	8,7
Terugkopen Slimmer Kopen®	323	8,3
Wederverkopen Slimmer kopen®	279	8,7
Marktconforme verkopen	17	

	Dagen #
<b>Verkoopsnelheden</b>	
Eerste verkopen Slimmer Kopen® (van huur naar koop)	53
Wederverkopen Slimmer kopen®	45
Marktconforme verkopen	52

<b>Stand per 31-12-2025</b>	
Aantal Slimmer Kopen®-woningen	4.171

<sup>1</sup> Omdat de Eindhovense corporaties en de gemeente dit hebben vastgelegd in de prestatieafspraken is het 85%. Voor corporaties die dit niet in de prestatieafspraken hebben opgenomen ligt de norm op 92,5%

In 2025 heeft Trudo in totaal 384 Slimmer Kopen®-woningen verkocht, waarvan 105 eerste verkopen (van huur naar koop) en 279 wederverkopen (van koop naar koop). De klanttevredenheid met betrekking tot de dienstverlening lag daarbij gemiddeld op een 8,7. Per 31-12-2025 bestond de Slimmer Kopen®-voorraad van Trudo uit 4.171 woningen.

### 5.5.3. Sociaal beheer

Onder sociaal beheer verstaan we onze aanpak van overlast en woonfraude. Onderstaande tabel toont de belangrijkste resultaten in 2025 met betrekking tot sociaal beheer.

		Zaken		
		#		
<b>Afgewikkelde zaken</b>				
Overlast		185		
Woonfraude		41		
<b>Aanzeggingen tot ontruiming</b>		<b>Ontruiming</b>	<b>Zelf sleutels ingeleverd</b>	
<b>Reden aanzegging</b>		<b>#</b>	<b>#</b>	
Huurschuld		6	2	
Woonfraude		2	2	
Overlast		2	0	
Dubbele grondslag <sup>2</sup>		1	0	
<b>Totaal</b>		<b>11</b>	<b>4</b>	

In 2025 handelde Trudo 185 overlast- en 41 woonfraudezaken af. Er waren in dat jaar in totaal 11 aanzeggingen voor ontruiming. In zes gevallen was huurschuld de oorzaak, in twee gevallen was woonfraude de oorzaak en in twee gevallen overlast. Bij één geval was er een dubbele grondslag. Bij vier van de elf aanzeggingen hebben de huurders uiteindelijk zelf de sleutels ingeleverd. In zeven gevallen was er sprake van een feitelijke ontruiming door de deurwaarder.

<sup>2</sup> Bij een dubbele grondslag is er een combinatie van factoren voor de reden tot aanzegging, zoals bijvoorbeeld huurschuld én woonfraude.

#### 5.5.4. Onderhoud

Onderstaande tabel toont de belangrijkste resultaten in 2025 met betrekking tot onderhoud.

<b>In 2025</b>	<b>Reparaties</b>	<b>Uitgaven</b>
	<b>#</b>	<b>€</b>
<b>Klachtenonderhoud</b>	4.844	€ 2.735.521
	<b>Mutaties</b>	<b>Uitgaven</b>
	<b>#</b>	<b>€</b>
<b>Mutatieonderhoud</b>	574	€ 862.140
		<b>Uitgaven</b>
		<b>€</b>
<b>Planmatig onderhoud</b> (inclusief contract- en groenonderhoud)		€ 10.817.439
		<b>Uitgaven</b>
		<b>€</b>
<b>CV-aanleg</b>		€ 615.836
	<b>Uitgevoerd</b>	<b>Uitgaven</b>
	<b>#</b>	<b>€</b>
<b>Opplusregeling</b>	39	58.026

G

## 6 GOVERNANCE

In dit hoofdstuk is informatie opgenomen over de volgende ESRS onderwerpen:

- ESRS G1, Zakelijk gedrag.

Trudo levert hiermee een bijdrage aan de volgende SDG.



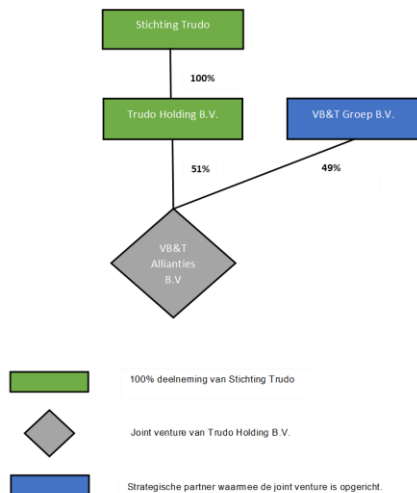
### 6.1. Dochtermaatschappijen, deelnemingen en verbintenissen

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. De dagelijkse leiding van Trudo Holding BV lag op 31 december 2025 bij de directeur-bestuurders van Stichting Trudo, ir. J.J.M. Goijaerts MM en E.J.P. Jansen MSc QC. Het toezicht op de holdingstructuur is in handen van de Raad van Commissarissen van Stichting Trudo.

#### Organisatiestructuur

Per 31 december 2025 ziet de organisatiestructuur er als volgt uit:

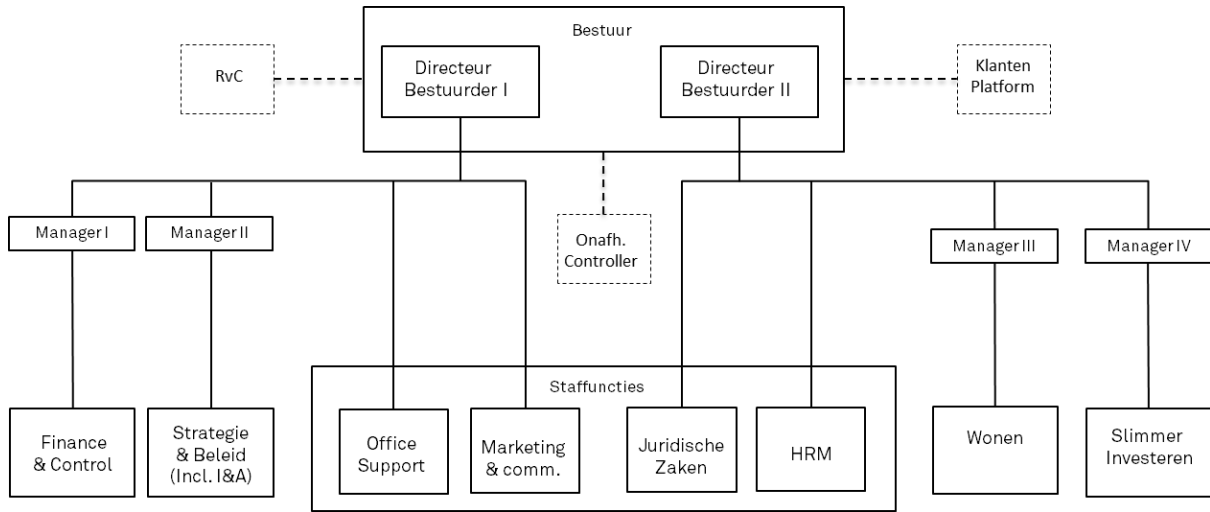


### 6.2. Organisatie

#### Inrichting van de organisatie van de toegelaten instelling

Trudo is een dynamische, flexibele organisatie die zich zo nodig aanpast aan veranderende omstandigheden, zowel intern als extern. Trudo kent een relatief platte organisatie.

De onderstaande figuur laat de organisatiestructuur op 31 december 2025 zien.



### Personeelsinformatie

Onderstaande tabel geeft inzicht in de omvang en samenstelling van de organisatie.

Stand per 31-12-2025		Bepaalde tijd		Onbepaalde tijd	
	#	#	#		#
Medewerkers	68	9			59
FTE	52,4				

Leeftijdverdeling in dienst		Gemiddelde leeftijd		Vrouw	
	%		%		%
Twintiger	12%	44,0 jaar		Vrouw	57
Dertiger	25%			Man	43
Veertiger	26%				
Vijftiger	26%				
Zestiger	10%				

Inhuur in 2025	
Vervanging medewerker	3
Specialisatie	13

Het bestuur van Trudo bestaat uit twee mannen, waarvan er één in 2026 met pensioen gaat. De werving van een nieuwe bestuurder is in 2025 opgestart. Daarnaast heeft Trudo 3 vrouwen en 1 man in de functie van manager op leidinggevende posities.

### Overlegstructuur

Het bestuur neemt besluiten tijdens de tweewekelijkse directievergadering, waaraan naast de twee directeur-bestuurders ook de vier managers en de bestuurssecretaris deelnemen. Besluiten over specifieke onderwerpen worden genomen in het tweewekelijkse Vastgoedoverleg (VO) en het wekelijkse Projectenoverleg (PO). Vraagstukken met betrekking tot financiën, governance en compliance worden besproken in het tweewekelijkse Control Groep Overleg. Tijdens de directievergadering worden besluiten die zijn genomen tijdens het VO of PO bekrachtigd.

### MTO

In 2024 is er een medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO) gehouden, waarbij gemiddeld een 8,5 werd gescoord. De communicatie, samenwerking en besluitvormingsprocessen zijn verbeterd. Overigens worden de besluitvormingsprocessen als complexer en trager beoordeeld. De werksfeer binnen de teams wordt met gemiddeld een 9,3 zeer hoog beoordeeld. Aandachtspunten zijn doorgroeimogelijkheden en werkdruk. In 2025 zijn op basis van het MTO vervolgsessies georganiseerd, met name op het gebied van werkdruk en innovatie.

### **Integriteit**

Trudo kent een integriteitscode die gepubliceerd is op de website van Trudo. Over 2025 zijn geen gevallen bekend van schending van de integriteitscode door medewerkers en bestuur van Trudo. Er is in 2025 ook geen gebruik gemaakt van de Klokkenluidersregeling. Ook vonden er in 2025 geen transacties plaats waarbij op enigerlei wijze sprake zou kunnen zijn van tegenstrijdige belangen van medewerkers of bestuur van Trudo.

### **AVG en Informatiebeveiliging**

In 2025 zijn 7 datalekken geregistreerd waarvan 5 datalekken zijn gemeld bij de Autoriteit Persoonsgegevens omdat sprake was van een meldplicht op grond van de AVG. Twee datalekken zijn niet gemeld omdat na beoordeling bleek dat deze geen risico vormden voor betrokkenen. Alle datalekken zijn intern onderzocht, geregistreerd en daar waar nodig opgevolgd met preventieve maatregelen om herhaling te voorkomen. Er is een klacht ingediend bij de Autoriteit Persoonsgegevens (AP) tegen Trudo. De klacht is in 1<sup>e</sup> instantie ongegrond verklaard en betrokkene heeft bezwaar aangetekend tegen de beslissing van de AP. Daarop heeft de AP haar besluit opnieuw beoordeeld en Trudo aanvullende vragen gesteld. De AP heeft het bezwaar alsnog gegrond verklaard maar nu de verwerking inmiddels was aangepast, heeft de AP besloten daar verder geen gevolgen aan te verbinden. Er zijn 3 verzoeken van betrokkenen behandeld: twee verzoeken tot inzage en één verzoek tot wijziging. Er is ook in 2025 actief ingezet op privacy bewustzijn en verbetering door onder meer workshops voor medewerkers en security awareness trainingen.

### **Verslag van de ondernemingsraad**

In 2025 bestond de OR uit vijf leden. In 2025 vond er ongeveer elke zes weken overleg plaats tussen OR de Directie. De agenda werd in onderling overleg opgesteld. Er is onder andere gesproken over het MTO 2024, verruiming van het Generatiepact, HRM, Strategische Personeelsplanning en een nieuwe tool voor Risico-Inventarisatie en -Evaluatie (RI&E).

In 2025 is de OR met name bezig geweest om een vervolg te geven aan het MTO van 2024. Er zijn verdiepende sessies gehouden met de verschillende teams, waarna er in 2025 naar aanleiding daarvan afspraken zijn gemaakt met de directie om daar gevolg aan te geven, zoals bijvoorbeeld de cursus Timemanagement die gegeven is.

Daarnaast is de OR betrokken door deelname aan de Benoemingsadviescommissie (BAC) bij de werving van een nieuwe bestuurder, die in 2026 zal aantreden.

De OR en de RvC hebben elkaar in september 2025 gesproken.

In het najaar van 2025 zijn er nieuwe verkiezingen georganiseerd, omdat de termijn van twee leden afloopt begin 2026. De OR zal daarbij uitgebreid worden van vijf naar zes leden. De verkiezingen vinden begin 2026 plaats.

### **Verslag van de Klachtencommissie**

De Klachtencommissie heeft in 2025 31 klachten ontvangen waarvan 27 klachten niet ontvankelijk waren. Eén klacht was niet ontvankelijk omdat deze niet onder de reikwijdte en taak van de Klachtencommissie viel. Drie klachten zijn ontvankelijk verklaard en behandeld tijdens een hoorzitting. Van deze klachten was één klacht gegrond en twee klachten ongegrond.

In 2024 is één klacht doorgeschoven naar 2025. De klacht is in 2024 ontvankelijk verklaard en inhoudelijk behandeld tijdens een hoorzitting in 2025. De Klachtencommissie heeft deze klacht gegrond verklaard.

### 6.3. Onze stakeholders

We betrekken onze belanghouders intensief bij het beleid, zowel bij het actualiseren van onze visie om de vier à vijf jaar als in de tussenliggende jaren. Het stakeholderevent voor 2025 viel samen met de viering van 25 jaar Slimmer Kopen, namelijk het symposium Sociale Koop. Aan het symposium namen bijna 250 professionals uit de corporatiesector, overheid en regio deel.

Verder organiseren we jaarlijks meerdere bijeenkomsten met bewoners, vindt er op regelmatige basis overleg over casuïstiek en de onderlinge samenwerking plaats en houden we periodiek een leveranciersconferentie waarbij we onze leveranciers bijpraten over gemaakte keuzes en andere actuele zaken. We vullen de relaties met de verschillende belanghouders op verschillende manieren in.

#### Overleg met vertegenwoordiging van huurders

##### *Bewoners*

We betrekken onze bewoners bij het beleid van onze corporatie. Het Klantenplatform is doorgaans de gesprekspartner voor advies op organisatieniveau, terwijl bewonersafvaardigingen betrokken zijn bij beleid en beheer op complexniveau.

##### *Klantenplatform*

Het Klantenplatform is het overkoepelende orgaan van onze huurders en Slimmer Kopers. Het orgaan heeft sinds september 2000 een officiële status en werd in december 2015 omgevormd tot Stichting Klantenplatform Trudo. In 2025 vonden vier reguliere vergaderingen plaats naast maandelijkse DB overleggen. Daarnaast sloten de leden van het Klantenplatform aan bij twee kennissessie van de Raad van Commissarissen (RvC). Samen met de RvC vond ook een bustour plaats op zaterdag 13 september. Tijdens de bustour bezocht de groep diverse vastgoedontwikkelingen van Trudo. Tot slot namen twee leden van het Klantenplatform deel aan de Benoemingsadviescommissie voor de werving en selectie van een nieuwe tweede bestuurder.

In onderstaande tabel zijn de onderwerpen weergegeven die besproken zijn in de reguliere overleggen.

*Tabel: Agendapunten overleg Trudo - Klantenplatform*

Datum	Document / Onderwerp
17 februari	<ul style="list-style-type: none"><li>• Begroting KPF 2025</li><li>• Huurbeleid 2025 e.v.</li><li>• Addendum Prestatieafspraken 2025</li><li>• Resultaten Jaarplan Trudo 2024</li><li>• Leefbaarheidsfonds 2024</li></ul>
12 mei	<ul style="list-style-type: none"><li>• Terugblik proces huurverhoging</li><li>• Impact huurbevrozing</li><li>• Proces totstandkoming afspraken vroegtijdig betrekken bewoners bij projecten (Eindhovens statuut)</li><li>• Voortgang proces klantvisie Trudo</li><li>• Jaarverslag KPF 2024</li><li>• Rapportage Woonruimteverdeling 2024</li></ul>
8 september	<ul style="list-style-type: none"><li>• Voortgang Klantvisie</li><li>• Van groot naar beter (uitrol MRE)</li><li>• Toewijzing Catharinastraat</li><li>• Wijziging algemene voorwaarden</li><li>• Jaarverslag klachtencommissie 2024</li><li>• Jaarverslag 2024 en kwartaalupdate jaarplan 2025</li></ul>
3 november	<ul style="list-style-type: none"><li>• Begroting KPF 2026</li><li>• Vergaderschema 2026</li><li>• Organisatorische ontwikkelingen Trudo</li><li>• Organisatorische ontwikkelingen KPF</li><li>• Eindhovens statuut</li><li>• Evaluatie huurbeleid 2025</li><li>• Inclusiviteitsprogramma 2025</li><li>• Begroting Trudo 2026</li><li>• Kwartaalrapportage jaarplan Trudo</li></ul>

**Overleg met de gemeente**

De Eindhovense woningcorporaties, de bewonersorganisaties en de gemeente Eindhoven hebben gezamenlijke meerjarige prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2023-2026. In 2025 is het addendum voor 2025 vastgesteld. Dit jaarverslag bevat in de paragrafen 4.1 tot en met 5.4 een overzicht van de belangrijkste collectieve prestatieafspraken voor 2025 en de specifieke bijdrage van Trudo.

## 6.4. Intern toezicht - verslag van de RvC

### 6.4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk betreft het verslag van de RvC over de wijze waarop hij in 2025 vanuit zijn verschillende rollen invulling heeft gegeven aan het interne toezicht binnen Trudo.

### 6.4.2 Visie op besturen en toezichthouden

In 2025 hebben RvC en Bestuur de gezamenlijke visie op besturen en toezichthouden geactualiseerd. Deze visie is gepubliceerd op de website van Trudo <https://www.trudo.nl/over-sint-trudo/publicaties>

### 6.4.3 Governance & Governancecode

De governancestructuur van Trudo is opgebouwd uit statuten, reglementen en regelingen. Deze zijn opgesteld conform de vereisten van de Woningwet en de vigerende Governancecode en vormen tezamen het toezichtskader.

#### Governancecode

De actuele Governancecode Woningcorporaties, uit 2020 (in 2022 geactualiseerd op het gebied van Permanente Educatie en solidariteit), kent vijf principes. In elk principe is een aantal bepalingen uitgewerkt waar Raden van Commissarissen en Besturen zich aan moeten houden. In die bepalingen wordt onderscheid gemaakt tussen verplichte bepalingen en zogenaamde 'leg-uit' bepalingen. Trudo handelt conform de Governancecode Woningcorporaties.

In het onderstaande wordt aangegeven hoe Trudo invulling geeft aan de leg-uit bepalingen. De nummering verwijst naar de bepalingen in de Governancecode.

#### 'Leg Uit' bepalingen

*1.2 Bestuur en RvC zijn zich bewust van hun voorbeeldfunctie: hun gedrag is van invloed op het functioneren en reputatie van Trudo en de sector.*

Wat betreft de nevenfuncties van de nieuwe en zittende commissarissen en bestuurders zijn expliciete afspraken gemaakt over de informatievoorziening en beoordeling in de RvC van hun andere activiteiten voor zover relevant voor de combinatie met hun rol bij Trudo. Zo wordt elke (nieuwe) nevenfunctie van commissarissen of bestuurders gemeld, besproken en beoordeeld op het risico van (schijn van) belangenverstrengeling. Bij geen van de leden van RvC en bestuur is dit aan de orde gebleken.

*3.10 Bestuurder volgt na benoeming een introductieprogramma.*

De benoeming van een nieuwe bestuurder en derhalve ook van een introductieprogramma was in 2025 niet aan de orde.

*3.12 RVC hanteert een toetsingskader.*

Door RvC en bestuur is een Toezicht- en Toetsingskader opgesteld. Het Toezichtkader vertrekt vanuit formele kaders: wetgeving, statuten en reglementen. Het toetsingskader refereert aan eigen inhoudelijke beleidskaders zoals de Strategische Visie en de Nota Vastgoed en geeft richting aan afwegingen op het gebied van bijvoorbeeld investeringen.

*3.18 Bestuur en RvC zorgen voor juiste ondersteuning van en samenwerking met de huurdersorganisatie bij hun voordracht van commissarissen.*

Het Klantenplatform - de huurdersorganisatie van Trudo - maakt deel uit van de selectiecommissie bij de werving- en selectieprocedure van alle commissarissen. Dit was in 2025 niet aan de orde.

*3.21 Introductieprogramma RvC*

Nieuwe commissarissen volgen een introductieprogramma waarin onder meer de kennismaking met de organisatie van Trudo is opgenomen. Ook de kennismaking met Trudo-projecten en introductie tot de missie en visie van Trudo zijn onderdeel van het introductieprogramma. In de RvC vergadering van 19 november 2024 zijn de vaste elementen van het introductieprogramma opnieuw vastgesteld. In 2025 is Olaf Ruijters als nieuwe commissaris gestart.

*3.23 Voorzitter zorgt voor of ziet toe op efficiënte en effectieve vergaderingen in een open sfeer en dat de RvC als team goed kan functioneren. Alle leden van de RvC zijn hiervoor verantwoordelijk maar de voorzitter draagt hiervoor een specifieke eerste verantwoordelijkheid. De voorzitter zorgt voor of ziet toe*

*dat contacten tussen RvC, bestuur en OR goed verlopen en dat de leden van bestuur en RvC ten minste één keer per jaar worden beoordeeld op hun functioneren.*

Van twee commissarissen liep in 2024 de eerste termijn af. Een van deze commissarissen was niet beschikbaar voor een tweede termijn, waarop de RvC heeft besloten een nieuwe commissaris te gaan werven. Deze nieuwe commissaris werd op 11 februari 2025 benoemd. Belangrijke criteria daarbij was een complementariteit met de overige RvC-leden en passend binnen de RvC als team. De zelfevaluatie over 2024, waarin ook de onderlinge waardering op elkaars functioneren is behandeld, heeft plaatsgevonden op 19 mei 2025, die over 2025 heeft plaatsgevonden op 16 december 2025 (zie paragraaf 6.4.8).

Met de bestuurders individueel en gezamenlijk hebben op twee momenten in het jaar ontwikkelgesprekken plaatsgevonden.

*3.25 De RvC en de afzonderlijk commissarissen hebben een eigen verantwoordelijkheid (zogenaamde 'informatiehaalplicht') om ervoor te zorgen dat zij beschikken over relevante informatie van bestuur, externe accountant en/of derden (zoals het management, adviseurs, de interne auditor of controller of de externe toezichthouder). Indien nodig kan de RvC informatie inwinnen bij functionarissen en externe adviseurs van de woningcorporatie. Het bestuur wordt daarvan doorgaans vooraf op de hoogte gesteld en kan daar desgewenst bij helpen. Ook kan de RvC aan bepaalde functionarissen en externe adviseurs vragen bij vergaderingen van de RvC aanwezig te zijn.*

De RvC spreekt twee keer per jaar (voorafgaand aan de RvC vergadering van juni en november) met de onafhankelijke externe controller zonder dat de bestuurders daarbij aanwezig zijn. Met enige regelmaat sluiten er medewerkers van Trudo aan bij de RvC-vergaderingen om agendapunten nader toe te lichten. Zo werd in 2025 de Nota Vastgoed aan de RvC toegelicht door de manager strategie en beleid.

*3.28 Iedere commissaris kan kritisch en onafhankelijk bijdragen aan het toezicht van de RvC. De RvC stelt van iedere commissaris vast of de commissaris onafhankelijk toezicht kan houden.*

De RvC heeft het onafhankelijk denken en functioneren van de leden hoog in het vaandel staan. Hierbij wordt stilgestaan tijdens de jaarlijkse zelfevaluatie. Hiervan is een verslag gemaakt.

*3.30 De RvC kan subcommissies instellen ter ondersteuning van het toezicht.*

De RvC van Trudo kent een auditcommissie en een (selectie- en) remuneratiecommissie. De notulen van de auditcommissie en onderwerpen uit de (selectie- en) remuneratiecommissie worden geagendeerd in de RvC vergaderingen.

*5.2 Het bestuur stelt een treasurystatuut, investeringsstatuut, een beleggingsstatuut en een verbidingsstatuut op.*

Trudo beschikt over een treasury-, investerings- en verbindingenstatuut. Een beleggingsstatuut is voor Trudo niet van toepassing. Het treasuryjaarplan wordt jaarlijks door de RvC goedgekeurd, zo ook in 2025. In 2025 is het verbidingsstatuut geactualiseerd.

*5.6 Bestuur en RvC besteden ieder aandacht aan soft controls: gedragsbeïnvloeding, dat een beroep doet op het persoonlijk handelen van alle betrokkenen.*

Dit is aan de orde gekomen bij de zelfevaluatie van de RvC en de ontwikkelgesprekken met de bestuurders.

#### **6.4.4 Verslag vanuit de toezichthoudende rol**

##### **Toezicht op strategie**

###### **Nota Vastgoed**

De portefeuillestrategie van Trudo, zoals deze jaarlijks wordt uitgewerkt in de Nota Vastgoed, is tijdens de novembervergadering van de RvC uitgebreid besproken en goedgekeurd.

###### **Stakeholders**

Trudo onderhoudt op diverse manieren contact met haar stakeholders. Ook de RvC is hierbij betrokken. Zo heeft de RvC contact met het Klantenplatform, voert gesprekken met de Ondernemingsraad en neemt deel aan regionale overleggen, zoals de MRE-bijeenkomsten voor woningcorporaties.

### **Toezicht op financiële en operationele prestaties**

In het jaarverslag rapporteert het bestuur over de gerealiseerde maatschappelijke, operationele en financiële resultaten van de corporatie. Trudo handelt conform wet- en regelgeving, onder meer de Woningwet, de Governancecode woningcorporaties, Reglement van deelneming WSW en het interne Toezicht- en Toetsingskader.

In 2025 heeft de RvC diverse onderwerpen behandeld in zijn vergaderingen die toezien op de financiële en operationele prestaties van Trudo. Zo heeft de RvC het treasuryjaarplan en de begroting goedgekeurd en ziet zij per kwartaal toe op de financiële ontwikkelingen en prestaties weergegeven in de financiële kwartaalrapportages.

Op 3 juni 2025 heeft de Auditcommissie in het bijzijn van de onafhankelijk accountant het jaarverslag 2024 en het accountantsverslag 2024 besproken. Tijdens de RvC vergadering d.d. 17 juni 2025 zijn in aanwezigheid van de onafhankelijk accountant het accountantsverslag en het jaarverslag besproken en vastgesteld.

### **Toezicht op Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties**

Volkshuisvestelijk verslag

Het volkshuisvestelijk verslag is door de RvC op 17 juni 2025 behandeld en vastgesteld.

Prestatieafspraken gemeente, corporaties en bewonersvertegenwoordiging

Voor de periode 2023-2026 zijn door de Eindhovense corporaties gezamenlijke doorlopende prestatieafspraken voor de gehele periode gemaakt die jaarlijks worden geactualiseerd met een addendum. Partijen hebben ook afgesproken dat er gedurende die periode geen jaarlijks bod op de woonvisie van de gemeente wordt gedaan. Het addendum 2025 bij de prestatieafspraken 2023-2026 is op 25 februari 2025 in de RvC behandeld.

Jaarplan en voortgang jaarplan

Het jaarplan omvat de externe en interne (prestatie)afspraken die aangeven op welke wijze Trudo invulling geeft aan haar missie Supporting People. Het bevat onder andere afspraken op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, aantrekkelijke plekken en inclusiviteit. De RvC wordt per kwartaal geïnformeerd over de voortgang van de gemaakte afspraken.

Klachtenbehandeling

Trudo heeft een Klachtencommissie waar huurders hun beklag kunnen doen over de dienstverlening van Trudo. De RvC heeft kennisgenomen van de klachtenbehandeling door Trudo. Zie paragraaf 6.2 voor het verslag van de Klachtencommissie.

### **Toezicht op risicobeheersing**

Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan de activiteiten die Trudo verricht.

De Auditcommissie heeft in 2025 onder andere aandacht gehad voor risicomanagement en zowel bestuur als RvC hierover geïnformeerd. De belangrijkste strategische risico's zijn herijkt en besproken. De risico's op portefeuilleniveau worden elk kwartaal geactualiseerd en als integraal onderdeel opgenomen in de financiële kwartaalrapportage. Wat investeringen betreft worden de risicoanalyses op projectniveau maandelijks geactualiseerd. De RvC heeft kennisgenomen van de financiële kwartaalrapportages.

### **Opdrachtgeverschap onafhankelijk accountant**

De RvC benoemt de onafhankelijk accountant. PriceWaterhouseCoopers Accountants N.V. is Trudo's huidige onafhankelijk accountant. De RvC verstrekt jaarlijks de opdracht aan de accountant om de jaarrekening te controleren.

## 6.4.5 Verslag vanuit de werkgeversrol

### Bestuursstructuur en samenstelling bestuur

Trudo had geheel 2025 een tweehoofdig bestuur bestaande uit ir. Jos Goijaerts MM, Edwin Jansen MSc QC.

De heer Goijaerts heeft aangegeven per 1 maart 2026 niet herbenoemd te willen worden voor een nieuwe bestuursperiode. Ter voorbereiding op de opvolging hebben bestuur en RvC de Bestuursvisie Trudo 2026–2030 opgesteld. Deze visie, gericht op versnelling, vernieuwing en verbinding, vormde de basis voor het wervingsprofiel van de nieuwe bestuurder.

Na een zorgvuldig werving- en selectietraject — uitgevoerd door de RvC in samenwerking met de selectiecommissie, de benoemingsadviescommissie en een extern bureau — heeft de RvC in december 2025, onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de AW, een voorgenomen benoemingsbesluit genomen.

Tabel: Personalía bestuur op 31 december 2025

Naam	Functie	M / V	Geboortedatum	Nevenfuncties in 2025	Werkzaam in huidige functie sinds	Werkzaam in organisatie sinds
ir. J.J.M. Goijaerts MM	Directeur-bestuurder  <i>Portefeuille:</i> <i>Slimmer Investeren</i> <i>Team Wonen,</i> <i>Juridische zaken,</i> <i>HRM</i>	M	23-09-1961	Bestuurslid Stichting Buurtonderneming Woensel West (tot 1-2-2025), Eigenaar / bestuurder De Associatie.	1 maart 2018	1 september 2004
E.J.P. Jansen MSc QC	Directeur-bestuurder  <i>Portefeuille:</i> <i>Strategie &amp; Beleid,</i> <i>Finance &amp; Control,</i> <i>Informatisering &amp; Automatisering,</i> <i>Marketing en Communicatie,</i> <i>Office Support</i>	M	08-04-1968	Voorzitter RvT FC Eindhoven Foundation RvT-lid Elkerliek Ziekenhuis (vanaf 1-7-2024)	1 maart 2018	1 juni 2015

### Permanente educatie

Tabel: PE-punten per 31 december 2025

Naam	2025	2024	2023	2022
J. Goijaerts	27	35,5	39	47
E. Jansen	37,5	130	35,5	49

De heer Goijaerts heeft in 2025 een masterclass van EY gevolgd. Daarnaast heeft hij het Trudo Symposium Slimmer Kopen en de MRE-bijeenkomst Ravijnjaren, beiden van Kjenning, gevolgd.

De heer Jansen heeft de volgende bijeenkomsten en symposia van Kenning gevolgd:

RvC Themabijeenkomst de Woondeal, Management platform MRE; thema mogelijkheden en moeilijkheden, RvC Themabijeenkomst Ravijnjaren en het Trudo Symposium Slimmer Kopen. Daarnaast heeft hij de leiderschapsprogramma Innovation & Leadership Ig 11 van Comensius gevolgd.

### Beoordelingskader

In 2024 heeft de Renumeratiecommissie van de RvC in juni en december ontwikkelgesprekken met de bestuursleden gevoerd; zowel individuele gesprekken als een gesprek met het volledige bestuur. Er is daarbij onder andere gesproken over het bestuursmodel, de organisatieontwikkeling, de randvoorwaarden voor innovatie, de stijl van beide bestuurders, de positionering en samenwerking in het Eindhovense netwerk en ieders rol daarin en tenslotte de relatie tussen RvC en bestuur. De uitkomsten van die gesprekken zijn gedeeld met de voltallige RvC.

### Bezoldiging bestuurders

Het bezoldigingsbeleid is in 2025 conform de wettelijke kaders en het beoordelings- en bezoldigingsbeleid van Trudo uitgevoerd. De verantwoording staat in dit jaarverslag, dat ook op de website van Trudo wordt geplaatst. De beloning en arbeidsvoorwaarden van de bestuurders worden op voordracht van de remuneratiecommissie vastgesteld door de Raad van Commissarissen. De WNT is van toepassing op Stichting Trudo. Het voor Stichting Trudo toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € € 206.000. (Bezoldigingsmaximum Woningcorporaties Klasse F).

Onderstaande tabel toont een overzicht van de bezoldiging van de bestuurders van Trudo in 2025.

	J.J.M Goijaerts	E.J.P. Jansen
<b>Aanvang functievervulling in 2025</b>	1-1-2025	1-1-2025
<b>Einde functievervulling in 2025</b>	31-12-2025	31-12-2025
<b>Omvang dienstverband (in fte)</b>	1	1
<b>Beloning plus belastbare onkosten vergoedingen</b>	€ 183.505	€ 183.546
<b>Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn</b>	€ 22.495	€ 22.454
<b>Totaal</b>	€ 206.000	€ 206.000

#### Organisatie, cultuur en integriteit

Bestuur, RvC en medewerkers van Trudo hebben gedurende 2025 gehandeld volgens de waarden van de Governancecode. Zo is er, naast een gezamenlijke visie op besturen en toezicht van de RvC en het bestuur, een integriteitscode en Klokkenluidersregeling.

#### 6.4.6 Verslag vanuit de klankbordfunctie

De RvC heeft naast zijn toezichthoudende rol en werkgeversrol ook een klankbordfunctie. Zo heeft de RvC in 2025 onder andere zijn feedback gegeven op de onderstaande onderwerpen.

##### *Vergroten investeringscapaciteit*

In 2025 is de RvC tijdens vrijwel alle vergaderingen op de hoogte gehouden van alle initiatieven die het bestuur onderneemt om de investeringscapaciteit van Trudo te vergroten, waarbij de RvC vanuit zijn klankbordrol meedenkt over mogelijkheden om het bestuur hieromtrent verder te brengen.

##### *Creëren van tractie voor Slimmer Kopen®*

Het bestuur heeft de ambitie om enerzijds de beperkende regelgeving met betrekking tot Slimmer Kopen® aangepast te krijgen en anderzijds ook de inzet van sociale koop in het algemeen en Slimmer Kopen® in het bijzonder door andere corporaties te vergroten. De initiatieven van het bestuur op dit vlak zijn in 2025 een aantal malen besproken met de RvC in de rol van klankbord.

Andere onderwerpen waarbij de RvC heeft gefungeerd als klankbord zijn onder andere de portefeuillestrategie (nota vastgoed), de systematiek met betrekking tot het investeringsprogramma en de acquisitieportefeuille, het innovatie(cultuur)programma en het traject ten aanzien van het project Huis van Intussen.

#### 6.4.7 Samenstelling

De Raad van Commissarissen dient, conform de statuten van Stichting Trudo, uit ten minste vijf en ten hoogste negen personen te bestaan. Elke commissaris is benoemd voor een periode van vier jaar, waarna maximaal eenmaal herbenoeming mogelijk is.

Op 31 december 2025 bestond de Raad van Commissarissen uit de volgende personen.

Tabel: Personalia leden Raad van Commissarissen

<b>Naam:</b>	Ir. M.M.C. Prins MRE
<b>Gender:</b>	Vrouw
<b>Leeftijd (op 31/12/2025):</b>	64
<b>Functie binnen de RvC:</b>	Voorzitter RvC, lid Selectie- en remuneratiecommissie, lid auditcommissie (tot 23-9-2025)
<b>Beroep:</b>	Eigenaar van Marieke Prins, organisatieadvies in publiek vastgoed
<b>Nevenfuncties:</b>	Lid van de Raad van Toezicht van woningcorporatie Thuisvester (Oosterhout)
<b>Datum van benoemen:</b>	1-1-2023
<b>Jaar van aftreden:</b>	1-1-2027
<b>Komt in aanmerking voor herbenoeming:</b>	Ja
<b>Specifieke deskundigheid:</b>	Volkshuisvesting, publiek vastgoed, governance, organisatiekunde
<b>Behaalde PE-punten in 2025:</b>	19 in 2025 en 16 in 2024

<b>Naam:</b>	Drs. Sybrant Walsma
<b>Gender:</b>	Man
<b>Leeftijd (op 31/12/2025):</b>	69
<b>Functie binnen de RvC:</b>	Lid & Vice voorzitter RvC, voorzitter auditcommissie (vanaf 1-9-2024).
<b>Beroep:</b>	Zelfstandig ondernemer (eigenaar van Wafima BV)
<b>Nevenfuncties:</b>	Controller Stichting Vrienden van Effatha
<b>Datum van benoemen:</b>	23-07-2020
<b>Datum van aftreden:</b>	23-07-2028
<b>Komt in aanmerking voor herbenoeming:</b>	Nee
<b>Specifieke deskundigheid:</b>	Governance, Finance & Control
<b>Behaalde PE-punten in 2025:</b>	11 in 2025 en 11 in 2024

<b>Naam:</b>	Mr. drs. D.P.J. Woestenberg MA MA
<b>Gender:</b>	Vrouw
<b>Leeftijd (op 31/12/2025):</b>	45
<b>Functie binnen de RvC:</b>	Lid RvC, voorzitter (selectie- en) remuneratiecommissie en huurderscommissaris
<b>Beroep:</b>	Bestuurslid CNV, Voorzitter CNV Onderwijs, Voorzitter CNV Internationaal, Docente Levensbeschouwing
<b>Nevenfuncties:</b>	Lid raad van Toezicht Prodemos, Lid raad van Toezicht SSH, adviseur bij DWLB Legal Boutique, vertrouwenscontactpersoon Hockeyclub HC Eersel, vertrouwenscontactpersoon Voetbalvereniging EFC Eersel
<b>Datum van benoemen:</b>	22-11-2022
<b>Datum van aftreden:</b>	22-11-2026
<b>Komt in aanmerking voor herbenoeming:</b>	Ja
<b>Specifieke deskundigheid:</b>	Juridisch, HRM
<b>Behaalde PE-punten in 2025:</b>	9 in 2025 en 16 in 2024

<b>Naam:</b>	Drs. M.W. Paulen
<b>Gender:</b>	Man
<b>Leeftijd (op 31/12/2025):</b>	55
<b>Functie binnen de RvC:</b>	Lid RvC, lid auditcommissie (vanaf 23-9-2025) en huurderscommissaris
<b>Beroep:</b>	Directeur Bestuurder Dutch Design Foundation
<b>Nevenfuncties:</b>	Raad van Advies Next Nature Evoluon Raad van Advies Industrial Design TU Eindhoven Voorzitter Design Platvorm Eindhoven Voorzitter Stichting denksport voor jeugd
<b>Datum van benoemen:</b>	18-1-2023
<b>Datum van aftreden:</b>	18-1-2027
<b>Komt in aanmerking voor herbenoeming:</b>	Ja
<b>Specifieke deskundigheid:</b>	Innovatie
<b>Behaalde PE-punten in 2025:</b>	2 in 2025 en 7 in 2024

<b>Naam:</b>	O. Ruijters
<b>Gender:</b>	Man
<b>Leeftijd (op 31/12/2025)</b>	41
<b>Functie binnen de RvC:</b>	Lid RvC
<b>Beroep:</b>	Senior Ervaringsdeskundige bij Markieza
<b>Nevenfuncties:</b>	Bestuurslid Out of Box TV
<b>Datum van benoemen:</b>	11-2-2025
<b>Datum van aftreden:</b>	11-2-2029
<b>Komt in aanmerking voor herbenoeming:</b>	Ja
<b>Specifieke deskundigheid:</b>	Maatschappij en Zorg
<b>Behaalde PE-punten in 2025:</b>	39 punten in 2025 (februari 2025 begonnen als commissaris)

### Wijzigingen in 2025

De heer Wiemer is per 1 september 2024 (einde eerste termijn) teruggetreden als RvC-lid. Voor de vervanging van heer Wiemer is in 2024 een wervings- en selectietraject gestart voor een nieuw RvC lid. Rekening houdend met de reeds in de RvC aanwezige competenties, de diversiteitsdoelstelling en de uitdagingen waar Trudo voor staat is ervoor gekozen om een nieuw lid te werven met het profiel Maatschappij en Zorg. In de persoon van Olaf Ruijters is een nieuwe commissaris binnen dit profiel gevonden. Na een positieve zienswijze van de Aw te hebben ontvangen is hij per 12 februari 2025 benoemd voor een periode van vier jaar.

Op 4 januari 2025 liep de eerste termijn van mevrouw Leenen af. Zij heeft reeds in de zomer van 2024 aangegeven niet beschikbaar te zijn voor herbenoeming.

### Profielschets

Om een evenwichtige samenstelling met voldoende verscheidenheid te bevorderen heeft de RvC een profielschets. Deze is in 2024 geactualiseerd en opnieuw vastgesteld. Deze profielschets is gebruikt bij de werving- en selectie van de nieuwe commissaris (Olaf Ruijters). Voor het selecteren en benoemen van deze commissaris is een extern bureau ingeschakeld, Whyz. Het Klantenplatform heeft deelgenomen in de Selectiecommissie en (een delegatie van) de OR heeft deelgenomen aan het klikgesprek.

### Rooster van aftreden

De Raad van Commissarissen bestond gedurende het jaar 2025 (met uitzondering van de periode 4 januari-12 februari uit vijf commissarissen. Het rooster van aftreden is onderdeel van dit jaarverslag (in het schema met de personalia van de leden van de RvC) en is gepubliceerd op de website van Trudo. In 2026 zal de RvC de afweging maken om eventueel opnieuw een zesde commissaris te benoemen.

### Nevenfuncties

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

## 6.4.8 Functioneren

### Werkwijze

De Raad van Commissarissen heeft in 2025 zesmaal formeel vergaderd samen met het bestuur (februari, april, mei, juni, september en november). Indien er belangrijke ontwikkelingen zijn, worden extra vergaderingen georganiseerd. In 2025 heeft er tweemaal een formele extra vergadering plaatsgevonden; in februari vanwege benoeming RvC-lid Olaf Ruijters en in december vanwege voorgenomen benoeming nieuwe bestuurder. De voorzitter van de RvC heeft maandelijks informeel overleg met het bestuur.

Regelmatig worden er kennissessies voor (en door) de RvC-leden georganiseerd. In de meeste gevallen is ook het Bestuur daarbij aanwezig, vaak ook medewerkers uit de Trudo-organisatie en regelmatig ook leden van het Klantenplatform. Onderwerpen die in deze sessies in 2025 zijn behandeld, zijn

- Huurderscommissaris (RvC samen met het Klantenplatform);
- Herziening Governancecode Woningcorporaties
- Investeringsprogramma en onderhoud

- VVE beheer en
- Bezoek DDW

### **Besluitvormingsproces**

Statutair is bepaald welke besluiten worden voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. Besluiten van de Raad van Commissarissen zijn altijd gebaseerd op een besluitvormingsdocument, waarin niet alleen feiten, omstandigheden en argumenten staan genoemd, maar ook dilemma's aan de orde komen. Op de agenda van de vergaderingen van de Raad van Commissarissen staan echter niet uitsluitend zaken ter besluitvorming, maar veelal ook onderwerpen ter bespreking of ter informatie. Naast besluitvormende onderwerpen heeft de RvC, tezamen met het bestuur, geconstateerd dat het zwaartepunt van de vergaderingen bij voorkeur ligt op onderwerpen die beeldvormend of oordeelsvormend worden ingebracht. Daarmee wordt immers de principiële basis gelegd onder een uiteindelijk te nemen besluit en is er nog veel ruimte om een andere koers te gaan varen. Deze wijze van vergaderingen hebben we in 2024 geleidelijk aan ingevoerd en in 2025 verder doorgevoerd. Hiermee is de kwaliteit van de vergaderingen verbeterd. Verder zijn we in 2024 gestart met het vullen, volgen en steeds actualiseren van een governance-agenda, zodat voor de middellange termijn overzicht ontstaat over de te agenderen onderwerpen, zoals actualisaties van reglementen en andere governance-afspraken. Ook hiermee zijn we in 2025 verder gegaan.

Het interne besluitvormingsproces begint bij het agenderen van de onderwerpen voor de vergadering door de voorzitter en vicevoorzitter van de Raad van Commissarissen met het bestuur tijdens de vergadering van de zogeheten agendacommissie. Vervolgens worden twee weken voor de vergadering de agenda en de stukken ter beschikking gesteld aan de commissarissen. Voorafgaand aan elke formele vergadering met het bestuur van Trudo vindt er een voorbespreking binnen de Raad van Commissarissen plaats. Met uitzondering van het RvC-overleg over het functioneren van de bestuurders en het vooroverleg van de RvC onderling, vinden de formele vergaderingen doorgaans plaats in het bijzijn van de bestuurders van Trudo. Tijdens de vergaderingen komen verschillende invalshoeken aan de orde waarbij de voorzitter vervolgens met het team toewerkt naar het nemen van een zo veel mogelijk gezamenlijk gedragen besluit.

### **Besluiten door de Raad van Commissarissen in 2025**

De RvC heeft in 2025 een groot aantal besluiten goedgekeurd dan wel vastgesteld, te beginnen met, de Nota Vastgoed 2026, het Treasury jaarplan 2025, Intern Auditplan en Auditjaarplan 2025, de Strategische risico's 2025 en de bezoldiging bestuurders en RvC 2026.

Op basis van de Governance-agenda zijn in 2025 een aantal geactualiseerde statuten en reglementen goedgekeurd, namelijk de Visie op Toezicht en Bestuur, het Opleidings- en Ontwikkelingsbeleid, het Bestuursmodel, de Bestuursvisie Trudo 2026-2030 en het herijkte Verbindingsstatuut.

Daarnaast zijn in 2025 besluiten genomen over de herbenoeming van de heer Jansen (bestuurder), de benoeming van de heer Ruijters (lid RvC) over de profielschets van de nieuwe bestuurder, het traject herbenoeming en werving en selectie bestuurder en de benoeming van de heer Paulen tot lid van de Auditcommissie bij een gelijktijdige terugtreding van mevrouw Prins uit de Auditcommissie.

In 2025 heeft de RvC zijn goedkeuring gegeven aan een groot aantal voorbereidingsbesluiten en uitvoeringsbesluiten. Dit betrof de projecten Huis van Intussen, kop Edisonstraat, VB-Boschdijk, de Tribune, De Beken, Veld D.. Daarnaast heeft de RvC de financiële afrekening geaccordeerd van de projecten Powernest, MMC, Mr Jan, Plan Celsius fase 3 en 4 en Sportlaan Hastelweg fase 1 en 2.

De RvC heeft in de junivergadering de jaarverslagen van Stichting Trudo en Trudo Holding BV vastgesteld over 2024. En in de novembervergadering het jaarplan 2026 en de meerjarenbegroting goedgekeurd.

### **Zelfevaluatie**

Vanwege de wisselingen in de RvC en de procedure in het kader van de werving en selectie van de nieuwe commissaris, heeft de RvC de zelfevaluatie over 2024 gehouden in mei 2025. De zelfevaluatie over 2025 vond plaats in december 2025.

## Permanente Educatie

Conform de Governancecode blijven leden van de RvC hun kennis ontwikkelen via trainingen en cursussen. De behaalde PE-punten zijn in dit jaarverslag vermeld bij de personalia van de RvC-leden in paragraaf 6.4.7. De kennisontwikkeling heeft zich in 2025 o.a. gericht op de teamontwikkeling, externe ontwikkelingen in wetgeving en governance, risicomanagement en de voortgang van de strategische visie.

## Integriteit en onafhankelijkheid

De RvC stelt vast dat alle commissarissen in staat zijn om onafhankelijk en kritisch toezicht te kunnen houden en er geen sprake is van tegenstrijdige belangen.

De commissarissen hebben geen financiële voordelen van de corporatie gekregen die niet vallen onder het beloningsbeleid. De RvC-leden hebben geen activiteiten verricht die in concurrentie treden met Trudo en hebben geen andere werkzaamheden voor de corporatie buiten hun functie als toezichthouder verricht. De commissarissen verrichten geen onverenigbare nevenfuncties en bezitten geen vastgoed anders dan voor eigen bewoning.

### 6.4.9 Bezoldiging

De bezoldiging van de RvC valt binnen de geldende wettelijke kaders. De WNT is van toepassing op Stichting Trudo. Het voor Stichting Trudo toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025, conform de VTW-adviesregeling, € 30.900 voor de voorzitter en € 20.600 voor de leden (Bezoldigingsmaximum Woningcorporaties Klasse F).

De onderstaande tabel toont de bezoldiging in 2025 van de leden van onze Raad van Commissarissen.

Naam	Functie	Vergoeding
M.M.C Prins	Voorzitter RvC, Lid (selectie- en) remuneratiecommissie, lid Auditcommissie tot 23-9-2025	€ 24.720
S. Walsma	Vicevoorzitter RvC, Voorzitter Auditcommissie	€ 16.480
D. Woestenberg	Lid RVC, voorzitter (selectie- en) remuneratiecommissie	€ 16.480
M.W. Paulen	Lid RVC, Lid Auditcommissie vanaf 23-9-2025	€ 16.480
O. Ruijters	Lid RVC vanaf 12- 2-2025	€ 14.584
Y. Leenen	Lid RVC t/m 3-1-2025	€ 135
Totaal		€ 88.879

Tabel: Bezoldiging Raad van Commissarissen in 2025

### 6.4.10 Commissies

#### Kerncommissies

Er waren in 2025 twee actieve kerncommissies: een (selectie- en) remuneratiecommissie en een auditcommissie.

#### (Selectie- en) remuneratiecommissie

In 2025 stonden de activiteiten van de (selectie- en) remuneratiecommissie vooral in het teken van de herbenoeming van de heer Jansen en de werving en selectie van een nieuwe tweede bestuurder. Daarnaast heeft de remuneratiecommissie in juni en december ontwikkelgesprekken met de bestuurders gevoerd waarvan de uitkomsten in de RvC zijn besproken. In 2025 zijn de heren Paulen en Jansen toegevoegd aan de selectiecommissie ten behoeve van de het wervings- en selectietraject van de nieuwe tweede bestuurder.

#### Auditcommissie

Deze commissie ziet onder andere toe op de werking van interne risicobeheersings- en controlesystemen, en op de financiële informatieverstopping, met name de trajecten van begroting en jaarrekening, en treasury. De Auditcommissie heeft in 2025 vijfmaal vergaderd (februari, april, juni, september en november). Onderwerpen die aan de orde kwamen zijn onder ander het treasurystatuut en -jaarplan, het fiscaal statuut, het reglement financieel beleid en beheer, de begroting en begrotingsupdates, de jaarrekening, de managementletter, de interne audits, fiscale zaken, financiële kwartaalrapportages en het verslag van de externe controller. De externe controller zelf sluit tweemaal per jaar (in juni en november) aan bij de vergadering van de auditcommissie. Bij behandeling van het accountantsverslag en de managementletter is ook de accountant aanwezig.

#### **6.4.11 Overleg met huurders(vertegenwoordiging)**

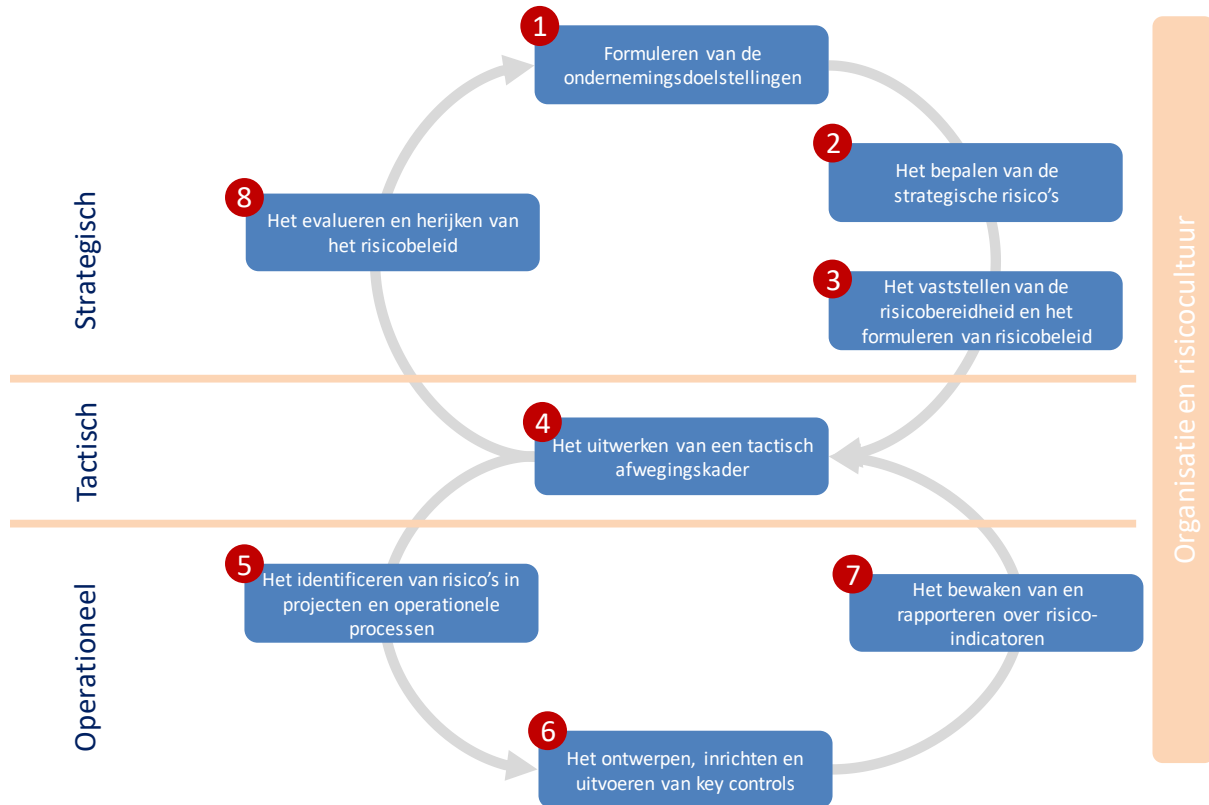
##### **Klantenplatform**

Geledingen van de RvC hebben op diverse momenten overleg gevoerd met (afvaardigingen van) het Klantenplatform. Met het Klantenplatform heeft overleg plaatsgevonden over het profiel van een nieuwe bestuurder en ook heeft het Klantenplatform, via een delegatie, in het najaar geparticipeerd in de Selectiecommissie voor de werving en benoeming van deze nieuwe bestuurder. Tot slot heeft een afvaardiging van het Klantenplatform deelgenomen aan diverse interne kennissessies en was er een bustour langs actuele projecten waaraan naast de RvC ook het klantpanel deelnam. De afstemming met het Klantenplatform verloopt over en weer steeds comfortabel en constructief. We weten elkaar te vinden en we weten onze wederzijdse rollen goed af te bakenen en aan te vullen.

In 2025 hebben RvC en de OR elkaar in september gesproken. Daarnaast heeft de RvC een afvaardiging van de OR betrokken in de Benoemingsadviescommissie (BAC) ten aanzien van de werving van een nieuwe directeur-bestuurder. De voorzitter van de OR en de leden van de RvC weten elkaar makkelijk te vinden bij vragen en potentiële gespreksonderwerpen.

## 6.5. Risicomanagement

Trudo werkt met een integraal risicomodel, dat aansluit bij de systematiek van de 'beleids8baan', zoals die in de sector vaak wordt gebruikt als procesmodel voor vastgoedsturing. Dit model is volledig geïmplementeerd.



### 1. *Formuleren van de ondernemingsdoelstellingen*

Onze ondernemingsdoelstellingen op het hoogste abstractieniveau hebben we voor de periode 2024-2028 vastgesteld in onze 'nieuwe' visie: Supporting People: Let's Innovate.

### 2. *Het bepalen van strategische risico's*

In 2020 hebben we potentiële strategische risico's geïnventariseerd via verschillende teams en een sessie met RvC, bestuur en medewerkers. Deze risico's worden jaarlijks geactualiseerd. In 2025 is er per kwartaal gerapporteerd over de strategische risico's.

### 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 aan te gaan. Dit onderwerp is in 2022 aan bod gekomen in een sessie met het bestuur en de RvC.

### 4. *Het uitwerken van het tactische afwegingskader*

Het tactische afwegingskader omvat beleid en richtlijnen voor risicobeheersing, zoals financieel reglement, investeringsstatuut, en informatiebeveiligingsbeleid. Dit wordt voortdurend herijkt en aangevuld.

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

Risicomanagement op operationeel niveau betreft het dagelijkse risicobeheer in processen en projecten. Deze risico's worden geïdentificeerd en opgenomen in managementrapportages.

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

Bij Trudo gebruiken we in dit verband vier instrumenten:

1. **Risico-inventarisatie investeringsprogramma**

Eén keer per kwartaal, verantwoordelijkheid: team Slimmer Investeren. Deze inventarisatie is ook onderdeel van de financiële kwartaalrapportage.

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 het audit jaarplan, worden er jaarlijks een aantal audits uitgevoerd. Verantwoordelijkheid: team Finance & Control. In 2025 hebben interne audits plaatsgevonden met betrekking tot: investeringsactiviteiten, servicekosten, betalingsproces, omzetbelasting, verloning salarissen en huurverhoging.

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 in elk geval is opgenomen van:

1. Stand van zaken ten aanzien van strategische risico's.
2. Risico-inventarisatie investeringsprogramma.

Indien relevant wordt echter ook ingezoomd op risico's bij specifieke projecten, risico's volgende uit de managementrapportages van de processen of uit de uitgevoerde interne controles / audits.

8. *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. In 2028 zal deze herijking van de visie plaatsvinden.

### 6.5.1 Risico's

De selectie van risico's komt tot stand via een vaste methodiek. In 2020 is een basislijst met potentiële risico's opgesteld op basis van verschillende bronnen en input van medewerkers, externe controller, bestuur en RvC. Deze lijst wordt jaarlijks herzien en aangevuld met nieuwe risico's. De lijst bevatte 47 risico's die Trudo's ambities in gevaar zouden kunnen brengen, geordend in twee hoofd risico's: financiële schade of reputatieschade.

Jaarlijks wordt een inschatting gemaakt van de kans en impact van elk risico. De meeste risico's hebben een hoge impact, enkele een middelgrote impact. Risico's met een lage impact ontbreken. De variatie zit in de inschatting van de actuele kans: klein, middelgroot of groot

kans	impact	risico
klein	middel	Klein (1)
klein	groot	Klein (2)
middel	middel	Middel (3)
middel	groot	Middel (4)
groot	middel	Groot (5)
groot	groot	Groot (6)

Over de risico's die als **Groot (6)** en **Groot (5)** en **Middel (4)** zijn ingeschat is in 2025 per kwartaal gerapporteerd. Impact staat benoemd achter het geselecteerde risico. De risico's zijn gesorteerd in de volgende categorieën: strategie, operationele activiteiten, financiële positie, wet- en regelgeving en financiële verslaggeving.

## Strategisch

Risico's die de lange termijn koers, het businessmodel en externe positionering raken:

1. Afwijkend businessmodel kwetsbaar voor wijziging wet- en regelgeving (groot)
2. Houdbaarheid Slimmer Kopen® businessmodel onder druk (groot)
3. Bereikbaarheid Slimmer Kopen® voor doelgroepen onder druk (groot)
4. Niet financieren van het product Slimmer Kopen® (groot)
5. Niet meeprofiteren van de gelden van de Beethoven deal (groot)
6. Druk vanuit de overheid om meer te investeren (beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid) (middel)
7. Onderpresteren van collega-corporaties in Eindhoven (middel)
8. Niet aantrekkelijk genoeg als werkgever (groot)
9. Te weinig aandacht voor ESG-risico's (groot)

Beheersmaatregelen:

- Scenario-analyse
- Periodieke herijking strategie
- Stakeholdermanagement
- Diversificatie van producten

## Operationele activiteiten

Risico's die voortkomen uit de dagelijkse uitvoering (bouw, beheer, organisatie):

1. Schaarste van mensen en materiaal in de bouw (groot)
2. Software in sector sluit onvoldoende aan op businessmodel (middel)
3. Technisch gebrek in vastgoed (middel)
4. Verduurzamingsdoelstellingen niet behaald (VvE-problematiek) (groot)
5. Cybersecurity-incident (hack/datalek) (groot)
6. Vertraging nieuwbouw door vergunningentraject (groot)
7. ICT in de sector rem op innovatie (groot)
8. Toename NIMBY-gedrag (groot)

Beheersmaatregelen:

- Ketensamenwerking bouw
- Versnellen vergunningstrajecten
- Technisch assetmanagement
- Cybersecurityverzekering en awareness trainingen
- ICT governance
- Arbeidsmarktpositionering versterken

## Financiële positie

Risico's met directe impact op kasstromen, rendement en investeringscapaciteit:

1. Stijging van grondprijzen (groot)
2. Majeure veranderingen in de rente (groot)
3. Beperking investeringscapaciteit (AW/WSW) (groot)
4. Toenemende lastendruk overheid (groot)
5. Niet realiseren verkoopopbrengsten/-aantallen (groot)
6. Betaalbaarheidsproblemen bewoners (groot)
7. Betaalbaarheidsproblemen BOG-huurders (groot)

Beheersmaatregelen:

- Treasurybeleid
- MJB per kwartaal
- Monitoring marktvrage en mutatiegraad
- Benchmarks
- Betaalbaarheidsmonitor huurders

## Wet- en regelgeving

Risico's als gevolg van (wijzigingen in) beleidskaders en verplichtingen:

1. Sociale koop wordt niet meer tot sociale voorraad gerekend (groot)
2. Restrictiever huurprijsbeleid vanuit overheid (groot)
3. Te veel statushouders moeten huisvesten (groot)

Beheersmaatregelen:

- Impactanalyse beleidswijzigingen
- Lobby SK
- Monitoring Prestatieafspraken

## Financiële verslaggeving

Risico's die betrekking hebben op betrouwbaarheid, compliance en rapportage:

1. Waardering vastgoed (groot)
2. Juistheid marktwaarde (groot)
3. opbrengstverantwoording Slimmer Kopen (groot)

Beheersmaatregelen:

- Functiescheiding
- Controles op datakwaliteit
- Validatie door taxateurs
- Interne audits

## Fraude- en integriteitsrisico's

Bij Trudo zijn de volgende frauderisico's geïdentificeerd:

- Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt.  
*Beheersingsmaatregelen:* Het bestuur heeft geen rol in de operationele uitvoering. Bij het opstellen van posten met schattingselement vindt voldoende functiescheiding plaats zowel intern als extern. De processen zijn zodanig ingericht dat het bestuur niet zelfstandig significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening kan uitvoeren. Het bestuur geeft zelf het juiste voorbeeld door nauwkeurig interne richtlijnen na te leven en proactief deze met de organisatie te delen. Het bestuur is daarnaast zeer betrokken en zichtbaar binnen de organisatie.
- Het risico op frauduleuze ABC-transacties:  
*Beheersingsmaatregelen:* De verkooptransacties in het boekjaar worden getoetst of er geen sprake is van een ABC-transactie met een potentieel risico op fraude.
- Het risico van frauduleuze betalingen.  
*Beheersingsmaatregelen:* In het betalingsproces is een 4-ogenprincipe van toepassing en zijn de procuratiebevoegdheden in lijn met het procuratiereglement in de bankapplicatie ingeregeld. Het betalingsproces wordt periodiek getoetst via een interne audit.
- Het risico van het onttrekken van middelen aan de organisatie via kickbacks betaald aan medewerkers.  
*Beheersingsmaatregelen:* Trudo heeft diverse statuten en reglementen geformuleerd inzake het inkoop en aanbestedingsbeleid ter voorkoming van belangenverstremming of omkoping. Binnen het inkoopproces is de primaire functiescheiding aanwezig om het frauderisico te mitigeren. Deze processen worden periodiek getoetst middels interne audits, daarnaast vinden jaarlijks integriteitstrainingen plaats om de bewustwording te vergroten. Bij vastgoed in ontwikkeling wordt het aanbestedingsbeleid gevolgd.

## Risicobereidheid

Trudo accepteert risico's die bijdragen aan de geformuleerde thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, aantrekkelijke plekken en inclusiviteit. Trudo accepteert geen risico's waarbij wet- en regelgeving niet worden nageleefd of de financiële continuïteit onder druk komt te staan. Daarnaast worden onveilige situaties voor huurders ten alle tijden voorkomen. Door de getroffen beheersmaatregelen worden de risico's zoveel mogelijk gemitigeerd.

## **6.5.2 Financiële Instrumenten en risicobeheersing 2025**

### *Algemeen*

Trudo maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die 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.

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 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*

Trudo loopt kredietrisico over financiële vaste activa, vorderingen en liquide middelen.

De vorderingen van Trudo uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 184.685 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 € 34.611.914 zijn ondergebracht bij de Bank Nederlandse Gemeenten en 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*

Trudo is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

### *Prijstrisico's*

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

## **Actualiteiten 2025**

### *Risicomanagement*

In de RVC-vergadering van november 2024 is stilgestaan bij de strategische risico's en of Trudo deze wil mitigeren, nemen of verzekeren. Begin 2025 zijn in de RVC-vergadering de eerder geselecteerde strategische risico's van een update voorzien.

In 2025 is ieder kwartaal gerapporteerd over de geselecteerde strategische risico's. Fraude is hierbij een integraal onderdeel geweest van deze rapportage.

### *ESG-risico's*

De ESG-risico's zijn bij Trudo reeds verankerd in de geselecteerde risico's zoals in paragraaf 6.5.1 beschreven. In de bepaling van de strategische risico's komt duidelijk naar voren dat deze ESG-risico's de afgelopen jaren een steeds prominenter rol krijgen binnen de organisatie. In dit jaarverslag wordt wederom gerapporteerd over de behaalde ESG-resultaten.

## **6.6. 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.

Het grootste deel van 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, nu bekend als het ministerie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). 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 vooraf behoeven te melden.

In 2025 hebben we gebruik gemaakt van de diverse modelkoopovereenkomsten voor Slimmer Kopen® zoals we die per 1 januari 2025 voor het eerste in gebruik hebben genomen. De Belastingdienst heeft op 27 maart 2024 ingestemd met deze modelovereenkomsten. Toestemming van de Belastingdienst is noodzakelijk, zonder deze toestemming mogen er geen wijzigingen aangebracht worden in de modelovereenkomsten. Op 1 oktober 2024 heeft ook de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) de modelovereenkomst die we sinds 1 januari 2025 gebruiken, goedgekeurd.

Op 5 februari 2026 hebben we conform het in augustus 2004 overeengekomen -en per 12 juni 2012 geactualiseerde- protocol, de Belastingdienst inzage verschaft in de lopende Slimmer Kopen®-projecten. Projecten die we voor het eerst in Slimmer Kopen® verkoop hebben genomen, worden jaarlijks op deze manier doorgegeven aan de Belastingdienst.

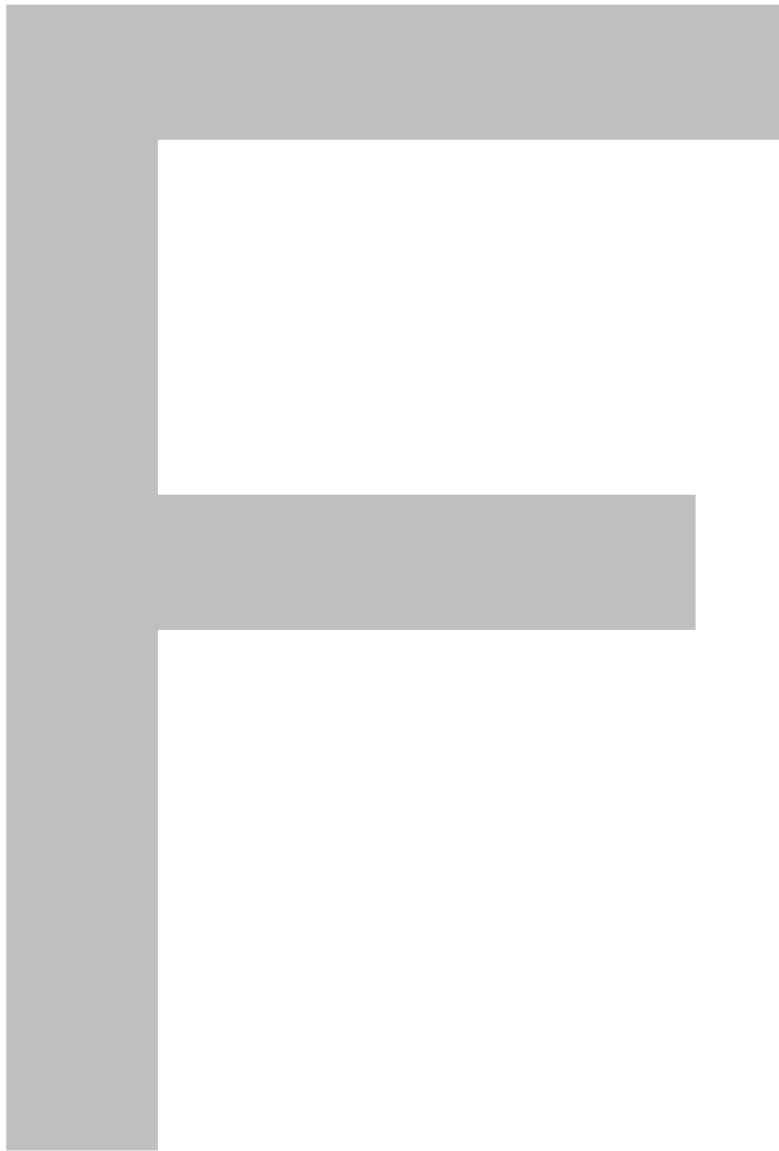
### **Melding terugkopen Slimmer Kopen®**

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 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. Trudo heeft in beeld gebracht welke woningen die in het verleden verkocht zijn hier niet aan voldoen, en bij terugkoop als niet-DAEB beschouwd moeten worden. Alle terugkopen worden aan de hand van deze lijst gecontroleerd en indien het een niet-DAEB activiteit betreft, zal daarvoor conform wet- en regelgeving toestemming gevraagd worden.

Sinds het najaar van 2023 is de markttoets, die onderdeel was van de goedkeuringsplicht, komen te vervallen. Dit betekent dat er geen toestemming meer nodig is van de Aw voor niet-DAEB activiteiten en dus ook niet meer voor terugkopen van Slimmer Kopen®-woningen die als niet-DAEB activiteit werden beschouwd. Trudo kan alle woningen terugkopen zonder hiervoor vooraf toestemming te vragen.

Trudo maakt overigens bij elke mutatie wel degelijk de afweging om de teruggekochte woning weer in te zetten voor verhuur. In 2025 hebben we concreet 13 teruggekochte woningen ingezet voor verhuur aan de doelgroep van beleid.



## 7 FINANCIAL

### 7.1 Kengetallen

Kengetallen geconsolideerd	2025	2024
Resultaat	7.200.173	80.165.425
Bedrijfsopbrengsten	43.241.899	42.412.979
Eigen vermogen	982.782.771	975.522.049
Balanstotaal	2.235.230.254	2.141.238.883
Balanstotaal exclusief VoV	1.401.672.602	1.332.335.314
Solvabiliteit	43,97%	45,56%
Solvabiliteit exclusief VoV	70%	73%
Loan to value	30%	27%
Loan to value inclusief Vastgoed io + LM	27%	23%
Interest Coverage Ratio	1,86	2,54
Aantal verhuureenheden	7.299	7.237
Aantal woningen VoV	4.184	4.142

### 7.2 Analyse van het jaarresultaat

#### 7.2.1 Resultatenrekening

bedragen x € 1.000	2025	2024
Resultaat kernactiviteiten	6.872	7.807
Resultaat verkoop	-1.485	-198
Waardemutatie DAEB-vastgoed	28.322	106.160
Waardemutatie niet DAEB-vastgoed	4.675	6.685
Waardemutatie verkopen onder voorwaarden	898	18.537
Waardemutatie projecten in ontwikkeling	-35.602	-51.998
Resultaat deelnemingen en belastingen	3.520	-6.828
<b>Resultaat</b>	<b>7.200</b>	<b>80.165</b>

#### Positief resultaat uit kernactiviteiten

Het resultaat uit onze kernactiviteiten – exclusief de kernactiviteit Verkoop – (inclusief rente) is € 6,9 miljoen positief. Dit is de optelsom van voornamelijk huuropbrengsten en overige opbrengsten (ca. € 47,5 miljoen) minus personeelskosten, onderhoudskosten en overige bedrijfskosten (ca. € 34,1 miljoen) en minus het saldo financiële baten en lasten (ca. € 6,5 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 niet verdisconteerd in het resultaat uit kernactiviteiten. De posten 'onder de streep' betreffen het boekhoudkundige resultaat uit verkoop, het resultaat uit deelnemingen en de waarde-mutaties van het vastgoed.

#### Boekhoudkundig resultaat Verkoop

Het resultaat uit verkoop is de resultante van opbrengsten en kosten. Als gevolg van accountancy verslaggevingsregels lopen sinds 2011 zowel de kosten als de opbrengsten van de marktconforme verkopen via de winst- en verliesrekening, maar van Slimmer Kopen® alleen de kosten.

De opbrengsten van Slimmer Kopen® lopen via de balans als mutatie in het eigen vermogen. Het gevolg is dat, ondanks het feit dat Trudo in 2025 maar liefst 749 transacties had, het boekhoudkundig resultaat uit verkoop in de winst- en verliesrekening op € 1,5 miljoen negatief uitkwam.

In 2025 is aan marktconforme verkoopopbrengsten € 6,9 miljoen verantwoord. De boekwaarde van deze woningen was € 4,4 miljoen. Daarnaast worden alle verkoopkosten in mindering gebracht (ca. € 4 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 keer waardemutatie**

In 2025 is het vastgoed van Trudo op de balans gewaardeerd tegen actuele marktwaarde in verhuurde staat. De waardeveranderingen ten opzichte van 2024 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 € 28,3 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 € 4,7 miljoen hoger dan een jaar geleden. De reden hiervan is dat het BOG-vastgoed in 2025 hoger is getaxeerd door de externe taxateur.

##### 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 indexatie van de marktwaarde van ons Slimmer Kopen® bezit op de activazijde gesaldeerd met de indexatie van de 'terugkoopverplichting' levert over 2025 een resultaat op van € 1,2 miljoen negatief. Daarnaast is een positief resultaat behaald van € 2,1 miljoen op de VoV transacties in 2025, waardoor de totale waardemutatie VoV € 0,9 miljoen positief is.

##### Waardemutatie projecten in ontwikkeling

De mutatie van projecten in ontwikkeling bedraagt over 2025 € 35,6 miljoen negatief. Dat bedrag is o.a. 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 € 32,9 miljoen.
- De investeringen in de categorieën gebiedsontwikkeling, haalbaarheidsonderzoeken en tijdelijk gebruik worden direct ten laste van het resultaat genomen. In 2025 bedraagt deze post ca. € 2,7 miljoen.

##### Resultaat deelnemingen en belastingen

Het aandeel in het resultaat van deelnemingen is € 629K. Het overige betreft de mutatie in de latente Vennootschapsbelasting ad € 4.1 miljoen.

## 7.2.2 Balans

De vereenvoudigde geconsolideerde balans ziet er als volgt uit:

<b>Balans –activa (bedragen x € 1.000)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Immateriële vaste activa	155	284
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.116.581	1.063.591
Niet DAEB-vastgoed in exploitatie	140.259	136.520
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	26.141	28.237
Onroerende zaken t.d.v. eigen exploitatie	3.613	1.517
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	872.111	851.960
Voorraad teruggekochte woningen	23.734	11.340
<b>Totaal vastgoed</b>	<b>2.182.594</b>	<b>2.093.449</b>
Financiële vaste activa	16.057	11.334
Vorderingen	1.967	2.481
Liquide middelen	34.612	34.395
<b>Totaal</b>	<b>2.235.230</b>	<b>2.141.659</b>

<b>Balans –passiva (bedragen x € 1.000)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Vermogen	982.782	975.522
Voorzieningen	30.499	25.605
Langlopende schulden	346.700	308.972
Terugkoopverplichting verkopen onder voorwaarden	833.558	808.904
Kortlopende schulden	41.691	22.656
<b>Totaal</b>	<b>2.235.230</b>	<b>2.141.659</b>

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 ca. € 2.183 miljoen.

De WOZ-waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ruim € 1.939 miljoen ultimo 2025 ten opzichte van € 1.257 miljoen in de balanswaardering (DAEB-vastgoed en niet DAEB-vastgoed in exploitatie). Een surplus van circa 54% en daarmee feitelijk ook circa € 682 miljoen stille reserve (alsmede 57% solvabiliteit i.p.v. 44%).

### De creditzijde

De creditzijde behoeft meer uitleg, met name de posten eigen vermogen en de ‘terugkoopverplichting’ verkoop onder voorwaarden.

#### Eigen vermogen

Het eigen vermogen van € 982 miljoen van Trudo bestaat uit een gerealiseerd en een ongerealiseerd deel. Het ongerealiseerde deel van het vermogen ontstaat vanwege de waardering tegen actuele marktwaarde (in verhuurde staat). In de gevallen dat de actuele marktwaarde 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 zal echter nooit in zijn geheel worden gerealiseerd aangezien de uitgangspunten van de marktwaarde geen recht doen aan de volkshuisvestelijke doelstelling van Trudo. Immers, de markthuur ligt stelselmatig hoger dan de werkelijke huur.

In de actuele marktwaarde is het vastgoed volgens het Handboek Modelmatig Waarderen Woningcorporaties gewaardeerd. Hierbij gelden een aantal uitgangspunten 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 geeft een waardering die meer aansluiting zou moeten geven bij de volkshuisvestelijke doelstellingen van de corporatie-sector. Trudo is van mening dat haar bezit door de beleidswaarde-methodiek te laag wordt gewaardeerd.

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

- De actuele marktwaarde 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 marktwaarde herrekend wordt tegen een door-exploiteerscenario dan daalt de marktwaarde en het eigen vermogen substantieel, zoals de beleidswaarde-berekening ook laat zien;
- In het door-exploiteerscenario 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 33% lager dan het eigen vermogen tegen actuele marktwaarde. We hebben het hier dan over enkele honderden miljoenen euro's verschil.

#### *Levensvatbaarheid en financierbaarheid van de corporatie*

Toch is Trudo, 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 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 uitstekend voldaan kan worden aan de rente- en aflossingsverplichtingen.

Vermeldenswaardig is dat de VoV-voorraad (Slimmer Kopen®) van 4.184 woningen een (extra) 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 2025 nominaal circa **291 miljoen** euro; gelet op de grote waardestijgingen van het vastgoed in de afgelopen jaren vertegenwoordigt deze nominale, stille vordering dan ook ruim 330 miljoen aan actuele waarde. Evenwel mag deze post vanwege verslaggevingsvoorschriften niet meegenomen worden in de bepaling van het eigen vermogen en daarmee niet meetellen als buffer voor nieuw aan te trekken financieringsmiddelen.

#### 'Terugkoopverplichting' woningen verkoop onder voorwaarden

Deze post heeft betrekking op de woningen die met het label Slimmer Kopen® verkocht zijn. Die post bedraagt ultimo 2025 € 834 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. 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, 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 Financiële continuïteit

### 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 de uit de jaarrekening te herleiden waardering (actuele marktwaarde in verhuurde staat) en de beleidswaarde 2.0 volgens het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het WSW. Hierbij betreft Trudo ook altijd het toekomstig meerjarenperspectief (30 jaren voortschrijdend) teneinde tijdig te kunnen bijsturen mocht blijken dat kasstromen zich in de toekomst op een andere wijze dan gewenst ontwikkelen.

**Solvabiliteit:** de verhouding tussen het eigen vermogen en het totale vermogen bedraagt minimaal 30% volgens de beleidswaarde-methodiek.

**Loan to Value:** de omvang van de leningenportefeuille in relatie tot de waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt maximaal 70% volgens de beleidswaarde-methodiek.

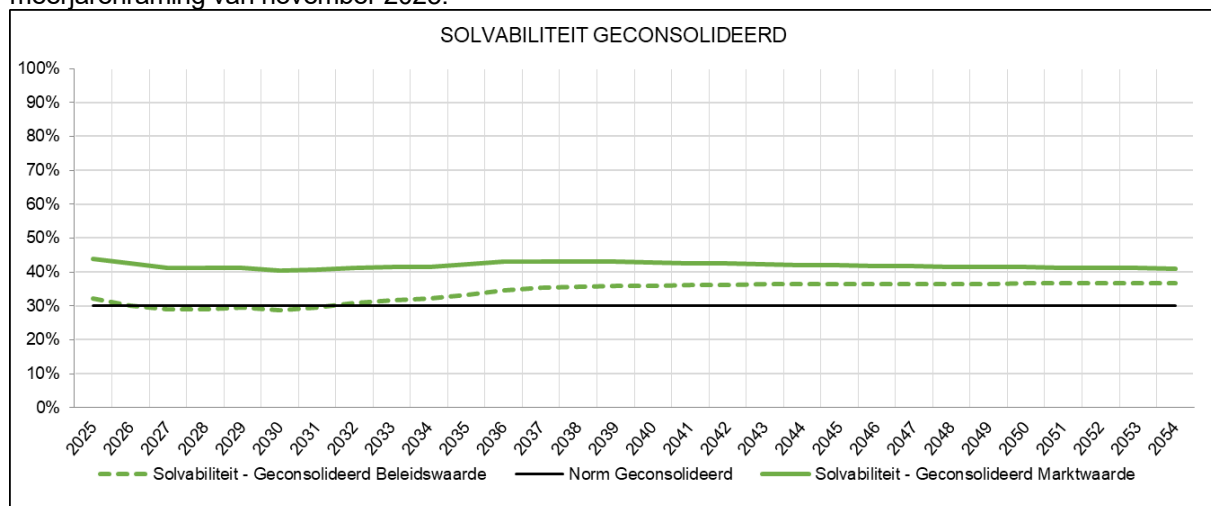
**Liquiditeit:** de beschikbare kasstromen moeten altijd voldoende zijn om de geraamde uitgaven te kunnen doen. Dit wordt gedaan aan de hand van de Interest Coverage Ratio (ICR) die minimaal 1,4 dient te bedragen.

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

- Bijsturen in het investeringsprogramma, de nieuwbouwplannen;
- Aanpassen van de korting bij Slimmer Kopen@;
- Meer/minder woningen inzetten voor (marktconforme) verkoop.

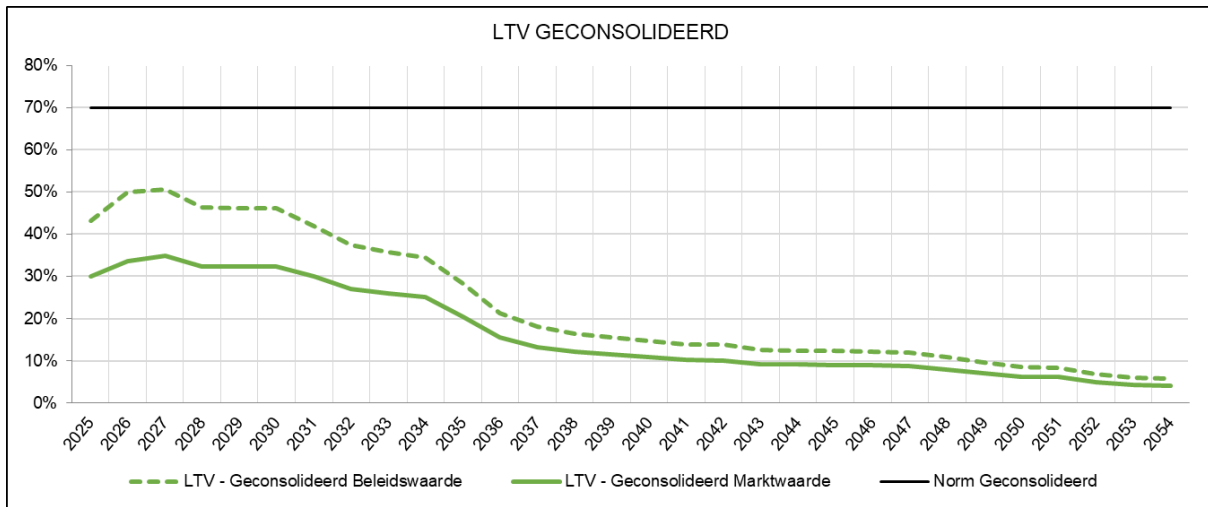
### Solvabiliteit

Ultimo 2025 bedraagt de solvabiliteit 44% volgens de actuele marktwaarde-methodiek waarna deze eind 2054, na een lichte daling in de jaren tot 2030, op ongeveer 40% zal uitkomen volgens de meest recente meerjarenraming van november 2025.



### Loan to value

Dit kengetal geeft weer welk deel van vastgoedwaarde met vreemd vermogen is gefinancierd. Als gevolg van investeringen in nieuwbouw stijgt het vreemd vermogen komende jaren harder dan de marktwaarde. Daarna daalt de LTV weer doordat het aangetrokken vreemd vermogen afgelost wordt.

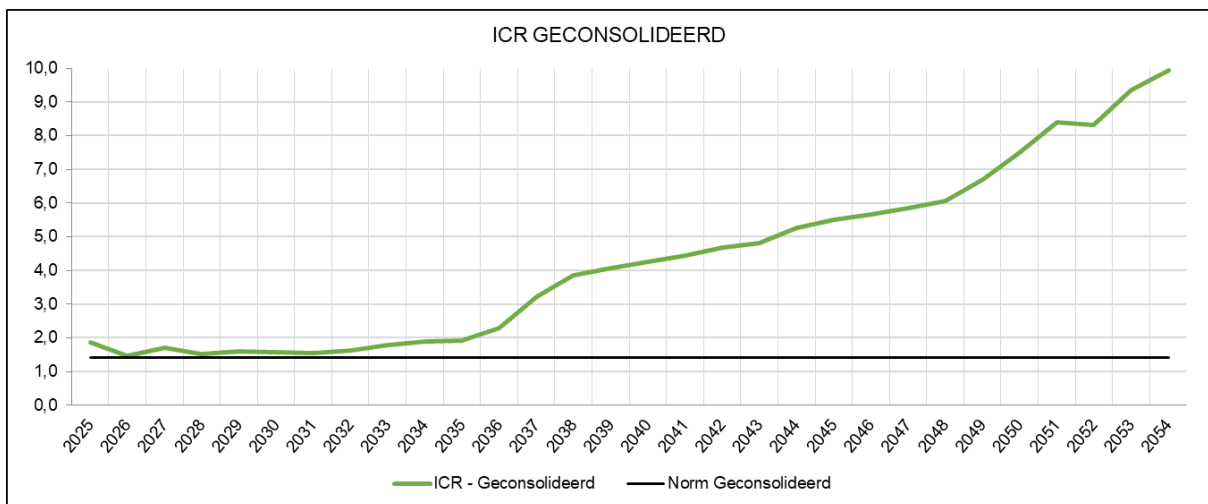


### Liquiditeit

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). 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.



### 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.

#### Derivaten

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

## 7.4 Marktwaaarde & beleidswaarde

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur gebruik van 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 marktwaaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

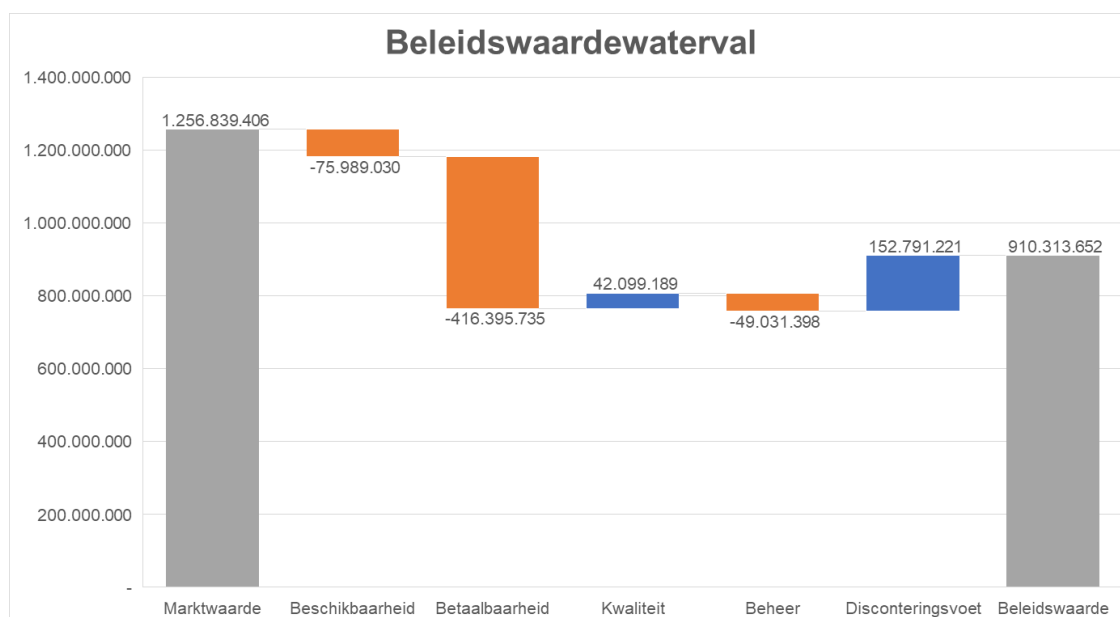
### 7.4.1 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde

De totale waarde van de vastgoedportefeuille is met € 57 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.257 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 4,7%.

De marktwaaarde en de beleidswaarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek. Medio maart 2026 is het definitieve Handboek modelmatig waarden marktwaaarde 2025 verschenen. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de parameters leegwaardestijging, markthuurlen en de disconteringsvoet.

### 7.4.2 Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de actuele marktwaaarde in verhuurde staat. De beleidswaarde kent als vertrekpunt de actuele marktwaaarde 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 daarmee 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.



### 7.4.3 De afslagen

#### Beschikbaarheid

Bij de berekening van de marktwaarde verhuurde staat wordt voor alle wooncomplexen een uitpond- en door-exploiteerscenario berekend. De hoogste van deze twee wordt vervolgens gepresenteerd als marktwaarde. Bij deze afslag worden alle complexen op 60 jaar huurexploitatie gezet zonder restwaarde. Hierdoor gaan 45% van de complexen over van uitponden naar doorexploitatie. De impact hiervan is een verlaging van € 61,4 miljoen. Vervolgens wordt de exploitatieperiode op 60 jaar gezet, waardoor de waarde met € 121,6 miljoen daalt. Ten slotte wordt de overdrachtsbelasting geschrapt, omdat er niet meer uitgegaan wordt van verkoop aan een belegger. Dit leidt tot een stijging van € 107,0 miljoen. Per saldo komt de eerste stap beschikbaarheid uit op een verlaging van € 76,0 miljoen.

#### Betaalbaarheid

Bij de afslag betaalbaarheid worden de markthuren vervangen door de streefhuren van Trudo. Omdat de streefhuren ver onder de markthuren liggen daalt de beleidswaarde fors, € 416,4 miljoen.

#### Kwaliteit

Bij de afslag kwaliteit wordt het onderhoudsbeleid van Trudo ingerekend in plaats van de onderhoudskosten uit het handboek marktwaardering 2025. Hierdoor stijgt de beleidswaarde met € 43,9 miljoen. In deze stap worden ook de onderhoudsverplichtingen voor EFG-labels opgenomen. Het effect hiervan is een beperkte daling van € 1,8 miljoen omdat Trudo nog maar een beperkt aantal EFG-labels heeft. Gesaldeerd leidt dit tot een waardestijging van € 42,1 miljoen.

#### Beheer

Bij de afslag beheer wordt de beheernorm van Trudo ingerekend in plaats van de beheerkosten uit het handboek marktwaardering 2025. Dit zorgt voor een waardedaling van € 49,0 miljoen.

#### Disconteringsvoet

Ten slotte wordt de markt-disconteringsvoet vervangen door een lagere, sociale disconteringsvoet. Hierdoor stijgt de waarde met € 152,8 miljoen.

### 7.4.4 Parameters beleidswaarde

	2025	2024
Streefhuur (% van de maximaal redelijke huur)	69%	68%
Gemiddelde onderhoudsnorm	€ 1.809	€ 1.703
Gemiddelde beheerlastennorm	€ 1.344	€ 1.251
Gemiddelde Discontovoet	4,25%	4,20%

*Streefhuur:* bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze streefhuur is gebaseerd op een schatting van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom en het huurbeleid van de corporatie.

*Onderhoudsnorm en beheerlastennorm:* De onderhoudsnorm en beheerlastennorm worden jaarlijks geactualiseerd op basis van de in het verslagjaar vastgestelde meerjarenbegroting.

### 7.4.5 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 347 miljoen euro. Het hierdoor verkregen (gecorrigeerde) eigen vermogen ligt circa 35% lager dan het eigen vermogen tegen actuele marktwaarde.

## 7.5 Resultaat Trudo Holding BV

Het boekjaar 2025 is voor Trudo Holding BV afgesloten met een resultaat van € 4,8 miljoen positief.

Het resultaat kan als volgt worden gespecificeerd per BV:

	2025
VB&T Allianties BV	643.299
Trudo Holding BV	4.152.224
<b>Totaal resultaat deelneming</b>	<b>4.795.523</b>

### VB&T Allianties BV

De activiteiten van VB&T Allianties BV bestaan uit de makelaardij en het beheer van VvE's. De makelaardij richt zich op de verkoop 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 2025 een positief resultaat gerealiseerd van € 1.272.460. Het aandeel van Trudo Holding BV bedraagt € 643.299 (51%).

### 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 2025 een positief resultaat van € 4.161.338.

## 8 Jaarrekening 2025

Stichting Trudo

Adres: Torenallee 34

Statutaire zetel: Eindhoven

KvK: 17024183

- 8.1 Geconsolideerde jaarrekening over 2025
- 8.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2025
- 8.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2025
- 8.4 Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2025
- 8.5 Enkelvoudige balans per 31 december 2025
- 8.6 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2025
- 8.7 Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2025
- 8.8 Gescheiden verantwoording DAEB / niet DAEB
- 8.9 Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)
- 9 Overige gegevens

## 8.1 Geconsolideerde jaarrekening

### Geconsolideerde balans per 31 december 2025

Trudo, Eindhoven (voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

<b>ACTIVA</b>	<b>31-12-2025</b> in Euro's	<b>31-12-2024</b> in Euro's
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>IMMATERIELE VASTE ACTIVA</b>		
1. Immateriële vaste activa	155	284
<b>Totaal immateriële vaste activa</b>	<b>155</b>	<b>284</b>
<b>MATERIELE VASTE ACTIVA</b>		
2. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.613	1.517
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>3.613</b>	<b>1.517</b>
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>		
3. DAEB-vastgoed in exploitatie	1.116.581	1.063.591
4. Niet DAEB vastgoed in exploitatie	140.259	136.520
5. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	872.111	851.960
6. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	26.141	28.237
<b>Totaal Vastgoedbeleggingen</b>	<b>2.155.092</b>	<b>2.080.308</b>
<b>FINANCIELE VASTE ACTIVA</b>		
7. Latente belastingvorderingen	16.057	11.334
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>16.057</b>	<b>11.334</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>2.174.917</b>	<b>2.093.443</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Voorraden</b>		
8. Voorraad teruggekochte woningen	23.734	11.340
<b>Totaal voorraden</b>	<b>23.734</b>	<b>11.340</b>
<b>Vorderingen</b>		
9. Huurdebiteuren	185	210
10. Overige debiteuren	562	591
11. Overlopende activa	1.220	1.680
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>1.967</b>	<b>2.481</b>
<b>12. Liquide middelen</b>	<b>34.612</b>	<b>34.395</b>
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>60.313</b>	<b>48.216</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>2.235.230</b>	<b>2.141.659</b>

## Geconsolideerde balans per 31 december 2025

Trudo, Eindhoven (voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

<b>PASSIVA</b>	<b>31-12-2025</b> in Euro's	<b>31-12-2024</b> in Euro's
<b>GROEPSVERMOGEN</b>		
13. Aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen	982.393	975.193
14. Aandeel van derden in het groepsvermogen	389	329
<b>Totaal groepsvermogen</b>	<b>982.782</b>	<b>975.522</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>		
15. Voorziening onrendabele investeringen	30.217	25.328
16. Overige voorzieningen	282	277
	<b>30.499</b>	<b>25.605</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
17. Leningen kredietinstellingen	346.320	308.592
18. Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	833.558	808.904
19. Overige schulden	380	380
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>1.180.258</b>	<b>1.117.876</b>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
20. Schulden aan kredietinstellingen	31.272	11.264
21. Schulden aan leveranciers	765	902
22. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.279	1.966
23. Overlopende passiva	7.375	8.524
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>41.691</b>	<b>22.656</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>2.235.230</b>	<b>2.141.659</b>

## 8.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2025

Trudo, Eindhoven (x € 1.000)

	2025 in euro's	2024 in euro's
<b>Exploitatie vastgoedportefeuille</b>		
Huuropbrengsten	43.242	42.413
Opbrengsten servicecontracten	2.623	2.535
Lasten servicecontracten	-2.623	-2.535
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.290	-3.183
Lasten onderhoudsactiviteiten	-15.300	-15.432
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.998	-6.825
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>17.654</b>	<b>16.973</b>
<b>Verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
<b>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Verkoop vastgoedportefeuille</b>		0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.849	4.704
Toegerekende organisatiekosten	-908	-609
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.426	-4.294
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-1.485</b>	<b>-199</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-35.593	-51.300
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	32.997	112.845
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	898	18.537
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-9	-698
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-1.707</b>	<b>79.384</b>
Opbrengst overige activiteiten	1.659	1.649
Kosten overige activiteiten	-2.114	-1.873
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>-455</b>	<b>-224</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-2.663</b>	<b>-2.559</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-1.122</b>	<b>-1.135</b>
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	684	793
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.226	-6.040
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-6.542</b>	<b>-5.247</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>3.680</b>	<b>86.993</b>
Aandeel in het geconsolideerde resultaat dat niet aan de rechtspersoon toekomt	-629	-488
Belastingen	4.149	-6.340
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>7.200</b>	<b>80.165</b>

### 8.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2025

Trudo, Eindhoven (x € 1.000)

	2025	2024
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren	43.303	41.719
Vergoedingen	2.629	2.537
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	1.549	1.664
Ontvangen interest	609	718
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>48.090</b>	<b>46.638</b>
<b>Uitgaven:</b>		
Erfpacht	522	511
Betalingen aan werknemers	4.123	3.753
Onderhoudsuitgaven	16.228	15.374
Overige bedrijfsuitgaven	12.647	11.209
Betaalde interest	6.577	5.600
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	145	143
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings gebonden	1.070	1.108
Vennootschapsbelasting	1.651	1.435
<b>Totaal uitgaande kasstromen</b>	<b>42.963</b>	<b>39.132</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>5.127</b>	<b>7.505</b>

	2025	2024
<b>(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	30.777	29.965
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dpi-periode	72.046	49.708
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	-2.096	-1.825
<b>Totaal ingaande kasstroom MVA</b>	<b>100.727</b>	<b>77.848</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	62.989	28.633
Verbeteruitgaven	15.744	6.022
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden		
Aankoop		
Nieuwbouw verkoop	139	1.182
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	81.675	49.383
Sloopuitgaven		
Investerings overig	2.387	229
<b>Totaal MVA uitgaande kasstroom</b>	<b>162.934</b>	<b>85.449</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-62.207</b>	<b>-7.601</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	-1	170
Ontvangsten overig	684	68
Uitgaven verbindingen	-1.114	-736
Uitgaven overig	-82	-123
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>-513</b>	<b>-621</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-62.720</b>	<b>-8.222</b>

	2025	2024
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	69.000	31.400
Nieuwe niet door WSW geborgde Leningen niet-DAEB-investeringen	0	0
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	10.560	21.954
Aflossing ongeborgde leningen	629	629
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>57.811</b>	<b>8.817</b>
Mutatie liquide middelen	218	8.101
Liquide middelen per 1 januari	34.395	26.294
<b>Liquide middelen per 31 december</b>	<b>34.612</b>	<b>34.395</b>

## 8.4 Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2025

### Algemeen

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 Titel 9 Boek 2 BW 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 slechts 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

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 inschrijffnummer 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 Trudo is opgesteld met in acht name van het continuïteitsbeginsel. In dit verband zijn de activa- en passivabestanden gewaardeerd op basis van going-concern; een afwijkende waardering op grond van mogelijke voortbestaansrisico's is niet aan de orde. Weliswaar wordt 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 Trudo teneinde haar continuïteit te handhaven.

### **Schattingswijzigingen**

In de jaarrekening 2025 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 Trudo en haar groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend dan wel waarover de centrale leiding bestaat. Groepsmaatschappijen zijn deelnemingen waarin 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 Trudo haar nevenactiviteiten ondergebracht in een holdingstructuur. Aan het hoofd van deze structuur 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. Trudo staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. De volgende B.V.'s zijn in deze jaarrekening verwerkt en in de consolidatie van Trudo meegenomen:

Naam	Vestigings- plaats	Geplaatst aandelenkapitaal in Euro 's	Aandeel in het geplaatste kapitaal
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%

## 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.

## Gescheiden verantwoording DAEB / niet- DAEB

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
<p>Directe scheiding op VHE-niveau.</p> <p>De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB.</p>	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vastgoed in exploitatie</li> <li>- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</li> <li>- Voorziening onrendabele investeringen</li> </ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Huuropbrengsten</li> <li>- Opbrengsten servicecontracten</li> <li>- Verkoopopbrengsten en –lasten</li> <li>- Lasten servicecontracten</li> <li>- Lasten onderhoudsactiviteiten</li> <li>- Overige directe lasten exploitatie bezit</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontvangsten verhuur en servicecontracten</li> <li>- Uitgaven servicecontracten</li> <li>- Uitgaven onderhoud</li> <li>- Desinvesteringskasstromen</li> <li>- Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen</li> </ul>
<p>Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW-borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.</p>	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schulden/leningen kredietinstellingen</li> </ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rentebaten en rentelasten</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Financieringskasstroom</li> </ul>
<p>Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Trudo op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van de actuele marktwaarde in DAEB/ niet-DAEB.</p>	<p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lasten verhuur en beheeractiviteiten</li> <li>- Toegerekende organisatiekosten</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Personeelsuitgaven</li> </ul>

## 8.4.1 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 materiële vaste activa 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.

### VASTGOEDBELEGGINGEN

#### *Algemene uitgangspunten*

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

#### *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 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.

#### *Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie*

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien de werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- Het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en een ingrijpende verbouwing.

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht. We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt. Overige onderhoudslasten, worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

#### *Typering*

DAEB-vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het ultimo 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel als DAEB-vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB-portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan Trudo voornemens is om deze in de toekomst als DAEB-vastgoed te verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten die niet voldoen aan het criterium van DAEB-vastgoed.

#### *Kwalificatie*

Trudo richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met inachtneming van haar taak als sociale volkshuisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde in verhuurde staat.

#### *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 2025'). 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 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. 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 basiskenmerken 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 prestatieafspraken) 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 Waarderen is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het bezit wat niet gewaardeerd wordt conform de basiswaardering is een extern taxateur betrokken;
- 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 gelijkgesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

### *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 marktwaarde 2025 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

<b>Parameters</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>
<b>woongelegenheden</b>							<b>e.v.</b>
Prijnsinflatie	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Looninflatie	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	5,20%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Instandhoudingsonderhoud per vhe:		
EGW en zorgenheid (extramuraal)	€ 1.025 - € 2.732	€ 300 - € 2.481
MGW	€ 807 - € 2.681	€ 475 - € 2.426
Studenteneenheid	€ 692	€ 542
Beheerkosten per vhe:		
EGW en zorgenheid (extramuraal)	€ 567	€ 542
MGW	€ 558	€ 532
Studenteneenheid	€ 526	€ 502
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,09%	0,09%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploiteren	8,52%	8,77%
Mutatiekans bij uitponden	8,71%	9,07%
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden	0 maanden
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden	3 maanden
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet	6,25%	5,57%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 676 (2024 € 644) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

#### **Waardering full versie**

Trudo maakt gebruik voor de waardering van het BOG, MOG, ZOG en parkeren van de taxateur DansenVanderVegt. Trudo heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast.

<b>Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 7,69	€ 7,33
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 9,35	€ 8,91
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 0	€ 0
Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 0	€ 0
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3%	3%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2%	2%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,30%	0,30%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet:	8,21%	8,68%
<b>Parameters intramuraal zorgvastgoed</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 12,42	€ 11,84
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 0	€ 0
Beheerkosten % van de markthuur	2,50%	2,50%
Belastingen, verzekeringen, OZB en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet:	6,10%	6,20%

Onder toepassing van de full-versie heeft 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 Trudo opereert.

#### *Markthuur*

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

Holding: € 50 - € 170 / m<sup>2</sup> / per jaar.

TI: € 45 - € 228 / m<sup>2</sup> / per jaar.

#### *Exit Yield*

Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd), beter passend en tot meer marktconforme waardering-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% - 9,93%.

TI: 6,03% - 10,15%.

#### *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: 5,30% - 9,00%.

TI: 5,55% - 9,10%.

#### *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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie worden door middel van een aannemelijkheidsverklaring/ taxatie update bepaald. 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**

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 Trudo. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige-

en onzelfstandige woonegelegenheden) 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. Uitgaan van een looptijd van 60 jaar, zonder eindwaarde.
3. De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. Effectief leidend naar een streefhuur van 84% van de maximaal redelijke huur.
4. 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: € 1.810
  - Trudo TI-Niet-DAEB: € 1.796
  - Trudo Holding (Niet-DAEB) € 1.797
5. 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: € 1.337
  - Trudo TI-Niet-DAEB: € 2.886
  - Trudo Holding (Niet-DAEB) € 1.380
6. Inrekening van de sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet.

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

	2025	2024
Streefhuur (% van de maximaal redelijke huur)	69%	68%
Onderhoudsnorm	€ 1.809	€ 1.703
Beheerlastennorm	€ 1.344	€ 1.251
Discontovoet	4,25%	4,20%

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 het 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. 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 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 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 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 Trudo gehanteerd. Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer 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 Trudo ten behoeve van deze deelneming. Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of duurzaam lagere bedrijfswaarde.

### **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**

### **Voorraden**

#### *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 waardevermindingsverliezen.

### **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.

## 8.4.2 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 gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, als de tijdswaarde van geld materieel 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 ontwerpfasen 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 betreffende investering. 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 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 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.

#### *Jubilea*

Deze wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte uitkeringen gedurende het dienstverband. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen en de blijfkans.

## **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 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.

### **8.4.3 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 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 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 Trudo.

#### **Opbrengsten en lasten servicecontracten**

Onder de post 'opbrengsten servicecontracten' staat het totaal van de voorschotten die Trudo bij de huurders van kamerpanden en appartementen in rekening brengt voor gas, water, elektra, schoonmaak van gemeenschappelijke ruimtes etc. 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 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 Trudo zal voldoen aan de daaraan verbonden voorwaarden.

#### **Nettoresultaat 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).

### **Lastenverantwoording algemeen**

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

### **Afschrijvingen**

De afschrijvingen van de Immateriële vaste activa inclusief 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.

### **Erfpacht**

Jaarlijks wordt het gebruik van de grond onder verhuureenheden erfpacht in rekening gebracht op basis van canons.

### **Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

Hier worden de directie en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de 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 onder de niet uit balans opgenomen verplichtingen.

### **Overheidsheffingen**

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.

### **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.

### **Nettoresultaat 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 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-aftekbare 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 derden 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 Trudo. Het resultaat op deelnemingen gewaardeerd tegen de kostprijs is bepaald op basis van de ontvangen dividenden.

## 8.4.4 Toelichting op de geconsolideerde balans: Activa

### IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

#### 1. Immateriële vaste activa

(in duizenden euro's)	31-12-2025	31-12-2024
Software	155	284
<b>Totaal immateriële vaste activa</b>	<b>155</b>	<b>284</b>

De mutaties in de immateriële vaste activa zijn in het navolgende schema verklaard:

Immateriële vaste activa	Goodwill	Software	Totaal
<b>Stand per 31 december 2024</b>			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	8	2.479	2.487
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-8	-2.195	-2.203
Boekwaarde 1 januari 2025	0	284	284
<b>Mutaties 2025</b>			
Investerings	0	16	16
Herrubriceringen	0	-4	-4
Subsidies		0	0
Desinvesteringen		-11	-11
Afschrijvingen	0	-130	-130
Afschrijvingen desinvesteringen	0	0	0
Waardeverminderingen			
Terugneming van waardeverminderingen			
<b>Totaal mutaties 2025</b>	<b>0</b>	<b>-129</b>	<b>-129</b>
<b>Stand per 31 december 2025</b>			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	8	2.480	2.488
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-8	-2.325	-2.332
<b>Boekwaarde 31 december 2025</b>	<b>0</b>	<b>155</b>	<b>155</b>

Voor de post Immateriële vaste activa worden de volgende afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- Software lineair vijftien jaar

### MATERIËLE VASTE ACTIVA

#### 2. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

(in duizenden euro's)	31-12-2025	31-12-2024
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	3.613	1.517
<b>Totaal onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</b>	<b>3.613</b>	<b>1.517</b>

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	Installaties	Totaal
<b>Stand per 31 december 2024</b>						
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	322	443	238	90	1.208	2.301
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-110	-329	-163	-21	-161	-784
Boekwaarde 1 januari 2025	212	114	75	69	1.047	1.517
<b>Mutaties 2025</b>						
Investeringen	2.150	291	0	3	-151	2.293
Herrubriceringen						
Subsidies						
Desinvesteringen		0	0			0
De-consolidatie DNC BV						
Afschrijvingen	-14	-61	-21	-6	2	-100
Afschrijvingen desinvesteringen		0	0			0
Bijzondere Waardeverminderingen van Terugneming waardeverminderingen	-86			-12		-98
<b>Totaal mutaties 2025</b>	<b>2.050</b>	<b>230</b>	<b>-21</b>	<b>-15</b>	<b>-149</b>	<b>2.095</b>
<b>Stand per 31 december 2025</b>						
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	2.472	734	238	93	1.058	4.595
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-210	-390	-184	-39	-159	-982
<b>Boekwaarde 31 december 2025</b>	<b>2.262</b>	<b>344</b>	<b>54</b>	<b>54</b>	<b>899</b>	<b>3.613</b>

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
- Huisvesting lineair vijftien jaar
- Installaties lineair vijftien jaar

#### VASTGOEDBELEGGINGEN

(in duizenden euro's)	31-12-2025	31-12-2024
3. DAEB-vastgoed in exploitatie	1.116.581	1.063.591
4. niet DAEB-vastgoed in exploitatie	140.259	136.520
5. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	872.111	851.960
6. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	26.141	28.237
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>2.155.092</b>	<b>2.080.308</b>

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

	DAEB-vastgoed in exploitatie x € 1.000	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie x € 1.000
<i>1 januari 2025</i>		
Verrijingsprijzen	545.271	110.665
Cumulatieve herwaardering	548.740	58.985
Cumulatieve waardeverminderingen	-30.420	-33.130
<b>Boekwaarde 1 januari 2025</b>	<b>1.063.591</b>	<b>136.520</b>
Investeringen	81.516	1.146
Overboeking van Activa in ontwikkeling	0	0
Desinvesteringen	-9.272	-4.370
Herwaardering	52.219	6.627
Terugneming van herwaardering	-53.908	-4.107
Waardeverminderingen	-35.284	-735
Terugneming van waardeverminderingen	17.719	5.183
Herclassificaties	0	-5
<b>Totaal mutaties</b>	<b>52.990</b>	<b>3.739</b>
<i>31 december 2025</i>		
Verrijingsprijzen	617.515	107.436
Cumulatieve herwaardering	547.051	61.505
Cumulatieve waardeverminderingen	-47.985	-28.682
<b>Boekwaarde 31 december 2025</b>	<b>1.116.581</b>	<b>140.259</b>

In de posten DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 5.054 woningen en 1.658 parkeergelegenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 1.791.014.161.

#### Verklaring waardemutatie

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

	DAEB-vastgoed in exploitatie x € 1.000	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie x € 1.000
Boekwaarden per 31 december 2024	1.063.591	136.520
<b>Boekwaarde 1 januari 2025</b>	<b>1.063.591</b>	<b>136.520</b>
Voorraadmutaties	23.056	-2.028
Vastgoedgegevens	72.804	4.781
Methodische wijzigingen	914	0
Validatie	-9.717	-1.387
Marktontwikkelingen	-34.067	2.373
<b>Totaal mutaties</b>	<b>52.990</b>	<b>3.739</b>
<b>Boekwaarde per 31 december 2025</b>	<b>1.116.581</b>	<b>140.259</b>

Trudo hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woonegelegenheden. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is).

Om de basisversie toe te kunnen passen heeft Trudo een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft Trudo geconcludeerd dat de

toepassing van de basisversie 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, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

“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	Effect op marktwaarde %
Markthuurl	+10%	66.552.364	5,3%
	-10%	-44.753.159	-3,6%
Leegwaarde	+10%	55.584.655	4,4%
	-10%	-32.336.805	-2,6%
Disconteringsvoet	+ 0,5 %-punt	-89.597.325	-7,1%
	- 0,5 %-punt	175.663.873	14,0%
Exit yield	+ 0,5 %-punt	-3.974.877	-0,3%
	- 0,5 %-punt	4.595.388	0,4%

### Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2025 € 910.313.652. Van deze beleidswaarde heeft € 146.352.334 betrekking op vastgoed dat is ondergebracht in groepsmaatschappijen.

De opbouw van de beleidswaarde van Trudo per 31 december 2025 laat zich als volgt presenteren:

	DAEB-vastgoed in exploitatie x € 1.000	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie x € 1.000
<b>Marktwaarde per 31 december 2025</b>	<b>1.116.581</b>	<b>140.259</b>
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	-71.235	-4.754
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-417.916	1.520
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid	38.922	3.177
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven	-46.252	-2.780
Aanpassing sociale disconteringsvoet	143.861	8.930
<i>Totaal aanpassingen</i>	<i>-352.620</i>	<i>6.094</i>
<b>Beleidswaarde per 31 december 2025</b>	<b>763.961</b>	<b>146.352</b>

### Gevoeligheidsanalyse (indicatief)

Parameter	Effect wijziging parameter	Effect op beleidswaarde	Effect op beleidswaarde %
Disconteringsvoet	+ 0,5 %-punt	-86.774.452	-10%
	- 0,5 %-punt	102.237.955	11%
Exit yield	+ 0,5 %-punt	-3.974.877	0%
	- 0,5 %-punt	4.595.388	1%
Beleidsbeheer	+100	-19.389.482	-2%
	-100	19.389.482	2%
Beleidsonderhoud	+100	-19.389.482	-2%
	-100	19.389.482	2%

### 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

(in duizenden euro's)	31-12-2025	31-12-2024
5. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	872.111	851.960
Totaal Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<b>872.111</b>	<b>851.960</b>

x € 1.000

<b>Boekwaarden per 1 januari 2025</b>	<b>851.960</b>
<b>Mutaties 2025</b>	
Investerings	95.712
Overnames/ nieuwe consolidatie	0
Desinvestering	- 64.114
Herwaardering	- 7.447
Waardeverminderingen	0
Terugneming van waardeverminderingen	0
Herclassificaties	0
Overboekingen	0
Totaal mutaties	20.151
<b>Boekwaarden per 31 december 2025</b>	<b>872.111</b>

#### Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 4.171 verhuureenheden opgenomen (2024: 4.142 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

(in duizenden euro's)	31-12-2025	31-12-2024
6. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	26.141	28.237
Totaal Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<b>26.141</b>	<b>28.237</b>

x € 1.000

<b>Boekwaarde 1 januari 2025</b>	<b>28.237</b>
<b>Mutaties</b>	
Investerings	63.120
Desinvesteringen	-9
Waardeverminderingen	-18.658
Terugneming van waardeverminderingen	440
Overboeking naar Activa in exploitatie	-47.785
Overboeking van Activa in exploitatie	645
Overboeking naar Activa ten dienste van	151
Totaal mutaties	-2.096
<b>Boekwaarde 31 december 2025</b>	<b>26.141</b>

## 7. Latente belastingvorderingen

(in duizenden euro's)	31-12-2025	31-12-2024
7. Latente belastingvorderingen	16.057	11.334
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>16.057</b>	<b>11.334</b>

Eigenschappen latente belastingvorderingen:

(in duizenden euro's)	nominale waarde latentie (25,8%)	contante waarde	looptijd
Compensabele verliezen	9.092	8.760	4
Vastgoed in exploitatie (afschrijvingen)	8.650	7.297	31
<b>totaal</b>	<b>17.742</b>	<b>16.057</b>	

De latenties zijn verdisconteerd met een netto rente van 1,58%.

In onderstaande tabel zijn de tijdelijke waarderingsverschillen opgenomen die niet in een latentie zijn gewaardeerd:

niet afgetrokken ATAD rente		14.694
<b>totaal</b>		<b>14.694</b>

De ATAD rente is onbeperkt verrekenbaar, echter op basis van de huidige MJB is de verwachting dat er geen verrekening tot en met 2034 zal plaatsvinden.

Belastinglatenties die naar nihil tenderen worden niet gewaardeerd.

## VLOTTENDE ACTIVA

(in duizenden euro's)	31-12-2025	31-12-2024
8. Voorraad teruggekochte woningen	23.734	11.340
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>23.734</b>	<b>11.340</b>

Het aantal woningen bestemd voor verkoop bedraagt 95 (2024: 50) Het aantal woningen welke naar verwachting binnen 1 jaar verkocht zal zijn bedraagt 95. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt tenminste de boekwaarde € 23,7 miljoen.

**VORDERINGEN**

<b>(in duizenden euro's)</b>	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
9. Huurdebiteuren	185	210
10. Overige debiteuren	562	591
11. Overlopende activa	1.220	1.680
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>1.967</b>	<b>2.481</b>

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**

<b>(in duizenden euro's)</b>	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
Huurdebiteuren van Stichting Trudo	437	494
af: voorziening wegens oninbaarheid	-252	-284
<b>Totaal Huurdebiteuren</b>	<b>185</b>	<b>210</b>

**12. Liquide middelen**

<b>(in duizenden euro's)</b>	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
Liquide middelen	34.612	34.395
<b>Totaal Liquide middelen</b>	<b>34.612</b>	<b>34.395</b>

De stand liquide middelen is € 34,6 miljoen ultimo 2025. De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Trudo.

#### 8.4.5 Toelichting op de geconsolideerde balans: Passiva

##### 13. Aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen

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

##### 13. Aandeel van derden in het groepsvermogen

(in duizenden euro's)	31-12-2025	31-12-2024
1 januari	329	410
Aandeel derden in winstdeling	629	488
Dividend	-569	-569
<b>Totaal aandeel derden</b>	<b>389</b>	<b>329</b>

##### Voorzieningen

(in duizenden euro's)	31-12-2025	31-12-2024
15. Voorziening onrendabele investeringen	30.217	25.328
16. Overige voorzieningen	282	277
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>30.499</b>	<b>25.605</b>

##### 15. Voorziening onrendabele investeringen

	DAEB vastgoed x € 1.000	niet DAEB vastgoed x € 1.000	Geconsolideerd x € 1.000
<b>2025</b>			
Stand per 1 januari	23.483	1.845	25.328
<i>Mutaties:</i>			
Dotaties	29.913	2.981	32.894
Onttrekkingen	-24.780	-3.225	-28.005
Vrijval	0	0	0
<b>Stand per 31 december</b>	<b>28.616</b>	<b>1.601</b>	<b>30.217</b>

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. De voorzieningen is volledig als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

#### LANGLOPENDE SCHULDEN

##### Leningen kredietinstellingen

(in duizenden euro's)	31-12-2025	31-12-2024
17. Leningen kredietinstellingen	346.320	308.592
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>346.320</b>	<b>308.592</b>

##### 17. Leningen kredietinstellingen

	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	308.592	288.456
Geherrubriceerd onder kortlopende schulden	11.265	22.658
Saldo per 1 januari	319.857	311.114
Mutaties in het boekjaar:		
- bij: nieuwe leningen	69.000	31.400
- periodieke en contractuele aflossingen	-11.189	-22.582
- vrijval agio leningen	-76	-75
Saldo lang vreemd vermogen per 31 december	377.592	319.857
Herrubricering naar kortlopende schulden	-31.272	-11.265
Boekwaarde per 31 december	346.320	308.592

## Leningen kredietinstellingen Trudo

Stand per 31 december 2025	Aflossing-verplichting 2025	Resterende Looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
377.592	31.272	77.857	268.463

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 2025 minus de aflossingsverplichting 2025 bedraagt € 346.319.965 (€ 377.591.930 -/- € 31.271.965).

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2025 € 342.050.996. De marktwaarde is gebaseerd op de reële waarde waarbij de 6M Euribor-curve per 31 december 2025 als basisyield is gehanteerd, vermeerderd met een opslagcurve zoals die door de sectorbanken NWB/BNG wordt toegepast bij nieuwe leningen.

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
21.203	11.210	11.218	14.225

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 377.591.930 opgenomen waarvoor WSW-borging is verkregen. Het gemiddelde rentepercentage bedraagt 2,12 procent.

Deze leningen hebben de volgende kenmerken:

	2025	2024
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	377.592	319.856
Gemiddelde rente	2,12%	2,01%
Gemiddelde looptijd	12,91	15,10
Reële waarde	342.051	306.464
<i>Leningen met variabele rente</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	10.000	2.000
Gemiddelde rente	2,305%	3,750%
Gemiddelde looptijd	0,88	1,88
Reële waarde	10.007	2.004

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 0,195%. Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven.

(bedragen x € 1.000)

Leningnr.	Geldgever	Hoofdsom	Basisrente	Spread	Totale coupon	Aanpassing	Einddatum
99	NWB	15.000.000	3,840	0,200	4,040	16-2-2026	2058
105	NWB	13.500.000	2,440	0,090	2,530	3-10-2027	2043
104	BNG	9.000.000	2,830	0,320	3,150	15-4-2028	2060
96	NWB	15.000.000	3,830	0,210	4,040	15-7-2026	2055

### Agio op leningen

	2025	2024
<b>Boekwaarde 1 januari</b>	3.081	3.156
Mutaties		
Vrijval	-76	-75
<b>Boekwaarde 31 december</b>	<b>3.005</b>	<b>3.081</b>
Stand per 31 december	3.005	3.081
Herrubricering naar kortlopend	-76	-76
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>2.929</b>	<b>3.005</b>

Het agio op de leningen is ontstaan door de leningruil Vestia waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild voor leningen met een niet-marktconforme (hogere) rente. Het bedrag betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen leningen en reële waarde van de van Vestia overgenomen leningen. De toevoeging is direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage onder de post 'overige organisatiekosten' en valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van de van Vestia overgenomen leningen.

### 18. Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden.

(in duizenden euro's)	31-12-2025	31-12-2024
18. Terugkoopverplichting woningen verkoop onder voorwaarden	833.558	808.904
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>833.558</b>	<b>808.904</b>

Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden: x € 1.000

<i>1 januari 2025</i>	
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	575.407
Verminderings/ vermeerderingen na overdracht	233.497
<b>Schuld per 1 januari 2025</b>	<b>808.904</b>
<i>Mutaties</i>	
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	95.712
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarde	- 64.841
Herwaardering	-6.217
Terugneming van waardeverminderingen	0
<i>31 december 2025</i>	
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	606.278
Verminderings/ vermeerderingen na overdracht	227.280
<b>Schuld per 31 december 2025</b>	<b>833.558</b>

### KORTLOPENDE SCHULDEN

(in duizenden euro's)	31-12-2025	31-12-2024
20. Schulden aan kredietinstellingen	31.272	11.264
21. Schulden aan leveranciers	765	902
22. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.279	1.966
23. Overlopende passiva	7.375	8.524
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>41.691</b>	<b>22.656</b>

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.

De acute VPB last bedraagt in 2025 € 574k en is opgenomen onder de belastingen en premies sociale verzekering. Onder de belastingen en sociale premies is een totale VPB vordering van € 975k opgenomen.

## 8.4.6 Financiële instrumenten

### Algemeen

Trudo maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die 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.

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 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

Trudo loopt kredietrisico over financiële vaste activa, vorderingen en liquide middelen.

De vorderingen van Trudo uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 184.685 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 € 34.394.890 zijn ondergebracht bij de Bank Nederlandse Gemeenten en 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

Trudo is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

### Prijrisico's

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

### Reële waarde

#### *Langlopende schulden (exclusief terugkoopverplichting)*

Indien Trudo haar leningen vervroegd zou aflossen, betaalt 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 renteverskil 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 2025 is berekend op € 306.464.041 (2024: € 306.464.041).

#### *Overige*

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

#### 8.4.7 Niet in de balans opgenomen verplichtingen

##### **Obligo ten behoeve van Waarborgfonds Sociale Woningbouw**

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Trudo een oblige verplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommiteerd oblige in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Trudo opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2025 bedroeg de heffing 0,0269% (€ 81.939) en het gecommiteerde oblige 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 8 miljoen per 31 december 2025 (€ 8 miljoen per 31 december 2024). Indien het WSW dit oblige zou opeisen dient Trudo het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Trudo verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van de gecommiteerde variabele lening aan te spreken.

##### **Aangegane verplichtingen nieuwbouw/herontwikkeling**

Van de aangegane verplichtingen bij Trudo heeft € 63.834k betrekking op investeringen in nieuwbouw ten behoeve van huur en koop, € 1.365k op onderhoud en € 515k op verduurzaming.

##### **Aangegane huur- en leaseverplichtingen huisvesting, automatisering en wagenpark**

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

- Leaseverplichting 4x Opel Corsa € 39.256 per jaar welke zijn aangegaan per 14 januari 2025 met een looptijd van 5 jaar. Einddatum 14 januari 2030.
- Automatisering en telecommunicatie. De jaarlijkse vaste verplichtingen bedragen € 476k einddatum contract 1 januari 2030;

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

##### **Aangegane verplichtingen verenigingen van eigenaars**

Trudo participeert in Verenigingen van Eigenaars. Op basis van de huidige VvE's bedraagt de totale VvE-bijdrage voor 2025 € 3.971k. 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 vennootschapsbelasting is een fiscale eenheid gevormd voor:

- Trudo Eindhoven
- Trudo Holding B.V. Eindhoven

Voor de omzetbelasting is een fiscale eenheid gevormd voor:

- Trudo Eindhoven
- Trudo Holding B.V. Eindhoven
- VB&T Allianties Eindhoven

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 vennootschapsbelasting zijn er per balansdatum fiscaal compensabele verliezen aanwezig. Het bedrag aan fiscaal compensabele verliezen bedraagt circa € 35 miljoen ultimo 2025.

## 8.4.8 Toelichting geconsolideerde winst-en-verliesrekening

### NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

#### Huuropbrengsten

(in duizenden euro's)	2025	2024
Te ontvangen huren	44.152	43.094
AF:		
a. wegens leegstand	-885	-681
b. dotatie aan voorziening dubieuze debiteuren	-25	0
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>43.242</b>	<b>42.413</b>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2025 bedroeg 4,5% (juli 2024 4,1%)

#### Opbrengsten servicecontracten

(in duizenden euro's)	2025	2024
Leveringen en diensten	2.706	2.597
AF:		
Vergoedingsderving wegens leegstand	-83	-63
<b>Totaal vergoedingen</b>	<b>2.623</b>	<b>2.535</b>

De ontvangsten servicecontracten is het totaal aan voorschotten wat 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

(in duizenden euro's)	2025	2024
Lasten servicecontracten Stichting Trudo	2.623	2.535
<b>Totaal lasten servicecontracten</b>	<b>2.623</b>	<b>2.535</b>

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

(in duizenden euro's)	2025	2024
Toegerekende personeelskosten	1.742	1.636
Toegerekende overige organisatiekosten	1.441	1.343
Toegerekende afschrijvingen	107	204
<b>Totaal lasten verhuur- en beheer activiteiten</b>	<b>3.290</b>	<b>3.183</b>

#### Lasten onderhoudsactiviteiten

(in duizenden euro's)	2025	2024
Klachtenonderhoud	2.805	3.032
Mutatieonderhoud	862	720
Planmatig onderhoud	11.633	11.680
<b>Totaal lasten onderhoud</b>	<b>15.300</b>	<b>15.432</b>

**Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

<b>(in duizenden euro's)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Erfpacht	522	511
Onroerendezaakbelasting, rioolheffing en waterschapslasten	3.309	3.359
Sectorspecifieke heffingen	144	143
Verzekeringen	323	385
Overige lasten	2.700	2.426
<b>Totaal overige directe exploitatielasten woningen</b>	<b>6.998</b>	<b>6.825</b>

**Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

<b>(in duizenden euro's)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.849	4.704
Toegerekende organisatiekosten	-908	-609
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.426	-4.294
<b>Totaal gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-1.485</b>	<b>-199</b>

**Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

<b>(in duizenden euro's)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-32.895	-42.001
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling	0	0
Waardevermindering als gevolg van afgeboekte ontwikkelprojecten	-2.962	-4.681
Projectresultaat	264	-4.618
<b>Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-35.593</b>	<b>-51.300</b>

**Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

<b>(in duizenden euro's)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	28.322	106.160
Niet-DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	4.675	6.685
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille</b>	<b>32.997</b>	<b>112.845</b>

**Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden**

<b>(in duizenden euro's)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Op(af)waardering vastgoed verkocht onder voorwaarden	898	15.100
Terugname eerder genomen afwaardering vastgoed verkocht onder voorwaarden	0	3.437
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering VOV</b>	<b>898</b>	<b>18.537</b>

**Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop**

<b>(in duizenden euro's)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Resultaat Slimmer Kopen® nieuwbouwprojectenvoorwaarden	-9	-698
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering VOV</b>	<b>-9</b>	<b>-698</b>

## NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

### Opbrengst overige activiteiten

(in duizenden euro's)	2025	2024
Opbrengsten uit hoofde van beheeractiviteiten voor VvE's	944	944
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	715	705
<b>Totaal Opbrengsten overige activiteiten</b>	<b>1.659</b>	<b>1.649</b>

### Kosten overige activiteiten

(in duizenden euro's)	2025	2024
Kosten uit hoofde van beheeractiviteiten voor VvE's en overige dienstverlening	-2.144	-1.873
<b>Totaal kosten overige activiteiten</b>	<b>-2.144</b>	<b>-1.873</b>

## OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

(in duizenden euro's)	2025	2024
Kosten uit hoofde van Verslaggeving (intern & extern)	-978	-1.014
Kosten uit hoofde van treasury	-122	-138
Kosten uit hoofde van fiscaliteiten	-73	-77
Kosten uit hoofde van Netwerkbeheer, accountmanagement en opdrachtgeverschap	-239	-262
Kosten uit hoofde van personeel & organisatie	-49	-66
Kosten uit hoofde van IT	-65	-120
Kosten uit hoofde van Beleid/JZ/Control	-1.135	-882
<b>Totaal organisatiekosten</b>	<b>-2.663</b>	<b>-2.559</b>

## LEEFBAARHEID

(in duizenden euro's)	2025	2024
Leefbaarheidsbijdrage sociale activiteiten	-999	-1.043
Overige leefbaarheidsuitgaven	-123	-92
<b>Totaal leefbaarheid</b>	<b>-1.122</b>	<b>-1.135</b>

## FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

### Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

(in duizenden euro's)	2025	2024
Overige rentebaten	684	793
<b>Totaal rentebaten</b>	<b>684</b>	<b>793</b>

### Rentelasten en soortgelijke kosten

(in duizenden euro's)	2025	2024
Op basis van lening contracten Stichting Trudo	-7.226	-6.040
<b>Totaal rentelasten</b>	<b>-7.226</b>	<b>-6.040</b>

## BELASTINGEN

### Vennootschapsbelasting

(in duizenden euro's)	2025	2024
Acute belastingen	-574	-1.200
Mutatie latente belastingen	4.723	-5.140
<b>Totaal</b>	<b>4.149</b>	<b>-6.340</b>

### Verloopoverzicht effectieve belastingdruk (in duizenden euro's)

Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening	3.051
Verwachte belasting tegen het toepasselijk tarief 25,8%	-787
<i>Belastingeffect van de belangrijkste componenten van de belastinglast</i>	
<i>Permanente verschillen</i>	
Investeringsfaciliteiten	4.192
Overige permanente verschillen	-4
<i>Impact tariefsopstapje</i>	
Tariefsopstapje	14
<i>Mutatie latenties</i>	
Opwaardering latentie	0
Afwaardering latentie	-1.429
Impact door aanpassing van de verdisconteringsvoet voor latenties gewaardeerd boven nihil	-790
Impact door aanpassing van de verdisconteringsvoet voor latenties gewaardeerd op nihil	-1.822
<i>Correcties voorgaande jaren</i>	
Correctie acute VPB voorgaande jaren	-150
Correctie latente VPB voorgaande jaren	4.925
<b>Totale VPB last</b>	<b>4.149</b>
<b>Effectief belastingtarief</b>	<b>-135,98%</b>

Ultimo 2025 bedraagt het totaal van verrekenbare verliezen € 35,2 miljoen.

Stichting Trudo volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

### Resultaat deelnemingen

(in duizenden euro's)	2025	2024
Aandeel in resultaat van deelnemingen	-629	-488
<b>Totaal aandeel in resultaat van deelnemingen</b>	<b>-629</b>	<b>-488</b>

### Afschrijvingen op (im)materiele vaste activa

(in duizenden euro's)	2025	2024
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	37	-112
Afschrijvingen op Goodwill en Immateriële vaste activa	130	440
<b>Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa</b>	<b>167</b>	<b>328</b>

## Lonen, salarissen, sociale lasten

(in duizenden euro's)	2025	2024
Lonen en salarissen	5.763	5.258
Sociale lasten	885	789
Pensioenlasten	689	597
<b>Totaal lonen, salarissen, sociale lasten</b>	<b>7.337</b>	<b>6.644</b>

### Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende 2025 waren 78,36 werknemers in dienst (2024: 75,32). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2024: 0).

Het hierin inbegrepen aantal werknemers bij proportioneel geconsolideerde maatschappijen bedraagt 16,08 in 2025 (2024: 16,0). Daarnaast heeft Trudo 4,08 fte (2024: 4,21) in dienst die volledig gedetacheerd worden.

### Pensioenlasten

Trudo is aangesloten bij het bedrijfstakpensioenfonds SPW. 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 Trudo. De dekkingsgraad van het SPW bedraagt ultimo 2025 144,2 procent en ligt daarmee boven het vereiste minimum van 126,4 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/premiekorting.

### Accountantskosten

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Onderzoek van de jaarrekening	185	177
Andere controle opdrachten	33	31
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij 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

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2025 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan met een invloed op de feitelijke situatie per balansdatum.

Enkelvoudige balans per 31 december 2025

Trudo (voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

<b>ACTIVA</b>	<b>31-12-2025</b> <b>in Euro's</b>	<b>31-12-2024</b> <b>in Euro's</b>
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>IMMATERIELE VASTE ACTIVA</b>		
Immateriële vaste activa	155	284
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>155</b>	<b>284</b>
<b>MATERIELE VASTE ACTIVA</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.613	1.517
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>3.613</b>	<b>1.517</b>
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.116.581	1.063.591
Niet DAEB-vastgoed in exploitatie	25.626	24.749
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	750.408	726.240
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	26.141	28.214
<b>Totaal Vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.918.756</b>	<b>1.842.794</b>
<b>FINANCIELE VASTE ACTIVA</b>		
Deelneming	118.984	114.823
Belastinglatenties	16.057	11.334
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>135.041</b>	<b>126.157</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>2.057.565</b>	<b>1.970.752</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Vorraden</b>		
Vorraad teruggekochte woningen	20.816	10.217
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		
<b>Totaal voorraden</b>	<b>20.816</b>	<b>10.217</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	239	225
Overige debiteuren	137	273
Overlopende activa	454	981
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>830</b>	<b>1.479</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>16.974</b>	<b>16.412</b>
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>38.620</b>	<b>28.108</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>2.096.185</b>	<b>1.998.860</b>

## Enkelvoudige balans per 31 december 2025

Trudo (voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

<b>PASSIVA</b>	<b>31-12-2025 in Euro's</b>	<b>31-12-2024 in Euro's</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Overige reserve	418.513	336.731
Herwaarderingsreserve	556.680	558.297
Resultaat boekjaar	7.200	80.165
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>982.393</b>	<b>975.193</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>		
Voorziening onrendabele investeringen	28.916	23.809
Overige voorzieningen	84	101
Voorziening latente belastingverplichtingen	178	159
	<b>29.178</b>	<b>24.069</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Leningen kredietinstellingen	327.406	289.049
Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	718.176	689.998
Overige schulden	380	380
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>1.045.962</b>	<b>979.427</b>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	30.643	10.636
Schulden aan leveranciers	624	779
Schulden aan groepsmaatschappijen	-111	-242
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.441	1.834
Overlopende passiva	6.055	7.164
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>38.652</b>	<b>20.171</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>2.096.185</b>	<b>1.998.860</b>

## 8.5 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2025

Trudo (x € 1.000)

	2025 in euro's	2024 in euro's
<b>Exploitatie vastgoedportefeuille</b>		
Huuropbrengsten	37.496	36.850
Opbrengsten servicecontracten	845	852
Lasten servicecontracten	-845	-852
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.149	-3.083
Lasten onderhoudsactiviteiten	-13.467	-12.752
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.024	-5.569
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>14.856</b>	<b>15.446</b>
<b>Verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
<b>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Verkoop vastgoedportefeuille</b>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-3.935	-2.919
Toegerekende organisatiekosten	-908	-609
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.175	-517
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-6.018</b>	<b>-4.044</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-31.771	-48.008
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	28.979	106.734
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	1304	16.694
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-1.488</b>	<b>75.420</b>
Opbrengst overige activiteiten	277	277
Kosten overige activiteiten	0	0
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>277</b>	<b>277</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-2.288</b>	<b>-2.229</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-1.122</b>	<b>-1.135</b>
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	430	536
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.815	-5.615
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-6.385</b>	<b>-5.079</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>-2.168</b>	<b>78.655</b>
Belastingen	5.207	-5.972
Resultaat deelnemingen	4.161	7.482
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>7.200</b>	<b>80.165</b>

## **8.6 Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2025**

### **Algemeen**

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2025 van Trudo.

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.

## 8.6.1 Activa

### Vastgoedbeleggingen

(in duizenden euro's)	31-12-2025	31-12-2024
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.116.581	1.063.591
niet DAEB-vastgoed in exploitatie	25.626	24.749
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	750.408	726.240
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	26.141	28.214
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.918.756</b>	<b>1.842.794</b>

De mutaties zijn in het navolgende schema samengevat:

	DAEB-vastgoed in exploitatie x € 1.000	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie x € 1.000
<i>1 januari 2025</i>		
Verrijgingsprijzen	545.271	24.783
Cumulatieve herwaardering	548.740	9.557
Cumulatieve waardeverminderingen	-30.420	-9.592
<b>Boekwaarde 1 januari 2025</b>	<b>1.063.591</b>	<b>24.749</b>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	81.516	321
Desinvesterings	-9.271	-258
Herwaardering	52.219	986
Terugneming van herwaardering	-53.908	-914
Waardeverminderingen	-35.284	-125
Terugneming van waardeverminderingen	17.718	872
Herclassificaties	0	-5
<b>Totaal mutaties</b>	<b>52.990</b>	<b>877</b>
<i>31 december 2025</i>		
Verrijgingsprijzen	617.516	24.842
Cumulatieve herwaardering	547.051	9.629
Cumulatieve waardeverminderingen	-47.986	-8.845
<b>Boekwaarde 31 december 2025</b>	<b>1.116.581</b>	<b>25.626</b>

### Verklaring waardemutatie

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

	DAEB-vastgoed in exploitatie x € 1.000	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie x € 1.000
<b>Boekwaarden per 1 januari 2025</b>	<b>1.063.591</b>	<b>24.749</b>
Voorraadmutaties	23.056	7
Vastgoedgegevens	72.804	-91
Methodische wijzigingen	914	0
Validatie	-9.717	-101
Marktontwikkelingen	-34.067	1.062
<b>Totaal mutaties</b>	<b>52.990</b>	<b>877</b>
<b>Boekwaarde per 31 december 2025</b>	<b>1.116.581</b>	<b>25.626</b>

### Gevoeligheidsanalyse (indicatief)

Parameter	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde	Effect op marktwaarde %
Markthuur	+ 10%	57.445.676	5,0%
	- 10%	-37.888.236	-3,3%
Leegwaarde	+ 10%	51.584.823	4,5%
	- 10%	-29.800.443	-2,6%
Disconteringsvoet	+ 0,5 %-punt	-83.741.346	-7,3%
	- 0,5 %-punt	165.208.141	14,5%
Exit yield	+ 0,5 %-punt	-2.737.109	-0,2%
	- 0,5 %-punt	3.197.639	0,3%

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2025 € 789.619.509.

De opbouw van de beleidswaarde van Trudo per 31 december 2025 laat zich als volgt presenteren:

	DAEB-vastgoed in exploitatie x € 1.000	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie x € 1.000
<b>Marktwaarde per 31 december 2025</b>	<b>1.116.581</b>	<b>25.626</b>
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	-71.235	8
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-417.916	43
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid	38.922	283
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven	-46.252	-865
Aanpassing disconteringsvoet	143.861	563
<i>Totaal aanpassingen</i>	<i>-352.620</i>	<i>32</i>
<b>Beleidswaarde per 31 december 2025</b>	<b>763.961</b>	<b>25.658</b>

### Gevoeligheidsanalyse (indicatief)

Parameter	Effect wijziging parameter	Effect op beleidswaarde	Effect op beleidswaarde %
Disconteringsvoet	+ 0,5 %-punt	-76.974.615	-10%
	- 0,5 %-punt	90.885.575	12%
Exit yield	+ 0,5 %-punt	-2.737.109	0%
	- 0,5 %-punt	3.197.639	0%
Beleidsbeheer	+ €100	-18.600.590	-2%
	- €100	18.600.590	2%
Beleidsonderhoud	+ €100	-18.600.590	-2%
	- €100	18.600.590	2%

### Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	x € 1.000
<b>Boekwaarden per 1 januari 2025</b>	<b>726.240</b>
<b>Mutaties 2025</b>	
Investeringen	93.280
Overnames/ nieuwe consolidatie	0
Desinvestering	- 62.803
Herwaardering	-6.302
Waardeverminderingen	0
Terugneming van waardeverminderingen	0
Herclassificaties	-6
Overboekingen	0
Totaal mutaties	24.168
<b>Boekwaarden per 31 december 2025</b>	<b>750.408</b>

### Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 3.729 verhuureenheden opgenomen (2024: 3.683 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

	X € 1.000
<b>Boekwaarde 1 januari 2025</b>	<b>28.214</b>
<i>Mutaties</i>	
Investerings	58.610
Desinvesteringen	0
Waardeverminderingen	-14.619
Terugneming van waardeverminderingen	440
Overboeking naar Activa in exploitatie	-47.298
Overboeking van Activa in exploitatie	645
Overboeking naar activa TDV	151
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-2.073</b>
<b>Boekwaarde 31 december 2025</b>	<b>26.141</b>

### FINANCIËLE VASTE ACTIVA

(in duizenden euro's)	31-12-2025	31-12-2024
Deelnemingen	118.894	114.823
Latente belastingvorderingen	16.057	11.334
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>135.041</b>	<b>126.157</b>

### Deelnemingen

(in duizenden euro's)	2025	2024
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>114.823</b>	<b>101.341</b>
Investerings	0	0
Resultaat deelnemingen	4.161	7.482
Dividend	0	0
Desinvesteringen	0	0
Waardeverminderingen	0	0
<b>Stand per 31 december</b>	<b>118.894</b>	<b>114.823</b>

De deelneming betreft:

	Aandeel	Resultaat boekjaar	Eigen vermogen per 31 december 2025
<i>Volledig geconsolideerde groepsmaatschappij</i>			
Trudo Holding B.V. Eindhoven	100 %	4.161	118.894

### Belastinglatenties

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 1,58% na aftrek van de vennootschapsbelasting en hebben een gemiddelde looptijd van 4 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 17,7 miljoen.

### Vorraden

(in duizenden euro's)	31-12-2025	31-12-2024
Vorraad teruggekochte woningen	20.816	10.217
<b>Totaal overige voorraden</b>	<b>20.816</b>	<b>10.217</b>

Het aantal woningen bestemd verkoop bedraagt 86 (2024: 46) Het aantal woningen welke naar verwachting binnen 1 jaar verkocht zal zijn bedraagt 86. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt tenminste de boekwaarde van € 20,8 miljoen.

### Vorderingen

(in duizenden euro's)	31-12-2025	31-12-2024
Huurdebiteuren	239	225
Overige debiteuren	137	273
Overlopende activa	454	981
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>830</b>	<b>1.479</b>

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

(in duizenden euro's)	31-12-2025	31-12-2024
Vrij opneembare banktegoeden:		
- kasgelden	16.974	16.412
<b>Totaal liquide middelen</b>	<b>16.974</b>	<b>16.412</b>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Trudo.

## 8.6.2 Passiva

### Eigen vermogen

(in duizenden euro's)	31-12-2025	31-12-2024
Overige reserve	418.513	336.731
Herwaarderingsreserve	556.680	558.297
Resultaat boekjaar	7.200	80.165
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>982.393</b>	<b>975.193</b>

Het verloop van de overige reserve is als volgt:

	2025	2024
<b>Stand 1 januari</b>	<b>336.731</b>	<b>354.775</b>
Resultaat voorgaand boekjaar	80.165	61.829
Toename/Afname Herwaarderingsreserve	1.617	-79.873
<b>Stand 31 december</b>	<b>418.513</b>	<b>336.731</b>

Het verloop van de herwaarderingsreserve:

	2025	2024
<b>Stand 1 januari</b>	<b>558.297</b>	<b>478.424</b>
Realisatie	-18.311	-17.980
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	16.694	97.853
Overige mutaties	0	0
<b>Stand 31 december</b>	<b>556.680</b>	<b>558.297</b>

### Eigen vermogen

Per 31 december 2025 is in totaal € 557 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2024: € 558 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 waarden 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 € 347 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 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 markthuur 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 2025 ten bedrage van € 7.200.172 geheel toe te voegen aan de overige reserves.

## Voorzieningen

(in duizenden euro's)	31-12-2025	31-12-2024
Voorziening onrendabele investeringen	28.916	23.809
Overige voorzieningen	262	260
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>29.178</b>	<b>24.069</b>

### Voorziening onrendabele investeringen

2025	DAEB vastgoed x € 1.000	niet DAEB vastgoed x € 1.000	Enkelvoudig TI x € 1.000
Stand per 1 januari	23.483	326	23.809
<i>Mutaties:</i>			
Dotaties	29.913	0	29.913
Onttrekkingen	-24.780	-26	-24.806
Vrijval	0	0	0
<b>Stand per 31 december</b>	<b>28.616</b>	<b>300</b>	<b>28.916</b>

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. De voorzieningen is volledig als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

## LANGLOPENDE SCHULDEN

### Leningen kredietinstellingen

(in duizenden euro's)	31-12-2025	31-12-2024
Leningen kredietinstellingen Stichting Trudo	327.406	289.049
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>327.406</b>	<b>289.049</b>

### Leningen kredietinstellingen

	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	289.049	268.285
Gerubriceerd onder kortlopende schulden	10.636	22.029
Saldo per 1 januari	299.685	290.314
Mutaties in het boekjaar		
- bij: nieuwe leningen	69.000	31.400
- bij: Agio op nieuwe leningen (Vestia)	0	0
- periodieke en contractuele aflossingen	-10.560	-21.954
- af: vrijval agio leningen	-76	-75
Saldo lang vreemd vermogen	358.049	299.685
Herrubricering naar kortlopende schulden	-30.643	-10.636
Boekwaarde per 31 december	<b>327.406</b>	<b>289.049</b>

### Leningen kredietinstellingen Trudo

Stand per 31 december 2025	Aflossing- verplichting 2025	Resterende Looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
358.049	30.643	75.342	252.063

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 2025 minus de aflossingsverplichting 2025 bedraagt € 327.405.679 (€ 358.049.073 -/- € 30.643.394).

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2025 € 324.283.441. De marktwaarde is gebaseerd op de reële waarde waarbij de 6M Euribor-curve per 31 december 2025 als

basisyield is gehanteerd, vermeerderd met een opslagcurve zoals die door de sectorbanken NWB/BNG wordt toegepast bij nieuwe leningen.

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
20.574	10.285	10.589	33.597

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 358.049.073 opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen. Het gemiddelde rentepercentage bedraagt 2,13 procent.

Deze leningen hebben de volgende kenmerken:

	2025	2024
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	358.049	299.685
Gemiddelde rente	2,13%	2,00%
Gemiddelde looptijd	13,08	15,40
Reële waarde	324.283	287.684
<i>Leningen met variabele rente</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	2.000	2.000
Gemiddelde rente	2,305%	3,750%
Gemiddelde looptijd	0,88	1,88
Reële waarde	10.007	2.004

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 0,195%. Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven. (Bedragen x € 1.000)

	Geldgever	Hoofdsom	Basisrente	Spread	Totale coupon	Aanpassing	Einddatum
99	NWB	15.000.000	3,840	0,200	4,040	16-2-2026	2058
105	NWB	13.500.000	2,440	0,090	2,530	3-10-2027	2043
104	BNG	9.000.000	2,830	0,320	3,150	15-4-2028	2060
96	NWB	15.000.000	3,830	0,210	4,040	15-7-2026	2055

### Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden

(in duizenden euro's)	31-12-2025	31-12-2024
Terugkoopverplichting woningen verkoop onder voorwaarden	718.176	689.998
<b>Totaal terugkoopverplichting</b>	<b>718.176</b>	<b>689.998</b>

### Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden

	x € 1.000
<i>1 januari 2025</i>	
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	498.636
Verminderings/ vermeerderingen na overdracht	191.362
<b>Schuld per 1 januari 2025</b>	<b>689.998</b>
<i>Mutaties</i>	
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	93.274
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarde	- 59.848
Herwaardering	-5.248
<i>31 december 2025</i>	
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	532.062
Verminderings/ vermeerderingen na overdracht	186.114
<b>Schuld per 31 december 2025</b>	<b>718.176</b>

## Kortlopende schulden

(in duizenden euro's)	31-12-2025	31-12-2024
Schulden aan kredietinstellingen	30.643	10.636
Schulden aan leveranciers	624	779
Schulden aan groepsmaatschappijen	111	242
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.441	1.834
Overlopende passiva	6.055	7.164
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>38.652</b>	<b>20.171</b>

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.

### 8.6.3 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

#### Fiscale eenheid

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.

### 8.6.4 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

#### Resultaat deelneming

(in duizenden euro's)	2025	2024
Trudo Holding BV	4.161	7.482
<b>Totaal Resultaat deelneming</b>	<b>4.161</b>	<b>7.482</b>

## Overige informatie

### Werknemers

De vaste formatie van Trudo dat zich bezighoudt met beheer en exploitatie bestaat uit 57,15 fte Per 31 december 2025 zijn hiertoe 67 personen in dienst bij Trudo (2024: 62). Daarnaast heeft Trudo nog 5,13 fte in dienst die volledig worden gedetacheerd.

Alle personeelsleden zijn werkzaam in Nederland.

## 8.7 Gescheiden verantwoording DAEB / niet DAEB

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

### Enkelvoudige gescheiden balans DAEB (x € 1.000)

ACTIVA	DAEB 31-12-2025	DAEB 31-12-2024
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>IMMATERIELE VASTE ACTIVA</b>		
Immateriële vaste activa	155	284
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>155</b>	<b>284</b>
<b>MATERIELE VASTE ACTIVA</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.613	1.517
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>3.613</b>	<b>1.517</b>
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.116.581	1.063.591
Niet DAEB-vastgoed in exploitatie	0	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	746.248	721.736
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	26.045	27.950
<b>Totaal Vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.888.874</b>	<b>1.813.277</b>
<b>FINANCIELE VASTE ACTIVA</b>		
Deelneming	134.212	129.622
Latente belastingvorderingen	16.057	11.334
Vorderingen op groepsmaatschappijen	15.791	15.791
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>166.060</b>	<b>156.747</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>2.058.702</b>	<b>1.971.825</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
Overige voorraden	0	0
Vorraad teruggekochte woningen	20.498	10.217
	<b>20.498</b>	<b>10.217</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	192	192
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0
Overige debiteuren	128	273
Belastingen en sociale premies	0	0
Overlopende activa	441	981
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>761</b>	<b>1.447</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>11.478</b>	<b>10.232</b>
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>32.737</b>	<b>21.896</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>2.091.439</b>	<b>1.993.721</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>DAEB 31-12-2025</b>	<b>DAEB 31-12-2024</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Overige reserve	428.143	346.288
Herwaarderingsreserve	547.050	548.740
Onverdeeld resultaat	7.200	80.165
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>982.393</b>	<b>975.193</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>		
Voorziening onrendabele investeringen	28.617	23.483
Overige voorzieningen	84	101
Voorziening latente belastingverplichtingen	178	159
	<b>28.879</b>	<b>23.743</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Leningen overheid en kredietinstellingen	327.406	289.049
Leningen groepsmaatschappijen	0	0
Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	714.131	685.622
Overige schulden	380	380
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>1.041.917</b>	<b>975.051</b>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	30.643	10.636
Schulden aan leveranciers	624	779
Schulden aan groepsmaatschappijen	-58	-175
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.481	1.821
Overlopende passiva	5.560	6.673
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>38.250</b>	<b>19.734</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>2.091.439</b>	<b>1.993.721</b>

## Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening DAEB (x € 1.000)

	DAEB 2025	DAEB 2024
<b>Exploitatie vastgoedportefeuille</b>		
Huuropbrengsten	35.503	34.965
Opbrengsten servicecontracten	652	656
Lasten servicecontracten	-652	-656
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.964	-2.898
Lasten onderhoudsactiviteiten	-12.441	-12.049
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.538	-5.070
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>14.560</b>	<b>14.948</b>
<b>Verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
<b>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Verkoop vastgoedportefeuille</b>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-3.873	-2.884
Toegerekende organisatiekosten	-908	-609
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.175	-517
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-5.956</b>	<b>-4.010</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-31.771	-47.870
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	28.322	106.160
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	1.317	16.710
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-2.132</b>	<b>75.000</b>
Opbrengst overige activiteiten	277	277
Kosten overige activiteiten	0	0
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>277</b>	<b>277</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-2.078</b>	<b>-2.038</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-1.122</b>	<b>-1.135</b>
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	722	828
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.815	-5.615
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-6.093</b>	<b>-4.786</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>-2.544</b>	<b>78.256</b>
Belastingen	5.154	-5.972
Resultaat deelnemingen	4.590	7.881
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>7.200</b>	<b>80.165</b>

## Gescheiden kasstroomoverzicht DAEB (x € 1.000)

	DAEB 2025	DAEB 2024
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren	35.466	34.216
Vergoedingen	652	652
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	277	265
Ontvangen interest	647	753
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>37.042</b>	<b>35.886</b>
<b>Uitgaven:</b>		
Erfpacht	522	511
Betalingen aan werknemers	2.964	2.688
Onderhoudsuitgaven	13.202	12.070
Overige bedrijfsuitgaven	7.597	6.872
Betaalde interest	6.163	5.167
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	145	143
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings gebonden	1.070	1.107
Vennootschapsbelasting	1.360	1.099
<b>Totaal uitgaande kasstromen</b>	<b>33.023</b>	<b>29.657</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>4.019</b>	<b>6.229</b>

	DAEB 2025	DAEB 2024
<b>(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	28.067	25.426
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	68.914	45.796
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	-4.722	-3.456
<b>Totaal ingaande kasstroom MVA</b>	<b>90.259</b>	<b>67.766</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	58.464	25.469
Verbeteruitgaven	15.728	5.993
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop	0	0
Nieuwbouw verkoop	131	493
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	75.307	46.340
Sloopuitgaven		
Investerings overig	2.386	229
<b>Totaal MVA uitgaande kasstroom</b>	<b>152.016</b>	<b>78.524</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-61.757</b>	<b>-10.758</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	1.013	426
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	-469	-115
Uitgaven overig	0	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>544</b>	<b>311</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>61.213</b>	<b>-10.447</b>

	DAEB 2025	DAEB 2024
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	69.000	31.400
Nieuwe niet door WSW geborgde Leningen niet-DAEB-investeringen	0	0
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	10.560	21.954
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>58.440</b>	<b>9.446</b>
Mutatie liquide middelen	1.246	5.228
Liquide middelen per 1 januari	10.232	5.004
<b>Liquide middelen per 31 december</b>	<b>11.478</b>	<b>10.232</b>

Enkelvoudige gescheiden balans niet DAEB (x € 1.000)

ACTIVA	niet DAEB 31-12-2025	niet DAEB 31-12-2024
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>IMMATERIELE VASTE ACTIVA</b>		
Immateriële vaste activa	0	0
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>MATERIELE VASTE ACTIVA</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	0
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	0	0
Niet DAEB-vastgoed in exploitatie	25.626	24.749
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.160	4.504
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	96	263
<b>Totaal Vastgoedbeleggingen</b>	<b>29.882</b>	<b>29.516</b>
<b>FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>		
Deelneming	118.984	114.823
Latente belastingvorderingen	0	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>118.984</b>	<b>114.823</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>148.866</b>	<b>144.339</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
Overige voorraden	0	0
Vorraad teruggekochte woningen	318	0
	<b>318</b>	<b>0</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	47	33
Vorderingen op groepsmaatschappijen	53	67
Overige debiteuren	9	0
Belastingen en sociale premies	0	0
Overlopende activa	13	0
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>122</b>	<b>100</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>5.496</b>	<b>6.180</b>
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>5.936</b>	<b>6.280</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>154.802</b>	<b>150.619</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>niet DAEB 31-12-2025</b>	<b>niet DAEB 31-12-2024</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Overige reserve	119.992	112.183
Herwaarderingsreserve	9.629	9.557
Onverdeeld resultaat	4.590	7.881
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>134.211</b>	<b>129.622</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>		
Voorziening onrendabele investeringen	299	325
Overige voorzieningen	0	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
	<b>299</b>	<b>325</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Leningen overheid en kredietinstellingen	0	0
Leningen groepsmaatschappijen	15.791	15.791
Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	4.045	4.376
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>19.836</b>	<b>20.167</b>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
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	-40	13
Overlopende passiva	496	493
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>456</b>	<b>506</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>154.802</b>	<b>150.619</b>

## Enkelvoudige gescheiden winst–en–verliesrekening niet DAEB (x € 1.000)

	Niet-DAEB 2025	Niet-DAEB 2024
<b>Exploitatie vastgoedportefeuille</b>		
Huuropbrengsten	1.993	1.886
Opbrengsten servicecontracten	193	196
Lasten servicecontracten	-193	-196
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-185	-186
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.026	-702
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-485	-499
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>297</b>	<b>498</b>
<b>Verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
<b>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Verkoop vastgoedportefeuille</b>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-61	-35
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-61</b>	<b>-35</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	-138
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	656	574
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	-13	-16
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>643</b>	<b>419</b>
Opbrengst overige activiteiten	0	0
Kosten overige activiteiten	0	0
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-211</b>	<b>-191</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-292	-292
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-292</b>	<b>-292</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>376</b>	<b>400</b>
Belastingen	53	0
Resultaat deelnemingen	4.161	7.482
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>4.590</b>	<b>7.881</b>

## Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht niet DAEB (x € 1.000)

	niet DAEB 2025	niet DAEB 2024
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren	2.126	1.979
Vergoedingen	191	199
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	19	14
Ontvangen interest	0	0
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>2.326</b>	<b>2.192</b>
<b>Uitgaven:</b>		
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	168	154
Onderhoudsuitgaven	1.130	700
Overige bedrijfsuitgaven	810	758
Betaalde interest	292	292
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	0	0
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings gebonden	0	1
Vennootschapsbelasting	0	0
<b>Totaal uitgaande kasstromen</b>	<b>2.400</b>	<b>1.905</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>-64</b>	<b>287</b>

	niet DAEB 2025	niet DAEB 2024
<b>(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	0	298
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dpi-periode	315	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	-61	-36
<b>Totaal ingaande kasstroom MVA</b>	<b>254</b>	<b>262</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	48	336
Verbeteruitgaven	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop		
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	633	0
Sloopuitgaven	0	0
Investerings overig	0	0
<b>Totaal MVA uitgaande kasstroom</b>	<b>681</b>	<b>336</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-427</b>	<b>-75</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	136	74
Ontvangsten overig	684	68
Uitgaven verbindingen	-1.013	-426
Uitgaven overig	0	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>-193</b>	<b>-285</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-620</b>	<b>-359</b>

	niet DAEB 2025	niet DAEB 2024
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Nieuwe niet door WSW geborgde Leningen niet-DAEB-investeringen	0	0
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Mutatie liquide middelen	-684	-72
Liquide middelen per 1 januari	6.180	6.252
<b>Liquide middelen per 31 december</b>	<b>5.496</b>	<b>6.180</b>

## 8.8 Wet normering bezoldiging toefunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging toefunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. De WNT is van toepassing op Stichting Trudo. Het voor Stichting Trudo toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 206.000 (Bezoldigingsmaximum Woningcorporaties Klasse F).

De bezoldiging van de toefunctionarissen die over 2025 in het kader van de WNT verantwoord worden is als volgt:

	2025	2024
Functie	Bestuurder	Bestuurder
Naam	E.J.P. Jansen	E.J.P. Jansen
Aanvang functievervulling	1-1-2025	1-1-2024
Einde functievervulling	31-12-2025	31-12-2024
Omvang dienstverband (in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja
<i>Bezoldiging</i>		
Beloning incl. belastbare onkostenvergoedingen	183.546	172.309
Voorzieningen beloning betaalbaar op termijn	22.454	22.691
<i>Sub totaal</i>	<i>206.000</i>	<i>195.000</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	206.000	195.000
Onverschuldigd bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	206.000	195.000
Reden overschrijding	n.v.t.	n.v.t.

	2025	2024
Functie	Bestuurder	Bestuurder
Naam	J.J.M. Goijaerts	J.J.M. Goijaerts
Aanvang functievervulling	1-1-2025	1-1-2024
Einde functievervulling	31-12-2025	31-12-2024
Omvang dienstverband (in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja
<i>Bezoldiging</i>		
Beloning incl. belastbare onkostenvergoedingen	183.505	172.309
Voorzieningen beloning betaalbaar op termijn	22.495	22.691
<i>Sub totaal</i>	<i>206.000</i>	<i>195.000</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	206.000	195.000
Onverschuldigd bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	206.000	195.000
Reden overschrijding	n.v.t.	n.v.t.

## Toezichthoudende topfunctionarissen

2025	MPrins	S. Walsma	D. Woestenberg	M. Paulen	O. Ruijters	Y. Leenen
Funcctiegegevens	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 2025	1-1-2025	1-1-2025	1-1-2025	1-1-2025	12-2-2025	1-1-2025
Einde functievervulling in 2025	31-12-2025	31-12-2025	31-12-2025	31-12-2025	31-12-2025	3-1-2025
Totale bezoldiging	24.720	16.480	16.480	16.480	14.584	135
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	30.900	20.600	20.600	20.600	18.230	169
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.

2024	MPrins	A.Wierner	S. Walsma	Y. Leenen	D. Woestenberg	M. Paulen
Funcctiegegevens	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 2024	1-1-2024	1-1-2024	1-1-2024	1-1-2024	1-1-2024	1-1-2024
Einde functievervulling in 2024	31-12-2024	31-8-2024	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2024
Totale bezoldiging	23.400	10.400	15.600	15.600	15.600	15.600
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	29.250	13.000	19.500	19.500	19.500	19.500
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, 16 juni 2026

Het bestuur,

E.J.P. Jansen MSc QC

De Raad van Commissarissen,

Mevr. Ir. M. Prins

Dhr. Drs. S. Walsma

Dhr. Drs. M. Paulen

Mevr. Mr. Drs. D. Woestenberg MA MA

Dhr O Ruijters

## **9 Overige gegevens**

### **Statutaire bepaling inzake resultaatbestemming**

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

## **9.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Zie bijlage op pagina 135.

## **9.2 Verklaring van het bestuur**

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 28, lid 1 van de statuten is onder verantwoordelijkheid van het bestuur van Trudo het jaarverslag over 2024 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 135.

Wij hebben het jaarverslag ter vaststelling voorgelegd aan de Raad van Commissarissen.

Eindhoven, 16 juni 2026

Het bestuur

E.J.P. Jansen MSc QC

### 9.3 Verklaring van de Raad van Commissarissen

Op basis van het bepaalde in artikel 25, lid 2 van de statuten van Trudo, heeft het bestuur van Trudo ons het jaarverslag over 2025 voorgelegd. Daarin zijn het bestuursverslag inclusief volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening opgenomen.

Wij hebben kennisgenomen 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 16 juni 2026 hebben wij het jaarverslag vastgesteld.

Eindhoven, 16 juni 2026

De Raad van Commissarissen

Voorzitter: Mevr. Ir. M. Prins

Leden: Dhr. Drs. S. Walsma

Mevr. Mr. Drs. D. Woestenberg MA MA

Dhr. Drs. M. Paulen

O. Ruijters

## **Bijlage controle verklaring van de onafhankelijke accountant**

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

## Verklaring over de jaarrekening 2025

---

### Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting 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 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

### Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025 van Stichting 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 2025;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2025 ; en
- de toelichting met een overzicht van 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 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Boschdijktunnel 10, 5611 AG Eindhoven, Postbus 6365, 5600 HJ Eindhoven, T: 088 792 00 40, [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl)

\*PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl) treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

---

## **De basis voor ons oordeel**

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 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 Trudo zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (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).

---

## **Onze controleaanpak**

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot de kernpunten, fraude en continuïteit, en de aangelegenheden daaruit, bepaald in de context van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Daarom geven wij geen afzonderlijke oordelen of conclusies over de informatie ter ondersteuning van ons oordeel, zoals onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten en de controleaanpak gericht op de frauderisico's en continuïteit.

### **Samenvatting en context**

Stichting Trudo is een toegelaten instelling zoals omschreven in de Woningwet. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte in Eindhoven. In overeenstemming met de Woningwet is het vastgoed in exploitatie in de balans gewaardeerd op actuele waarde volgens de marktwaarde in verhuurde staat. De combinatie van de activiteiten en de waardering op actuele waarde van het vastgoed in exploitatie in de balans is van invloed op de bepaalde materialiteit en de specifieke materialiteit zoals uiteengezet in de paragraaf ‘Materialiteit’.

Als onderdeel van het definiëren van onze controleaanpak hebben wij de materialiteit bepaald en het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben hierbij bijzondere aandacht besteed aan die gebieden waar het bestuur belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld daar waar veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen zijn gemaakt die inherent onzeker zijn. De belangrijkste posten in de jaarrekening die door schattingen van het bestuur worden beïnvloed, zijn de geschiktheid van de basisversie als basis voor de waardering van het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat, de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie en de waardering van het vastgoed in ontwikkeling en de voorziening onrendabele top. Wij hebben deze belangrijkste schattingen aangemerkt als kernpunten van de controle zoals uiteengezet in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

Andere aandachtsgebieden in onze controle, die niet als kernpunten zijn aangemerkt, waren het frauderisico bij vastgoedgerelateerde inkopen (kickback), het frauderisico via doorbreking van de interne beheersingsmaatregelen door het management, de verantwoording van de WNT, de fiscale positie en de waardering van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Wij hebben ervoor gezorgd dat het controleteam over voldoende specialistische kennis en expertise beschikte die nodig was voor de controle van Stichting Trudo. Wij hebben daartoe deskundigen op onder meer het gebied van vennootschapsbelasting, vastgoedwaardering en marktwaarde van de leningportefeuille in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



Materialiteit: €22.352.000

Specifieke materialiteit: €1.027.000

We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie.

Wij hebben alle groepsonderdelen betrokken in onze controle.

Geschiktheid van de basisversie als basis voor de waardering van het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat.

Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde (BOG/MOG/ZOG -vastgoed, parkeerplaatsen en niet-reguliere woningen).

Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Waardering vastgoed in ontwikkeling en voorziening onrendabele top.

## Materialiteit

De reikwijdte van onze controle wordt beïnvloed door het toepassen van materialiteit. Het begrip 'materieel' wordt toegelicht in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij bepalen, op basis van ons professionele oordeel, kwantitatieve grenzen voor materialiteit waaronder de materialiteit voor de jaarrekening als geheel, zoals uiteengezet in onderstaande tabel. Deze grenzen, evenals de kwalitatieve overwegingen daarbij, helpen ons om de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden voor de individuele posten en toelichtingen in de jaarrekening te bepalen en om het effect van onderkende afwijkingen, zowel individueel als gezamenlijk, op de jaarrekening als geheel en op ons oordeel, te evalueren.

**Materialiteit voor de groep** €22.352.000

**Specifieke materialiteit** €1.027.000

---

**Hoe is de materialiteit bepaald**

Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Gezien het belang van de vastgoedwaardering gebruiken wij als basis voor deze oordeelsvorming 1% van het balanstotaal van Stichting Trudo.

Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 2% van de totale opbrengsten.

Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2025.

---

**De overwegingen voor de gekozen benchmark**

Wij gebruiken het balanstotaal als de primaire, algemeen in de sector geaccepteerde, benchmark, op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke informatiebehoeften van gebruikers van de jaarrekening. Op basis daarvan zijn wij van mening dat het balanstotaal geschikt is om als basis te dienen voor het bepalen van de materialiteit voor de controle van de aan het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening.

De exploitatie van het woningbezit en de daarmee verband houdende opbrengsten en lasten zijn een belangrijke indicator voor de financiële prestaties van de toegelaten instelling. Wij vinden de benchmark gebaseerd op het balanstotaal niet passend voor de controle van de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten. Daarom hebben wij voor deze posten een specifieke (lagere) materialiteit gehanteerd gebaseerd op een percentage (2%) van de totale opbrengsten.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen materieel zijn. Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2025.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de €1.117.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €51.000 aan hen te rapporteren. Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn rapporteren.

### **De reikwijdte van onze groepscontrole**

Stichting Trudo is de moedermaatschappij van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Trudo. Het overzicht van de groepsstructuur is opgenomen onder 'Hoofdstuk 6.1 Dochtermaatschappijen, deelnemingen en verbintenissen' van de jaarrekening van Stichting Trudo.

Wij hebben de reikwijdte van onze controle zodanig bepaald dat wij voldoende controlewerkzaamheden verrichten om in staat te zijn een oordeel te geven over de jaarrekening als geheel. De groepscontrole heeft zich voornamelijk gericht op de financiële informatie van Stichting Trudo zelf aangezien dat onderdeel individueel financieel significant was voor onze controle. Wij hebben een controle uitgevoerd op de volledige financiële informatie van de groep.

Alle controlewerkzaamheden zijn uitgevoerd door hetzelfde team. Dit team heeft ook de consolidatie van de groep gecontroleerd. Door bovengenoemde werkzaamheden bij (groeps)onderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, zijn wij in staat geweest om voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep te verkrijgen als basis voor ons oordeel over de jaarrekening.

### ***Stichting Trudo maakt gebruik van een serviceprovider***

Stichting Trudo maakt voor de waardering van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de toelichting van de beleidswaarde, gebruik van software. Wij hebben inzicht verkregen in de interne beheersingsomgeving rondom deze software en de verenigbaarheid van de uitgangspunten van de software met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn. Vervolgens hebben wij van de softwareleverancier een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd assurancerapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de software. Daarnaast heeft de certificerende accountant vastgesteld dat, op basis van het doorrekenen van de aan de serviceprovider verstrekte dataset, de uitkomsten overeenkomen met de doorrekening op basis

Vervolgens zijn wij nagegaan of, op basis van onze professionele oordeelsvorming, de certificerend accountant toereikende werkzaamheden heeft uitgevoerd teneinde zekerheid te verkrijgen over de opzet, het bestaan en de effectieve werking van deze interne beheersingsmaatregelen. Ten slotte hebben wij de resultaten en eventuele gerapporteerde uitzonderingen geanalyseerd en meegewogen voor de impact op onze controleaanpak. Door bovengenoemde werkzaamheden zijn wij in staat geweest om, voor zover relevant voor onze controle, te steunen op de werkzaamheden van de accountants van genoemde serviceprovider.

### **Controleaanpak frauderisico's**

Wij hebben risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg zijn van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Trudo en haar omgeving en de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar 'Hoofdstuk 6.5 Risicomanagement' van het jaarverslag, waarin het bestuur haar geïdentificeerde risico's heeft opgenomen.

Wij hebben ten aanzien van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd, waaronder de frauderisicoanalyse van het bestuur, (welke verworven is in de processen), de integriteitscode en de klokkenluidersregeling, en voor zover wij dat noodzakelijk achtten, de werking getoetst van deze interne beheersmaatregelen.

Wij hebben aan de leden van het bestuur en de raad van commissarissen gevraagd of zij op de hoogte waren van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van feitelijke, vermeende of vermoede fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van frauderisico's.

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

## Geïdentificeerde frauderisico's

### Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur met betrekking tot:

- Journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;
- Significante schattingen;
- Significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.

Wij hebben daarbij bijzondere aandacht voor een onjuistheid in de waardering van het vastgoed in exploitatie dat volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde wordt gewaardeerd en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

## Controlewerkzaamheden en observaties

Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen.

Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten waar noodzakelijk geacht.

Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.

Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Hiervoor verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

## Geïdentificeerde frauderisico's

### Het risico van het onttrekken van middelen door niet-zakelijkheid van vastgoed gerelateerde inkoop via kickback-betalingen of door belangenverstrengeling

Stichting Trudo kocht gedurende het boekjaar producten en diensten in bij derden ten aanzien van vastgoed en onderhoud aan het vastgoed.

Hierin bestaat een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude dat betrekking heeft op onzakelijke voorwaarden in inkoop die via het inkoopproces worden verantwoord in de vastgoedbeleggingen of de lasten voor onderhoudsactiviteiten, waarvoor kickbacks aan medewerkers kunnen zijn betaald of door belangenverstrengeling.

## Controlewerkzaamheden en observaties

Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in het proces ten aanzien van vastgoed gerelateerde inkoop.

Wij hebben bijzondere aandacht besteed aan inkooptransacties die worden geregistreerd in de post vastgoedbeleggingen, vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten en specifiek getoetst voor een selectie aan transacties of de inkoop onder zakelijke voorwaarden tot stand zijn gekomen. Daarbij is tevens aandacht besteed aan afwijkingen van bestek, meerwerk en de potentiële nevenfuncties van het bestuur en medewerkers direct betrokken bij de inkoop.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude via kickbacks die zijn betaald aan medewerkers of door belangenverstrengeling.

Wij hebben in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Daarnaast hebben we kennisgenomen van correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen waren die een aanwijzing vormden voor fraude of het niet naleven van wet- en regelgeving.

### Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden van de toegelaten instelling voor ten minste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening. Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- Overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevatte waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hadden door het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten. Wij zijn nagegaan of het bestuur gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gereede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's).
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde verwachte kasstromen voor de periode van ten minste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening door middel van het doornemen van de definitief ingediende dPi en de daaraan ten grondslag liggende meerjarenbegroting.
- Doornemen van de correspondentie met het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en daarmee het verwerven van inzicht in de uitkomsten van de beoordelingen van deze toezichthouders binnen het gezamenlijk beoordelingskader ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Beoordelen van de Interest Coverage Ratio en de Loan To Value in relatie tot het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), waaronder een herberekening van deze ratio's op basis van de gecontroleerde balans en winst-en-verliesrekening en een vergelijking met de door de toezichthouders gestelde normen, ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

## De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens de controle van de jaarrekening. Wij hebben de raad van commissarissen op de hoogte gebracht van de kernpunten. De kernpunten vormen geen volledige weergave van alle risico's en punten die wij tijdens onze controle hebben geïdentificeerd en hebben besproken. Wij hebben in deze paragraaf de kernpunten beschreven met daarbij een samenvatting van de op deze punten door ons uitgevoerde werkzaamheden.

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
<p><b>Geschiktheid van de basisversie als basis voor de waardering van het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat.</b></p> <p><i>Refereer aan de paragraaf grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde en vastgoedbeleggingen in de grondslagen voor de waardering van activa hoofdstuk 8.4.1. Balanswaardering: Activa en aan hoofdstuk 8.4.4. Toelichtingen op de geconsolideerde balans.</i></p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Trudo past hierbij de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van vorig jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van Stichting Trudo.</p>	<p>Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben ten aanzien van de basisversie het risico geïdentificeerd dat het bestuur onterecht oordeelt dat de basisversie toepasbaar is. In de risicoanalyse hebben wij de voorkeur van het bestuur om de basisversie toe te passen betrokken.</p> <p>In reactie op dit risico hebben wij Stichting Trudo gevraagd een schriftelijke standpuntbepaling op te stellen waarin zij uiteenzet welke informatie leidt tot de conclusie dat de basisversie toepasbaar is voor Stichting Trudo. Wij hebben de uitgangspunten in de schriftelijke standpuntbepaling gecontroleerd.</p> <p>Allereerst hebben wij de gebruikte data gecontroleerd. Wij hebben vastgesteld dat deze overeenkomstig het handboek in het rekenmodel is ingevoerd. Daarna hebben wij kennisgenomen van de waardemutatie ten opzichte van vorig jaar door deze te relateren aan feitelijk aantoonbare wijzigingen in de marktomstandigheden.</p> <p>Ook hebben wij de geschiktheid van de uitgangspunten zoals voorgeschreven door het handboek getoetst door deze te vergelijken met publiekelijk beschikbare bronnen. Onderdeel van deze toetsing was de sectorbrede validatie van het handboek van vorig jaar.</p>

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
<p>Zoals genoemd in de paragraaf 'Ons oordeel', verklaren wij dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de economische realiteit. Omdat in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat het risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie.</p> <p>Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt van de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie in combinatie met de significante omvang van de post.</p> <p>Volgens Stichting Trudo kan voldoende worden onderbouwd dat het toepassen van de modelmatige waardering volgens de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst door de uitgangspunten te vergelijken met externe, deels publiek beschikbare, informatie.</p> <p>Daarnaast is de waardemutatie ten opzichte van vorig jaar gerelateerd aan (externe) marktontwikkelingen.</p>	<p>De controlewerkzaamheden zijn uitgevoerd in samenwerking met een door ons ingeschakelde deskundige op het gebied van vastgoedwaardering. Onze werkzaamheden bevestigen dat de uitkomst van de basisversie volgens het handboek binnen een acceptabele bandbreedte ligt.</p> <p>Ook hebben wij gezocht naar tegenstrijdige informatie in de aard van het bezit en de gehanteerde veronderstellingen volgens het handboek, waaruit zou blijken dat de basisversie niet toepasbaar zou zijn voor Stichting Trudo. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen.</p>
<p><b>Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor BOG/MOG/ZOG-vastgoed, parkeerplaatsen en niet-reguliere woningen.</b></p> <p><i>Refereer aan de paragraaf grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde en vastgoedbeleggingen in de grondslagen voor de waardering van activa hoofdstuk 8.4.1. Balanswaardering: Activa en aan hoofdstuk 8.4.4. Toelichtingen op de geconsolideerde balans.</i></p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' is bepaald, bedraagt per</p>	<p>Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden geëvalueerd. Wij hebben ten aanzien van de vastgoedwaardering geïdentificeerd welke aannames het meest belangrijk zijn voor de uitkomst. In onze risicoanalyse hebben wij het risico op sturing van de uitkomst door het bestuur betrokken.</p> <p>Wij hebben de deskundigheid en objectiviteit van de door het bestuur aangestelde externe taxateur geëvalueerd. Dit hebben wij onder meer gedaan door kennis te nemen van de opdrachtbevestiging en vast te stellen dat de door het bestuur aangestelde deskundige is aangesloten bij de relevante beroepsgroepen en ingeschreven is in de registers</p>

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
<p>31 december 2025 EUR 135,6 miljoen. Binnen de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat. Deze vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.</p> <p>Het bestuur maakt gebruik van externe taxateurs voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).</p> <p>Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, de disconteringsvoet, de leegwaarde(stijging) en de markthuurl(stijging) belangrijke veronderstellingen die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. De samenhang van de verschillende vrijheidsgraden en andere informatie leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau.</p> <p>Door de schattingsonzekerheid in deze significante post in de jaarrekening is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.</p>	<p>zoals deze voorgeschreven worden door het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Op basis van de opdrachtbevestiging en een bespreking met de door het bestuur ingeschakelde taxateur hebben wij geen indicaties verkregen van vooringenomenheid van de taxateur en bepaald dat de verstrekte opdracht bruikbaar is voor onze controle.</p> <p>Daarna hebben wij de toepassing van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde gecontroleerd.</p> <p>Wij hebben de waarde per balansdatum mede onderzocht door de waardeontwikkeling van de portefeuille in het verslagjaar te toetsen aan de ontwikkeling volgens externe bronnen. Tevens hebben wij voor een selectie van de complexen de onderbouwing van de marktwaarde in verhuurde staat als geheel door de externe taxateur van Stichting Trudo met behulp van onze eigen vastgoedtaxateur getoetst aan de hand van recent gerealiseerde transacties van vergelijkbare objecten.</p> <p>Daarna hebben wij de waardering volgens het definitieve verslag van de door het bestuur ingeschakelde taxateur aangesloten met de financiële administratie en de jaarrekening.</p> <p>Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering van het vastgoed tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Onze werkzaamheden bevestigen dat de uitkomst van de waardering volgens de full-versie van het Handboek redelijk is.</p>

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
	<p>Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over alle relevante parameters die ten grondslag liggen aan de full-versie van het Handboek.</p> <p>Wij hebben de toelichting getoetst op adequaatheid aan het stelsel voor financiële verslaggeving. Bij de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden hebben wij geen significante bijzonderheden geconstateerd.</p>
<p><b>Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.</b></p> <p><i>Refereer aan de paragraaf vastgoedbeleggingen in de grondslagen voor de waardering van activa hoofdstuk 8.4.1. en aan hoofdstuk 8.4.4. Toelichtingen op de geconsolideerde balans.</i></p> <p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. De beleidswaarde wordt gebruikt om de Loan to Value (nominale schuld ten opzichte van de beleidswaarde) te bepalen en vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) van de toegelaten instelling.</p> <p>Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de beleidswaarde door Stichting Trudo bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF-berekening voor de marktwaarde in verhuurde staat. Deze betreffen het verondersteld door exploiteren met een voortdurende looptijd, gebruik van de streefhuur in plaats van markthuren, inrekenen van de eigen onderhoudslasten, inrekenen van een beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid en het hanteren van de sociale disconteringsvoet zoals deze door het handboek wordt voorgeschreven.</p>	<p>Wij hebben kennisgenomen van de Loan to Value van Stichting Trudo en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio per 31 december 2025 afgezet tegen de limieten zoals beschreven in het financieel kader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de DAEB- en de niet-DAEB-portefeuille. De uitkomst van deze risicoanalyse hebben wij in onze controle ingebed en daarmee mogelijke tendenties in het risico op sturing van de uitkomst door het bestuur in de controle betrokken.</p> <p>Voorts hebben wij de ingeschatte onderhoudsnorm van voorgaand jaar getoetst aan werkelijke onderhoudskosten van het afgelopen jaar. Dit geeft een indicatie van de betrouwbaarheid van de inschattingen door het bestuur.</p> <p>Wij hebben kennisgenomen van de vijf aspecten die het verschil bepalen tussen de DCF berekening van de marktwaarde en de beleidswaarde zoals gedefinieerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In verband met de schattingsonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op de ingerekende norm voor onderhoudslasten.</p>

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
<p>Door het belang van de beleidswaarde in het kader van het financiële continuïteit en de schattingsonzekerheid hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.</p>	<p>Wij hebben de ingerekende onderhoudslasten vergeleken met de intern geformaliseerde meerjarenonderhoudsbegroting. Ook zijn wij de totstandkoming van de meerjarenonderhoudsbegroting nagegaan. Hieruit kregen wij de bevestiging dat de onderhoudsbegroting en het voorraadbeleid worden gebruikt voor de operationele aansturing door de organisatie.</p> <p>Wij concluderen dat de ingerekende meerjarenonderhoudsprognoses en normen passend zijn als input voor de beleidswaarde.</p> <p>Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Op basis van deze analyses en verdere werkzaamheden hebben wij bevestigende informatie verkregen dat de beleidswaarde zoals toegelicht bij het vastgoed in exploitatie redelijk is.</p> <p>Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over de beleidswaarde. Wij kunnen ons vinden in de uiteenzettingen in deze toelichtingen waarin voldoende aandacht is gegeven aan de in de beleidswaarde ingerekende normen.</p>
<p><b>Waardering vastgoed in ontwikkeling en voorziening onrendabele top.</b></p> <p><i>Refereer aan de paragraaf vastgoedbeleggingen in de grondslagen voor de waardering van activa hoofdstuk 8.4.1. en aan hoofdstuk 8.4.4. Toelichtingen op de geconsolideerde balans.</i></p>	<p>Wij hebben een risicoanalyse voor de projecten opgesteld op basis van de interne projectrapportages in combinatie met de verantwoorde bedragen in de projectadministratie. Op basis van deze risicoanalyse hebben wij bepaald bij welke projecten een risico op een materiële fout in de jaarrekening als gevolg van een foutieve schatting bestaat. Onze controle heeft zich gericht op deze projecten.</p>

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
<p>Voor de projecten in de jaarrekening die zijn gepresenteerd als vastgoed in ontwikkeling en onder de voorziening onrendabele top dient Stichting Trudo na te gaan of de desbetreffende projecten mogelijk onrendabel zijn en of als gevolg hiervan een voorziening onrendabele top moet worden gevormd. Om de onrendabele top te kunnen bepalen moet Stichting Trudo de toekomstige marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in ontwikkeling bepalen en deze vergelijken met de totale verwachte uitgaven om het project te realiseren.</p> <p>Voor de jaarrekening zijn zowel de inschatting van de toekomstige marktwaarde als de inschatting van toekomstige uitgaven een belangrijke factor.</p> <p>Voor de bepaling van de toekomstige marktwaarde in verhuurde staat van deze projecten zijn de mutatiegraad, de disconteringsvoet, de leegwaarde en de markthuur belangrijke veronderstellingen die om een schatting van het bestuur vragen. Het bestuur baseert deze schattingen op de uitgangspunten die zijn gehanteerd voor de waardebepaling van het vastgoed in exploitatie (zie het desbetreffende kernpunt hierover).</p> <p>De verwachte bestedingen komen tot stand op basis van projectcalculaties die zijn gebaseerd op in het verleden gerealiseerde projecten en berekeningen voor de huidige projecten. Voor zover al overeenkomsten met externe partijen voor de bouw van het project zijn getekend, zijn deze in de projectcalculaties betrokken.</p> <p>Door de schattingsonzekerheid in de bepaling van de marktwaarde en geschatte uitgaven in deze significante post in de jaarrekening is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.</p>	<p>Allereerst hebben wij getoetst of de uitgangspunten ter bepaling van de toekomstige marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in ontwikkeling overeenkomen met de voor het vastgoed in exploitatie gehanteerde uitgangspunten.</p> <p>Daarna hebben wij kennisgenomen van de projectcalculaties, de voortgangsrapportages en de status van de besluitvorming omtrent de projecten. Wij hebben de juistheid van de verantwoorde projectkosten gecontroleerd door middel van een deelwaarneming. Wij hebben vastgesteld dat de schattingen ten aanzien van de geschatte bestedingen in voldoende mate zijn onderbouwd op basis van objectieve criteria zoals afgesloten contracten en projectbegrotingen en in het verleden gerealiseerde projectkosten bij vergelijkbare projecten.</p> <p>Wij hebben in onze werkzaamheden nadrukkelijk aandacht besteed aan het risico dat de inschatting bewust of onbewust te optimistisch is opgenomen. Daartoe hebben wij naast de op schrift gestelde projectrapportages ook mondeling informatie ingewonnen bij verschillende gremia binnen de organisatie. Op basis van deze gesprekken en vanuit andere controlewerkzaamheden hebben wij geen tegenstrijdige informatie geconstateerd.</p> <p>Wij hebben kennisgenomen van de wijze waarop het vastgoed in ontwikkeling en de onrendabele top zijn toegelicht in de jaarrekening. Wij kunnen ons vinden in deze toelichting.</p>

---

## **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, onderdelen n en o, Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, en of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

---

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

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen in artikel 35 van de Woningwet. Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. De naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister, waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen, is geen onderdeel van de accountantscontrole geweest.

## **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol 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 35 en 36 van de Woningwet.

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

---

### **Onze benoeming**

Wij zijn in 2018 benoemd als externe accountant van Stichting Trudo door de raad van commissarissen en zijn daarna jaarlijks herbenoemd. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van 8 jaar accountant van de toegelaten instelling.

### **Geen verboden diensten**

Wij hebben, naar ons beste weten en overtuiging, geen verboden diensten geleverd, als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

### **Geleverde diensten**

De diensten die wij, in aanvulling op de controle van de jaarrekening, hebben geleverd aan de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen, in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, zijn toegelicht in Hoofdstuk '8.4.8. Toelichtingen geconsolideerde winst-en-verliesrekening' van de toelichting van de jaarrekening.

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2025 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2025.

## **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 bepalingen bij en krachtens 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 en is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de controlestandaarden is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer hier sprake van is.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Ook op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij zijn verantwoordelijk voor het plannen en uitvoeren van de groepscontrole om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsonderdelen binnen de groep als basis voor het vormen van een oordeel over de jaarrekening. Tevens zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de beoordeling van de controlewerkzaamheden die in het kader van de groepscontrole zijn uitgevoerd. Wij dragen de volledige ongedeelde verantwoordelijkheid voor ons oordeel.

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

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

Wij bepalen, vanuit alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken, die aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de jaarrekening van de huidige periode en derhalve kernpunten van de controle zijn. Wij beschrijven deze zaken in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of wanneer wij, in buitengewoon zeldzame omstandigheden, bepalen dat een aangelegenheid niet in de controleverklaring zou moeten worden gecommuniceerd omdat redelijkerwijs verwacht wordt dat de nadelige gevolgen van dergelijke communicatie groter zijn dan de voordelen voor het maatschappelijk verkeer.

Eindhoven, 16 juni 2026  
PricewaterhouseCoopers  
Accountants N.V.

J.H.H. Berns MSc RA