

Stichting Sint Trudo – Bestuursverslag 2017

Volkshuisvestingsverslag - Jaarrekening

Algemene gegevens

Plaats van vestiging: Torenallee 34
5617 BD Eindhoven

Postadres: Postbus 360
5600 AJ Eindhoven

Telefoonnummer: 040 – 235 98 88

Faxnummer: 040 – 246 41 03

Internet: www.trudo.nl

E-mail: trudo@trudo.nl

Akte van oprichting: 13 juni 1916

Toelating: bij Koninklijk Besluit nummer 24 d.d. 5 maart 1917

Statuten: laatste wijziging d.d. 29 december 2016

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

VOORWOORD	5
1. SAMENSTELLING VAN HET BEZIT	7
2. PASSEND HUISVESTEN VAN DE DOELGROEP	9
2.1 VERHUUR	9
2.1.1 <i>Nieuwe verhuur</i>	9
2.1.2 <i>Beheer</i>	11
2.2 VERKOOP.....	13
3. IN STAND HOUDEN WONINGBEZIT	14
3.1 ONDERHOUD.....	14
3.2 VERDUURZAMING.....	15
3.3 NIEUWBOUW.....	15
3.3.1 <i>Sloop-nieuwbouwlocaties</i>	15
3.3.2 <i>Stedelijke vernieuwing</i>	16
3.3.3 <i>Uitbreiding Eindhoven</i>	16
3.3.4 <i>Ombouw kamerpanden</i>	18
4. BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ BELEID EN BEHEER	19
5. BEVORDEREN LEEFBAARHEID IN WIJKEN EN BUURTEN	24
6. BIJDAGEN AAN COMBINATIE ZORG EN WONEN	26
7. DE ORGANISATIE	28
7.1 DE TOEGELATEN INSTELLING.....	28
7.1.1 <i>Organisatiestructuur</i>	28
7.1.2 <i>Personeel</i>	28
7.1.3 <i>De klachtencommissie</i>	29
7.1.4 <i>Sponsoring</i>	29
7.2 VERBINDINGEN.....	29
7.2.1 <i>Organisatiestructuur</i>	30
7.2.2 <i>Trudo Holding BV</i>	30
7.3 SOLIDE	31
7.3.1 <i>kengetallen</i>	31
7.3.2 <i>Balans</i>	32
7.3.3 <i>Resultatenrekening</i>	35
.....	35
7.3.4 <i>Financiële continuïteit</i>	36
8. TRANSPARANTIE IN BESTUUR EN TOEZICHT	41
8.1 GOVERNANCE.....	41
8.1.1 <i>Governancecode</i>	41
8.1.2 <i>Statuten en reglementen</i>	41
8.1.3 <i>Integriteitcode</i>	41
8.2 HET BESTUUR	42
8.2.1 <i>Personalia</i>	42
8.2.2 <i>Taken, bevoegdheden en werkwijze</i>	42
8.2.3 <i>Verantwoording bezoldiging</i>	44
8.3 DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	44
8.3.1 <i>Personalia</i>	44
8.3.2 <i>Taken, bevoegdheden en werkwijze</i>	47
8.3.3 <i>Inhoudelijk toezicht / Toezichtkader</i>	49
8.3.4 <i>Onderwerpen in vergaderingen Raad van Commissarissen 2017</i>	57

8.3.4	Verantwoording bezoldiging	58
	Bijlage 1: Definities risico's.....	59
9.	JAARREKENING 2017	62
9.1	GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	63
9.2	GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2017	65
9.3	GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OVER 2017.....	66
9.4	TOELICHTING BEHORENDE TOT DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2017.....	68
9.4.1	Balanswaardering: Activa.....	71
	LIQUIDE MIDDELEN	79
9.4.2	Balanswaardering: Passiva.....	79
9.4.4	Waardering winst- en verliesrekening.....	81
9.4.5	Toelichting op de geconsolideerde balans: Activa.....	85
9.4.6	Toelichting op de geconsolideerde balans: Passiva.....	89
9.4.7	Financiële instrumenten	92
9.4.8	Niet in de balans opgenomen verplichtingen.....	93
9.4.9	Toelichting geconsolideerde winst-en-verliesrekening	94
9.5	ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2017	99
9.7	TOELICHTING BEHORENDE TOT DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2017	102
9.7.1	Activa.....	103
9.7.2	Passiva	104
9.7.3	Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen	105
9.7.4	Toelichting op de winst-en-verliesrekening.....	105
10.	OVERIGE GEGEVENS	109
10.2	CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT	111
10.2	VERKLARING VAN HET BESTUUR	114
10.3	VERKLARING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	115
11.	MELDINGSPLICHTIGE BESLUITEN.....	116

Voorwoord

Na de viering van het 100-jarig bestaan in 2016, was ook 2017 weer een bijzonder jaar voor Sint Trudo.

Zo kwam in 2017 het investeringsprogramma van Sint Trudo echt goed op gang. Van de 1.643 nieuwe energie neutrale sociale huurwoningen, die Sint Trudo in de periode tot 2023 zal realiseren, zijn er inmiddels 189 opgeleverd, waarvan 180 in 2017, en 161 in aanbouw.

Maar ook op andere terreinen leverden we in 2017 opmerkelijke prestaties. Zo verduurzaamden we 370 huurwoningen zonder dat daar een huurverhoging tegenover stond. Over huurverhoging gesproken. In 2017 was er bij Sint Trudo per saldo sprake van een huurverlaging van -0,17% in plaats van een huurverhoging. Dat kwam om dat we de huren van de woningen met een huur tussen de eerste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens hebben verlaagd tot onder de eerste aftoppingsgrens.

Andere in het oog springende prestaties zijn bijvoorbeeld onze inspanningen voor bijzondere klanten. In 2017 hadden we in totaal 648 panden voor deze doelgroep in beheer. Specifiek gericht op dak- en thuislozen hebben we de samenwerking met Springplank040 versterkt om op deze doelgroep niet alleen aan een huis maar ook aan werk te kunnen helpen.

In de buurten Woensel West en Bennekel hebben we samen met de partners en de bewoners activiteiten geïnitieerd en gefaciliteerd die het perspectief voor de bewoners in die buurten (met name ook de jongeren) vergroten en de leefbaarheid in die buurten aantoonbaar versterken.

Zo maar een selectie van prestaties in 2017 waar we trots op zijn.

Dit alles hebben we gerealiseerd met een geconsolideerd jaarresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van € 3,4 miljoen positief. Het totale geconsolideerde jaarresultaat bedraagt € 55,8 miljoen positief.

In dit jaarverslag geven we inzicht in onze volkshuisvestelijke en financiële resultaten over 2017.

Raad van Commissarissen & Bestuur van Sint Trudo

1. Samenstelling van het bezit

Op 31 december 2017 bestond de totale portefeuille van Sint Trudo uit 10.469 eenheden. Onderverdeeld naar de volgende typeringen:

	Aantal eenheden
Stichting Sint Trudo (inclusief Slimmer Kopen®)	9.438
Zelfstandige huurwoningen	4.469
<i>Eengezinswoningen</i>	2.528
<i>Etagewoningen met lift</i>	408
<i>Etagewoningen zonder lift</i>	1.012
<i>Hoogbouw</i>	521
Onzelfstandige huureenheden	221
Verkochte Slimmer Kopen® woningen	3.546
Bedrijfsruimte	184
Garages	313
Parkeerplaatsen en bergingen	705
Sint Trudo Holding BV	
Zelfstandige huurwoningen	256
<i>Eengezinswoningen</i>	167
<i>Etagewoningen met lift</i>	26
<i>Etagewoningen zonder lift</i>	28
<i>Hoogbouw</i>	31
Bedrijfsruimte	383
Parkeren	396
Subtotaal	10.473
Ontwikkelingsportefeuille	1.633
<i>Sociale huurwoningen</i>	1.454 ¹
<i>kavels</i>	137
<i>Maatschappelijk onroerend goed</i>	0
<i>Bedrijfsmatig onroerend goed</i>	72
Sloop	-550
Totaal	11.552

Het bezit van Sint Trudo zal in de periode tot en met 2023 naar verwachting nog worden uitgebreid met 1.454 sociale huurwoningen, 137 kavels, en 72 eenheden bedrijfsmatig onroerend goed². Daarnaast zullen er de komende jaren naar verwachting 550 wooneenheden worden gesloopt. Meer informatie over de projecten in de ontwikkelingsportefeuille is te vinden vanaf pagina 15.

¹ Van de 1.643 woningen in het investeringsprogramma, zijn de eerste 189 reeds in 2016 en 2017 opgeleverd.

² Dat bedrijfsmatig onroerend goed betreft uitsluitend Strijp S en Woensel West (en daarbinnen vrijwel uitsluitend de plint). We realiseren dit bedrijfsmatig onroerend goed ten behoeve van de levendigheid op Strijp S en de leefbaarheid in Woensel West.

Inclusief de Slimmer Kopen®-woningen en de woningen in ontwikkeling totaal heeft Sint Trudo dus bemoeienis met in totaal 11.552 eenheden.

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

2. Passend huisvesten van de doelgroep

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

2.1 Verhuur

2.1.1 Nieuwe verhuur

Onze huurwoningenvoorraad

Op 1 januari 2017 hadden we 4.837 zelfstandige en 418 onzelfstandige huurwoningen in bezit; op 31 december 2017 is dit aantal gedaald naar respectievelijk 4.725 en 221. De daling (per saldo) van het aantal zelfstandige huurwoningen is het resultaat van verkoop (-143 woningen), terugkoop voor verhuur (+30), sloop (-116), nieuwbouw (+180 woningen) en de omzetting van 13 onzelfstandige eenheden naar zelfstandige eenheden. Daarnaast is als gevolg van administratieve verschuivingen het aantal zelfstandige verhuureenheden met 50 gedaald. Naast huurwoningen verhuren we ook garages, bergingen, parkeerplaatsen en bedrijfsruimten.

De tabel hieronder geeft inzicht in de samenstelling van de huurwoningenvoorraad (zelfstandig en onzelfstandig) van Sint Trudo, ingedeeld naar (netto) huurprijs. De tabel toont aan dat 94 procent van de woningen een netto huurprijs heeft lager dan € 592,55 (de aftoppingsgrens van de huurtoeslag voor huishoudens die uit één of twee personen bestaan). 97 procent een huurprijs lager dan € 635,05 de aftoppingsgrens van de huurtoeslag voor huishoudens die uit drie of meer personen bestaan). En 98 procent van de totale huurwoningenvoorraad heeft een huurprijs onder de liberalisatiegrens. De gemiddelde huurprijs van de huurvoorraad is € 472,-(netto huur).

Tabel: Huurvoorraad huurprijsklasse

Huurprijsklasse	Aantal	Percentage
≤ € 414,02	1457	29%
€ 414,03 - € 635,05	3380	68%
€ 635,06 - € 710,68	29	1%
> € 710,68	80	2%
Totaal woningen	4.946	100%

Nieuwe verhuringen

In 2017 vonden er 832 nieuwe verhuringen plaats. Die zijn onder te verdelen in huurwoningen (489), kamers (39), projectpanden (één), parkeerplaatsen en garages (196) en bedrijfsruimten (107).

Huuropzeggingen

De totale mutatiegraad (huuropzeggingen) van wooneenheden binnen de huurvoorraad komt in 2017 uit op 12,5 procent. In totaal gaat het om 623 huuropzeggingen van wooneenheden (woningen en kamers). Ook zijn er 248 huuropzeggingen in de overige eenheden³. Daarmee bedraagt de mutatiegraad voor de overige eenheden 11,6 procent.

Toewijzingen van woningen

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

Onder de vrije verhuur vallen de woningen toegankelijk voor in principe alle woningzoekenden. Dit gebeurt bij Sint Trudo op verschillende manieren. Zo verhuren we de woningen in een aantal complexen via de website Wooniezie.nl. Daarnaast verhuren we woningen via inplaatsing. Dit vindt plaats in Woensel-West

³ Bedrijfsruimten, garages, bergingen en parkeerplaatsen.

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

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

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

Urgenten

De Eindhovense corporaties werken nauw met elkaar samen, zodat woningzoekenden met een urgentieverklaring binnen een half jaar een woning krijgen toegewezen. De criteria om urgent te worden verklaard, zijn relatief streng. Urgent verklaarde woningzoekenden worden naar rato van de omvang van het woningbezit toegewezen aan één van de corporaties. Deze dient vervolgens binnen zes maanden de toegewezen urgente een passende woning aan te bieden. In 2017 heeft Sint Trudo 23 urgenten gehuisvest, waarvan 16 binnen de afgesproken termijn van 6 maanden. In de gevallen waar afgeweken is van deze termijn, is vanwege specifieke woonbehoeften in overleg met de bewoner iets langer de tijd genomen om een passende woning te vinden.

Herhuisvesting

De herhuisvestingsopgave is een stevige klus. Vooral, maar niet alleen, vanwege het grote belang om dit in goede verstandhouding met de huurder op basis van maatwerk te realiseren, en omdat er tegelijkertijd aan verschillende andere voorwaarden moet worden voldaan. Zo mag er geen vertraging voor het sloop- en bouwproces ontstaan, moet de leefbaarheid in andere wijken niet verslechteren en gelden voor de organisatie ook andere opgaven, zoals het huisvesten van stedelijk urgenten en Bijzondere Klanten. De grootste herhuisvestingsopgave heeft Sint Trudo op dit moment in Woensel West. We slopen en bouwen daar Plan Celsius in vier fases. De bewoners van fase één zijn reeds geherhuisvest, het plandeel is gesloopt en de nieuwbouw is in 2017 opgeleverd. De bewoners van fase twee moesten geherhuisvest zijn op het moment dat fase één gerealiseerd was (zomer 2017), zodat direct kon worden doorgegaan met de sloop en nieuwbouw van fase twee. In 2017 hebben we van fase twee van Plan Celsius in Woensel West 25 huurders geherhuisvest, waarmee de herhuisvesting van fase 2 is afgerond. Daarnaast zijn we gestart met de herhuisvesting van fase 3. Hiervan zijn reeds 48 huurders geherhuisvest. Omdat het van groot belang is dat de herhuisvesting tijdig gereed is, heeft Sint Trudo bij de herhuisvesting ondersteuning ingeschakeld van een externe partij (Spouw). Afspraken over de bijdrage van Sint Trudo in de verhuiskosten bij herhuisvesting zijn vastgelegd in het sociaal plan voor Woensel West.

Inkomensmonitoring

Woningcorporaties moeten negentig procent van hun huurwoningen onder de liberalisatiegrens (€ 710,68) toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de Brusselnorm (€ 36.165). In deze regeling zijn de bruikleenovereenkomsten uitgesloten. In totaal hebben we 508 wooneenheden met een huur onder de € 710,68 verhuurd aan huishoudens; 493 van deze huishoudens hebben een inkomen onder de € 36.165. We hebben de negentig procenteis gehaald, ons percentage is 97,0%.

Passend toewijzen

Met ingang van 1 januari 2016 zijn woningcorporaties verplicht om aan tenminste 95% van de woningzoekende huurders met potentieel recht op huurtoeslag een woning te verhuren met een huurprijs die niet hoger is dan de aftoppingsgrens. In totaal hebben we 440 huishoudens gehuisvest met een inkomen onder de huurtoeslaggrens. Wij hebben 432 huishoudens passende huisvesting geboden (98,2%).

Bewonerstevredenheid

We vinden het belangrijk dat onze bewoners tevreden zijn en meten daarom continu wat men vindt van onze dienstverlening. In 2017 scoorden we gemiddeld een 7,3 voor de dienstverlening rond verhuur en werd de woning gemiddeld met een 7,9 en de buurt gemiddeld met een 7,7 beoordeeld.

2.1.2 Beheer

Huurprijsbeleid

Sint Trudo had in 2017 het streven om met de huurverhoging gemiddeld niet hoger dan inflatie uit te komen. Dit wilden we realiseren door een deel van huurders per 1 juli een korting op de huur te geven, mits deze huurders een tegenprestatie zouden leveren, namelijk het betalen van de huur via een automatische incasso en geen storneringen gedurende het jaar.

Voor huurders met een huur boven de eerste aftoppingsgrens van € 592,55 en onder de grens van sociale huur van € 710,68 en die wonen in woningen waar we aan nieuwe huurders een huur gelijk aan de eerste aftoppingsgrens vragen, hebben we de huurprijs per 1 juli verlaagd naar de eerste aftoppingsgrens, mits men voldeed aan de geformuleerde tegenprestatie van het betalen met een automatische incasso en het doorgeven van hun contactgegevens. Bij maar liefst 11,3% van onze huurders hebben we het aanbod gedaan om de huurprijs te verlagen.

Wanneer elke huurder die voor een korting in aanmerking kwam aan de tegenprestatie voldaan zou hebben, zouden we op een huurverlaging van -3,15% uitgekomen zijn. Doordat een deel van de huurders hier geen gebruik van gemaakt heeft, kwam de gemiddelde huurverhoging per 1 juli feitelijk uit op -0,17%.

Huurbetaling en incasso

De huurachterstand van zittende huurders in de TI bedroeg aan het einde van het verslagjaar 1,1 procent van de jaarhuur. Onze norm is een huurachterstand onder de 1,0 procent (berekend op de netto huur). Het totale openstaande bedrag aan vorderingen op vertrokken huurders was aan het eind van het verslagjaar € 128.100.

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

Huurachterstanden zijn traditioneel de meest voorkomende reden voor gedwongen ontruiming. In 2017 zijn op basis van gerechtelijke vonnissen twee woningen ontruimd wegens huurschulden. De inspanningen gericht op vroegsignalering, het actief doorverwijzen naar instanties en samenwerkingspartners en het treffen van betalingsregelingen hebben dus aantoonbaar succes. We beschouwen het niet alleen economische winst om schulden te beheersen en oplopende incassokosten en gedwongen ontruiming te voorkomen, maar vooral als maatschappelijke winst.

Aanpak woonfraude en overlast

Signalen van woonfraude of overlast worden op twee manieren gesignaleerd. De eerste doordat de huurder of koper dit meldt bij Sint Trudo en de tweede is wanneer de medewerker in de wijk of woning is. Die signalen varieerden van verwaarlozing van de woning of woonomgeving tot zorgproblematiek en meldingen over woonfraude of van overlast.

In 2017 hebben we 254 meldingen in behandeling genomen, waarvan 229 meldingen betrekking hadden op huurwoningen en 25 op Slimmer Kopen woningen. Dit betrof zowel meldingen die met één of enkele interventies op te lossen waren, alsmede meldingen waar meer tijd en in diverse gevallen juridische procedures noodzakelijke waren. Meldingen over huurders en/of huurwoningen varieerden van klachten over geluidsoverlast (56), gezinsproblematiek (48), vervuiling (47), woonfraude (40), burenruzies (14), hennepsteelt (vijf), overige (19).

De meldingen met betrekking tot de slimme kopers en/of koopwoningen varieerden van (geluids)overlast (vijf), hennep (twee), woonfraude (elf) tot executieverkopen (zeven).

Onze medewerkers van de winkel hebben waar nodig stevig doorgepakkt en partners ingeschakeld wanneer zorg of andere begeleiding nodig was. In gevallen waar woonfraude wordt gepleegd of waar

sprake is van zeer veel overlast die niet opgelost kan worden gaan we over tot ontruiming. In 2017 hebben we drie woningen ontruimd vanwege woonfraude of overlast.

Zorghuurders

Naast het registreren van overlast en woonfraude brengen we separaat de zorghuurders in beeld. Bij zorghuurders gaat het om problematiek variërend van grote betalingsproblemen, verslaving of ernstige vervuiling. De inzet van onze medewerkers varieert van een aantal extra telefonische of persoonlijke contacten tot het inschakelen van het netwerk.

Bij een deel van deze huurders is de situatie structureel zodanig ernstig dat deze huurder wordt ingebracht in het zogenaamde interne casuoverleg. In dit overleg met medewerkers van Bijzondere Klanten worden huurders die in aanmerking komen voor overdracht naar het team Bijzondere Klanten ingebracht en wordt de vervolgaanpak besproken.

Samenwerking bij overlastsituaties en hulpverlening

In 2017 is voor de aanpak van extreme overlast en/of complexe zorgsituaties de samenwerking voortgezet met partners zoals politie, WIJEindhoven, GGzE, gemeente Eindhoven en andere corporaties. Met deze partners bestaan afspraken voor het verbeteren van de leefbaarheid en het voorkomen en aanpakken van overlast, meervoudige probleemsituaties of misstanden. In dat kader zijn afspraken neergelegd in diverse convenanten, zoals het woonoverlastconvenant, het hennepconvenant, en het convenant Achter de Voordeur.

2.2 Verkoop

Verkoop in 2017

Verkoop van huurwoningen

In totaal verkochten we afgelopen jaar 143 bestaande huurwoningen, waarvan 119 woningen zijn verkocht binnen de Slimmer Kopen® formule. Slimmer Kopen®-woningen worden verkocht voor de taxatiewaarde minus de Slimmer Kopen®-korting. We hebben in 2017 24 marktconforme koopwoningen verkocht. Daarnaast verkochten we in 2017 nog 26 garages en parkeerplaatsen.

Woningen met aanbiedingsplicht

Hoewel onze corporatie veel woningen verkoopt, blijft het overgrote deel - de Slimmer Kopen® woningen - beschikbaar voor de volkshuisvesting. De verkoper heeft immers een aanbiedingsplicht; een bewoner die een Slimmer Kopen® woning heeft gekocht en deze weer wil verkopen, moet deze eerst aan Sint Trudo aanbieden. In 2017 zijn 265 Slimmer Kopen-woningen aan Sint Trudo aangeboden en alle 265 woningen door Sint Trudo teruggekocht. Elke woning die wordt teruggekocht wordt behandeld in het claimoverleg van Sint Trudo. Daarin wordt besloten of de woning ten behoeve van urgenten, Bijzondere Klanten of herhuisvesters terug gaat naar de verhuur of dat de woning als Slimmer Kopen-woning opnieuw wordt verkocht.

Wederverkopen

In 2017 hebben we 250 teruggekochte woningen doorverkocht. De waarde bij terug- en wederverkoop is exact gelijk tenzij Sint Trudo tussen moment van terugkoop en wederverkoop investeert in de woning door bijvoorbeeld de installaties te vernieuwen. De waarde van de woning bij terugkoop (en daarmee dus ook bij wederverkoop) wordt bepaald door een onafhankelijk taxateur.

Verkoop van nieuwbouwwoningen

In 2017 hebben we geen nieuwbouwwoningen verkocht.

Bewonerstevredenheid

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

In 2017 was de gemiddelde waardering voor de dienstverlening rond verkoop een 8,1 en voor bemiddeling bij de financiering een 8,5. De dienstverlening rondom terugkoop werd met een 7,9 beoordeeld.

Het product Slimmer Kopen® wordt bij verkoop met een 8,4 beoordeeld en bij terugkoop met een 7,4.

Verkoopsnelheid

De gemiddelde verkoopsnelheid van de Slimmer Kopen®-woningen bedroeg in 2017 35,5 dagen. Dit is de gemiddelde snelheid voor zowel de bestaande voorraad als de wederverkopen. De verkoopsnelheid voor vergelijkbare woningen op landelijk niveau bedroeg 62 dagen, die op regionaal niveau 34,5 dagen (op basis van NVM cijfers).

Kooprecht

Huurders die in de gelegenheid zijn hun huurwoning onder Slimmer Kopen®-voorwaarden te kopen, hebben van Sint Trudo een persoonlijke kooprechtverklaring toegestuurd gekregen. Hierin staat dat men de woning onder bepaalde Slimmer Kopen®-voorwaarden kan kopen. Het kooprecht is geldig tot en met 31 december en deze wordt jaarlijks, behoudens opzegging door Sint Trudo, voor de periode van een jaar verlengd. Wel is opgenomen dat wijzigingen van de voorwaarden eenmaal per jaar kunnen worden doorgevoerd, met uitzondering als we daartoe door wijzigingen in wet- en regelgeving worden gedwongen (deze veranderingen kunnen per direct worden doorgevoerd).

3. In stand houden woningbezit

De kwaliteit van de woningen wordt op twee manieren in stand gehouden. Ten eerste plegen we onderhoud aan de woningen. Het onderhoud vindt plaats bij klachten, mutatie of planmatig. Gekoppeld aan het planmatig onderhoud werkt Sint Trudo aan de verduurzaming van de voorraad. Ten tweede bouwen we nieuwe woningen al dan niet in combinatie van sloop van de oude voorraad.

3.1 Onderhoud

We willen onze bewoners kwalitatief goede producten bieden. Maar ook uit oogpunt van marktwaarde speelt de kwaliteit van de voorraad een rol. Voor wat betreft de bestaande voorraad is in de voorbije jaren voortvarend gewerkt om door middel van schouwen het benodigde onderhoud in beeld te brengen. Uiteraard is het niet alleen bij schouwen gebleven; ook in uitvoerende zin is het nodige gebeurd, zoals deze paragraaf duidelijk maakt.

Klachtenonderhoud

Per 1 december 2016 is dit in handen van Van Asperdt. Deze organisatie fungeert als call center, voert zelf een zeer substantieel deel van het klachtenonderhoud uit en geeft het restant van de opdrachten voor de uitvoering van het klachtenonderhoud door aan door ons geselecteerde bedrijven. In totaal werd in 2017 € 1.785.367 uitgegeven aan klachtenonderhoud.

Onze dienstverlening rondom het klachtenonderhoud werd in 2017 door onze bewoners met een 7,9 beoordeeld.

Mutatieonderhoud

In 2017 werd een bedrag van € 613.268 uitgegeven aan mutatieonderhoud.

Planmatig onderhoud

Aan kosten voor planmatig onderhoud (inclusief contracten- en groenonderhoud) hebben we in 2017 € 7.887.683 uitgegeven.

Onze dienstverlening rondom het planmatig onderhoud werd in 2017 door onze bewoners met een 7,9 beoordeeld.

CV-aanleg

Alle bewoners, in woningen zonder CV, hebben de mogelijkheid om tegen een huurverhoging van € 30 per maand een CV-installatie te laten plaatsen. Verder is een groot aantal CV-ketels in het afgelopen jaar vervangen. Vervanging gebeurt op basis van leeftijd of op basis van niet meer te repareren defecten. In totaal zijn in 2017 243 CV's geplaatst met totale kosten van € 512.648.

Opplusregeling

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

In 2017 zijn er 60 oppluspakketten aangevraagd. De kosten voor de opplusregeling (€ 38.879 in 2017) maken onderdeel uit van de totale kosten voor het klachtenonderhoud.

Woningaanpassingen voor minder-validen

Naast de opplusregeling voeren wij ook werkzaamheden uit die voortvloeien uit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Vanaf 2017 loopt dit proces volledig via de klant (aanvrager WMO),

WIJeindhoven, Gemeente Eindhoven en Van Asperdt. De werkzaamheden worden tussen Van Asperdt en Gemeente Eindhoven onderling afgerekend en bekostigd door de gemeente. In 2017 zijn er 21 woningen van Sint Trudo via de WMO aangepast voor minder-validen.

3.2 Verduurzaming

Sint Trudo wil in 7 jaar haar hele woningvoorraad verduurzamen tot gemiddeld label B. Dit doen we door de verduurzaming te koppelen aan het planmatig onderhoud. In 2017 hebben we 370 woningen in 7 complexen verduurzaamd, dat wil zeggen dat daar waar mogelijk en nog niet aanwezig vloer-, dak- en gevelisolatie en isolerende beglazing hebben aangebracht. Op 246 woningen in deze complexen hebben we bovendien zonnepanelen geïnstalleerd die grotendeels met STEP-subsidie zijn gefinancierd. In totaal is in 2017 € 4.272.891 uitgegeven aan verduurzamingsmaatregelen.

3.3 Nieuwbouw

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

Tabel: aantal eenheden in nieuwbouw projectenportefeuille en opgeleverd

	Opgeleverd in 2016	Opgeleverd in 2017	In aanbouw in 2017	In Ontwikkeling	Totaal
Sloop-nieuwbouw	9	0	0	203	212
Stedelijk vernieuwing	0	113	161	518	792
Uitbreiding Eindhoven	0	83	0	781	864
Totaal	9	196	161	1.502	1.868

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

3.3.1 Sloop-nieuwbouwlocaties

In de periode 2016-2023 zal Sint Trudo in het kader van vervangende nieuwbouw in totaal 212 nieuwe woningen realiseren op de zogenaamde kleine sloop-nieuwbouw locaties. Het draait hier om locaties waar de kwaliteit van de huidige bebouwing zodanig laag is dat sloop het enige werkbare alternatief is. De locaties liggen zodanig 'geïsoleerd' dat er geen sprake is van een breder stedenbouwkundig plan of een bredere visie dan nieuwbouw alleen. Op alle plekken wordt op microniveau gesloopt zo gauw een blok of blokje huizen voor 100% bewoond wordt door bewoners met een bruikleen- of leegstandscontract. De woningtoewijzing vindt tot de sloop om die reden alleen plaats via inplaatsing. Het gaat in deze om 4 locaties. Op al deze locaties zullen woningen à la het ontwikkelde woningtype voor de Locomotiefstraat gebouwd worden: 2 lagen met een schuine kap (111 m2 GBO). Het gaat om één op één vervanging. De betreffende locaties en aantallen zijn:

- Generaal Dibbetslaan : 33 woningen
- Locomotiefstraat : 79 woningen
- Maria van Bourgondiëlaan : 14 woningen
- Sportlaan / Hastelweg : 86 woningen

Het eerste blokje van 9 woningen in project Locomotiefstraat is in de zomer van 2016 opgeleverd. De woningen hebben een EPC-waarde van nul en zijn dus zeer energiezuinig. De stichtingskosten van deze woningen waren € 112.571 incl. BTW en € 93.034 excl. BTW per woning.

3.3.2 Stedelijke vernieuwing

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

Sint Trudo bezit in Woensel West ongeveer 900 woningen. Daarvan gaan we er in totaal zo'n 500 vervangen, door een vergelijkbaar aantal woningen. In de plint aan de Edisonstraat realiseren we ten behoeve van de levendigheid in de wijk goedkope bedrijfsruimte. In totaal is er sprake van een verdichting met circa 25%.

De eerste ruim 100 zijn al een aantal jaren geleden gerealiseerd: VoltaGalvani, aan het begin van de Edisonstraat. De volgende 389 liggen op het einde van de Edisonstraat rond het Celsiusplein. Deze zullen in 4 ongeveer gelijke delen aangepakt worden. Bij al deze projecten gaan we uit van de uitgangspunten als verwoord in de visie: het moeten levendige en kleurrijke buurtjes worden met (gelet op de doelgroep een- en tweepersoonshuishoudens) kleinere woningen (gemiddeld 68 m² bvo). We maken er een soort estafette van: elke volgende fase borduurt voort op de vorige, maar voegt er ook steeds wat aan toe.

De uitvoering van fase 1 van plan Celsius, 97 woningen en 16 bedrijfsruimte bij de voormalige Jan van der Bildtstraat, is in 2017 afgerond. De woningen zijn in het derde kwartaal opgeleverd. De woningen van fase 2 zijn inmiddels gesloopt. De realisatie van de 126 nieuwe woningen en 15 bedrijfsruimten in deze fase start in 2018. De oplevering wordt in 2019 verwacht.

147 woningen in de Kruidenbuurt + uitgifte 86 kavels (2018-2019)

De stedelijke vernieuwing van de Kruidenbuurt heeft destijds ernstige vertraging opgelopen. Vanwege de financiële crisis, de economische recessie, de malaise op de woningmarkt en de onzekerheid over het nieuwe speelveld van de corporaties was het niet verantwoord om de geplande honderden middel dure koopwoningen te bouwen.

Toen de omstandigheden in 2016 weer sterk verbeterd waren, zijn in overleg met de bewoners van de Kruidenbuurt en de gemeente de uitgangspunten voor het afbouwen van de buurt opgesteld. Voor de randen is in opdracht van Sint Trudo een bouwplan uitgewerkt voor 147 huurwoningen met woningtypen die al in de Kruidenbuurt staan. De bouw van die woningen is in 2017 gestart en ze zullen in het tweede kwartaal van 2018 worden opgeleverd. In het middengebied gaan we door middel van kaveluitgifte (86 stuks) ruimte bieden aan particulier opdrachtgeverschap. Kopers kunnen met behulp van een wooncatalogus een woningtype kiezen en die naar eigen inzichten en wensen samenstellen passend in de stijl van de Kruidenbuurt. In het eerste kwartaal van 2018 zal gestart worden met een eerste deelproject voor de kaveluitgifte.

14 woningen aan het Willaertplein (Bennekel) (2018)

Ook het project Willaertplein in de Bennekel hebben we destijds als gevolg van de crisis en onzekerheid over het speelveld van de corporaties moeten stilleggen.

In 2015 hebben we de planontwikkeling weer opgepakt. In de plint komt een gezamenlijke vestiging van huisartsen, een apotheek en een buurtinfowinkel. Boven de plint worden 14 appartementen gerealiseerd. De bouw is in 2017 gestart. De oplevering wordt kort na de zomer van 2018 verwacht.

3.3.3 Uitbreiding Eindhoven

Strijp S: Versterking Hoogstedelijk woonmilieu, 327 nieuwe woningen (2019)

Strijp S wordt getransformeerd van een industriegebied naar een hoogstedelijk gebied. In de monumentale voormalige Philips-gebouwen (130.000 m²) wordt inmiddels gewoond, gewerkt, gerecreëerd en in de diverse plinten zitten uiteenlopende publieke functies. Een succesvolle transitie, mogen we stellen. De volgende stap in de verdere ontwikkeling van Strijp S is nieuwbouw.

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

In het gebouw dat over de skatehal wordt gebouwd en de toren die hier onderdeel van uitmaakt komen 222 betaalbare sociale huurwoningen en een plint met bedrijfsruimte. In 2018 zal worden gestart met de bouw.

Trudo Toren. Achter de Apparatenfabriek, in de kom van de busbaan, gaan we een woontoren realiseren. In 2016 zijn de voorbereidingen van deze toren gestart. Referentie hiervoor is Bosco Verticale in Milaan met als uitgangspunt een écht groene toren, met bomen en grote struiken op ruime balkons. Het definitief ontwerp is in 2017 afgerond en gewerkt aan de technische uitwerking. Hiervoor werkt het Nederlandse architectenbureau INBO nauw samen met architect Stefano Boeri, de architect van Bosco Verticale. Zijn taak is vooral om de buitenzijde, de façade, een écht indrukwekkend groen karakter te geven. Welstand heeft het plan positief beoordeeld en in 2018 zal de bouwvergunning ingediend worden en gestart worden met de bouw van de Trudo Toren. In de Trudo Toren zullen 105 betaalbare sociale huurwoningen worden gerealiseerd.

Eikenburg: ontwikkelen groenstedelijk woonmilieu (2017-2021)

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

Daar waar gebouwen leegkomen en herbestemd worden, gaan we de functie 'wonen' terugbrengen /uitbreiden. Het eerste gebouw dat is herontwikkeld is het hoofdgebouw. Daarin zijn 70 kloosterlofts gerealiseerd. De oplevering was in het laatste kwartaal van 2017.

Het laatste deel van het Hoofdgebouw (waar nu de resterende Broeders van Liefde nog wonen) zal na leegkomst in dezelfde lijn herontwikkeld worden. Het gaat hierbij om 18 kloosterlofts. Verder zullen in de komende jaren het paviljoens Pannehoef en Lemerhoef worden herontwikkeld naar 20 woningen en zullen er in totaal 27 woningen in de nieuwbouw worden gerealiseerd.

Vredeoord: 249 woningen plus uitgifte 51 kavels (2019-2020)

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

De ontwikkeling is hier vertraagd door een zeer langdurige discussie met de gemeente over het woonprogramma en de verhouding huur-koop daarbij. De discussie is na veel moeite beëindigd en er wordt nu doorgepakt op de planontwikkeling. De ontwikkeling van de 249 betaalbare sociale huurwoningen zal in een bouwteam wordt gerealiseerd. Kritiek punt is en blijft de realisatie van het geluidsscherm bij het spoor. Hierover zijn afspraken gemaakt met Prorail, maar dat is een organisatie die zich (qua tempo) niet door ons laat sturen. In 2018 zal ook gestart worden met de verdere uitwerking van de kavelverkoop.

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

Skaeve huse, 12 woningen (2016-2017)

Op bedrijventerrein het Croy in Eindhoven heeft Sint Trudo Skaeve Huse ontwikkeld. Daarmee wil Sint Trudo een bijdrage leveren aan het huisvesten van bewoners die vanwege onaangepast gedrag niet meer in een reguliere woonomgeving kunnen wonen.

Het project is in nauwe samenwerking met de gemeente ontwikkeld. Een samenwerking die ook in de beheerfase wordt voortgezet. Sint Trudo verhuurt de wooneenheden. De ervaring leert dat deze bewoners zonder bemoeizorg langzaam hun draai vinden en weer stappen vooruit kunnen zetten. Het beheer wordt

samen met de gemeente georganiseerd met het inzetten van een beheerder. Alle 12 Skaeve huse plus een beheerdersunit zijn begin januari 2017 opgeleverd.

Quinten Matsyslaan, 43 woningen (2018)

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

Op deze plek willen we 43 woningen realiseren: Flexwonen voor zogenaamde spoedzoekers. Daarbij moet gedacht worden aan starters, statushouders, gescheiden mannen / vrouwen. We doen dit met een conceptwoning die ontwikkeld is door Onix architecten: een houten kubus waar 2 units in kunnen van circa 35 m². Na een lange vertraging als gevolg van discussie met de gemeente over geluidshinderzones zullen de woningen in 2018 gerealiseerd gaan worden.

Tivolikerk, 23 woningen (2018)

Samen met mede-eigenaar VolkerWessels ontwikkelen we hier 45 grondgebonden woningen. Van die 45 woningen worden er 23 in ons programma opgenomen. Bij dit project loopt er nog altijd een discussie met de gemeente over de stedenbouwkundige inpassing.

Vredesplein, 45 woningen (2019-2020)

Op de locatie Vredesplein in Hemelrijken is Sint Trudo voornemens om op termijn 45 woningen te realiseren.

3.3.4 Ombouw kamerpanden

Ombouwen kamers naar 103 zelfstandige wooneenheden (2017-2019)

In de periode 2017 t/m 2019 verbouwt Sint Trudo in totaal 11 voormalige kamerpanden. In die panden worden de oorspronkelijk 144 grotendeels onzelfstandige kamers omgevormd naar 103 zelfstandige wooneenheden. Deze wooneenheden worden ingezet ten behoeve van Flexwonen. De aantallen van dit project zitten niet verwerkt in de tabel op pagina 15 omdat het hier feitelijk geen nieuwbouw maar ombouw betreft.

4. Betrekken van bewoners bij beleid en beheer

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

Zo organiseren we jaarlijks meerdere bewonersconferenties en houden we periodiek een leveranciersconferentie waarbij we onze leveranciers bijpraten over gemaakte keuzes en andere actuele zaken.

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

Bewoners

Vanzelfsprekend betrekken we onze bewoners bij het beleid van onze corporatie. Als het gaat om advies op organisatieniveau is het Klantenplatform doorgaans de gesprekspartner. Gaat het over het over het beleid en beheer op complexniveau, dan zitten we doorgaans met de bewonerscomités aan tafel. Dat neemt niet weg dat we ook de bewonerscomités, meestal via bewonersconferenties, uitgebreid informeren over de belangrijkste ontwikkelingen op organisatieniveau.

Klantenplatform

Het Klantenplatform is het overkoepelende orgaan van onze huurders en kopers. Op basis van de Overlegwet Huurders/Verhuurder heeft het orgaan in september 2000 een officiële status gekregen door oprichting van de Vereniging Huurdersplatform Sint Trudo, op 21/12/2015 omgevormd tot Stichting Klantenplatform Sint Trudo.

In 2017 zijn door Sint Trudo samen met het Klantenplatform twee bewonersconferenties gehouden waarbij alle comités van Sint Trudo waren uitgenodigd. Eenmaal (28 juni) was het bod van Sint Trudo op de woonvisie van de gemeente het onderwerp en eenmaal (13 december) het jaarplan 2018.

In 2017 hebben drie formele overleggen plaatsgevonden tussen het Klantenplatform en het bestuur van Sint Trudo. Daarbij stonden de volgende onderwerpen op de agenda.

Tabel: Agendapunten overleg Sint Trudo - Klantenplatform

Datum	Document / Onderwerp
20 februari	Prestatieafspraken met gemeente Benchmark Aedes Huurverhoging 2017 Evaluatie Jaarplan 2016
29 mei	Sloopreglement Volkshuisvestingsverslag 2016 Voortgangsrapportage Jaarplan Sint Trudo 2017 1 ^{ste} kwartaal 1 ^{ste} Kwartaalrapportage Stichting Sint Trudo 2017 Prestatie-afspraken 2018 / bod aan gemeente
27 november	3 ^{de} voortgangsrapportage Jaarplan 2017 3 ^{de} financiële kwartaalrapportage 2017 Stichting Sint Trudo Begroting 2018 Stichting Sint Trudo Meerjarig perspectief en Jaarplan 2018 Brief Egon, inzet Buurtbedrijven Bewonersconferentie jaarplan 2018 Stand van zaken werving bestuurder en commissaris incl. toekomstige werkwijze Voortgang 'contactpersonen per complex' Vergaderdata en -tijdstippen 2018 Faciliteren Klantenplatform in traject richting versterking en verbreding.

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

Bewonerscomités

De bewonerscomités ontvangen jaarlijks een activiteitenoverzicht. In het activiteitenoverzicht per complex staat welke strategie Sint Trudo ten aanzien van dat complex heeft en welk beleid wordt gehanteerd met betrekking tot onderwerpen als toewijzingen, huur en huurverhoging, servicekosten, verkoop, onderhoud, verduurzaming en leefbaarheid. Eind 2017 zijn de activiteitenoverzichten voor 2018 verstrekt aan de comités. Hiermee voldoet Sint Trudo aan de informatieplicht uit de Wet Overleg Huurders Verhuurders. In lijn met deze wet geven we vervolgens comités zes weken de tijd om Sint Trudo te adviseren over eventuele, in de activiteitenoverzichten aangekondigde, beleidswijzigingen. Naar aanleiding van de activiteitenoverzichten heeft Sint Trudo van slechts één comité een inhoudelijke opmerking ontvangen. Dit betrof een inhoudelijke verbetering die Sint Trudo heeft overgenomen.

Individuele huurders

Individuele huurders worden betrokken bij het planmatig onderhoud. Voorafgaand aan de schouw in complexen waarbij in het opvolgende jaar planmatig onderhoud op het programma staat, wordt de bewoners in die complexen een vragenlijst gestuurd. Op die vragenlijst kan men aangeven of men problemen ervaart met betrekking tot het binnenklimaat (met name toch en vocht) en welk onderhoud (aan casco of installaties) in de ogen van de bewoner het meest noodzakelijk is. Op deze manier worden huurders betrokken bij het bepalen van de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden voor het opvolgende jaar.

Gemeente

De Eindhovense corporaties, de gemeente Eindhoven en de bewonersorganisaties maken jaarlijks prestatieafspraken. In 2017 zijn rondom de thema's betaalbaarheid, duurzaamheid en energie, flexwonen, wonen en zorg en leefbaarheid collectieve prestatieafspraken gemaakt die vervolgens zijn uitgesplitst naar de individuele bijdragen van de corporaties. In het onderstaande een overzicht van de prestatieafspraken van Sint Trudo voor 2017 en de feitelijke realisatie daarvan.

Tabel: Prestatieafspraken Sint Trudo - Gemeente – Bewonersorganisaties 2017

Afspraak	Realisatie
Betaalbaarheid	
Sint Trudo realiseert in 2017 443 eenheden ten behoeve van de betaalbare sociale voorraad.	In 2017 zijn in totaal 191 nieuwe betaalbare sociale huurwoningen opgeleverd. Dit betreft Skaeve Huse (12), Plan Celsius (97), Eikenburg (70) en de ombouw van voormalige kamerpanden (12). Het beoogde aantal van 443 eenheden is niet gehaald omdat projecten als Vredeoord en Quinten Matsyslaan vertraging hebben opgelopen als gevolg van discussie met de gemeente over het programma of de planologische procedure. De start bouw in de Kruidenbuurt en aan Willaertplein is om andere redenen later gestart dan voorzien. De oplevering van de woningen in Kruidenbuurt, Quinten Matsyslaan en Willaertplein wordt nu in 2018 verwacht.
Huurverhoging (maximaal) inflatie.	De meeste huurders van Sint Trudo kregen per 1 juli 2017 de mogelijkheid om te kiezen voor een huurverhoging maximaal gelijk aan inflatie (0,3%). Mits men voldoet aan de gevraagde tegenprestatie, in het bijzonder betalen per automatische incasso. Circa 20% van onze huurders zal kreeg in 2017 geen huurverhoging of zelfs een huurverlaging. Per saldo was de 'huurverhoging' bij Sint Trudo in 2017 -0,17%. Gemiddeld een huurverlaging dus.
Afschaffen vastgoed gebonden servicekosten per 1 januari 2017.	In 2015 hebben we reeds de vastgoed gerelateerde servicekosten geschrapt bij grondgebonden woningen. Per 1 januari 2017 hebben huurders van appartementsgebouwen het aanbod gehad om de vastgoed gerelateerde servicekosten te schrappen indien men er akkoord mee gaat dat de gebruikgebonden kosten (uitgezonderd individuele energie)

Afspraak	Realisatie
	voortaan een vast bedrag worden.
Verduurzamen bestaande voorraad (gekoppeld aan planmatig onderhoud) zonder huurverhoging.	Er is in 2017 geen extra huurverhoging gevraagd in relatie tot verduurzamings maatregelen.
Minimaal 90% van de nieuw te bouwen woningen heeft huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens.	Alle in 2017 opgeleverd nieuwe huurwoningen hebben een huurprijs onder eerste aftoppingsgrens.
Ook op lange termijn heeft minimaal 90% van de voorraad van Sint Trudo een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens.	Ultimo 2017 had 97% van de woningen van Sint Trudo een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens. 94% heeft een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens.
Tegenprestatie voor huurverhoging van (maximaal) inflatie (automatische incasso en correspondentie per mail).	Uitgevoerd conform afspraak.
Huurkorting voor huurders die vluchtelingen willen helpen bij het integreren in complex, buurt en Nederlandse samenleving.	Uitgevoerd conform afspraak.
Huurkorting voor nieuwe huurders in Woensel West die kinderen willen ondersteunen.	Uitgevoerd conform afspraak. Ultimo 2017 94 huurders in Woensel-West met huurkorting die kinderen ondersteunen.
Garantie behoud huidige omvang betaalbare voorraad sociale huur en koop eind 2019 van 39.000 (onderbouwd door programma's sloop, verkoop, transformatie en nieuwbouw, jaarlijkse monitoring).	Stand Sint Trudo per ultimo 2017: 4.839 betaalbare huurwoningen (sociale huur) 3.542 Slimmer kopen® woningen (sociale koop)
Duurzaamheid en energie	
598 woningen naar gemiddeld label B. Gekoppeld aan Planmatig Onderhoud, waardoor geen huurverhoging.	In 2017 zijn 370 woningen verduurzaamd zonder huurverhoging.
424 woningen voorzien van Zonnepanelen. Geen huurverhoging.	In 2017 zijn 246 woningen voorzien van zonnepanelen, zonder huurverhoging.
Verduurzamen 86 Slimmer Kopen woningen bij mutatie.	In 2017 zijn 6 woningen bij mutatie verduurzaamd. Dit is fors minder dan het beoogde aantal. Dat komt omdat we in 2017 eerst een aantal pilots hebben gedaan om verschillende methoden voor verduurzaming bij mutatie te testen. Daaruit is gebleken dat de kosten voor verregaand verduurzamen bij mutatie nog te groot zijn om dit op grote schaal te kunnen toepassen.
Te realiseren nieuwbouwwoningen zijn energieneutraal.	De in 2017 gerealiseerde nieuwbouw woningen zijn energieneutraal.
Focus in verduurzaming op termijn verleggen van energiebesparing naar energieopwekking	Sint Trudo werkt aan een visie op haar verduurzamingsopgave waarin de focus op energieopwekking ligt.
Flexwonen	
Verhuur toekomstige sloopwoningen	126 stuks per ultimo 2017.
Ombouwen kamerpanden tot zelfstandige studio's	13 in 2017 gerealiseerd.
Nieuwbouw Quinten Matsyslaan	Door vertraging in de planologische procedure is het project Quinten Matsyslaan niet in 2017 gerealiseerd. De verwachting is dat dit project (met 43 eenheden ten behoeve van Flexwonen) in 2018 wordt opgeleverd.
Nog te verwerven pand	Sint Trudo was voornemens om een pand aan de Sliffertsestraat over te nemen van de gemeente en geschikt te maken voor Flexwonen (35 eenheden). In tweede instantie wilde de gemeente het pand echter toch niet verkopen en ging het project daardoor niet door.
Wonen en Zorg	

Afspraak	Realisatie
Voorzetting pilot met Springplank 040 gericht op dak en thuislozen.	In deze pilot zijn er in 2017 16 dak- en thuislozen aan een woning en werk geholpen.
Ondersteuning van vluchtelingen bij integreren door huurders.	In 2017 zijn er 20 huurders gekoppeld aan statushouders. Zij ondersteunen statushouders bij het vinden van hun weg in hun complex, buurt, Eindhoven en de Nederlandse maatschappij. Belangrijk doel van het project is ook het verbreden van het sociale netwerk van de statushouder.
Leefbaarheid	
<i>Woensel west</i>	
Doorgaan met project 'Kids Woensel West',	In het kids project is, naast alles wat al draait, de focus op meer doen voor tieners en jongeren. Naast de tieneravond is er gestart met een huiswerkgroep voor brugklassers op de dinsdag. Er is een tweede meidengroep "Inside out" van start gegaan. Binnen de samenwerking met het CKE voor naschoolse kunsteducatie worden nu ook tiener workshops gegeven. Ook is er alweer voor de derde keer een musicalproductie. Er is samenwerking gestart met het jeugdtheaterproject "Weiland" om in 2018 een Woensel West tienerproductie te maken. En ook startte in het derde kwartaal het project Woensel West United, een samenwerking met PSV.
Realisatie plan Celsius fase 1.	De 97 woningen in fase 1 van Plan Celsius zijn in het derde kwartaal van 2017 opgeleverd.
<i>Kruidenbuurt</i>	
Start realisatie woningen	De bouw van de 147 sociale huurwoningen in Woensel West is in 2017 gestart. De oplevering wordt in de zomer van 2018 verwacht.
Ondersteuning activiteitengericht op bridging.	De bewonersorganisatie (SBK) was daarbij de beoogde de hoofdrolspeler. De SBK is echter per 1 september gestopt met haar werkzaamheden vanwege een conflict met de gemeente Eindhoven. Van ondersteuning van SBK bij activiteiten gericht op bridging is in 2017 dan ook weinig terecht gekomen. Met de professionele partners is een buurtcontract overeen gekomen waarin de samenwerking voor 2018 is bepaald. Daarnaast is een voorstel gedaan voor betrekken van bewoners bij de ontwikkelingen in de buurt.
<i>Bennekel</i>	
Uitbouwen van het taalprogramma voor kinderen van de voorschoolse opvang en de basisschool.	De eerste taalgroep is na de meivakantie van 2016 gestart en is enthousiast ontvangen, zowel bij de kinderen/ouders als bij de professionals. In 2017 is het aantal activiteiten weer flink uitgebreid. Het aantal deelnemers aan Woordenschat op de Kameleon is uitgebreid naar 26, met 19 kinderen op de wachtlijst. De voorschoolse opvang wordt afgestemd op het taalprogramma. De huiswerkklas (samen met Dynamo Jeugdwerk) heeft inmiddels 17 kinderen en groeit door mond tot mond reclame. Woordenschat Plus voor de ouders is uitgebreid met een tweede groep. Inmiddels zitten er 19 mensen op Nederlandse taalles, 15 staan op de wachtlijst. Verdere uitbreiding naar een derde groep wordt voorbereid. De samenwerking met Stercollege is inmiddels voor 2018 geregeld. Zij gaan de financiering en de invulling van dit onderdeel voor hun rekening nemen. Na de zomer is de NT1 groep (moeite met lezen en schrijven) gestart met 5 deelnemers, het stercollege levert hiervoor de docent.
Opstarten van een programma voor kinderen in de eerste twee jaren van het voortgezet onderwijs gericht op ondersteuning bij het behalen van een startkwalificatie.	Onderzocht wordt of we deze doelgroep kunnen ondersteunen bij de overgang naar het VO. De Kameleon en het Christiaan Huijgenscollege hebben daarvoor een plan gemaakt. Bij het ministerie is financiële ondersteuning aangevraagd en

Afspraak	Realisatie
	toegezegd. De samenwerking zal worden uitgebreid met twee andere basisscholen om voldoende kinderen bijeen te brengen. De Bennekel kinderen komen dan in één klas met een programma dat is afgestemd op de buitenschoolse activiteiten in de Bennekel. De klas zou dan schooljaar 2018/2019 kunnen starten.
In samenwerking met de school, de politie, een jongerenwerker, Springplank 040 en de gemeente zorgen voor een aanbod van werk voor schoolverlaters, waarbij in samenhang daarmee, via begeleiding, ook eventuele andere problemen die aan de orde zijn, worden opgelost. .	Er is een aanpak ontwikkeld voor de groep jongeren die al afgehaakt is in opleidingen en geen duurzaam werk vindt. De aanpak is gebaseerd op het koppelen van de jongeren aan werkgevers en tegelijk zelf de begeleiding doen op gebied van opleiding, schulden, huisvesting etc. Er wordt een pilot uitgevoerd met WijEindhoven, Springplank 040 en Dynamo jeugdwerk om deze doelgroep zowel werk als begeleiding aan te bieden. Vijf jongeren zijn inmiddels aan het werk of zitten in een traject voor toeleiding naar werk. Het is nog te vroeg om te spreken van succes omdat aan het werk blijven zeker zo belangrijk is, maar de vooruitzichten zijn positief. De aanpak is geëvalueerd worden en wordt uitgebreid met 8-10 nieuwe kandidaten in 2018.
Voortzetten programma Slimmer Kopen®. .	Om menging in de buurt te bevorderen gaat Sint Trudo door met het Slimmer Kopen® programma in de Bennekel. In de Bennekel zijn 233 Sint Trudowoningen bestemd voor Slimmer Kopen®. Hiervan zijn er inmiddels 153 (66%) verkocht. In 2017 zijn er in totaal drie woningen verkocht in de Bennekel.
Realisatie project Willaertplein.	De bouw van project Willaertplein is gestart. Op de verdiepingen komen veertien appartementen en in de plint een gezamenlijke vestiging van een apotheek en huisartsen. Ook de Buurtinfowinkel gaat hier gevestigd worden. Samen met TÛrkodak wordt onderzocht of een woongemeenschap met Turkse ouderen haalbaar is. Omdat het project om meerdere redenen wat vertraging heeft opgelopen, was de oplevering niet in 2017, maar wordt deze kort na de zomer van 2018 verwacht.
<i>Leefbaarheid algemeen</i>	
De uitgaven van Sint Trudo op het gebied van Leefbaarheid zullen in 2017 op het maximaal toegestane niveau zitten (aantal verhuureenheden x € 125,-).	In totaal heeft Sint Trudo in 2017 € 518.606 uitgegeven aan Leefbaarheid. Dat is circa € 105,- per wooneenheid.
Ombouw vve's tot wooncoöperaties door huurders per 1 januari 2017 te machtigen namens Sint Trudo deel te nemen aan vve-vergaderingen	Per 1 januari 2017 hebben ruim 1.400 huurders van Sint Trudo een volmacht gekregen om namens Sint Trudo het stemrecht in de VvE uit te oefenen. Vooraf zijn aan dit stemrecht geen voorwaarden verbonden.

5. Bevorderen leefbaarheid in wijken en buurten

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

Bij Sint Trudo ligt bij leefbaarheid de focus op drie onderdelen.

Stedelijke vernieuwing

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

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

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

Kruidenbuurt

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

Na een voortvarende start waarin in enkele jaren fase 1, 2 en een deel van fase 3 werden gerealiseerd heeft de stedelijke vernieuwing van de Kruidenbuurt forse vertraging opgelopen. Vanwege de financiële crisis, de economische recessie, de malaise op de woningmarkt en de onzekerheid over het nieuwe speelveld van de corporaties was het niet verantwoord om de geplande honderden middel-dure koopwoningen te bouwen. Inmiddels zijn we na uitvoerig overleg met alle betrokkenen weer aan het bouwen. De laatste woningen in de Kruidenbuurt worden in 2018 opgeleverd. Onderdeel van de stedelijke vernieuwingsopgave blijft de alertheid om de uiteenlopende klantensegmenten onderling met elkaar te verbinden (bonding en bridging). Sint Trudo zal dat proces ondersteunen.

Woensel-West

Deze buurt is vanaf het begin van de jaren zeventig in een neerwaartse spiraal terecht gekomen. Vergelijkbaar met de andere stadsvernieuwingsbuurten uit die periode was de stapeling van problemen bij de bewoners en het fysieke verval van de woningen en de openbare ruimte. Maar bijzonder voor deze buurt was dat de leefbaarheid extreem onder druk kwam als gevolg van de toenemende prostitutie, drugshandel en criminaliteit. Om die reden is rondom de eeuwwisseling door de bewoners, de gemeente, de politie en Sint Trudo de focus gericht op het elimineren van deze extreme overlast en daarmee op het terugbrengen van de veiligheid in de buurt. Na jarenlang hard knokken is dit gelukt en ontstond er letterlijk en figuurlijk ruimte om te gaan werken aan een nieuw perspectief voor de toekomst van de bewoners en de buurt. De gamechanger in Woensel West werd niet gezocht in een nieuw fysiek perspectief, maar in het creëren van kansen op sociale stijging voor de bewoners, met name de kinderen en jongeren. In samenhang daarmee komt ook de verbetering van het decor aan bod en wordt gewerkt aan de verbetering van de reputatie van de buurt.

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

Hun aanpak heeft ervoor gezorgd dat de atmosfeer in de buurt aan het kantelen is. Dat is gestart met de aanpak van de veiligheid (o.a. concentratie prostitutie Baekelandplein, sluiting cafés, verplaatsing heroïneprostitutie), maar de afgelopen jaren vooral het effect van het zogenaamde kidsproject. Het

kidsproject geeft de kinderen van Woensel West een nieuw perspectief, vooral dankzij de enorme inspanningen van de school en de vele ingeplaatsten in de woningen van Sint Trudo die daaraan een substantiële bijdrage leveren. Intussen is dat project verbreed en verdiept. Doorgaan, is de opgave.

Bennekel

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

Op verzoek van de gemeente is Sint Trudo sinds 2015 de trekker van de stedelijke vernieuwing van de Bennekel. Dat doen we in samenwerking met alle betrokken partijen, met name Schôn Bennekel en de gemeente. Naar aanleiding van de gemaakte film over de Bennekel hebben we geconstateerd dat met name de support van de kinderen / jongeren van de Bennekel prioriteit heeft. Dat zien we als game changer. In 2016 en 2017 is een programma ontwikkeld gebruikmakend van de opgedane expertise en ervaring in Woensel-West. Dat programma bestaat uit een taalprogramma voor kinderen van de voorschoolse opvang en de basisschool. Een programma voor kinderen in de eerste twee jaren van het voortgezet onderwijs gericht op ondersteuning bij het behalen van een startkwalificatie. En het in samenwerking met de school, de politie, een jongerenwerker, Springplank 040 en de gemeente zorgen voor een aanbod van werk voor schoolverlaters, waarbij in samenhang daarmee, via begeleiding, ook eventuele andere problemen die aan de orde zijn, worden opgelost.

Vergelijkbaar met de Kruidenbuurt zullen we ook moeten blijven investeren in 'bridging'. Daarnaast zullen we met alle betrokken partijen proberen het 'kleinere leed' aan te pakken.

Schoon

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

Achter de voordeur

Gericht op het voorkomen van overlast en op het faciliteren van sociale stijging lopen er achter de voordeur programma's voor zorghuurders in de stedelijke vernieuwingsbuurten en voor Bijzondere Klanten.

Uitgaven leefbaarheid

Aan bovengenoemde activiteiten gericht op leefbaarheid is in 2017 in totaal € 518.606 uitgegeven.

6. Bijdragen aan combinatie zorg en wonen

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

De vraag naar huisvesting voor Bijzondere Klanten neemt nog altijd toe. Wij willen daarvoor de partner zijn van het maatschappelijk middenveld in Eindhoven. Daarom stellen we jaarlijks woningen voor deze doelgroep beschikbaar.

Eenheden in beheer voor instellingen

Eind 2017 hadden we in totaal 301 eenheden voor verschillende instellingen in beheer. Deze eenheden zijn verdeeld over 102 panden, welke elk door één van deze instellingen worden gehuurd. Per pand stellen we een huurcontract op.

Wooneenheden voor DOOR!

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

In 2017 verhuurden we 13 wooneenheden aan diverse organisaties in het kader van DOOR! Hieronder vallen ook vijf Housing First-kandidaten. Er zijn zeven contracten succesvol omgeklapt naar individuele huurcontracten op naam van bewoners.

Pilot dak- en thuislozen

Naast de reguliere verhuringen in het kader van DOOR! zijn wij in 2016 in de vorm van een pilot een samenwerking aangegaan met Springplank040 en WIJ Eindhoven. Met deze pilot bieden wij een integraal aanbod op het gebied van wonen en werken/participatie. De pilot is bedoeld voor personen afkomstig uit het stedelijk gebied Eindhoven, bij voorkeur Eindhoven zelf, die (dreigend) dak- en thuisloos zijn, enige vorm van woonbegeleiding nodig hebben en per direct aan de slag willen/zijn in een werk- leertraject. In het kader van deze pilot verhuurden we 16 wooneenheden in 2017.

In totaal had ons team Bijzondere Klanten daarmee aan het einde van het kalenderjaar 149 wooneenheden in beheer voor het project DOOR!. Dit is inclusief de wooneenheden van mensen die de woning inmiddels op eigen naam hadden gekregen.

Taakstelling statushouders

In 2017 heeft Sint Trudo 30 statushouders gehuisvest. Voor het huisvesten van de 30 statushouders heeft Sint Trudo 19 eenheden ingezet. De verhuring van 10 eenheden vonden plaats binnen de afgesproken termijn van 10 weken. De belangrijkste oorzaak van het niet halen van de termijn bij de overige 9 gevallen, was drukte en onderbezetting bij het SNV. Voor de huisvesting van statushouders (huurcontract op naam) had Bijzondere Klanten aan het einde van het kalenderjaar 149 wooneenheden in beheer.

Ten ondersteuning van statushouders bij de integratie in hun complex, hun buurt, Eindhoven en de Nederlandse maatschappij is Sint Trudo een mentorenproject voor statushouders gestart. In dat project worden statushouders ondersteund door huurders van Sint Trudo. Het verbreden van het sociale netwerk van de statushouders is een van de belangrijkste doelen van dit project. In totaal zijn er in 2017 20 huurders gekoppeld aan een statushouder.

Wooneenheden individueel op naam

Behalve aan of via de genoemde instellingen en aan DOOR! verhuren we ook wooneenheden rechtstreeks aan individuele Bijzondere Klanten. Te denken valt aan bijzondere woonvormen, waarbij de bewoners direct huren, aan herhuisvesting en aan panden die vanuit de Trudowinkel werden overgedragen aan Bijzondere Klanten. Eind 2017 had het team Bijzondere Klanten 49 van dergelijke eenheden in beheer, waarvan zes nieuw verhuringen in 2017.

Uitstroom Bijzondere Klanten naar reguliere verhuur

Wanneer de bewoners geen begeleiding meer nodig hebben dan stroomt men uit naar de reguliere huur. In 2017 zijn er geen bewoners uitgestroomd. In 2017 zijn de criteria voor uitstroom van Bijzondere Klanten herzien, zodat in 2018 de uitstroom weer in gang gezet wordt.

Totaal aantal wooneenheden

In totaal had ons team Bijzondere Klanten aan het einde van het kalenderjaar 648 eenheden in beheer.

Het Stedelijk Kompas

In navolging van de G4⁴ en een aantal andere steden in Nederland wil de gemeente Eindhoven zich inspannen om de leefsituatie van kwetsbare personen (dak- en thuislozen) te verbeteren en de overlast die zij kunnen veroorzaken te bestrijden. B&W heeft daarom het Stedelijk Kompas Eindhoven ingesteld. Hierin was vastgelegd hoe de gemeente Eindhoven samen met een aantal instellingen de maatschappelijke zorg en opvang heeft geregeld voor de periode 2008-2015.

Het Stedelijk Kompas Eindhoven richtte zich op:

- een daling van het aantal dak- en thuislozen door het verbeteren van hun leefomstandigheden via het bieden van onderdak, zorg en begeleiding;
- het doorstromen van dak- en thuislozen naar een zo zelfstandig mogelijk bestaan;
- een afname van de overlast en criminaliteit die sommige dak- en thuislozen veroorzaken doordat ze geen vaste woonplek hebben.

Sint Trudo heeft een forse bijdrage geleverd aan de invulling van het Stedelijk Kompas door realisatie van een aantal grootschalige woonvoorzieningen aan de Dommelstraat, de Boschdijk, de Kwartelstraat en de Boutenslaan. Ook het project Skaeve Huse (zie pagina 17) is gerealiseerd in het kader van het Stedelijk Kompas.

⁴ Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht.

7. De organisatie

7.1 De toegelaten instelling

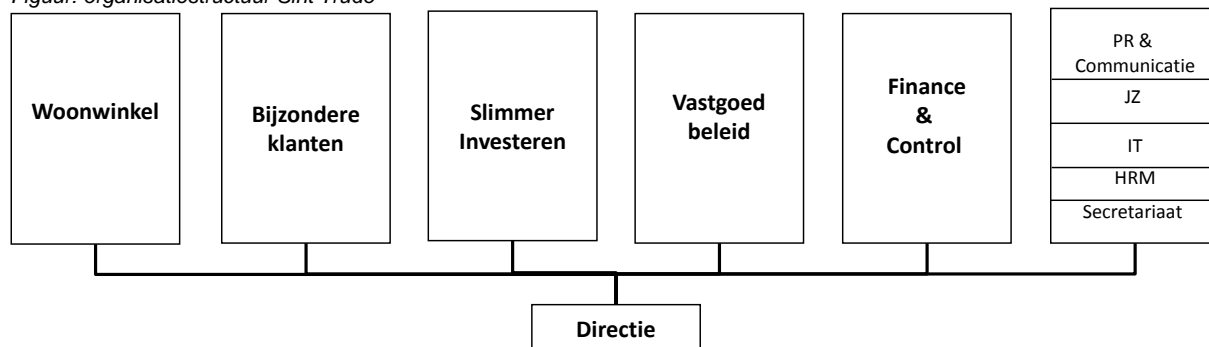
7.1.1 Organisatiestructuur

Sint Trudo is een dynamische, flexibele organisatie die zich zo nodig aanpast aan veranderende omstandigheden, zowel intern als extern. De basisstructuur van de organisatie is gevormd op grond van vijf principes:

- platte organisatie: de directie is verantwoordelijk voor de bedrijfsvoering in de meest brede zin van het woord. De directie bestond in 2017 naast de bestuurder uit twee teamleiders. Met ingang van 1 maart 2018 krijgt Sint Trudo een nieuw driehoofdig bestuur. Elke directeur is tevens bestuurder. Ook in de nieuwe situatie is er geen sprake van een extra directie- of managementlaag. We hebben slechts twee lagen: de directie en de teams. Sint Trudo blijft een uiterst platte organisatie.
- De directie is verantwoordelijk voor het ontwikkelen van de beleidsmatige en budgettaire kaders en voor de verdere ontwikkeling van de organisatie.
- De werkeenheden (de teams) zijn relatief zelfstandig: dat wil zeggen, ze zijn zelfstandig, maar opereren binnen de op ondernemingsniveau vastgestelde beleidsmatige en budgettaire kaders. Binnen de zelfsturende teams worden de bevoegdheden in beginsel gemandateerd aan de werkvloer.
- Resultaatgericht werken: elk team maakt jaarlijks een teamplan met daarin prestatieafspraken geformuleerd in meetbare normen. Elke team rapporteert kwartaalgewijs over de mate waarin die prestaties zijn gerealiseerd.
- Besluitvorming vindt plaats in het strategische vastgoedoverleg, het strategische projectenoverleg en in het strategische financiële overleg. Besluiten worden bekrachtigd in het wekelijkse directieoverleg.

De onderstaande figuur laat de organisatiestructuur op 31 december 2017 zien.

Figuur: organisatiestructuur Sint Trudo



7.1.2 Personeel

Personeelsformatie

Per 31 december 2017 bestaat de vaste formatie van Sint Trudo uit 43,43fte. De verhouding man : vrouw onder de medewerkers is 37%:63%. De gemiddelde leeftijd is 43 jaar. 17% van de medewerker is twintiger, 25% is dertiger, 25% is veertiger, 25% is vijftiger en 9% is zestiger.

Ondernemingsraad

Er hebben zich in 2017 geen wijzigingen in de OR voorgedaan. De OR bestaat nog altijd uit de drie personen die per 1 oktober 2016 zijn aangesteld. De directie is in 2017 richting de OR afwisselend door Jack Hock en Edwin Jansen vertegenwoordigd.

7.1.3 De klachtencommissie

Zoals iedere verhuurder heeft ook Sint Trudo een onafhankelijke klachtencommissie. Een huurder of woningzoekende die ontevreden is over de manier waarop wij hem of haar behandelen, kan bij die commissie een klacht indienen. De commissie handelt deze vervolgens af volgens het klachtenreglement. In 2017 is de Klachtencommissie in totaal tien maal aangeschreven met een klacht over het handelen of nalaten van Sint Trudo. In alle tien gevallen heeft de Klachtencommissie de betrokkene in zijn klacht niet ontvankelijk verklaard. Het merendeel van de klachten leidt tot niet-ontvankelijkheid omdat de klager zijn klacht niet eerst heeft besproken met diegene van het werkapparaat van Sint Trudo die daarover de direct hoogste verantwoordelijkheid draagt. Dit wordt door het Klachtenreglement voorgeschreven. In die gevallen waarin een klacht door de Klachtencommissie niet in behandeling is genomen, heeft de Klachtencommissie aan Sint Trudo gevraagd de behandeling over te nemen. Sint Trudo heeft dit vervolgens gedaan.

7.1.4 Sponsoring

Sint Trudo heeft in 2017 geen activiteiten gesponsord.

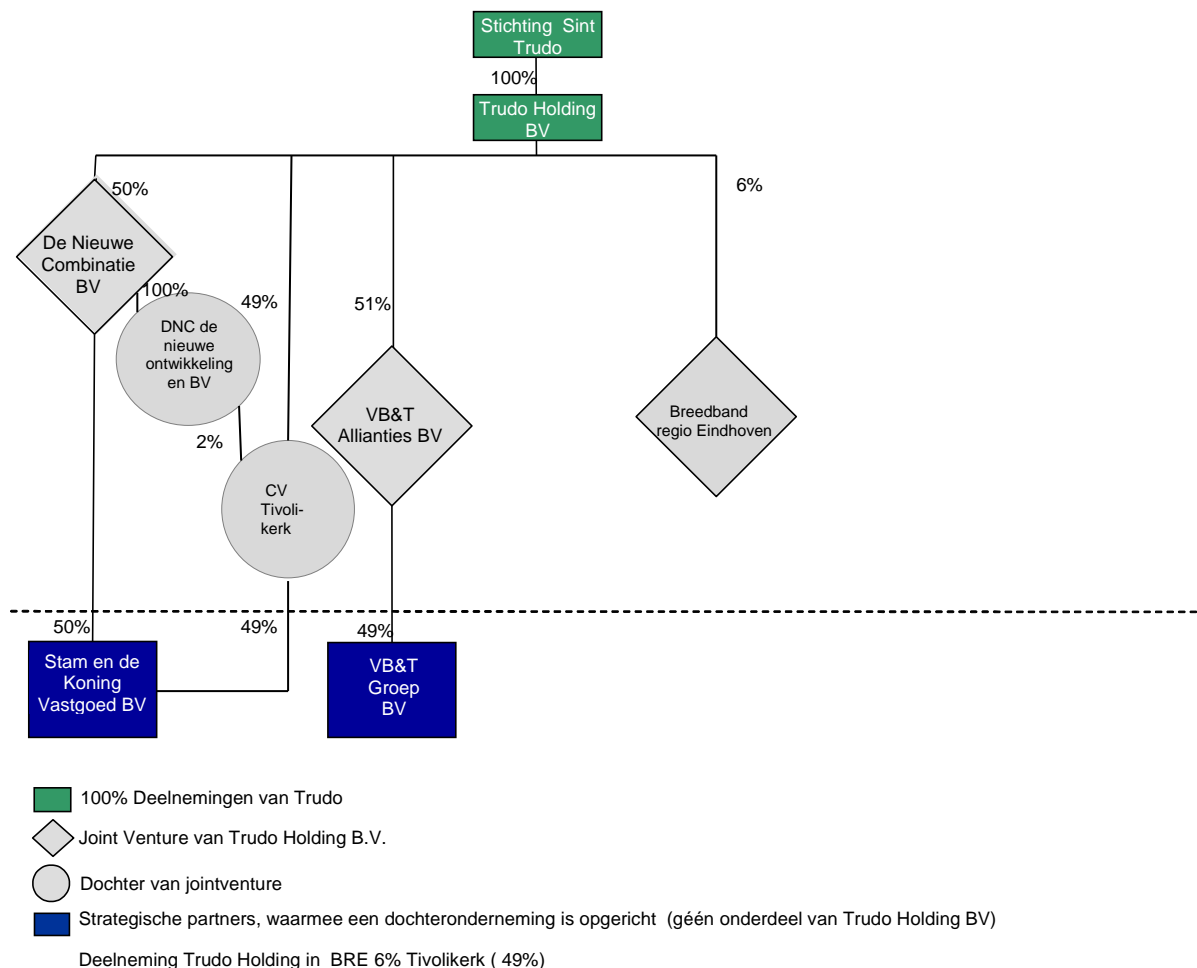
7.2 Verbindingen

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

Alle entiteiten binnen de Holding zijn opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Sint Trudo. Trudo Holding BV en haar joint ventures worden geconsolideerd in de jaarrekening van Stichting Sint Trudo. De minderheidsdeelneming Breedband Regio Eindhoven BV (BRE) wordt als deelneming verwerkt op basis van de oorspronkelijke verwervingsprijs van de aandelen. De dagelijkse leiding van Trudo Holding BV lag op 31 december 2017 bij de directeur-bestuurder van Stichting Sint Trudo, drs. Thom Aussems MRE MFE MMO. Het toezicht op de holdingstructuur is in handen van de Raad van Commissarissen van Stichting Sint Trudo.

7.2.1 Organisatiestructuur

Per 31 december 2017 ziet de organisatiestructuur er als volgt uit:



7.2.2 Trudo Holding BV

Het boekjaar 2017 is voor Trudo Holding BV afgesloten met een resultaat van € 12,4 miljoen positief.

Het resultaat kan als volgt worden gespecificeerd per BV:

	2017
DNC BV / CV Tivolikerk	-17.539
VB&T Allianties BV	291.288
Trudo Holding BV	12.044.124
Totaal resultaat deelneming	12.317.873

De Nieuwe Combinatie BV/ CV Tivolikerk

De Nieuwe Combinatie BV (DNC) is in 2017 niet actief geweest. De aandelen in De Nieuwe Combinatie BV zullen worden verkocht. Het economische eigendom is reeds in 2016 overgedragen aan medeaandeelhouder Stam & De Koning.

Voor het te ontwikkelen project Tivolikerk is in 2010 een afzonderlijke rechtspersoon in de vorm van een Commanditair Vennootschap (CV) opgericht: CV Tivolikerk. De honderd procent dochteronderneming De Nieuwe Combinatie Nieuwe Ontwikkelingen BV treedt in de CV op als beherend vennoot (2 procent). Trudo Holding BV en Stam&DeKoning Vastgoed ontwikkeling hebben beide een belang van 49 procent. In 2015 en 2016 (restant) zijn de geactiveerde projectkosten in de CV Tivolikerk afgeboekt. In de Toegelaten Instelling was hier reeds een voorziening voor getroffen.

VB&T Allianties BV

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

VB&T Allianties BV heeft in 2017 een positief resultaat gerealiseerd van € 575.379. Het aandeel van Trudo Holding BV bedraagt € 291.288.

Trudo Holding BV

Met de inwerkingtreding van de Woningwet per 1 januari 2017 is Stichting Sint Trudo verplicht haar niet DAEB vastgoed en niet-DAEB activiteiten te scheiden van haar DAEB vastgoed en DAEB activiteiten. Stichting Sint 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.

De overdracht van het niet DAEB vastgoed heeft plaats gevonden middels een activa-passiva transactie en is verwerkt in de jaarrekening 2017.

In het kader van de overdracht zijn de volgende transacties verwerkt in de jaarrekening 2017.

- De lening van Stichting Sint Trudo aan Trudo Holding BV is per 1 januari 2017 afgewikkeld;
- Het niet DAEB Vastgoed in exploitatie ter waarde van ca. € 45 mln. is overgedragen van Stichting Sint Trudo aan Trudo Holding BV;
- Het vastgoed verkocht onder voorwaarden en de daarbij behorende verplichting zijnde de Slimmer Kopen Nieuwbouw ter waarde van ca. € 83 mln. is overgedragen van Stichting Sint Trudo aan Trudo Holding BV;
- Daarnaast heeft Stichting Sint Trudo (niet DAEB) een lening verstrekt aan Trudo Holding BV ter waarde van 13 mln.

7.3 Solide

7.3.1 kengetallen

In dit hoofdstuk wordt een samenvatting van de geconsolideerde jaarcijfers gegeven en worden de maatregelen toegelicht die Sint Trudo neemt om de financiële continuïteit te waarborgen.

Kengetallen	2017	2016
Resultaat	55,8 miljoen positief	24,5 miljoen positief
Bedrijfsopbrengsten	33,2 miljoen	32,6 miljoen
Balanstotaal	1100 miljoen	955 miljoen
Balanstotaal exclusief VOV	686 miljoen	576 miljoen
Solvabiliteit	44 procent	45 procent
Solvabiliteit exclusief VOV	70 procent	74 procent
Aantal verhuureenheden	6.927 eenheden	7.142 eenheden

Aantal woningen verkocht onder
voorwaarden

3.542 eenheden

3.438 eenheden

7.3.2 Balans

De vereenvoudigde geconsolideerde balans ziet er als volgt uit:

Balans –activa	2017	2016
DAEB vastgoed in exploitatie	498.059.203	467.596.164
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	105.039.002	65.648.560
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	25.360.075	17.002.623
Onroerende zaken t.d.v. eigen exploitatie	821.580	932.909
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	416.881.667	377.118.155
Voorraad teruggekochte woningen	6.301.296	7.744.588
Totaal vastgoed	1.052.462.823	936.042.999
Financiële vaste activa	258.763	257.979
Overige voorraden	941.750	2.921.750
Vorderingen	2.689.748	4.420.350
Liquide middelen	44.161.384	11.675.534
Totaal	1.100.514.468	955.318.612
Balans –passiva		
Vermogen	482.492.836	426.754.094
Voorzieningen	5.288.843	4.884.845
Langlopende schulden	181.594.426	132.107.480
Terugkoopverplichting verkopen onder voorwaarden	414.775.092	378.834.302
Kortlopende schulden	16.363.271	12.737.892
Totaal	1.100.514.468	955.318.612

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, Slimmer Kopen en projecten in ontwikkeling. Bij elkaar opgeteld is dat ca. € 1.052 miljoen. Elk onderdeel heeft zijn eigen waarderingmethodiek.

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

Vastgoed	Omschrijving	Waarderingsmethode	Toelichting	Waarde
DAEB vastgoed in exploitatie	Sociale huurwoningen	Marktwaarde in verhuurde staat	Taxatie-waarde	498.059.203
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Bedrijfsruimtes, dure huurwoningen	Marktwaarde in verhuurde staat	Taxatie-waarde	105.039.002
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Projecten in ontwikkeling	Historische kosten	Werkelijke kosten minus afwaardering	25.360.075
Onroerende zaken t.d.v. eigen exploitatie	Vastgoed voor eigen gebruik	Historische kosten	Historische kosten minus afschrijvingen	821.580
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Reeds verkochte slimmer kopen woningen	Marktwaarde inclusief korting	Geïndexeerde verkoopprijs	416.881.667
Voorraad teruggekochte woningen	Teruggekochte slimmer kopen woningen	Teruggekochte waarde	Taxatie-waarde	6.301.296
Totaal				1.052.462.823

De WOZ-waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ruim € 946 miljoen ultimo 2017 ten opzichte van € 603 miljoen in de balans (DAEB vastgoed en niet DAEB vastgoed in exploitatie).

De creditzijde

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

Eigen vermogen

Het eigen vermogen ad. € 482 miljoen van Sint Trudo bestaat uit een gerealiseerd en een ongerealiseerd deel. Het ongerealiseerde deel van het vermogen ontstaat vanwege de waardering tegen actuele waarde. In de gevallen dat de marktwaarde van een waarderingscomplex hoger is dan de stichtingskosten dient er een herwaarderingsreserve gevormd te worden. Deze herwaarderingsreserve is een ongerealiseerde winst die wellicht in de toekomst deels gerealiseerd wordt. Echter deze ongerealiseerde winst zal nooit in zijn geheel worden gerealiseerd aangezien de uitgangspunten van de marktwaarde geen recht doen aan de volkshuisvestelijke doelstelling van Sint Trudo.

In de marktwaarde is het vastgoed volgens het handboek gewaardeerd hierin worden een aantal uitgangspunten genomen die ervoor zorgen dat deze waarde niet realiseerbaar is. In de waardering van de woningen en parkeerplaatsen wordt uitgegaan van een actief uitpondbeleid tenzij doorexploitatie tegen markthuur leidt tot een hogere waarde. De bedrijfswaarde geeft een waardering die meer aansluit bij de volkshuisvestelijke doelstellingen. De beleidsmatige verschillen tussen bedrijfswaarde en marktwaarde zijn de volgende:

- De marktwaarde gaat uit van een actief uitpondbeleid binnen Sint Trudo worden slechts een beperkt aantal woningen per jaar verkocht en er zijn diverse woningen aangemerkt als toekomstige verkoopvijver. Wanneer de marktwaarde herrekend wordt tegen een doorexploiteerscenario dan daalt de marktwaarde en het eigen vermogen substantieel.
- In het doorexploiteerscenario binnen de marktwaarde wordt de huur bij mutatie geharmoniseerd naar de laagste van de markthuur of de maximale huur. In werkelijkheid wordt de huur geharmoniseerd naar de streefhuur zoals vastgesteld in het beleid. Deze streefhuur ligt normaliter lager dan de markthuur. Wanneer de marktwaarde wordt herrekend met de streefhuur als zijnde de markthuur dan daalt de marktwaarde en het eigen vermogen substantieel.

Na deze correcties wordt er gesproken over een waardering en eigen vermogen tegen volkshuisvestelijke bestemming zoals ook beschreven in de voorwaarden van het scheidingsvoorstel van de Aw. Dit eigen vermogen kan in veel gevallen 50-60% lager liggen dan het eigen vermogen tegen marktwaarde.

Dit volkshuisvestelijk vermogen zal nog steeds hoger liggen dan het vermogen op basis van het bedrijfsmatig beleid. Dit verschil komt door een drietal zaken:

1. Bij het doorexploteerscenario worden er geen woningen verkocht vanuit het bestaand bezit. Sint Trudo is echter voornemens om de komende jaren 105 woningen per jaar te gaan verkopen. Deze verkoop heeft een positief effect op vermogen en kasstroom.
2. De onderhoudslasten in de marktwaarde zijn gebaseerd op marktnormeringen en houden beperkt rekening met een exploitatietermijn van 50 jaar of langer. Daarnaast is het onderhoudsniveau van de woningen dat Sint Trudo nastreeft hoger dan het minimale instandhoudingsonderhoud dat de markt vereist. Hierdoor zijn de werkelijk onderhoudslasten hoger dan de onderhoudslasten binnen de marktwaarde. Dit heeft een negatief effect op vermogen en kasstroom.
3. De beheerlasten in de marktwaarde zijn gebaseerd op marktnormeringen. Deze genormeerde bedrijfslasten zijn lager dan de bedrijfslasten van Sint Trudo. De werkelijke bedrijfslasten liggen hoger door onder meer volkshuisvestelijke keuzes en de sociale aard van een toegelaten instelling. De hogere bedrijfslasten hebben een negatief effect op vermogen en kasstroom.

Levensvatbaarheid en financierbaarheid van de corporatie

Sint Trudo is in staat om te blijven voldoen aan de volkshuisvestelijke bedrijfsdoelstellingen op de toekomstige vermogensontwikkelingen. Dit blijkt uit de financiële kengetallen gebaseerd op de meerjarenbegroting. Aan de gestelde normen van Aw en WSW wordt grotendeels voldaan. De beoordelingen van zowel As en WSW zijn positief. Zij oordelen dat Sint Trudo voldoende levensvatbaar is en dat in de toekomst voldaan kan worden aan de aflossingsverplichtingen.

Indicatieve bestedingsruimte.

De minister heeft eind mei 2017 per corporatie en per gemeente de indicatieve bestedingsruimte van de individuele corporatie bepaald. Het betreft een modelmatige aanname van de beschikbare middelen en is slechts een benadering van de complexe werkelijkheid. Het betreft de mogelijke financieringsruimte van de corporatie op basis van het vermogen gewaardeerd op marktwaarde. In het rekenmodel is rekening gehouden met de normen die Aw en WSW stellen. Daarbij is gekeken naar het investeringsvolume bij nieuwbouw; bij verbeteringen en bij huurmatiging. In de komende jaren zal Sint Trudo ca. 400 miljoen investeren in nieuwbouw. De indicatieve bestedingsruimte voor Sint Trudo is derhalve op nihil gesteld.

Vreemd vermogen

De omvang van het vreemd vermogen (kort en lang) binnen Sint Trudo bedroeg € 198 miljoen. € 192 miljoen hiervan betreft bij het WSW geborgde leningen. De gemiddelde rente bedraagt 2,63%. De gemiddelde schuld per verhuureenheid is €28.584 (198miljoen / 6.927 eenheden)

Voorzieningen

De volgende post aan de creditkant is de post 'Voorzieningen' van € 5,3 miljoen. Dit bedrag is gereserveerd voor het verlieslatende deel van aangegane verplichtingen ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen.

'Terugkoopverplichting' woningen verkoop onder voorwaarden

Die post heeft betrekking op de woningen die met het label Slimmer Kopen verkocht zijn. Die post bedraagt € 416 miljoen.

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

7.3.3 Resultatenrekening

	2017	2016
Resultaat kernactiviteiten	3.047.062	5.189.506
Resultaat verkoop	353.259	-367.998
Waardemutatie DAEB vastgoed	46.724.825	30.389.993
Waardemutatie niet DAEB vastgoed	9.168.702	3.556.140
Waardemutatie verkopen onder voorwaarden	7.398.391	5.253.871
Waardemutatie projecten in ontwikkeling	-10.916.196	-19.568.465
Resultaat	55.776.043	24.453.048

Positief resultaat uit kernactiviteiten

Het resultaat uit onze kernactiviteiten – exclusief de kernactiviteit Verkoop – (inclusief rente) is € 3,0 miljoen positief. Dat is de optelsom van voornamelijk huuropbrengsten en overige opbrengsten (ca. € 37,3 miljoen) minus personeelskosten, onderhoudskosten en overige bedrijfskosten (ca. € 29,1 miljoen) en minus het saldo financiële baten en lasten (ca. € 5,2 miljoen).

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

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

Boekhoudkundig resultaat Verkoop

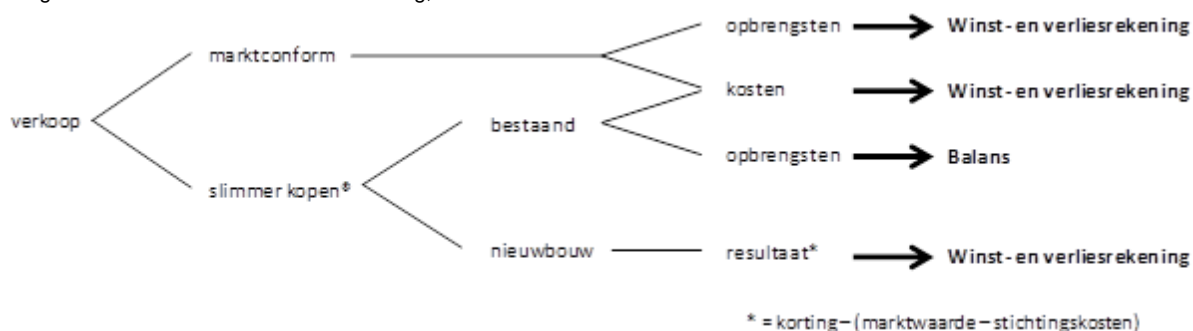
Het resultaat uit verkoop is uiteraard de resultante van opbrengsten en kosten. Als gevolg van accountancy spelregels lopen sinds 2011 van marktconforme verkoop zowel de kosten als de opbrengsten via de winst- en verliesrekening, maar van Slimmer Kopen® alleen de kosten⁵. De opbrengsten van Slimmer Kopen® lopen via de balans. Het gevolg is dat, ondanks het feit dat Sint Trudo in 2017 met maar liefst 684 transacties wederom een topjaar had, het boekhoudkundig resultaat uit verkoop in de winst- en verliesrekening op slechts € 0,4 miljoen uitkwam.

In 2017 is aan marktconforme verkoopopbrengsten € 1,7 miljoen verantwoord. Hierop worden de verkoopkosten in mindering gebracht (ca. € 1,3 miljoen). De verkoopkosten bestaan uit onder meer bodemonderzoek, technokeuringen, taxaties en makelaardij alsmede toegerekende organisatiekosten. Echter, deze kosten omvatten dus ook de Slimmer Kopen® woningen, zoals hiervoor is aangegeven.

4 x waardemutatie

In 2017 is het vastgoed van Sint Trudo gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. De waardeveranderingen ten opzichte van 2016 van het DAEB vastgoed, niet DAEB vastgoed, Slimmer Kopen® en projecten in ontwikkeling worden meegenomen in de bepaling van het resultaat.

⁵ Onderstaand schema toont in hoofdlijnen hoe Verkoop, als gevolg van de richtlijnen voor externe verslaggeving, moet worden meegenomen in de Winst- en verliesrekening, dan wel in de Balans.



Waardemutatie DAEB vastgoed

De eerste waardemutatie is de verandering van de waarde van het 'DAEB vastgoed'. De marktwaarde van het DAEB vastgoed is € 46,7 miljoen hoger dan een jaar geleden.

Waardemutatie niet-DAEB vastgoed

De tweede waardeverandering die verwerkt wordt in het resultaat is de waardemutatie van het niet-DAEB vastgoed. De marktwaarde van het niet-DAEB vastgoed is € 9,2 miljoen hoger dan een jaar geleden.

Waardemutatie Slimmer Kopen® (verkoop onder voorwaarden)

Sinds de jaarrekening 2011 wordt Slimmer Kopen® opgenomen op de balans. Aan de debetzijde wordt de koopprijs opgenomen en jaarlijks geïndexeerd met de verkoopindex Noord-Brabant. Aan de creditzijde wordt de 'terugkoopverplichting' opgenomen. Ook die wordt jaarlijks gewaardeerd. De mutatie in de marktwaarde van ons Slimmer Kopen® bezit gecorrigeerd met de waardemutatie van de 'terugkoopverplichting' levert een saldo op van ca. € 3,5 miljoen positief. Daarnaast ontstaat er een positief resultaat doordat de koopprijs van de verkopen uit bestaand bezit inclusief korting hoger was dan de marktwaarde. Dit resultaat was ca. € 3,8 miljoen positief.

Waardemutatie projecten in ontwikkeling

De mutatie in projecten in ontwikkeling is € 10,9 miljoen negatief. Dat bedrag is het resultaat van:

- de voorziening die is getroffen voor projecten, die intern zijn geformaliseerd en extern zijn gecommuniceerd en waarvan de marktwaarde bij oplevering naar verwachting lager zal zijn dan de stichtingskosten. Dit bedraagt € 11,8 miljoen;
- de investeringen in de categorieën gebiedsontwikkeling, haalbaarheidsonderzoeken en tijdelijk gebruik worden direct ten laste van het resultaat genomen. In 2017 bedraagt dit ca. € 1,9 miljoen;
- tenslotte is de marktwaarde van het opgeleverde vastgoed in 2017 ca. € 2,8 hoger dan in voorgaande jaren was ingeschat.

7.3.4 Financiële continuïteit

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

Sint Trudo besteedt haar middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting. Sint Trudo ondersteunt geen enkele buitenlandse instelling.

Waarborgen continuïteit

Het waarborgen van de financiële continuïteit is van primair belang. Er zijn daarom een aantal prestatie-indicatoren vastgesteld om de financiële continuïteit te waarborgen.

1. Solvabiliteit: de verhouding tussen het eigen vermogen en het totale vermogen bedraagt minimaal 25 procent
2. Liquiditeit: de beschikbare kasstromen moeten altijd voldoende zijn om de geraamde uitgaven te kunnen doen.
- 3 Current ratio: de verhouding tussen de vlottende activa inclusief liquide middelen en het kort vreemd vermogen. Norm 1,5 tot 2.
- .4 Risicomanagement: het totaal van de gekwantificeerde risico's van de projecten in portefeuille is maximaal 25 procent van het eigen vermogen.

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

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

De drie genoemde punten zullen hieronder wat uitgebreider besproken worden.

Solvabiliteit

De solvabiliteit is de verhouding tussen het eigen en totale vermogen. Intern heeft Sint Trudo een norm voor de solvabiliteit van 25 procent gesteld. Ultimo 2017 bedraagt de solvabiliteit 44%.

Liquiditeit

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

1. Operationele kasstroom
2. (Des)investeringskastroom
3. Financieringskastroom

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

Derivaten

Sint Trudo heeft geen derivaten. Sint Trudo is ook niet voornemens om in de toekomst nieuwe derivaten af te sluiten.

Treasurybeleid

De treasuryactiviteiten van Sint Trudo omvatten cashmanagement, financieringsbeleid, beleggingsbeleid en rentemanagement. Het treasurystatuut geeft een kader weer 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 kunnen 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 is geactualiseerd met het oog op de laatste stand van de wet- en regelgeving, met name met betrekking tot derivaten.

Current Ratio

De current ratio is de verhouding tussen de vlottende activa inclusief liquide middelen en het kort vreemd vermogen. Ultimo 2017 bedraagt de current ratio 3,17 en voldoet daarmee ruimschoots aan de intern vastgestelde minimale norm van 1,5

Risicomanagement

Sint Trudo besteedt zorgvuldig aandacht aan de risico's die zij loopt en de maatregelen die kunnen worden getroffen voor de beheersing van deze risico's. Daarin zijn alle categorieën strategisch, operationeel, financieel, financiële verslaggeving en wet- en regelgeving meegenomen.

Op concernniveau hanteert Sint Trudo het risicomodel van het WSW voor het in kaart brengen van de risico's. Aan de hand van dat model is er aandacht voor 24 *business risks*, waaronder transitierisico's, verkooprisico's, renterisico's, liquiditeitsrisico's, treasuryrisico's en risico's uit verbindingen. Er wordt periodiek in beeld gebracht of de risico's aan de orde zijn en zo ja welke maatregelen eventueel ter beheersing van dit risico genomen dienen te worden.

We zoomen hier in op het risicomanagement in relatie tot de twee meest impactvolle strategische doelstellingen van Sint Trudo, namelijk het Slimmer Kopen®-programma en het investeringsprogramma.

Slimmer Kopen®-programma

Het realiseren van het beoogde Slimmer Kopen® -verkoopprogramma is voorwaardelijk voor het kunnen realiseren van het beoogde investeringsprogramma. Sint Trudo monitort de belangrijkste indicatoren voor verkoop continu: de verkoopaantallen en de verkoopsnelheid. Slimmer Kopen® is recessie-proof gebleken. In de afgelopen jaren heeft Sint Trudo ondanks de recessie en de malaise op de woningmarkt

de beoogde verkoopaantallen jaar op jaar kunnen realiseren. De verkoopsnelheid lag de afgelopen jaren ver boven het NVM-gemiddelde. In 2017 was de gemiddelde verkoop-duur van een woning van Sint Trudo Slimmer Kopen® met 35,5 dagen (2016: 37 dagen) vergelijkbaar met het NVM-gemiddelde voor vergelijkbare woningen in de regio van 34,5 dagen (2016: 65 dagen). Landelijk komt het NVM-gemiddelde in 2017 uit op 62 dagen.

Op basis van gerealiseerde aantallen en verkoopsnelheid ziet Sint Trudo niet of nauwelijks risico's bij Slimmer kopen®. Vanzelfsprekend volgt Sint Trudo de verkoop op de voet. De knop waaraan Sint Trudo kan draaien om het resultaat te beïnvloeden is het kortingspercentage bij Slimmer kopen®.

Sint Trudo heeft inmiddels al 3.542 woningen met Slimmer Kopen® verkocht en er staat € 414 miljoen aan 'terugkoopverplichting' op de balans. Met enige regelmaat wordt aan Sint Trudo de vraag gesteld 'Wat nu als alle Slimme Kopers tegelijk hun woning terug aanbieden aan Sint Trudo en Sint Trudo krijgt de woningen niet doorverkocht?' Dan lijkt er wel een heel serieus liquiditeitsvraagstuk te ontstaan. Het zal immers niet mogelijk blijken om op zo'n korte termijn de financiering van 3.542 Slimmer Kopen-woningen te regelen.

In de balans is de term 'terugkoopverplichting' opgenomen om aansluiting te houden met de richtlijnen externe verslaggeving. Echter, zoals eerder beschreven, is er geen sprake van een terugkoopverplichting voor stichting Sint Trudo bij Slimmer Kopen. De koper heeft een aanbiedingsplicht en Sint Trudo heeft een voorkeursrecht.

Indien Stichting Sint Trudo niet overgaat tot terugkoop is er veelal geen sprake van een nadelige financiële impact. Waardering van de onderliggende activa op de balans vindt namelijk plaats op basis van de geïndexeerde oorspronkelijke koopprijs in plaats van de marktwaarde. Hierdoor is er in veel gevallen sprake van een grote stille reserve tussen deze twee waardes.

Indien deze woningen allemaal tegelijk aangeboden worden en uitgaande van de fictie dat Sint Trudo ze niet wil of kan terugkopen dan stijgt de solvabiliteit fors en wel om twee redenen:

1. Ook als Sint Trudo de woning niet terugkoopt, dan moet de door Sint Trudo verstrekte korting terugbetaald worden aan Sint Trudo (gemiddeld circa € 60.000 per woning). Hierdoor stijgt de solvabiliteit.
2. Voor elke woning die niet zou worden teruggekocht, verdwijnt er zowel aan de debetzijde als aan de creditzijde van de balans een bedrag. Dit effect wordt balansvermindering genoemd en leidt tot een extra stijging van de solvabiliteit.

De realiteit is echter dat we normaal gesproken alle woningen terugkopen en dat die gemiddeld weer binnen 35 dagen verkocht worden. Dat heeft met de bekendheid van en het vertrouwen in het product te maken en de goede reputatie van Sint Trudo.

Hoewel het terugkooprecht dus waarborgt dat er überhaupt geen risico is, moet de markt wel extreem verslechteren wil afzien van terugkoop ook daadwerkelijk financieel de meest verstandige keuze zijn.

Investeringsprogramma

Bij een corporatie als Sint Trudo is met name risicomanagement in relatie tot de ontwikkeling van projecten van belang. Met betrekking hiertoe gebruikt Sint Trudo een gedegen systematiek van risicoanalyse op zowel het niveau van de investeringsportefeuille als op het niveau van individuele projecten.

Projectniveau

Voor het in kaart brengen van de risico's en de respons daarop wordt per project een risicoanalyse gemaakt. Daarbij worden de volgende risico's onderscheiden:

Risicogroep	Risico	Projectfase	Omschrijving
Verwerving	Afbreukrisico	D/O	Het risico dat een project niet wordt uitgevoerd.
	Aankooprisico (indien perceel niet in bezit is)	D/O	Het risico dat een kans gemist wordt doordat het bod te laag is. Anderzijds het risico dat aankoop van een perceel extra kosten met zich meebrengt of dat het perceel een zodanig hoge investering vergt, welke doorberekend wordt in de stichtingskosten en daarmee het huur-/ koopniveau beïnvloedt. Dit kan problemen opleveren voor de afzet.

Risicogroep	Risico	Projectfase	Omschrijving
Ruimtelijk/fysiek	Programma- risico	D/O	Het risico dat na verwerving het beoogde programma (door externe factoren) niet kan worden gerealiseerd en daardoor de "kosten-baten-balans" ernstig wordt verstoord.
	Locatierisico	V/U	Het risico dat toekomstige ontwikkelingen in de omgeving nadelen voor de locatie veroorzaken (bereikbaarheid, imago, ligging) en daarmee de afzet in gevaar brengen.
Sociaal/ maatschappelijk	Herhuisvesting	D/O/V	Indien er een project ontwikkeld gaat worden op een locatie met bestaande bouw en zittende bewoners, moeten deze geherhuisvest worden (wettelijk verplicht). Deze procedure kan vertraging oplopen door het ontbreken van passende huisvesting elders of het tegenwerken van bewoners. Daarnaast kunnen extra kosten nodig blijken (boven de wettelijk verplichte herhuisvestingsvergoeding) voor maatwerkoplossingen.
Politiek/bestuurlijk	Wijziging wetten, regels en besluiten	V/U	De (lokale) overheden kunnen hun wetten, regels en besluiten wijzigen. Zulke wijzigingen vragen tijd en mogelijk extra investeringen.
Juridisch/ procedureel	Planologisch	V/U	Risico dat vereiste vergunningen of vrijstellingen niet of met ernstige vertraging verkregen worden, al dan niet veroorzaakt door bezwaren.
Uitvoering	Grondkosten	V/U	Het risico dat de begrote grondkosten worden overschreden.
	Bouwkosten	V/U	Het risico dat de begrote bouwkosten worden overschreden. Bijvoorbeeld door tussentijdse kostenstijgingen, door tussentijdse programmawijzigingen of onverwachte gebeurtenissen.
	Bijkomende bouwkosten	V/U	Het risico dat de begrote bijkomende bouwkosten worden overschreden.
	Markt- en afzetrisico	V/U	Het risico dat een fluctuerende conjunctuur voor problemen in de afzet zorgt of dat eerdere aannamen niet overeen komen met de werkelijke behoeften in de markt (verkeerde aannames, veranderde behoeften).
Samenwerking	Relatie met projectpartners	D/O/V/U	Tijdens projectontwikkeling is men van elkaar afhankelijk, het niet nakomen van de gemaakte afspraken kan tot problemen in het procesverloop en/of afzet leiden.

Vervolgens wordt elk risico uitgedrukt in geld (hoeveel gaat het kosten, mocht het betreffende risico niet kunnen worden afgewend) en wordt de kans van optreden ingeschat. De omvang van het risico uitgedrukt in geld wordt tenslotte vermenigvuldigd met de kans van optreden. De verschillende "risicobedragen" worden tenslotte uitgezet in de tijd.

Deze risicoanalyses, die deel uitmaken van de maandrapportage, worden maandelijks door de projectleider geactualiseerd. Ook al is er geen sprake van (forse) extra kosten, dan nog is het verstandig risico's en risico-respons te benoemen. Al is het maar om alert te blijven op de mogelijke risico's en tijdig de te nemen risico-respons uit te voeren.

Maandrapportages en bijbehorende risicoanalyses worden maandelijks door de programmamanagers besproken met de betreffende projectleiders. Bekeken wordt welke acties noodzakelijk zijn. Bij besluitvorming per fase door de directie of RvC dient een actuele risicoanalyse te worden bijgevoegd.

Portefeuilleniveau

Eenmaal per kwartaal worden de belangrijkste financiële risico's van de gehele projectenportefeuille in beeld gebracht. Daartoe wordt een overzicht gemaakt met per project de (A) verwervingskosten, (B) gemaakte ontwikkelkosten, (C) afboekingen, (D) verplichtingen, (E) verwachte (minimale) verkoopprijs en het risicobedrag (A+B-C+D-E).

Daarnaast worden projecten onderverdeeld in een vijftal categorieën:

Categorie 1: “Zero verplichtingen”; projecten waar we geen of nauwelijks verplichtingen zijn aangegaan. Het risico dat we hier lopen zijn de reeds gemaakte kosten. Dan gaat het om een haalbaarheidsonderzoek, verkavelingsstudie, e.d.

Categorie 2: “Grond”; projecten waar we reeds grond hebben verworven of daarvoor een verplichting zijn aangegaan. Het risico dat we hier lopen is het verschil tussen de aankoopprijs plus eventuele ontwikkelkosten en de verwachte minimale verkoopprijs.

Categorie 3: “Ontwikkelerisico”; projecten waar we grond hebben verworven of daarvoor een verplichting zijn aangegaan en waar we reeds substantiële ontwikkelkosten hebben gemaakt. Het risico dat we hier lopen is in principe het verschil tussen de aankoopprijs plus ontwikkelkosten die we reeds gemaakt hebben plus de verplichtingen die we reeds zijn aangegaan en de verwachte minimale verkoopprijs.

Categorie 4: “Bouwplicht”; projecten met een bouwplicht. Het risico hier is een aannemer die failliet gaat en de kosten die gemaakt moeten worden om de woningen te maken. De bouw is dan vaak begonnen waardoor de onderhandelingsruimte richting een andere aannemer zeer beperkt is. Bovendien gaat er enige tijd overheen voordat de bouw weer wordt hervat, wat neerkomt op renteverliezen.

Categorie 5: “Afzetrisko”; projecten met een bouwplicht én waar we een afzetrisko lopen. Dat risico is het verschil tussen de stichtingskosten en de prijs waarvoor het vastgoed altijd verkocht kan worden. Als aanname hanteren we hiervoor 80% van de getaxeerde marktwaarde.

Bovenstaand overzicht wordt besproken door de directeur Slimmer investeren, de programmamanagers en de Controller. Daar wordt bekeken of (financieel) ingrijpen gewenst is (o.a. afboeken van kosten, wijzigen van programma's en/of planningen, etc.). Ook wordt gekeken naar de spreiding van projecten over de verschillende risico-categorieën. Risico's en eventuele acties worden in eerste instantie voorgelegd aan het Strategische projectenoverleg (SPO).

Eenmaal per jaar wordt bovenstaande analyse, in de Nota Vastgoed, geagendeerd in de RvC.

8. Transparantie in bestuur en toezicht

8.1 Governance

8.1.1 Governancecode

In november 2006 heeft onze Raad van Commissarissen besloten tot integrale implementatie van de eerste Governancecode Woningcorporaties. In 2015 is de Governancecode Woningcorporaties door de VTW en Aedes herijkt. Op 9 september 2015 heeft de Raad van Commissarissen van Sint Trudo besloten ook de vernieuwde Governancecode Woningcorporaties 2015 integraal te implementeren. Die was gedurende 2017 nog steeds van kracht.

8.1.2 Statuten en reglementen

Om te voldoen aan de eisen uit de nieuwe woningwet zijn in 2016 zowel de statuten als de reglementen voor de raad van commissarissen, voor de auditcommissie en selectie- en remuneratiecommissie en voor het bestuur herzien. Ook is het reglement voor de commissie maatschappij opgesteld. Daarbij is aangesloten bij de modelreglementen zoals deze door Aedes zijn opgesteld. De reglementen zijn op de website van Sint Trudo gepubliceerd. In 2018 volgt als gevolg van de Woningwet nog een aanpassing van de statuten.

In 2017 zijn als gevolg van (de veegwet op) de woningwet een sloopreglement vastgesteld en zijn het treasurystatuut en het financieel reglement aangepast.

8.1.3 Integriteitcode

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

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

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

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

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

Het integriteitbeleid is bij alle medewerkers bekend. De code is voor medewerkers beschikbaar via het intranet en is opgenomen in de Sint Trudo's, DON'Ts & Xtra's (Sint Trudo's personeelshandboek, dat jaarlijks wordt geactualiseerd). Daarnaast hebben alle medewerkers een exemplaar van de code ontvangen.

Eventuele wijzingen in de code worden aan medewerkers gepresenteerd in gezamenlijke bijeenkomsten en zijn bekend middels intranet. Het integriteitbeleid is minimaal één maal per jaar onderwerp van gesprek in de teamoverleggen.

Over 2017 zijn geen gevallen bekend van schending van de integriteitcode door medewerkers van Sint Trudo.

In 2007 is de Klokkenluiderregeling (waarvan de Integriteitcode melding maakt) effectief van kracht geworden. Medewerkers kunnen misstanden melden bij de bedrijfsarts die als vertrouwenspersoon optreedt. Externen kunnen terecht bij de controller van Sint Trudo. In 2017 is geen gebruik gemaakt van de Klokkenluiderregeling.

8.2 Het bestuur

8.2.1 Personalia

Sint Trudo kent een eenhoofdig bestuur in de persoon van drs. Thom Aussems MRE MFE MMO. Hij was gedurende het hele verslagjaar in dienst van Sint Trudo.

Tabel: Personalia bestuur op 31 december 2017

Naam	Functie	M / V	Geboorte- datum	Nevenfuncties	Werkzaam in huidige functie sinds	Werkzaam in organi- satie sinds
Drs. Thom Aussems MRE MFE MMO	Voorzitter	Man	27-5-1951	-	1998	1994

Opleiding

De heer Aussems heeft in 2017 de opleiding 'corporatie bestuurder nieuwe stijl' (50 PE punten) en de masterclass 'het nieuwe gezag van huurders en hun organisaties' (3 PE punten) gevolgd..

8.2.2 Taken, bevoegdheden en werkwijze

Taken en bevoegdheden

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

1. Behoudens beperkingen volgens de statuten is het bestuur belast met het besturen van de stichting.
2. Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen en tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijke medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt.
3. Het bestuur is daarbij tegenover de stichting gehouden tot een behoorlijke vervulling van de aan hem opgedragen taak. Het bestuur onderschrijft de Governancecode voor woningcorporaties en is verplicht deze Governancecode na te leven.
4. Aan de voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen zijn, onverminderd het elders in deze statuten bepaalde, onderworpen de besluiten van het bestuur omtrent:
 - de volkshuisvestelijke doelstellingen van de stichting;
 - de operationele en financiële doelstellingen van de stichting;
 - overdracht of overgang van de door de stichting in stand gehouden onderneming dan wel een overwegend deel van die onderneming aan een derde;
 - het aangaan of verbreken van duurzame samenwerking van de stichting met een andere rechtspersoon of vennootschap dan wel als volledig aansprakelijke vennoot in een commanditaire vennootschap of vennootschap onder firma, indien deze samenwerking of verbreking van ingrijpende betekenis is voor de stichting;
 - besluiten betreffende een juridische fusie of splitsing;

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

Werkwijze

Het bestuur heeft in 2017 geen enkel zelfstandig besluit genomen. Alle bestuursbesluiten betreffen gezamenlijke besluiten van de directie. De directie neemt besluiten tijdens de wekelijkse directievergadering. Over meer specifieke onderwerpen worden besluiten genomen in het wekelijkse Strategisch Vastgoedoverleg (SVO) (met betrekking tot het vastgoedbeleid), het wekelijkse Strategisch Projectenoverleg (SPO) (met betrekking tot acquisities en projecten in ontwikkeling of uitvoering) en het Strategische Financieel Overleg (SFO) (met betrekking tot financiële vraagstukken). In deze overleggen sluiten specialisten uit de organisatie aan om bestuur en directie te adviseren ten aanzien van de geagendeerde onderwerpen en gevraagde besluiten. Tijdens de directievergadering worden besluiten die zijn genomen tijdens het SVO, SPO of SFO bekrachtigd. Alle bestuursbesluiten worden gearchiveerd.

Integriteitbeleid

In 2017 hebben bestuur en directie toegezien op de naleving van de integriteitcode, zie pagina 41.

In 2017 vonden geen transacties van materiële betekenis plaats, waarbij op enigerlei wijze sprake zou kunnen zijn van tegenstrijdige belangen van het bestuur.

8.2.3 Verantwoording bezoldiging

De beloning en arbeidsvoorwaarden van de bestuurder worden op voordracht van haar remuneratiecommissie vastgesteld door de Raad van Commissarissen. Vanaf 2005 is daarbij het advies van de commissie Izeboud het referentiepunt. Daarnaast is met de Raad van Commissarissen afgesproken dat de pensioenkosten van de bestuurder volledig (inclusief het werknemersdeel) door Sint Trudo worden betaald. De bezoldiging van de bestuurder voldoet aan het overgangsrecht voor de WNT.

Bezoldiging bestuurder

Onderstaande tabel toont een overzicht van de bezoldiging van de bestuurder van Sint Trudo in 2017.

Beloning	
Brutoloon	€ 142.143
Vakantietoeslag	€ 11.371
Bijzondere beloning	€ 0
Bijtelling auto van de zaak	€ 0
Pensioencompensatie	€ 21.900
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	
Pensioenlasten werkgeversdeel	€ 15.343
Werkgeversdeel WIA/ WGA hiaat	€ 49
Werkgeversdeel WAI Excedent	€ 398
Werkgeversdeel OVP	€ 0
Werkgeversdeel VPL	€ 5.373
Totaal	€ 196.577

8.3 De Raad van Commissarissen

8.3.1 Personalialia

De Raad van Commissarissen bestaat uit ten minste vijf en ten hoogste negen personen. Ten minste twee commissarissen worden benoemd op bindende voordracht van het Klantenplatform. Elke commissaris is benoemd voor een periode van vier jaar, waarna maximaal één maal herbenoeming mogelijk is. Op 31 december 2017 bestond de Raad van Commissarissen uit de volgende personen.

Tabel: Personalia leden Raad van Commissarissen

Naam:	Wim van Winden
Geslacht:	Man
Leeftijd (op 31/12/2017):	65
Functie binnen de RvC:	Voorzitter RvC, Lid Auditcommissie, Lid Remuneratiecommissie
Beroep:	Voormalig CFO Philips Benelux
Nevenfuncties:	Voorzitter RvC Woningborg NV, Lid RvT GGZ Altrecht, Lid RvC Simac Techniek NV, Lid RvA Van Hardenbroek Beheer BV
Jaar van benoemen:	2012
Jaar van aftreden:	2020
Komt in aanmerking voor herbenoeming:	Nee
Specifieke deskundigheid:	Financiën, Treasury
Behaalde PE punten in 2016:	14
Gevolgde opleidingen in 2016:	TIAS Masterclass 'Intern Toezicht'.
Behaalde PE punten in 2017:	-
Gevolgde opleidingen in 2017:	-
Aantal malen aanwezig bij RVC vergadering	3
Aantal malen aanwezig bij vergadering auditcommissie	4
Aantal malen aanwezig bij vergadering remuneratiecommissie	3

Naam:	Prof. dr. ir. Mathieu Weggeman
Geslacht:	Man
Leeftijd (op 31/12/2017):	64
Functie binnen de RvC:	Lid RvC, Voorzitter Remuneratiecommissie (tot 1-10-2017)
Beroep:	Hoogleraar Organisatiekunde, in het bijzonder Innovatie Management aan de Faculteit Industrial Engineering & Innovation Sciences van de Technische Universiteit Eindhoven
Nevenfuncties:	Eigen praktijk als bestuursadviseur, commissaris bij Brainport Development en Buurtzorg Nederland, lid van de Raad van Advies van het Gouverneur Kremers Centrum van de Universiteit Maastricht, lid RvT van de Hogeschool voor de Kunsten Utrecht.
Jaar van benoemen:	2009
Jaar van aftreden:	2017 (per 1-10-2017)
Komt in aanmerking voor herbenoeming:	Nee
Specifieke deskundigheid:	Organisatiekunde, HRM, Kennis- en innovatiemanagement
Behaalde PE punten in 2016:	-
Gevolgde opleidingen in 2016:	- , Dhr. Weggeman heeft zelf cursussen gegeven waarmee anderen PE punten kunnen behalen.
Behaalde PE punten in 2017:	11
Gevolgde opleidingen in 2017:	2 seminars
Aantal malen aanwezig bij RvC vergadering	3
Aantal malen aanwezig bij vergadering remuneratiecommissie	3

Naam:	Prof. dr. Will Reijnders
Geslacht:	Man
Leeftijd (op 31/12/2017):	66
Functie binnen de RvC:	Lid RvC, Voorzitter Auditcommissie
Beroep:	Emeritus Hoogleraar Marketing Tias Business School, Universiteit van Tilburg
Nevenfuncties:	Lid Raad van Advies Scholengroep De Midden Langstraat, Lid Raad van Advies United Children.
Jaar van benoemen:	2011
Jaar van aftreden:	2019
Komt in aanmerking voor herbenoeming:	Nee
Specifieke deskundigheid:	Marketing
Behaalde PE punten in 2016:	32
Gevolgde opleidingen in 2016:	Symposium 'Marketing Myopia Revisited', Basiscursus 'Buurtbemiddeling', Masterclass 'Continuïteit van het Toezicht: de Werkgeversrol en Zelfevaluatie'.
Behaalde PE punten in 2017:	-
Gevolgde opleidingen in 2017:	-
Aantal malen aanwezig bij RvC vergadering	2
Aantal malen aanwezig bij vergadering auditcommissie	3

Naam:	Ing. Merien ten Houten
Geslacht:	Man
Leeftijd (op 31/12/2017):	46
Functie binnen de RvC:	Lid RvC (namens de bewoners), Voorzitter Remuneratiecommissie per 28-11-2018
Beroep:	Ondernemer
Nevenfuncties:	Mentor bij HightTech XL, lid raad van advies Sparkholder, directeur/oprichter e52.nl . Oprichter/manager/aandeelhouder Amber.
Jaar van benoemen:	2012
Jaar van aftreden:	2020
Komt in aanmerking voor herbenoeming:	Nee
Specifieke deskundigheid:	Nieuwe media, Communicatie, Start-ups
Behaalde PE punten in 2016:	14
Gevolgde opleidingen in 2016:	Masterclass 'Toezicht op Innovatie, Strategie, Financiën en Risicobeheersing'.
Behaalde PE punten in 2017:	-
Gevolgde opleidingen in 2017:	-
Aantal malen aanwezig bij RvC vergadering	4
Aantal malen aanwezig bij vergadering remuneratiecommissie	1

Naam:	Ir. Johan Dunnewijk
Geslacht:	Man
Leeftijd (op 31/12/2017):	65
Functie binnen de RvC:	Lid RvC (namens de bewoners)
Beroep:	Voormalig directeur-bestuurder woningcorporatie WonenBreborg
Nevenfuncties:	Voorzitter bestuur Stimuleringsfonds Leren Werken regio Tilburg, Voorzitter bestuur Stichting Spoorpark Tilburg, voorzitter bestuur Stichting Excellent Conceptueel Bouwen, lid Raad van toezicht Brabant Zorg, lid bestuur PvdA-afdeling Veldhoven, lid raad van toezicht Severinusstichting Veldhoven.
Jaar van benoemen:	2015
Jaar van aftreden:	2019
Komt in aanmerking voor herbenoeming:	Ja
Specifieke deskundigheid:	Volkshuisvesting
Behaalde PE punten in 2016:	14
Gevolgde opleidingen in 2016:	Masterclass 'Gedrag en Dynamiek in de Boardroom' (Tias Business School)
Behaalde PE punten in 2017:	-
Gevolgde opleidingen in 2017:	-
Aantal malen aanwezig bij RvC vergadering	4

Wijzigingen in 2017

Op 1 oktober 2017 was de heer Weggeman aan het einde van de zijn tweede termijn en is hij teruggetreden. Op het moment van schrijven van dit volkshuisvestingsverslag loopt de werving voor zijn vervanger nog. In februari 2019 loopt de tweede termijn van de heer Reijnders af. De RvC heeft besloten om zijn vervanger reeds in 2018 te werven en te benoemen.

Nevenfuncties

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

8.3.2 Taken, bevoegdheden en werkwijze

Taken en bevoegdheden

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

De bevoegdheden van de Raad van Commissarissen moeten in samenhang worden gezien met de bevoegdheden van het bestuur, zoals beschreven op pagina 42.

1. Behoudens het elders in de statuten bepaalde heeft de Raad van Commissarissen tot taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de stichting en de door haar in stand gehouden onderneming. De Raad van Commissarissen staat het bestuur met raad terzijde. De Raad van Commissarissen onderschrijft de Governancecode voor woningcorporaties en is verplicht deze Governancecode na te leven.
2. De raad is bevoegd tot het nemen van maatregelen die voor de uitoefening van dat toezicht nodig zijn. De raad is niet gehouden over zijn handelingen verantwoording af te leggen aan het bestuur.
3. De Raad van Commissarissen is bevoegd zich om zich bij de uitvoering van zijn taken op kosten van de stichting te laten bijstaan door één of meer deskundigen.
4. Bij de vervulling van hun taak richten de leden van de Raad van Commissarissen zich naar het belang van de stichting en de door haar in stand gehouden onderneming, naar het te behartigen maatschappelijke belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden. Leden van de

raad vervullen hun taak zonder mandaat van degene door wie ze zijn voorgedragen en onafhankelijk van bij de onderneming betrokken deelbelangen.

5. Het bestuur verschaft de Raad van Commissarissen tijdig de voor de uitoefening van diens taak noodzakelijke gegevens.
6. De Raad van Commissarissen voert ten minste vier maal per jaar overleg met het bestuur. Het bestuur stelt ten minste een maal per jaar de Raad van Commissarissen schriftelijk op de hoogte van de hoofdlijnen van het strategisch beleid, de algemene en financiële risico's en het beheers- en controlesysteem van de stichting.
7. Indien het bestuur - door welke oorzaak ook - komt te ontbreken, is de Raad van Commissarissen bevoegd om, met inachtneming van het daaromtrent in de Governancecode voor woningcorporaties bepaalde, één of meer personen, al dan niet uit zijn midden, aan te wijzen om de bestuurstaken waar te nemen totdat een nieuw bestuur is benoemd. De Raad van Commissarissen dient binnen drie maanden een nieuw bestuur te benoemen.
8. Indien een lid van de Raad van Commissarissen op grond van het bepaalde in dit lid de bestuurstaken waarneemt, is hij gedurende en met betrekking tot die periode niet bevoegd de in deze statuten en in het reglement van de Raad van Commissarissen aan (leden van) de Raad van Commissarissen toegekende bevoegdheden uit te oefenen.

Werkwijze

De Raad van Commissarissen vergadert in beginsel één maal per kwartaal (vier maal per jaar). Indien er echter belangrijke ontwikkelingen zijn, worden extra vergaderingen georganiseerd. In 2017 werd er vier keer vergaderd; alle keren samen met bestuur en directie. Voorafgaand aan elke vergadering met bestuur en directie van Sint Trudo vindt er een voorbespreking binnen de Raad van Commissarissen plaats.

Besluitvormingsproces

Statutair is bepaald welke besluiten moeten worden voorgelegd aan de Raad van Commissarissen (zie taken en bevoegdheden van de bestuurder op pagina 42). Besluiten van de Raad van Commissarissen worden altijd gevraagd in combinatie met een document ter onderbouwing van de besluitvorming. Op de agenda van de vergaderingen van de Raad van Commissarissen staan echter niet uitsluitend zaken ter besluitvorming, maar veelal ook onderwerpen die ter bespreking of ter informatie worden voorgelegd.

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

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

Kerncommissies

Er zijn twee actieve kerncommissies: een selectie- en remuneratiecommissie, een auditcommissie. De selectie- en remuneratiecommissie bestond tot 1 oktober 2017 uit de heren Van Winden en Weggeman. Vanaf 1 oktober is de heer Weggeman in de remuneratiecommissie vervangen door de heer ten Houten (voorzitter). Deze commissie buigt zich over de arbeidsvoorwaarden van het bestuur en beoordeelt het presteren van het bestuur. In 2017 bestond daarnaast een groot deel van de werkzaamheden van deze commissie uit het aansturen van het wervings- en selectieproces van de nieuwe bestuurders en de nieuwe commissarissen,

De auditcommissie bestaat uit de heren Van Winden en Reijnders (voorzitter). Deze commissie ziet onder andere toe op de werking van interne risicobeheersings- en controlesystemen, en op de financiële informatieverschaffing, met name de trajecten van begroting en jaarrekening, en treasury. De auditcommissie heeft in 2017 vier keer vergaderd. De belangrijkste agendapunten waren het treasurystatuut, het treasuryjaarplan, de jaarrekening, de managementletter en de begroting. Ook de uitvoering van het IT-beleidsplan wordt in de auditcommissie nadrukkelijk gevolgd.

De taken van de commissie maatschappij zien in 2017 door de voltallige RvC op zich genomen.

Inschakelen van derden

In 2017 is de accountantscontrole voor de derde maal uitgevoerd door Q-Concepts. Voorafgaand aan elke voorjaarsvergadering van de Raad van Commissarissen worden in de Auditcommissie de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag in aanwezigheid van de Accountant besproken. 2018 wordt het laatste jaar dat Q-Concepts de controle doet. Vanaf 2019 is PwC de accountant van Sint Trudo.

Commissarissen als vertegenwoordiger van Sint Trudo

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

Beoordeling bestuur

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

Zelfevaluatie Raad van Commissarissen

Op 30 november 2017 heeft de Raad van Commissarissen een zelfevaluatie gehouden. Deze zelfevaluatie stond onder leiding van een externe deskundige (de heer Theo Schraven). Onderwerpen die tijdens de zelfevaluatie aan bod kwamen waren teamontwikkeling in de context van governance, toezicht op de waarden en de strategie van Sint Trudo en de betekenis van de bestuurswisseling per 1 maart 2018 (van een eenhoofdig naar een driehoofdig bestuur) voor de RvC.

8.3.3 Inhoudelijk toezicht / Toezichtkader

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

Risicobeheersing / -management vindt op verschillende manieren plaats. Met betrekking tot projecten worden maandelijks risicoanalyses besproken en worden indien nodig beheersingsmaatregelen genomen. Risico's ten aanzien van de vastgoedportefeuille worden jaarlijks in het kader van de nota vastgoed geïnventariseerd. Mocht daar aanleiding toe zijn dan worden op dat moment beleid bijgesteld. Alle andere risico's uit het Business Risk Model van WSW worden jaarlijks in het eerste kwartaal geïnventariseerd. Indien nodig worden er vervolgens beheersingsmaatregelen genomen.

1. Portefeuillestrategie

Tabel: Risico's portefeuillestrategie

Risico (zie bijlage 1 voor de definities van de risico's)	Onderlegger ⁶ en periodiciteit ⁷	Externen ⁸
1. Portefeuillestrategie	2 (J4) 2015, 4 (J) 25 sep en 28 nov, 6 (J) 28 nov, 8 (J) 28 nov, 9 (K) 21 feb en 30 mei en 25 sep en 28 nov	A,B,C,D,E

Risicobeheersing en/of risicomangement

Nota vastgoed 2018 is in september 2017 vastgesteld door de RvC. Daarin wordt de portefeuille strategie van Sint Trudo uiteengezet. Belangrijk onderdeel daarvan is hoe Sint Trudo invulling wil geven aan het investeringsprogramma van 1.643 woningen. Die woningen zullen voor het overgrote deel in groenstedelijk of hoogstedelijke woonmilieus worden gerealiseerd. Op basis van de case Locomotiefstraat hebben we de investeringen zo kunnen optimaliseren dat er al in jaar één van de exploitatie sprake is van een positieve cashflow. De doorrekeningen in de nota vastgoed laten zien er geen twijfels zijn over de financiële haalbaarheid van de portefeuille strategie van Sint Trudo en dat deze niet tot onverantwoorde risico's leidt.

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

⁷ **Periodiciteit:** J4 =elke vier jaar, J=jaarlijks, K=elk kwartaal, X=niet op een vast moment.

⁸ **Externen:** A= Klantenplatform, B=gemeente, C=Autoriteit Woningcorporaties, D=WSW, E= Accountant, F=Externe Planeconoom, G=Sint Trudo VB&T, H=diverse externe bronnen (als CBS, CPB, NVM, Kadaster etc), I=Zanders & Partners, J=EY, K=OR.

2. Vastgoedvoorraad

Tabel: Risico's vastgoedvoorraad

Risico (zie bijlage 1 voor de definities van de risico's)	Onderlegger ⁹ en periodiciteit ¹⁰	Externen ¹¹
2. Omvang van de portefeuille	4 (J) 25 sep en 28 nov	A,C,D,E
3. Leeftijd en kwaliteit van de portefeuille	4 (J) 25 sep en 28 nov	A,C,D,E
4. Geografische spreiding van de portefeuille	4 (J) 25 sep en 28 nov	A,C,D,E
5. Concentraties in type bezit	4 (J) 25 sep en 28 nov	A,C,D,E
6. Omvang transitieprogramma vastgoedvoorraad	5 2015, 4 (J) 25 sep en 28 nov	A,C,D,E,F
7. Inhoud transitieprogramma, doelstellingen en realisatie	5 2015, 4 (J) 25 sep en 28 nov, 6 (J) 28 nov, 7 (J) 30 mei, 8 (J) 28 nov, 9 (K) 30 mei en 25 sep en 28 nov, 11 (K) 30 mei en 25 sep en 28 nov	A,B,C,D,E,F
8. Beheersing transitierisico's - investeringen	4 (J) 21 feb en 25 sep	A,C,D,E
9. Beheersing transitierisico's - verkopen	9 (K) 30 mei en 25 sep en 28 nov, 11 (K) 30 mei en 25 sep en 28 nov	A,G
10. Huurstructuur en -strategie	1 (J4) 2015, 4 (J) 25 sep en 28 nov, 6 (J) 28 nov, 7 (J) 30 mei, 8 (J) 28 nov, 10 (J) 28 nov, 11 (K) 30 mei en 25 sep en 28 nov	A,B,C,D,E
11. Onderhoud	4 (J) 25 sep en 28 nov, 6 (J) 28 nov, 7 (J) 30 mei, 8 (J) 28 nov, 10 (J) 28 nov, 11 (K) 30 mei en 25 sep en 28 nov	A,B,C,D,E
12. Markt-, economische en demografische ontwikkelingen	4 (J) 25 sep en 28 nov	H
13. Positie en risico's in de sector	-	-

Risicobeheersing en/of risicomangement

De portefeuille

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

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

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

¹⁰ **Periodiciteit:** J4 =elke vier jaar, J=jaarlijks, K=elk kwartaal, X=niet op een vast moment.

¹¹ **Externen:** A= Klantenplatform, B=gemeente, C=Autoriteit Woningcorporaties, D=WSW, E= Accountant, F=Externe Planeconoom, G=Sint Trudo VB&T, H=diverse externe bronnen (als CBS, CPB, NVM, Kadaster etc), I=Zanders & Partners, J=EY, K=OR.

leefbaarheid er structureel op een hoger niveau te krijgen. In Kruidenbuurt en Bennekel vertaalt dit zich inmiddels al in hogere scores op de leefbarometer. Dit is vooral het gevolg van het feit dat we met Slimmer Kopen in die buurten voor menging hebben gezorgd. De cijfers laten zien dat 78% van de mensen die een Slimmer Kopen® woning kopen tot de primaire doelgroep behoren, terwijl dat aandeel op 23% ligt wanneer deze mensen weer vertrekken. Met andere woorden. Slimmer Kopen heeft een 'roltrapfunctie'.

Er is bij Sint Trudo sprake van een gezonde balans in het type bezit. Naast 3.542 Slimmer Kopen®-woningen waar Sint Trudo bemoeienis mee heeft, bestaat het bezit van Sint Trudo uit 4.956 huurwoningen (waarvan circa 4.777 zelfstandig en 179 onzelfstandig), 552 eenheden bedrijfsmatig onroerend goed en 1.419 parkeereenheden.

Sint Trudo heeft relatief lage huren. De Aedes benchmark 2017 (verslagjaar 2016) laat zien dat de gemiddelde huur bij Sint Trudo € 450,- was ten opzichte van € 512,- gemiddeld in de sector. Sint Trudo heeft vooral relatief veel goedkope en betaalbare woningen (97% onder de tweede aftoppingsgrens en 94% onder de eerste aftoppingsgrens) en slechts heel weinig woningen in het bereikbare (1%) het middeldure (2%) segment.

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

Sint Trudo heeft relatief veel woningen met een laag energielabel. 55% van de voorraad heeft een energielabel lager dan C.

De verduurzamingstrategie van Sint Trudo wordt een hinkstapsprong. In de eerste stap worden, gekoppeld aan planmatig onderhoud, in 7 jaar alle woningen met een relatief laag energielabel verduurzaamd naar energielabel A,B of C, zonder dat we daar een huurverhoging voor vragen. Het gemiddelde energielabel van onze voorraad zal dan ongeveer energielabel B zijn.

In de tweede stap transformeren we met nieuwe technieken de woning naar energiecentrales. Daarmee verschuift de focus in de verduurzaming van energiebesparing naar energieopwekking.

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

Transitieprogramma – investeringen

Sint Trudo heeft voor de komende jaren een investeringsprogramma waarmee 1.643 woningen (waarvan er 189 reeds zijn gerealiseerd), 137 kavels en 88 eenheden bedrijfsmatig onroerend goed (waarvan 16 reeds gerealiseerd) aan de voorraad worden toegevoegd.

In de meest recente actualisering van de Nota Vastgoed is rekening gehouden met de kansen en bedreigingen zoals vastgesteld in de SWOT. De conclusies uit de SWOT wijzen op een toenemende vraag naar zowel sociale huur- als sociale koopwoningen in de regio en in het bijzondere in Eindhoven. Er worden dan ook geen problemen verwacht met de afzet van de nieuw te ontwikkelen woningen en de woningen in de bestaande voorraad.

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

De prognoses voor alle entiteiten laten de komende 10 jaar jaarlijks een positieve operationele kasstroom zien. Dit is vooral het gevolg van het feit dat naar voorbeeld van het project locomotiefstraat het investeringsprogramma dusdanig is geoptimaliseerd dat vanaf jaar één een positieve cashflow genereerd. Als gevolg van het zeer forse investeringsprogramma is de kasstroom uit (des)investeringen in de periode tot 2020 tijdelijk negatief zijn om daarna vervolgens weer positief te worden, omdat dan de inkomsten uit verkoop de uitgaven aan investeringen zullen overtreffen.

In de kasstroomprognoses is de financieringskasstroom volledig afgestemd om de operationele en (des)investeringskasstroom.

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

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

Transitieprogramma - verkopen

De uitvoering van de verkoop met Slimmer Kopen® heeft Sint Trudo al jaren geleden neergelegd bij dochter Sint Trudo VB&T. Het opdrachtgeverschap richting deze partij ligt bij team vastgoed van Sint Trudo. Verkoop is een geolied machientje dat als voorbeeld dient voor het in het netwerk organiseren van andere uitvoerende activiteiten. Er zijn een aantal redenen waarom het machientje zo goed loopt. Op de eerste plaats natuurlijk de kwaliteit van de medewerkers bij Sint Trudo VB&T, maar ook de wijze waarop zij vanuit Sint Trudo worden gefaciliteerd. Zo is er voor verkoop een uitgebreid bedrijfsmodel opgesteld waarin precies vastligt welke processen er aan de orde zijn, welke middelen daarbij gebruikt dienen te worden en welke competenties Sint Trudo van de makelaars verwacht. Het bedrijfsmodel is zo gezegd een beschrijving van de gereedschapskist voor de makelaars. Maar Sint Trudo zorgt er ook voor dat deze gereedschapskist gevuld is. Zo worden middelen periodiek geactualiseerd en wordt er bijvoorbeeld continu, gebaseerd op ervaringen in de praktijk, een Q&A voor de makelaars bijgehouden. Deze manier van werken is uiterst efficiënt (684 transacties met 4,0 fte in 2017), en leidt bovendien tot hoge bewonerstevredenheidscijfers. In 2017 werd de dienstverlening van de makelaars gemiddeld met een 8,1 gewaardeerd.

We hebben met Slimmer Kopen® een uiterst interessant product, voor met name doorstarters, dat hoog wordt gewaardeerd (8,4). Met betrekking tot de afzet van Slimmer Kopen®-woningen zien we dan ook geen enkel risico. Alle woningen die we met Slimmer Kopen® te koop aan bieden worden verkocht. Sint Trudo monitort de belangrijkste indicatoren voor verkoop continu: de verkoopaantallen en de verkoopsnelheid. Slimmer Kopen® is recessie-proof gebleken. Ook in de jaren van economische recessie en de malaise op de woningmarkt heeft Sint Trudo de beoogde verkoopaantallen jaar op jaar kunnen realiseren. De verkoopsnelheid van Slimmer Kopen® lag in 2017 op 35 dagen. Dit is ongeveer gelijk aan het NVM-gemiddelde voor vergelijkbare woningen in de regio.

Het aantal inschrijving voor Slimmer Kopen® neemt weer fors toe en ligt op 3.924. Een stijging met bijna 63% ten opzichte van het jaar daarvoor.

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

	2015			2016			2017		
	Begroting	realisatie	%	Begroting	realisatie	%	Begroting	realisatie	%
Slimmer Kopen									
Eerste verkoop	157	143	91%	142	132	93%	94	119	127%
Wederkoop	164	222	135%	209	256	122%	224	250	112%
Terugkoop	164	225	137%	209	267	128%	224	265	118%

Marktconforme verkoop	12	12	100%	15	12	80%	10	24	240%

3. Financiële sturing en beheersing

Tabel: Financiële sturing en beheersing

Risico (zie bijlage 1 voor de definities van de risico's)	Onderlegger ¹² en periodiciteit ¹³	Externen ¹⁴
14. Renterisico	14 (X) 25 sep, 15 (J) 15 feb	I
15. (Her)financieringsrisico en tegenpartijrisico	14 (X) 25 sep, 15 (J) 15 feb	I
16. Liquiditeitsrisico	14 (X) 25 sep, 15 (J) 15 feb	I
17. Risico's uit niet uit balans blijvend verplichtingen	12 (J) 30 mei	A,E

Risicobeheersing en/of risicomangement

De omvang van het vreemd vermogen (kort en lang) binnen Sint Trudo bedroeg € 197 miljoen. € 192 miljoen hiervan betreft bij het WSW geborgde leningen. De gemiddelde rente bedraagt 2,63%. De gemiddelde schuld per verhuureenheid is €28.439 (197miljoen / 6.927 eenheden)

Sint Trudo heeft geen derivaten of andere risicovolle constructies.

Tabel: gemiddelde gewogen rentekostenvoet

Gemiddeld gewogen rentekostenvoet	2015	2016	2017
Sint Trudo	3,26%	3,26%	2,63%

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de leningen die tot en met 2021 een verplichte (finale) aflossing hebben.

Tabel: finale aflossingen t/m 2022

Leningnr.	Geldgever	Hoofdsom	Type	Rentecoupon	Datum	Schuldrestant
101	BNG	10.000.000	Fixe	3,690%	12-03-2018	10.000.000
98	NWB	7.500.000	Fixe	3,830%	15-11-2019	7.500.000
100	NWB	10.000.000	Fixe	4,120%	26-04-2021	10.000.000
106	BNG	10.000.000	Fixe	2,900%	01-12-2022	10.000.000
						37.500.000

In de komende vijf jaar zullen de jaarlijkse huuropbrengsten (inclusief vergoedingen en rente) toenemen als gevolg van het investeringsprogramma en in totaal circa € 168 miljoen bedragen. De exploitatiekosten stijgen in deze periode mee als gevolg van hogere rentelasten en bedragen in de periode 2018-2022 naar verwachting circa € 121 miljoen. De operationele kasstroom bedraagt daarmee € 47 miljoen.

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

¹³ **Periodiciteit:** J4 =elke vier jaar, J=jaarlijks, K=elk kwartaal, X=niet op een vast moment.

¹⁴ **Externen:** A= Klantenplatform, B=gemeente, C=Autoriteit Woningcorporaties, D=WSW, E= Accountant, F=Externe Planeconoom, G=Sint Trudo VB&T, H=diverse externe bronnen (als CBS, CPB, NVM, Kadaster etc), I=Zanders & Partners, J=EY, K=OR.

De verkoop van huurwoningen zal in de periode 2018-2022 naar verwachting oplopen tot ruim € 40 miljoen per jaar. De verkoopopgave is verhoogd in vergelijking met de begroting van vorig jaar. Dit komt voornamelijk doordat Sint Trudo in haar beleid heeft opgenomen nieuwbouw huurwoningen bij mutatie te gaan verkopen. Het investeringsprogramma bedraagt circa € 198 miljoen voor de periode 2018-2022 (exclusief VoV).

Door de grote investeringsopgave ontstaat er een financieringsbehoefte van €167 miljoen per eind 2022 o.b.v. de begroting 2018. De cumulatieve aflossingen op de huidige leningenportefeuille in de periode tot eind 2022 bedragen circa € 40 miljoen.

4. Governance

Tabel: Risico's Governance

Risico (zie bijlage 1 voor de definities van de risico's)	Onderlegger ¹⁵ en periodiciteit ¹⁶	Externen ¹⁷
18. Kwaliteit en stabiliteit bestuur en management	2 (J4) 2015, 17 (K) 21 feb en 30 mei en 25 sep, 28 nov	J
19. Governance, integriteit en countervailing powers	2 (J4) 2015, 18 (X) 2015, 19 (X) 2012, 20 (X), 21 (X) 2015	
20. Toezicht door Raad van Commissarissen	22 (X) 2016, 13 (J) 21, 2 (J4) 2015, 17 (X), 23 (X) 5 jul, 25 (J) 30 nov	A, E, K

Risicobeheersing en/of risicomangement

De bestuurder van Sint Trudo heeft een statutaire bevoegdheid voor investeringen tot € 3.000.000,-. Aan de investerings- en liquiditeitsbegroting kan geen bevoegdheid worden ontleend. Dus besluitvorming over investeringen boven € 3.000.000,- gaan altijd via de RvC.

Elk project wordt minimaal driemaal aan de RvC voorgelegd:

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

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

Aan het begin van het nieuwe jaar vinden beoordelingsgesprekken plaats tussen de remuneratiecommissie en het bestuur.

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

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

¹⁶ **Periodiciteit:** J4 =elke vier jaar, J=jaarlijks, K=elk kwartaal, X=niet op een vast moment.

¹⁷ **Externen:** A= Klantenplatform, B=gemeente, C=Autoriteit Woningcorporaties, D=WSW, E= Accountant, F=Externe Planeconoom, G=Sint Trudo VB&T, H=diverse externe bronnen (als CBS, CPB, NVM, Kadaster etc), I=Zanders & Partners, J=EY, K=OR.

De RvC houdt jaarlijks een zelfevaluatie. Zie pagina 49 meer informatie over de zelfevaluatie van november 2017.

5. Corporatie “In Control”

Tabel: Risico's i.r.t. “In Control”

Risico (zie bijlage 1 voor de definities van de risico's)	Onderlegger ¹⁸ en periodiciteit ¹⁹	Externen ²⁰
21. Risicomanagement in het algemeen	4 (J) 25 sep en 28 nov	A,C,D,E
22. Stabiliteit en voorspelbaarheid van financiële prestaties	10 (J) 28 nov, 11 (K) 30 mei en 25 sep en 28 nov, 12 (J) 30 mei	A, E
23. Financieringsstrategie en beheersing treasury risico's	14 (X) 25 sep, 15 (J) 21 feb	I
24. Beheersing risico's uit verbindingen, deelnemingen en samenwerkingsverbanden	13 (J) 21 feb	E

Risicobeheersing en/of risicomanagement

Risicomanagement in het algemeen

Sint Trudo zit kort op de bal waar het gaat om het analyseren en managen van risico's. In de nota vastgoed en naar aanleiding van het jaarplan worden verschillende risico's uitgebreid geanalyseerd. Verder vindt er op projectniveau maandelijks een actualisering van de risicoanalyse plaats.

Financieringsstrategie en beheersing treasury risico's

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

Stabiliteit en voorspelbaarheid van financiële prestaties

Tabel: prognose vs realisatie resultaat uit gewone bedrijfsvoering

	Prognose	Realisatie
2013	880.000	902.296
2014	8.406.000	5.413.116
2015	6.604.000	5.837.789
2016	3.158.000	5.189.506
2017	3.458.000	3.407.641

Beheersing risico's uit verbindingen, deelnemingen en samenwerkingsverbanden

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

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

¹⁹ **Periodiciteit:** J4 =elke vier jaar, J=jaarlijks, K=elk kwartaal, X=niet op een vast moment.

²⁰ **Externen:** A= Klantenplatform, B=gemeente, C=Autoriteit Woningcorporaties, D=WSW, E= Accountant, F=Externe Planeconoom, G=Sint Trudo VB&T, H=diverse externe bronnen (als CBS, CPB, NVM, Kadaster etc), I=Zanders & Partners, J=EY, K=OR.

8.3.4 Onderwerpen in vergaderingen Raad van Commissarissen 2017

In het onderstaande overzicht staan de documenten die in 2017 ter besluitvorming, informatie of bespreking aan de Raad van Commissarissen zijn voorgelegd.

Tabel: Onderwerpen vergaderingen Raad van Commissarissen in 2017

Datum	Document / Onderwerp	Ter
21 feb	Prestatieafspraken met gemeente Benchmarking Managementletter 2016 Evaluatie jaarplan 2016 Project omkatten kamerpanden (uitvoeringsbesluit) Project Kruidenbuurt (uitvoeringsbesluit) Project Plan Celsius fase 2 (voorbereidingsbesluit) Project Vredeoord (vaststelling GREX) Project Toren K (voorbereidingsbesluit) Project Haasje Over (voorbereidingsbesluit) Addendum 3 op SOK Strijp S Project Willaertplein (aangepast uitvoeringsbesluit) Oordeelsbrief 2016 / Slimmer Kopen Opvolging Thom Aussems Opvolging Mathieu Weggeman	Info Info Info Info Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Bespreking Bespreking Bespreking
30 mei	Correspondentie met AW over Slimmer Kopen® Brief VB&T over taxaties Correspondentie met AW over splitsing DAEB / niet-DAEB Update Business Risks Sint Trudo Bestuursverslag 2016 Stichting Sint Trudo (<i>vhw-verslag + jaarrekening</i>) Bestuursverslag 2016 Sint Trudo Holding BV (<i>Jaarrekening</i>) Analyse jaarcijfers 2016 Accountantsverslag 2016 Q-concepts Begrotingswijziging Sint Trudo Holding BV 1 ^e Kwartaalrapportage 2017 Stichting Sint Trudo 1 ^e Kwartaalrapportage 2017 Sint Trudo Holding BV Voortgang Jaarplan 2017 na 1 ^e kwartaal Jaarverslag Klachtencommissie 2016 Bod op woonvisie gemeente 2018-2022 Voorgenomen besluitvorming nieuwe bestuursmodel Grondaankoop hoekpand Woensel West Overzicht projectafrekeningen Opdracht tot afsluiten huurconvenant met Klantenplatform	Info Info Info Info Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming
25 sep	Correspondentie met AW - hybride splitsing Brief WSW - hybride splitsing Correspondentie met AW - Governance inspectie Mail BZK – Indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW) Voortgang Jaarplan 2017 na 2 ^e kwartaal 2 ^e Kwartaalrapportage 2017 Stichting Sint Trudo 2 ^e Kwartaalrapportage 2017 Sint Trudo Holding BV Aanpassing statuten dochterondernemingen Treasury statuut & Financieel reglement Begrotingswijzigingen Projecten Eindafrekening Laarbeek Hoge Regt fase 2 Voortgang investeringsprogramma Nota Vastgoed 2018 – Deel I Nota Branding 2081 Organisatieontwikkeling	Info Info Info Info Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Bespreking Bespreking Bespreking
28 nov	Brief AW - Besluit Definitieve scheidingsvoorstel Brief AW - Huurkorting Brief AW – Goedkeuring statutenwijziging dochteronderneming Stand van zaken werving Bestuurder en Commissaris Stand van zaken IT 3 ^e Voortgangsrapportage Jaarplan 2017	Info Info Info Info Info Besluitvorming

Datum	Document / Onderwerp	Ter
	3 ^e financiële kwartaalrapportage 2017 Stichting Sint Trudo	Besluitvorming
	3 ^e financiële kwartaalrapportage 2017 Sint Trudo Holding BV	Besluitvorming
	Meerjarig perspectief & Jaarplan 2018	Besluitvorming
	Begroting 2018 en verder	Besluitvorming
	Keuze accountant per 1 januari 2018	Besluitvorming
	Reservecommissaris	Besluitvorming
	Bestuursreglement	Besluitvorming
	Arbeidsvoorwaarden nieuw bestuur	Besluitvorming
	Verkoop commerciële ruimten Lichttoren	Besluitvorming
	Project Quinten Matsyslaan - aangepast uitvoeringsbesluit	Besluitvorming
	Voortgang investeringsprogramma	Bespreking
	Vredeoord - voortgangsnotitie	Bespreking
	Financiële doorrekening Nota Vastgoed	Bespreking
	Managementletter 2017	Bespreking
	Organisatieontwikkeling	Bespreking

8.3.4 Verantwoording bezoldiging

De bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen voldoet aan de WNT-normering. De onderstaande tabel toont de bezoldiging in 2017 van de leden van onze Raad van Commissarissen. Deze bestaat uit:

Tabel: Bezoldiging Raad van Commissarissen in 2017

Naam	Functie	Vergoeding	Totaal
Wim van Winden	Voorzitter	€ 17.168	€ 17.168
Prof. dr. ir. Mathieu Weggeman	Lid	€ 8.593	€ 8.593
Prof. dr. Will Reijnders	Lid	€ 11.458	€ 11.458
Ing. Merien ten Houten	Lid	€ 10.458	€ 10.458
Ir. Johan Dunnewijk	Lid	€ 10.458	€ 10.458
			€ 58.135

Het totaal van de bezoldiging van de Raad van Commissarissen bedroeg in 2017 € 58.135.

Bijlage 1: Definities risico's

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Renterisico: Het risico dat de toekomstige operationele kasstromen van de corporatie negatief worden beïnvloed door wijzigingen in de rentestanden. Het WSW meet het renterisico als de verhouding tussen de hoofdsom van schulden die gedurende de meetperiode onder invloed staat van wijzigingen in de rentestanden (variabele coupon (exclusief variabele rente die effectief gehedged is door middel van swaps), herfinanciering en renteherziening) ten opzichte van de totale schuldpositie van de corporatie. Daarnaast beoordeelt het WSW bij deze vraag eventuele andere marktprijsrisico's m.b.t. financiële producten en diensten, zoals koersrisico's op effecten, etc. (excl. liquiditeitsrisico's). Het WSW gaat er overigens van uit dat een corporatie dergelijke risico's in principe niet loopt c.q. vermijdt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Jaarrekening 2017

Stichting Sint Trudo

Adres: Torenallee 34

Statutaire zetel: Eindhoven

Kvk: 17024183

1. Geconsolideerde balans per 31 december over 2017
2. Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2017
3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2017
4. Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2017
5. Enkelvoudige balans per 31 december over 2017
6. Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2017
7. Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2017
8. Overige gegevens

9.1 Geconsolideerde jaarrekening

Geconsolideerde balans per 31 december 2017

Sint Trudo, Eindhoven (na resultaatbestemming)

ACTIVA	2017 in Euro's	2016 in Euro's
VASTE ACTIVA		
IMMATERIELE VASTE ACTIVA		
1. Goodwill	6.709	8.386
Totaal immateriële vaste activa	6.709	8.386
MATERIELE VASTE ACTIVA		
2. DAEB vastgoed in exploitatie	498.059.203	467.596.164
3. Niet DAEB vastgoed in exploitatie	105.039.002	65.648.560
4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	416.881.667	377.118.155
5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	25.360.075	17.002.623
6. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	821.580	932.909
Totaal materiële vaste activa	1.046.161.527	928.298.411
FINANCIELE VASTE ACTIVA		
7. Deelnemingen	252.051	249.590
Totaal financiële vaste activa	252.051	249.590
Totaal vaste activa	1.046.420.288	928.556.387
VLOTTENDE ACTIVA		
8. Overige voorraden	941.750	2.921.750
9. Voorraad teruggekochte woningen	6.301.296	7.744.588
	7.243.046	10.666.338
Vorderingen		
10. Huurdebiteuren	397.720	385.285
11. Overige debiteuren	427.428	408.024
12. Belastingen en sociale premies	0	410.876
13. Overlopende activa	1.864.600	3.216.165
Totaal vorderingen	2.689.747	4.420.350
14. Liquide middelen	44.161.384	11.675.534
Totaal vlottende activa	54.094.178	26.762.223
TOTAAL ACTIVA	1.100.514.468	955.318.612

Vervolg Geconsolideerde balans per 31 december 2017

Sint Trudo, Eindhoven (na resultaatbestemming)

PASSIVA	2017 in Euro's	2016 in Euro's
GROEPSVERMOGEN		
15. Aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen	482.350.214	426.574.171
16. Aandeel van derden in het groepsvermogen	142.623	179.923
totaal groepsvermogen	482.492.836	426.754.094
VOORZIENINGEN		
17. Voorziening onrendabele investeringen	5.288.843	3.961.568
18. Overige voorzieningen	0	923.277
	5.288.843	4.884.845
LANGLOPENDE SCHULDEN		
19. Leningen overheid en kredietinstellingen	181.594.426	132.107.480
20. Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	414.775.092	378.834.302
Totaal langlopende schulden	596.369.518	510.941.782
KORTLOPENDE SCHULDEN		
21. Schulden aan kredietinstellingen	10.513.054	8.669.437
22. Schulden aan leveranciers	505.329	54.495
23. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.543.394	466.985
24. Overlopende passiva	3.801.494	3.546.975
Totaal kortlopende schulden	16.363.271	12.737.892
TOTAAL PASSIVA	1.100.514.468	955.318.612

9.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2017

Sint Trudo, Eindhoven

	2017 in euro's	2016 in euro's
Exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	33.197.598	32.689.270
Opbrengsten servicecontracten	2.558.840	2.401.240
Lasten servicecontracten	-2.558.840	-2.401.240
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-6.084.237	-5.454.413
Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.286.318	-8.885.502
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.149.448	-3.858.911
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	12.677.595	13.701.448
Verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.264.021	2.174.992
Toegerekende organisatiekosten	-1.310.295	-1.686.985
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.601.843	-1.299.177
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	351.883	-811.170
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	44.977.331	14.377.668
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	7.398.391	5.652.995
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	52.375.722	20.030.663
Opbrengst overige activiteiten	1.500.527	1.479.702
Kosten overige activiteiten	-1.770.804	-1.724.163
Netto resultaat overige activiteiten	-270.277	-244.461
Overige organisatiekosten	-3.190.767	-3.406.733
Leefbaarheid	-518.606	-577.566
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	325	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.499	24.243
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.177.357	-4.689.915
Saldo financiële baten en lasten	-5.168.533	-4.665.673
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	56.257.018	24.815.507
Aandeel in resultaat van deelnemingen	-284.493	-217.466
Belastingen	-179.345	-131.985
resultaat deelnemingen	-17.137	-13.010
RESULTAAT NA BELASTINGEN	55.776.043	24.453.048

9.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2017

Sint Trudo, Eindhoven

	2017	2016
OPERATIONELE KASSTROOM		
Ontvangsten:		
Huren	33.481	33.530
Vergoedingen	2.702	2.308
Overheidsontvangsten	0	0
Overige Bedrijfsontvangsten	1.500	1.568
Renteontvangsten	12	26
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>37.696</i>	<i>37.432</i>
Uitgaven:		
Erfpacht	439	437
Personeelsuitgaven	3.526	4.699
Onderhoudsuitgaven	9.235	7.850
Overige Bedrijfsuitgaven	10.856	10.055
Rente-uitgaven	4.354	4.703
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	0	0
Verhuurdersheffing	3.976	3.494
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	480	573
Vennootschapsbelasting	179	132
<i>Totaal uitgaande kasstromen</i>	<i>33.045</i>	<i>31.943</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.651	5.489
(DES)INVESTERINGSKASSTROOM		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	20.993	16.037
Verkoop/aankoop woon- niet woongelegenheden (VOV) niet te borgen door WSW	28.739	28.269
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden		0
Verkoopontvangsten grond	20	245
(Des)Investeringsontvangsten overig		0
<i>Totaal ingaande kasstroom MVA</i>	<i>49.753</i>	<i>44.551</i>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden te borgen door WSW	26.731	13.237
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden niet DAEB	5.514	
Woningverbetering woon- en niet woongelegenheden	4.002	4.725
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden		
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden		
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden		40
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	29.192	29.537
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden		
Aankoop grond		0
Verwerving groepsmaatschappijen		
Verkoop groepsmaatschappijen		
Verwerving niet-geconsolideerde deelnemingen		
Verkoop niet-geconsolideerde deelnemingen		
Investerings in overige financiële activa		
Desinvesteringen in overige financiële activa		
Investerings in immateriële vaste activa		
Desinvesteringen in immateriële vaste activa		
Investerings overige	5.996	2.547
Externe kosten bij verkoop	1.454	1.490
<i>Totaal MVA uitgaande kasstroom</i>	<i>72.885</i>	<i>51.576</i>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-23.133	-7.025

	2017	2016
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig		205
Uitgaven verbindingen		
Uitgaven overig		
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	205
Kasstroom ui (des)investeringen	-23.133	-7.230
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe door WSW geborgde Leningen	60.000	2.000
Nieuwe niet door WSW geborgde Leningen DAEB-investeringen		
Nieuwe niet door WSW geborgde Leningen niet-DAEB-investeringen		
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde Leningen	9.032	3.111
Aflossing niet door WSW geborgde Leningen DAEB-investeringen		
Aflossing niet door WSW geborgde Leningen niet-DAEB-investeringen		
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	50.968	-1.111
Mutatie liquide middelen	32.486	-2.852
Liquide middelen per 1 januari	11.674	14.300
Correctie beginstand VB&T i.v.m. 100% deelneming		226
Liquide middelen per 31 december	44.161	11.676

9.4 Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2017

Algemeen

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

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

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

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

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

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

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen zoals opgenomen in de desbetreffende paragrafen. De cijfers voor 2016 zijn, waar nodig, geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2017 mogelijk te maken.

Continuïteitsveronderstelling en beleidswijzigingen

De jaarrekening van Sint 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 Sint Trudo in haar bedrijfsvoering continu geconfronteerd met wijzigende regelgeving; zowel van overheidswege als vanuit de sectorinstellingen. De impact van deze wijzigingen leiden volgens het bestuur niet tot een onzekerheid van materieel belang die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over het vermogen van Sint Trudo teneinde haar continuïteit te handhaven.

Presentatiewijziging

In 2017 heeft Sint Trudo een presentatiewijziging doorgevoerd voor de classificatie van het DAEB en niet DAEB bezit. De classificatie sluit hierbij direct aan op het splitsingsplan zoals deze is goedgekeurd door de Aw. Gezien de aard van deze wijziging zijn de mutaties verwerkt in het lopende boekjaar en heeft geen aanpassing van de vergelijkende cijfers plaatsgevonden.

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 artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen bij de betreffende jaarrekeningpost toegelicht.

Grondslagen voor consolidatie

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

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

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

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

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

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

Groepsverhoudingen

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

Naam	Vestigings- plaats	Geplaatst aandelenkapitaal in Euro 's	Aandeel in het geplaatste kapitaal
Sint Trudo neemt deel in: Trudo Holding B.V.	Eindhoven	34.749.990	100%
Trudo Holding B.V. neemt deel in: De Nieuwe Combinatie B.V.	Eindhoven	136.500	50%
Trudo Vb&t Allianties B.V.	Eindhoven	18.000	51%

Daarnaast is er een belang in C.V. Tivolikerkerk te Eindhoven van 49 procent en een belang van 5,96 procent in Breedband Regio Eindhoven.

Verbonden partijen

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

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

9.4.1 Balanswaardering: Activa

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Goodwill

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

Vastgoedbeleggingen

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

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 2016 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2017'). Trudo past voor het volledige bezit de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe.

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een

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

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De 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 prestatie afspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

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

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

Trudo heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2017 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. 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.

Marktwaarde

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

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. In de full versie is het mogelijk om op basis van een toetsing door de externe taxateur tot een aanpassing van de op basis van het handboek vastgestelde waarde van het waarderingscomplex te komen. Een aanpassing van de waarde is het resultaat van een aanpassing van de daaraan ten grondslag liggende normen en parameters.

Schematische vrijheid

Bij complexen die bestaan uit onzelfstandige eenheden heeft de externe taxateur het doorexploiteerscenario gehanteerd, omdat deze woningen niet uitgepond mogen en/of kunnen worden. Voor de overige 'reguliere' complexen heeft de externe taxateur geen schematische vrijheid toegepast.

Markthuur(stijging)

Bij het vaststellen van de markthuur van de woningen en de parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van de input van Sint Trudo. Zij heeft voor al haar eenheden een markthuur opgenomen in de huurlijst. Deze opgave hebben wij steekproefsgewijs getoetst en als reëel beoordeeld. Voor de groei van de markthuur is aansluiting gezocht bij het handboek. De groeiverwachting voor de komende jaren komt overeen met het marktbeeld dat de externe taxateur heeft. De markthuren van het BOG is door de externe taxateur vastgesteld op basis van bij taxateur beschikbare marktinformatie en referentietransacties.

Exit yield

Het handboek schrijft voor hoe de eindwaarde moet worden berekend, met een (beperkte) keuzevrijheid voor de eindwaardeberekening in het exploitatiescenario. Daarnaast biedt het handboek de mogelijkheid om op complexniveau een exit-yield te hanteren. Voor de uitvoeringen van deze waarderingen is gekozen voor de berekende eindwaarde en de daaruit resulterende exit-yield.

Leegwaarde(stijging)

Voor het bepalen van de leegwaarde heeft de externe taxateur gebruik gemaakt van zowel openbare bronnen (NVM, Kadaster, WOZ-waarde) als voor ons intern beschikbare informatiebronnen (Calcasa, Taxaties). Op basis van deze bronnen per woningtype (per complex) is een leegwaarde vastgesteld. Voor de leegwaardestijging hebben wij aansluiting gekozen bij het handboek. De groeiverwachting voor de komende jaren komt ons inziens overeen met het marktbeeld dat de externe taxateur heeft.

Disconteringsvoet

De hoogte van de disconteringsvoet in het handboek is modelmatig bepaald. Daarmee wordt geen recht gedaan aan de risico's die voor specifieke objecten en/of specifieke locaties in de portefeuille van Sint Trudo van toepassing zijn. Bij de waarderingen hebben wij de volgende tabel met disconteringsvoeten als uitgangspunt gehanteerd.

Categorie	Disconteringsvoet
Huurwoningen	8,25%
Koopwoningen	7,85%
Huurappartementen	7,25%
Koopappartementen	7,00%
Kamers	6,75%
Bijzondere woonvormen	8,00%

Vanuit bovengenoemde tabellen heeft de externe taxateur voor individuele woning- en parkeercomplexen correcties toegepast voor type, grootte (aantal VHE), leeftijd (nieuwbouw) en huursituatie (huurprijs vs. markthuur).

BOG/MOG

Voor het BOG/MOG deel van de portefeuille is per object een specifieke disconteringsvoet gehanteerd, afhankelijk van type, ligging, grootte en verhuursituatie. Voor de gehanteerde disconteringsvoeten wordt verwezen naar de berekening.

Onderhoud

Bij de vrijheidsgraad Onderhoud hanteert de externe taxateur de Vastgoed Taxatiewijzer van Koëter, waarin verschillende woningtypes worden onderscheiden. Op complexniveau zijn eventuele wijzigingen aangebracht op basis van onderhoudssituatie en leeftijd.

Technische splitsingskosten

Splitsingskosten zijn de kosten die moeten worden gemaakt om een complex, dat nu kadastraal als een object staat geregistreerd, te splitsen. Hierdoor kan het complex vervolgens per eenheid worden verkocht. De splitsingskosten worden verdeeld in juridische en technische splitsingskosten. Juridische kosten zijn geen vrijheidsgraad. Technische splitsingskosten zijn de kosten die worden gemaakt ten behoeve van de nadere voorwaarden, die voortvloeien uit de afgegeven splitsingsvergunning door de gemeente. Het gaat hierbij niet om onderhoudskosten, maar om de aanvullende eisen die in het kader van de splitsing dienen te worden gerealiseerd. In de waardering hanteert de externe taxateur de lokale wet- en regelgeving en nemen, indien van toepassing, deze kosten op in jaar 0 van de cashflow.

Mutatie- en verkoopkans

Bij de hoogte van de mutatiekans wordt onderscheid gemaakt tussen de mutatiekans in het doorexploiteerscenario en in het uitpondscenario. De mutatiekans in het doorexploiteerscenario is gelijk aan de gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen vijf jaar (2013 – 2017). Het betreft het aantal vrijgekomen woningen door reguliere opzeggingen. Het betreft het totaal aantal mutaties gedurende de periode gedeeld door de som van de jaarlijkse ultimo standen van het aantal verhuureenheden. De mutatiekans in het uitpondscenario kan per prognosejaar variëren, waarbij de mutatiekans voor doorexploiteren de basis vormt voor de hoogte van de mutatiekans bij uitponden. De mutatiekans zijn opgegeven door Sint Trudo en door ons als reëel beoordeeld.

Bijzondere uitgangspunten

In de waarderings zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

Erfpacht

In geval van een erfpachtsituatie is hier rekening mee gehouden in de waardering. Voor de portefeuille van Sint Trudo gaat het om de complexen gelegen op Eikenburg.

Bij het bepalen van de parameters van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
Looninflatie	1,60%	2,20%	2,20%	2,43%	2,50%
Bouw kostenstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,43%	2,50%
Leegw aardestijging	6,40%	4,20%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	€ 863	€ 882	€ 901	€ 923	€ 946
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 858	€ 877	€ 896	€ 918	€ 941
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 385	€ 394	€ 402	€ 412	€ 423
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgenheid (extr.muraal)					
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	€ 836	€ 854	€ 873	€ 894	€ 917
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	€ 628	€ 642	€ 656	€ 672	€ 689
Mutatieonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 222	€ 227	€ 232	€ 238	€ 244
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgenheid (extr.muraal)					
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 427	€ 436	€ 446	€ 457	€ 468
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 420	€ 429	€ 439	€ 449	€ 461
Beheerkosten per vhe – Studenteneenheid	€ 397	€ 406	€ 414	€ 425	€ 435
Beheerkosten per vhe – Zorgenheid (extr.muraal)					
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,10789%	0,11066%	-	-	-
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	-	-	-
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,540%	0,591%	0,591%	0,592%	0,592%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	-	1,00%	0,80%	0,60%	0,30%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderiving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexpluiten	9,55%	9,55%	9,55%	9,55%	9,55%
Mutatiekans bij uitponden	9,55%	9,55%	9,55%	9,55%	9,55%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegw aarde)	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%
Disconteringsvoet:	7,60%	-	-	-	-
Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed					
	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 5,35	€ 5,47	€ 5,59	€ 5,72	€ 5,87
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten % van de markthuurl - BOG	10,33%	10,55%	10,79%	11,05%	11,32%
Beheerkosten % van de markthuurl - MOG					
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,22011%	0,24238%	-	-	-
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	-	-	-
Disconteringsvoet:	8,94%	-	-	-	-
Parameters parkeerplaatsen					
	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 47	€ 48	€ 49	€ 50	€ 52
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 131	€ 133	€ 136	€ 140	€ 143
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 26	€ 26	€ 27	€ 27	€ 28
Beheerkosten – garagebox	€ 33	€ 34	€ 35	€ 36	€ 37
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,22011%	0,24238%	-	-	-
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	-	-	-
Disconteringsvoet:	8,63%	-	-	-	-
Parameters intramuraal zorgvastgoed					
	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – € XX per m2 bvo	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Mutatieonderhoud – € XX per m2 bvo	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,22011%	0,24238%	-	-	-
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	-	-	-

Jaarlijks wordt de waardering van 1/3 deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie door externe onafhankelijke taxateurs gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. Tevens vindt een toets op de waardering plaats op basis van beschikbare referentietransacties. De overige 2/3 deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie worden door middel van een aannemelijkheidsverklaring / taxatie update bepaald. Het 1/3 deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is. In het jaar dat getaxeed wordt, wordt een taxatie-update / aannemelijkheidsverklaring verstrekt door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Sint Trudo en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties. De taxateur is Jones Lang Lasalle BV.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het 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.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waarde peildatum 31 december 2016 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor Sint Trudo een terugkooprecht kent worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste verwerking). De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden.

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. Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen actuele waarde en de historische kostprijs.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

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

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

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

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

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. Aangezien nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten worden de grondposities beschouwd als vastgoedbeleggingen.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

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 verminderd met de cumulatieve afschrijvingen.

De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur

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. Bij de bepaling van de nettovermogenswaarde worden de waarderingsgrondslagen van Sint Trudo gehanteerd. Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer Sint Trudo garant staat voor de schulden van de betreffende deelneming wordt een voorziening gevormd. Deze voorziening wordt primair ten laste van de vorderingen op deze deelneming gevormd en voor het overige onder de voorzieningen ter grootte van het aandeel in de door de deelneming geleden verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door Sint Trudo ten behoeve van deze deelneming. Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of duurzaam lagere bedrijfswaarde.

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

Dividenden worden verantwoord in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld. Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost.

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

VLOTTENDE ACTIVA

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. In de waardering van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals personeelskosten voor werknemers direct werkzaam aan het project, kosten van grond en terreinen), de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toegewezen 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 waardeverminderversliezen.

Liquide middelen

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

9.4.2 Balanswaardering: Passiva

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

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

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

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

Aandeel derden

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

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

VOORZIENINGEN

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

Een voorziening wordt in de balans opgenomen, wanneer:

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

Voorziening voor onrendabele investeringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien

de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

Overige voorzieningen

Voorziening nog te verwerven gronden

Indien de planvorming dusdanig moet worden aangepast aan de markt waardoor de aankoopverplichtingen op gronden niet terugverdiend kunnen worden, wordt er voor het verschil tussen de verwachte marktwaarde en de verplichting een voorziening getroffen.

Pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van Sint Trudo is ondergebracht bij een bedrijfstakpensioenfonds. De hieruit voortvloeiende pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de "verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering". In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord. Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als de groep beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor de groep leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening. Behalve de betaling van premies heeft de groep geen verdere verplichtingen uit hoofde van genoemde pensioenregeling. De groep heeft in geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

LANGLOPENDE 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.

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.

KORTLOPENDE SCHULDEN

De waardering van kortlopende schulden is toegelicht onder de kop Langlopende schulden.

9.4.4 Waardering winst- en verliesrekening

Algemeen

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

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

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

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

Opbrengstverantwoording

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

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten..

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

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

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

Lastenverantwoording algemeen

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

- De indirecte kosten zijn verdeeld op basis van het aantal FTE werkzaam in de verschillende activiteiten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoud

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt op de niet uit balans opgenomen verplichtingen.

Overheidsheffingen

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

Overige directe operationele lasten exploitatiebezit

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

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

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

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

Afschrijvingen

De afschrijvingen op 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.

Lonen, salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

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

Rentebaten en rentelasten

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

Belastingen

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

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Aandeel in het resultaat van deelnemingen

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

KASSTROOM-OVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

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

9.4.5 Toelichting op de geconsolideerde balans: Activa

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

1. Goodwill

	2017	2016
Betaalde goodwill	8.386	8.386
Af: Cumulatieve afschrijving	-1.677	0
Totaal immateriële vaste activa	6.709	8.386

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

Vastgoedbeleggingen

	2017	2016
2. DAEB vastgoed in exploitatie	498.059.203	467.596.164
3. niet DAEB vastgoed in exploitatie	105.039.002	65.648.560
4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	416.881.667	377.118.155
5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	25.360.075	17.002.623
Totaal vastgoedbeleggingen	1.045.339.947	927.365.502

De mutaties zijn in het navolgende schema samengevat:

	niet DAEB vastgoed in exploitatie	DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	Totaal
Boekwaarden per 31 december 2016	65.648.560	467.596.164	377.118.155	17.002.623	927.365.502
Scheiding DAEB/ Niet-DAEB	28.560.566	-28.560.566			0
Boekwaarden per 1 januari 2017	94.209.126	439.035.599	377.118.155	17.002.623	927.365.502
<i>Mutaties 2017</i>					
Investerings			31.499.141	44.953.702	76.452.843
Overboekingen	3.675.853	14.824.750	9.569.095	26.089.697-	1.980.001
Desinvesteringen	4.054.545-	3.575.925-	23.401.324-	-	31.031.795-
Waardeverminderingen	676.029-	2.117.896-		22.030.803-	24.824.728-
Herwaarderings / waarderveranderingen	9.920.882	50.488.199	22.096.602	11.524.250	94.029.933
In exploitatie overig	698.194	669.995	-	-	1.368.189
Herclassificaties DAEB / niet DAEB	1.265.518	1.265.518-			-
Totaal mutaties	10.829.874	59.023.604	39.763.513	8.357.452	117.974.444
Boekwaarden per 31 december 2017	105.039.002	498.059.203	416.881.667	25.360.075	1.045.339.947

Onder de post scheiding DAEB/Niet-DAEB zijn DAEB-woningen opgenomen die in het splitsingsplan zijn overgeheveld naar de niet-DAEB tak. Stichting Sint Trudo maakt hierbij gebruik van de hybride splitsing. Dit splitsingsplan is door het Ministerie goedgekeurd. In totaal betreft dit een waarde van € 28,6 miljoen.

Bedrijfswaarde

Om te voldoen aan artikel RJ 645.515 is hier ook de bedrijfswaarde opgenomen. De actuele waarde van het DAEB vastgoed in exploitatie op basis van de bedrijfswaarde bedraagt ultimo 2017 € 253.643.259 (2016 € 252.147.000). De actuele waarde van het niet DAEB vastgoed in exploitatie gebaseerd op de bedrijfswaarde bedraagt ultimo 2017 € 92.375.772 (2016 € 64.503.000).

Bepaling bedrijfswaarde (ten behoeve van de toelichting)

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2017 intern geformaliseerde meerjaren begroting en bestrijken een periode van vijf jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

- de disconteringsvoet is vastgesteld op 5,00 procent;
- een inflatiepercentage van 1,4 procent in 2018;
- een inflatievolgende huurstijging;
- de overheaduitgaven worden voor 100% meegenomen in de berekening;
- de restwaarde is gebaseerd op het gemiddeld aantal vierkante meters per perceel vermenigvuldigd met de grondprijs voor een sociale huurwoning (€ 275 per vierkante meter). Voor appartementen is het gemiddeld aantal vierkante meter bruto vloeroppervlakte gehanteerd vermenigvuldigd met de grondprijs voor gestapelde bouw van de Gemeente Eindhoven (€ 275 per vierkante meter). Vervolgens zijn de verwachte kosten voor sloop, herhuisvesting en bouwrijp maken in mindering gebracht;
- De verhuurdersheffing is ingerekend tot einde exploitatiedatum. De uitgangspunten voor het bepalen van de bedrijfswaarde wijken niet af ten opzichte van voorgaand jaar en de dPi.

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 de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 3.542 verhuureenheden opgenomen (2016: 3.438 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.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2017	2016
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	821.580	932.909
Totaal onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	821.580	932.909

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

Onroerende en roerende zaken tdv exploitatie	Huisvesting	ICT	Bedrijfsauto's	Totaal
Stand per 31 december 2016				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	3.083.924	3.877.064	80.047	7.041.035
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.995.638	-3.041.791	-70.697	-6.108.126
Boekwaarde 1 januari 2017	88.286	835.273	9.350	932.909
Mutaties 2017				
Investerings	0	316.652	15.523	332.175
Subsidies				
Desinvesteringen	-2.980.784	-1.510.355	-18.139	-4.509.278
De-consolidatie DNC BV				
Afschrijvingen	-6.876	-430.028	-6.600	-443.504
Afschrijvingen desinvesteringen	2.980.784	1.510.355	18.139	4.509.278
Waardeverminderingen				
Terugneming van waardeverminderingen				
Totaal mutaties 2017	-6.876	-113.376	8.923	-111.329
Stand per 31 december 2017				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	103.140	2.683.361	77.431	2.863.932
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-21.730	-1.961.464	-59.158	-2.042.352
Boekwaarde 31 december 2017	81.410	721.897	18.273	821.580

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

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	2017	2016
7. Deelnemingen	252.051	249.590
Totaal financiële vaste activa	252.051	249.590

Andere deelnemingen	BRE	CV Tivolikerkerk	Totaal
Stand per 1 januari 2017	247.243	2.347	249.590
Investerings	0	20.000	20.000
Resultaat deelnemingen	0	-17.539	-17.539
Dividend	0	0	0
Desinvesteringen	0	0	0
Waardeverminderingen	0	0	0
Naar voorziening	0	0	0
Stand per 31 december 2017	247.243	4.808	252.051

De deelnemingen betreffen:	aandeel
Breedband Regio Eindhoven	6%
CV Tivolikerk	51%
DNC Nieuwe Ontwikkelingen BV	50%

VLOTTENDE ACTIVA

	2017	2016
8. Overige voorraden	941.750	2.921.750
9. Voorraad teruggekochte woningen	6.301.297	7.744.588
Totaal vlottende activa	7.243.047	10.666.338

VORDERINGEN

10. Huurdebiteuren	397.720	385.285
11. Overige debiteuren	427.428	408.024
12. Belastingen en sociale premies	0	410.876
13. Overlopende activa	1.864.600	3.216.165
Totaal vorderingen	2.689.747	4.420.350

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

	2017	2016
Huurdebiteuren van Stichting Trudo	534.827	550.892
af: voorziening wegens oninbaarheid	-137.107	-165.607
Totaal Huurdebiteuren	397.720	385.285

14. Liquide middelen

	2017	2016
Liquide middelen	44.161.384	11.675.534
Totaal Liquide middelen	44.161.384	11.675.534

De stand liquide middelen is € 44 miljoen ultimo 2017. Vanwege planologische vertraging zijn projectuitgaven waarvoor reeds financiering was aangetrokken doorgeschoven naar 2018.

9.4.6 Toelichting op de geconsolideerde balans: Passiva

15. Aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen

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

Aandeel derden

	2017	2016
1 januari	179.723	137.835
Aandeel derden in winstdeling	284.493	215.533
Dividend	-321.389	-173.445
Overig	-203	0
Totaal aandeel derden	142.624	179.923

Voorzieningen

	2017	2016
17. Voorziening onrendabele investeringen	5.288.843	3.961.568
18. Overige voorzieningen	0	923.277
Totaal voorzieningen	5.288.843	4.884.845

17. Voorziening onrendabele investeringen

	DAEB vastgoed i.o.	niet DAEB vastgoed i.o.	Overige voorzieningen	Totaal
Boekwaarde per 1 januari	3.437.730	523.838	923.277	4.884.845
Dotaties	11.177.793	614.453		11.792.246
Onttrekkingen	-9.833.413	-631.558	-923.277	-11.388.248
Boekwaarde per 31 december	4.782.110	506.733	0	5.288.843

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.

LANGLOPENDE SCHULDEN

Leningen overheid en kredietinstellingen

	2017	2016
19. Leningen overheid en kredietinstellingen	181.594.426	132.107.480
Totaal langlopende schulden	181.594.426	132.107.480

19. Leningen overheid en kredietinstellingen	2017	2016
Boekwaarde per 1 januari	132.107.480	138.775.240
Geherrubriceerd onder kortlopende schulden	8.669.437	3.113.523
Saldo per 1 januari	140.776.917	141.888.762
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe leningen	60.000.000	2.000.000
- periodieke en contractuele aflossingen	-8.669.437	-3.111.845
Saldo lang vreemd vermogen per 31 december	192.107.480	140.776.917
Herrubricering naar kortlopende schulden	-10.513.054	-8.669.437
Boekwaarde per 31 december	181.594.426	132.107.480

Leningen kredietinstellingen Sint Trudo

	Stand per 31 december 2017	Aflossing-verplichting 2018	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	0	0	0	0
Schulden/leningen kredietinstellingen	192.107.480	10.513.054	29.617.150	151.977.277
financiële leaseverplichtingen	0	0	0	0
	<u>192.107.479</u>	<u>10.513.054</u>	<u>29.617.150</u>	<u>151.977.277</u>

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 2017 minus de aflossingsverplichting 2018 bedraagt € 596.669.518 (€ 606.882.572 -/- € 10.513.054).

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 227.702.237. De marktwaarde is gebaseerd op de reële waarde.

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

	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar
Schulden/leningen overheid	0	0	0	0
Schulden/leningen kredietinstellingen	8.019.441	525.933	10.532.533	10.539.243
	<u>8.019.441</u>	<u>525.933</u>	<u>10.532.533</u>	<u>10.539.243</u>

De mutaties in 2017 van de Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

	Schulden/ leningen overheid	Schulden/ leningen kredietinstellingen	Totaal
Stand per 1 januari(lang- en kortlopend)	662.667	140.114.250	140.776.917
Bij: nieuwe leningen	-	60.000.000	60.000.000
Af: aflossingen	662.667	8.006.770	8.669.437
Stand per 31 december(lang- en kortlopend)	-	192.107.480	192.107.480
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn		10.513.054	10.513.054
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn		181.594.426	181.594.426

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 192.107.480 opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen. Het gemiddelde rentepercentage bedraagt 3,26 procent. Deze leningen hebben de volgende kenmerken:

	2017	2016
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld(inclusief kortlopend deel) per balansdatum	190.107.480	138.114.250
Gemiddelde rente	3,00%	3,27%
Gemiddelde looptijd	18	18
Reële waarde	225.698.158	184.927.596
<i>Leningen met variabele rente</i>		
Restschuld(inclusief kortlopend deel) per balansdatum	2.000.000	2.000.000
Gemiddelde rente	-0,141%	-0,141%
Gemiddelde looptijd	9	10
Reële waarde	2.004.080	2.008.647

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 0,184%. Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven.

Leningnr.	Geldgever	Hoofdsom	Basisrente	Spread	Totale coupon	Aanpassing	Einddatum
99	NWB	15.000.000	3,840	0,140	3,980	15-2-2020	2058
105	NWB	13.500.000	2,440	0,160	2,600	1-10-2020	2043
104	BNG	9.000.000	2,830	0,200	3,030	15-4-2019	2060
96	NWB	15.000.000	3,830	0,240	4,070	15-7-2020	2055

20. Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden

	2017	2016
20. Terugkoopverplichting woningen verkoop onder voorwaarden	414.775.092	378.834.302
Totaal langlopende schulden	414.775.092	378.834.302

	2017	2016
Saldo 1 januari	378.834.302	347.065.928
Investerings	1.541.789	66.934
Terugkoopverplichting	43.305.675	41.575.675
Verminderings a.g.v. terugkoop	-26.846.816	-25.559.312
Waardemutatie terugkoopverplichting	17.940.142	15.685.077
Saldo 31 december	414.775.092	378.834.302

KORTLOPENDE SCHULDEN

	2017	2016
21. Schulden aan kredietinstellingen	10.513.054	8.669.437
22. Schulden aan leveranciers	505.329	54.495
23. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.543.394	466.985
24. Overlopende passiva	3.801.494	3.546.975
Totaal kortlopende schulden	16.363.271	12.737.892

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

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

9.4.7 Financiële instrumenten

Algemeen

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

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

Kredietrisico

Sint Trudo loopt kredietrisico over financiële vaste activa en vorderingen en liquide middelen. Het maximale kredietrisico inzake financiële vaste activa, waarvoor nog geen voorziening is gevormd bedraagt € 252.051 (zijnde andere deelnemingen, vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen en overige financiële vaste activa).

De vorderingen van Sint Trudo uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 397.720 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 € 44.161.384 en zijn ondergebracht bij Rabobank Nederland.

Renterisico

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

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

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

Valutarisico

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

Prijsrisico's

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

Reële waarde

Langlopende schulden (exclusief terugkoopverplichting)

Indien Sint Trudo haar leningen vervroegd zou aflossen, betaalt Sint Trudo hiervoor de reële waarde van de leningen. De waarde die een lening heeft op het moment van afkopen wordt de reële waarde van de leningen genoemd. Het verschil tussen de boekwaarde en de reële waarde is het contant gemaakte renteverschil 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 2017 is berekend op € 227.702.237 (2016: € 186.936.243).

Overige

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

9.4.8 Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Obligo ten behoeve van Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Sint Trudo een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85 procent van de restschuld van de door Sint Trudo opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Daarnaast geldt voor het type lening met variabele hoofdsom een obligoverplichting van 75 procent van de maximale hoofdsom. Ultimo 2017 bedraagt dit obligo € 7,6 miljoen. Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Sint Trudo het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Sint Trudo verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken.

Aangegane verplichtingen nieuwbouw/herontwikkeling

Van de aangegane verplichtingen bij Sint Trudo heeft € 30.821.780 betrekking op investeringen in nieuwbouw ten behoeve van huur en koop en € 167.066 op planmatig onderhoud.

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

Aangegane huur- en leaseverplichtingen huisvesting, automatisering en wagenpark

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

- Leasecontract een Volkswagen Up € 3.145 per jaar; einddatum contract 6 januari 2019.
- Automatisering en telecommunicatie. De jaarlijkse vaste verplichtingen bedragen € 230.000; einddatum contract 1 juli 2019.

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

Aangegane verplichtingen verenigingen van eigenaars

Sint Trudo participeert in Verenigingen van Eigenaars. Op basis van de huidige VvE's bedraagt de totale VvE-bijdrage voor 2017 € 2.303.281.

Fiscale eenheid

Voor de VPB is een fiscale eenheid gevormd voor:

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

Voor de BTW is een fiscale eenheid gevormd voor:

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

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

Uit hoofde van de fiscale eenheid voor de VPB is geen acute belastingpositie opgenomen daar er sprake is van fiscaal compensabele verliezen. Deze (voorwaartse) verliescompensatie is niet tot waardering gebracht, daar er onzekerheid bestaat op welk termijn de fiscale verliezen kunnen worden verrekend met toekomstige positieve fiscale resultaten. Het bedrag aan fiscaal compensabele verliezen bedraagt circa EUR 39,1 miljoen ultimo 2017.

Geschil Tivolikerk

CV Tivolikerk is verwickeld in een juridisch geschil met een derde partij ten aanzien van de ontwikkeling van de Tivolikerk. De uitkomsten van het juridisch geschil zijn nog onzeker ten tijde van de opmaak van de jaarrekening. Het maken van een redelijke inschatting omtrent de hoogte van de voorziening is derhalve niet mogelijk.

9.4.9 Toelichting geconsolideerde winst-en-verliesrekening

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Huuropbrengsten

Huren	2017	2016
Woningen en woongebouwen DAEB	26.126.997	28.780.763
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	1.904.978	803.217
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	516.562	909.337
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	5.338.129	2.949.532
Te ontvangen huren	33.886.666	33.442.849
Af:		
a. wegens leegstand	-689.068	-393.687
b. dotatie aan voorziening dubieuze debiteuren	-	-359.892
Totaal huuropbrengsten	33.197.598	32.689.270

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2017 bedroeg -0,17% (juli 2016 1,03%),

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

	2017	2016
Gemeente Eindhoven	33.513.661	33.070.348
Gemeente Helmond	42.567	43.648
Gemeente Deurne	299.950	296.416
Gemeente Eersel	30.488	32.437
Totaal te ontvangen huren	33.886.666	33.442.849

Opbrengsten servicecontracten

	2017	2016
Leveringen en diensten	2.673.635	2.484.860
AF:		
Vergoedingsderving wegens leegstand	-114.795	-83.620
Totaal vergoedingen	2.558.840	2.401.240

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

Lasten servicecontracten

	2017	2016
Lasten servicecontracten Stichting Trudo	-2.558.840	-2.401.240
Totaal lasten servicecontracten	-2.558.840	-2.401.240

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

	2017	2016
	0	0
Toegerekende personeelskosten	-853.786	-827.488
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.361.506	-1.012.554
Toegerekende afschrijvingen	-128.212	-120.829
Verhuurheffing	-3.740.733	-3.493.542
Totaal lasten verhuur- en beheer activiteiten	-6.084.237	-5.454.413

Lasten onderhoudsactiviteiten

	2017	2016
Klachtenonderhoud	-1.785.367	-1.898.795
Mutatieonderhoud	-613.268	-841.724
Planmatig onderhoud	-7.887.683	-6.144.982
Totaal lasten onderhoud	-10.286.318	-8.885.502

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2017	2016
Erfpacht	-445.289	-436.558
Onroerende zaakbelasting, rioolheffing en waterschapslasten	-2.169.116	-1.802.922
Verzekeringen	-251.984	-242.850
Overige lasten	-1.283.059	-1.376.581
Totaal overige directe exploitatie lasten woningen	-4.149.448	-3.858.911

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2017	2016
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.264.021	2.174.992
Toegerekende organisatiekosten	-3.411.051	-1.686.985
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.601.843	-1.299.177
Totaal gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-1.748.873	-811.170

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE**Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

	2017	2016
Waardeveranderingen niet DAEB vastgoed in exploitatie	9.168.702	3.556.140
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	48.089.364	30.389.992
Vrijval/ dotatie voorziening ORT m.b.t. commercieel vastgoed	-11.792.246	-5.418.750
Waardeverandering i.v.m. sloop	-1.364.539	0
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	876.050	-14.149.714
Totaal	44.977.331	14.377.668

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde

	2017	2016
Op(af)waardering vastgoed in ontwikkeling verkocht onder voorwaarden	0	399.124
Terugneming eerder genomen afwaardering vastgoed in ontwikkeling verkocht	0	0
onder voorwaarden	3.871.161	2.593.069
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	21.467.372	18.345.879
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarde	-17.940.142	-15.685.077
Totaal	7.398.391	5.652.995

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN**Opbrengst overige activiteiten**

	2017	2016
Opbrengsten uit hoofde van beheeractiviteiten voor VvE's	718.696	778.823
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	2.882.587	700.879
Totaal opbrengsten overige activiteiten	3.601.283	1.479.702

Kosten overige activiteiten

	2017	2016
kosten uit hoofde van beheeractiviteiten voor VvE's en overige dienstverlening	-1.770.804	-1.724.163
Totaal kosten overige activiteiten	-1.770.804	-1.724.163

OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

	2017	2016
Kosten uit hoofde van Verslaggeving (intern & extern)	-816.879	-872.169
Kosten uit hoofde van treasury	-76.500	-81.677
Kosten uit hoofde van fiscaliteiten	-77.058	-82.273
Kosten uit hoofde van Netwerkbeheer, accountmanagement en opdrachtgeverschap	-760.074	-811.519
Kosten uit hoofde van personeel & organisatie	-49.289	-52.625
Kosten uit hoofde van IT	-607.017	-648.103
Kosten uit hoofde van Beleid/JZ/Control	-803.950	-858.366
Totaal organisatiekosten	-3.190.767	-3.406.733

LEEFBAARHEID

	2017	2016
Vastgoed gerelateerd leefbaarheid	-32.758	-32.758
Mens gerelateerde leefbaarheid	-485.848	-544.808
Total leefbaarheid	-518.606	-577.566

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

Rentebaten

	2017	2016
Rente Besluit Woninggebonden Subsidies	0	0
Rente bank, deposito's en rekening-courant	0	18.428
Overige rentebaten	8.499	5.815
Totaal rentebaten	8.499	24.243

Rentelasten

	2017	2016
Op basis van leningcontracten Stichting Trudo	-5.107.899	-4.681.466
Overige rentelasten	-69.458	-8.449
Totaal rentelasten	-5.177.357	-4.689.915

BELASTINGEN

Vennootschapsbelasting

	2017	2016
Vennootschapsbelasting joint ventures	-179.345	-131.985
Totaal Vennootschapsbelasting	-179.345	-131.985

Sint Trudo staat aan het hoofd van de fiscale eenheid voor VPB. Deze fiscale eenheid kent een negatief fiscaal resultaat over 2017. Fiscaal compensabele verliezen worden niet gewaardeerd. Als gevolg daarvan is geen VPB inzake de fiscale eenheid in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Resultaat deelnemingen

	2017	2016
Resultaat deelneming	-17.137	-13.010
Totaal resultaat deelneming	-17.137	-13.010

Lonen, salarissen, sociale lasten

	2017	2016
Lonen en salarissen	2.381.283	2.381.278
Sociale lasten	327.004	354.300
Pensioenlasten	330.987	458.726
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten	3.039.274	3.194.304

De vaste formatie van Sint Trudo dat zich bezighoudt met beheer en exploitatie bestaat uit 43,43 fte. Per 31 december 2017 zijn hiertoe 51 personen in dienst bij Trudo (2016: 51.) Daarnaast heeft Trudo nog 8,24 fte in dienst die volledig worden gedetacheerd. Daarnaast zijn per 31 december 2017 3 personen in dienst bij Trudo Holding B.V. (2016: 0).

Alle personeelsleden zijn werkzaam in Nederland.

Pensioenlasten

Sint Trudo is aangesloten bij het bedrijfstakpensioenfonds SPW. De bijdragen aan het pensioenfonds zijn in de jaarrekening 2017 verwerkt als toegezegde-bijdrageregeling. Indien er bij het pensioenfonds sprake is van een tekort volgen hier geen acute verplichtingen, anders dan hogere bijdragen in de

toekomst, uit voort voor Sint Trudo. De dekkinggraad van het SPW bedraagt ultimo 2017 115,8 procent en ligt daarmee boven het vereiste minimum van 105 procent.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

Accountantskosten	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Onderzoek van de jaarrekening	107.671	51.425

Accountantskosten VB&T	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Jaarrekening	0	3400

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij Sint Trudo en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe 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).

9.5 Enkelvoudige balans per 31 december 2017

Sint Trudo (voor voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA	2017 in Euro's	2016 in Euro's
VASTE ACTIVA		
MATERIELE VASTE ACTIVA		
DAEB vastgoed in exploitatie	498.059.203	467.596.164
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	23.132.154	37.801.055
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	324.235.936	377.118.155
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	25.360.075	17.002.623
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	803.307	924.131
Totaal materiële vaste activa	871.590.674	900.442.128
FINANCIELE VASTE ACTIVA		
Deelneming	77.961.207	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	12.133.333	33.379.983
Totaal financiële vaste activa	90.094.540	33.379.983
Totaal vaste activa	961.685.214	933.822.111
VLOTTENDE ACTIVA		
Overige voorraden	941.750	2.921.750
Voorraad teruggekochte woningen	4.541.852	7.744.588
	5.483.602	10.666.338
Vorderingen		
Huurdebiteuren	258.541	344.938
Vorderingen op groepsmaatschappijen	1.750.300	616.383
Overige debiteuren	242.628	154.573
Belastingen en sociale premies	0	91.576
Overlopende activa	1.713.266	2.374.673
Totaal vorderingen	3.964.735	3.582.143
Liquide middelen	37.089.260	5.814.555
Totaal vlottende activa	46.537.598	20.063.036
TOTAAL ACTIVA	1.008.222.812	953.885.147

Vervolg enkelvoudige balans per 31 december 2017

Sint Trudo (voor voorgestelde resultaatbestemming)

PASSIVA	2017 in Euro's	2016 in Euro's
EIGEN VERMOGEN		
Wettelijke/statutaire reserves	139.047.361	113.287.112
Herwaarderingsreserve	287.521.810	288.834.012
Onverdeeld resultaat	55.781.043	24.453.048
Totaal eigen vermogen	482.350.214	426.574.171
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen	4.782.110	3.437.730
Overige voorzieningen	0	923.277
	4.782.110	4.361.007
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen overheid en kredietinstellingen	181.594.426	132.107.480
Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	322.535.749	378.834.302
Totaal langlopende schulden	504.130.175	510.941.782
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	10.513.054	8.669.437
Schulden aan leveranciers	2.154.155	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	17.243	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.033.478	312.841
Overlopende passiva	3.242.383	3.025.910
Totaal kortlopende schulden	16.960.313	12.008.188
TOTAAL PASSIVA	1.008.222.812	953.885.147

9.6 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2017

Sint Trudo

	2017 in euro's	2016 in euro's
Exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	27.753.262	30.125.277
Opbrengsten servicecontracten	1.302.340	1.875.376
Lasten servicecontracten	-1.302.340	-1.875.376
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.596.288	-5.117.918
Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.445.289	-8.482.403
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.753.674	-3.351.277
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	10.958.010	13.173.680
Verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.836.521	2.174.992
Toegerekende organisatiekosten	-2.081.828	-2.531.641
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.020.258	-1.299.177
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-1.265.565	-1.655.826
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	35.101.515	17.318.011
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	6.487.913	5.652.995
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	41.589.428	22.971.006
Opbrengst overige activiteiten	29.323	22.712
Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	29.323	22.712
Overige organisatiekosten	-2.400.093	-2.617.736
Leefbaarheid	-518.606	-577.566
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	325	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	240.500	877.768
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.175.154	-4.686.111
Saldo financiële baten en lasten	-4.934.329	-3.808.343
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	43.458.170	27.507.927
Belastingen	0	0
resultaat deelnemingen	12.317.873	-3.054.879
RESULTAAT NA BELASTINGEN	55.776.043	24.453.048

9.7 Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2017

Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2017 van Sint 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.

9.7.1 Activa

Vastgoedbeleggingen

	2017	2016
niet DAEB vastgoed in exploitatie	23.132.154	37.801.055
DAEB vastgoed in exploitatie	498.059.203	467.596.164
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	326.292.336	377.118.155
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	25.360.075	17.002.623
Totaal vastgoedbeleggingen	872.843.767	899.517.998

De mutaties zijn in het navolgende schema samengevat:

	niet DAEB vastgoed in exploitatie	DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
Boekwaarden per 31 december 2016	37.801.055	467.596.165	377.118.155	882.515.375
Scheiding DAEB- Niet DAEB	17.166.038	-28.560.566	-82.947.729	-94.342.257
Boekwaarden per 1 januari 2017	20.635.017	439.035.599	294.170.426	788.173.118
<i>Mutaties 2017</i>				
Investerings			24.722.469	24.722.469
Overboekingen	589.452	14.824.750	9.569.095	24.983.296
Desinvesterings	72.440-	3.575.925-	19.185.521-	22.833.887-
Waardeverminderingen	676.029-	2.117.896-	-	2.793.925-
Herwaarderingen / waarderveranderingen	1.390.634	50.488.199	17.015.869	68.894.702
In exploitatie overig		669.995	-	669.995
Herclassificaties DAEB / niet DAEB	1.265.518	1.265.518-	-	-
Totaal mutaties	2.497.135	59.023.604	32.121.911	93.642.650
Boekwaarden per 31 december 2017	23.132.154	498.059.203	326.292.336	881.815.770

VORDERINGEN OP GROEPSMAATSCHAPPIJEN

	2017	2016
Vorderingen op groepsmaatschappijen	12.133.333	33.379.983
Totaal financiële vaste activa	12.133.333	33.379.983

De post vorderingen op groepsmaatschappijen kan als volgt worden gespecificeerd:

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

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

	2017
Stand 31 december 2016	33.379.983
Verwerking scheidingsvoorstel	-20.379.983
Stand 1 januari 2017	13.000.000
Aflossing	-866.667
Stand 31 december	12.133.333

Vlottende activa

	2017	2016
Overige voorraden	941.750	2.921.750
Voorraad teruggekochte woningen	2.485.452	7.744.588
Totaal vlottende activa	3.427.202	10.666.338

9.7.2 Passiva

Eigen vermogen

	2017	2016
Wettelijke/Statutaire reserves	139.052.361	113.287.112
Herwaarderingsreserve	287.521.810	288.834.012
Resultaat boekjaar	55.776.043	24.453.048
Totaal eigen vermogen	482.350.214	426.574.171

Het verloop van de wettelijke/statutaire reserves is als volgt:

	2017	2016
Stand 1 januari	113.287.112	115.600.383
Resultaat voorgaand boekjaar	24.453.048	15.572.214
Toename/Afname Herwaarderingsreserve	1.312.201	-17.885.486
Stand 31 december	139.052.361	113.287.112

	2017	2016
Stand 1 januari	288.834.012	270.948.526
Correctie splitsing	-19.399.592	0
Correctie beginstand	-9.448.775	0
Desinvesteringen	-10.602.251	-8.440.512
Herwaardering	38.138.416	26.325.998
Stand 31 december	287.521.810	288.834.012

Voorzieningen

	2017	2016
46. Voorziening onrendabele investeringen	4.782.110	3.437.730
47. Overige voorzieningen	0	923.277
Totaal voorzieningen	4.782.110	4.361.007

Voorziening onrendabele investeringen

	DAEB vastgoed i.o.	Overige voorzieningen	Totaal
Boekwaarde per 1 januari	3.437.730	923.277	4.361.007
Dotaties	11.177.793		11.177.793
Onttrekkingen	-9.833.413	-923.277	-10.756.960
Boekwaarde per 31 december	4.782.110	0	4.782.110

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

Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden

Saldo 1 januari	<u>295.886.573,38</u>
Investerings	-2.719.913
Terugkoopverplichting	38.475.175
Verminderings a.g.v. terugkoop	-22.626.189
Waardemutatie terugkoopverplichting	<u>13.520.103</u>
Saldo 31 december	<u>322.535.748,73</u>

Statutaire bepaling inzake resultaatbestemming

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

Voorstel tot resultaatbestemming

Het bestuur stelt voor het resultaat na belastingen over het boekjaar 2017 ten bedrage van 55.776.043 EUR geheel toe te voegen aan de overige reserves.

9.7.3 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Fiscale eenheid

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

9.7.4 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

Resultaat deelnemings

	2017	2016
Trudo Holding BV	12.317.873	-3.054.879
Totaal resultaat deelneming	12.317.873	-3.054.879

Overige informatie

Werknemers

De vaste formatie van Sint Trudo dat zich bezighoudt met beheer en exploitatie bestaat uit 43,43 fte. Per 31 december 2017 zijn hiertoe 51 personen in dienst bij Trudo (2016: 51.) Daarnaast heeft Trudo nog 8,24 fte in dienst die volledig worden gedetacheerd. Daarnaast zijn per 31 december 2017 3 personen in dienst bij Trudo Holding B.V. (2016: 0).

Alle personeelsleden zijn werkzaam in Nederland.

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

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

Het bezoldigingsmaximum in 2017 voor Stichting Sint Trudo is € 151.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

De bezoldiging van de topfunctionarissen die over 2017 in het kader van de WNT verantwoord worden is als volgt:

	2017	2016
Functie	Directeur bestuurder	Directeur bestuurder
Naam	A.A.M. Aussems	A.A.M. Aussems
Aanvang functievervulling in 2017	01-01-2017	01-01-2016
Einde functievervulling in 2017	31-12-2017	31-12-2016
Omvang dienstverband (in fte)	1	1
Gewezen topfunctionaris?	nee	nee
Fictieve dienstbetrekking?	nee	nee
<i>Bezoldiging</i>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	175.414	175.974
Voorzieningen beloning betaalbaar op termijn	21.163	20.939
<i>Sub totaal</i>	<i>196.577</i>	<i>196.912</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	151.000	150.000
Onverschuldigd bedrag	45.577	46.912
Totale bezoldiging	151.000	150.000
Reden overschrijding	overgangsrecht	overgangsrecht

	2017	2016
Functie	Teamleider	Teamleider
Naam	J.W.J.M. Hock	J.W.J.M. Hock
Aanvang functievervulling in 2017	01-01-2017	01-01-2016
Einde functievervulling in 2017	31-12-2017	31-12-2016
Omvang dienstverband (in fte)	1	1
Gewezen topfunctionaris?	nee	nee
Fictieve dienstbetrekking?	nee	nee
<i>Bezoldiging</i>		
Beloning incl. belastbare onkostenvergoedingen	148.555	160.172
Voorzieningen beloning betaalbaar op termijn	20.161	19.894
<i>Sub totaal</i>	<i>168.716</i>	<i>180.066</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	151.000	150.000
Onverschuldigd bedrag	17.716	30.066
Totale bezoldiging	151.000	150.000
Reden overschrijding	overgangsrecht	overgangsrecht

	2017	2016
Functie	Teamleider	Teamleider
Naam	E.J.P. Jansen	E.J.P. Jansen
Aanvang functievervulling in 2017	01-01-2017	01-01-2016
Einde functievervulling in 2017	31-12-2017	31-12-2016
Omvang dienstverband (in fte)	1	1
Gewezen topfunctionaris?	nee	nee
Fictieve dienstbetrekking?	nee	nee
<i>Bezoldiging</i>		
Beloning incl. belastbare onkostenvergoedingen	110.350	110.100
Voorzeningen beloning betaalbaar op termijn	19.455	19.141
<i>Sub totaal</i>	<i>129.805</i>	<i>129.241</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	151.000	150.000
Onverschuldigd bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	129.805	129.241
Reden overschrijding	n.v.t.	n.v.t.

Toezicht houdende topfunctionarissen

2017	W van Winden	M Weggeman	W.I.J.M Rijnders	M Ten Houten	J.A. Dunnewijk
Functiegegevens	voorzitter R.v.C.	lid R.v.C.	lid R.v.C.	lid R.v.C.	lid R.v.C.
Aanvang functievervulling in 2017	1-1-2017	1-1-2017	1-1-2017	1-1-2017	1-1-2017
Einde functievervulling in 2017	31-12-2017	1-10-2017	31-12-2017	31-12-2017	31-12-2017
Beloning incl. belastbare onkostenvergoedingen	17.168	8.593	11.458	10.458	10.458
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0
<i>Sub totaal</i>	<i>17.168</i>	<i>8.593</i>	<i>11.458</i>	<i>10.458</i>	<i>10.458</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	22.650	11.294	15.100	15.100	15.100
Onverschuldigd bedrag	0	0	0	0	0
Totale bezoldiging	22.650	11.294	15.100	15.100	15.100
Reden waarom overschrijding al dan niet is toegestaan?	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

De heer Weggeman verricht met ingang van 1 oktober 2017 advieswerkzaamheden voor Stichting Sint Trudo. De vergoeding over Q4 2017 bedraagt € 2.864.

2016	W van Winden	M Weggeman	W.I.J.M Rijnders	M Ten Houten	J.A. Dunnewijk
Functiegegevens	voorzitter R.v.C.	lid R.v.C.	lid R.v.C.	lid R.v.C.	lid R.v.C.
Aanvang functievervulling in 2016	1-1-2016	1-1-2016	1-1-2016	1-1-2016	1-1-2016
Einde functievervulling in 2016	31-12-2016	31-12-2016	31-12-2016	31-12-2016	31-12-2016
Beloning incl. belastbare onkostenvergoedingen	17.168	11.458	11.458	10.458	10.458
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0
<i>Sub totaal</i>	<i>17.168</i>	<i>11.458</i>	<i>11.458</i>	<i>10.458</i>	<i>10.458</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	22.500	15.100	15.100	15.100	15.100
Onverschuldigd bedrag	0	0	0	0	0
Totale bezoldiging	22.500	15.100	15.100	15.100	15.100
Reden waarom overschrijding al dan niet is toegestaan?	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Uitkering wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

	2017	2016
Functie gedurende dienstverband	Teamleider	Teamleider
Naam	R.E.J. Toemen	R.E.J. Toemen
Omvang dienstverband (in fte)	1	1
Ontslaguitkering		
Individueel WNT-maximum ontsluitkering	75.000	75.000
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging	64.840	64.840
Waarvan betaald in boekjaar	23.033	22.666

Eindhoven, 26 juni 2018

Het bestuur,

Ir. J.J.M Goijaerts MMO

E.J.P. Jansen MSc QC

drs T.A.G. Kroonenburg MMO

De Raad van Commissarissen:

W. van Winden

Prof.dr. W. J.M. Reijnders

Ing. M. ten Houten

Ir. J Dunnewijk

10. Overige gegevens

10.1 Segmentatie naar DAEB en niet DAEB

Stichting Sint Trudo heeft gekozen voor een hybride splitsing van haar DAEB en niet DAEB activiteiten. De gesegmenteerde balansen zijn hierna opgenomen.

ACTIVA	DAEB	niet DAEB
VASTE ACTIVA		
IMMATERIELE VASTE ACTIVA		
Goodwill	-	-
Totaal materiële vaste activa	-	-
MATERIELE VASTE ACTIVA		
DAEB vastgoed in exploitatie	498.059.203	-
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	-	23.132.154
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	324.235.936	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	25.360.075	-
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	803.307	-
Totaal materiële vaste activa	848.458.520	23.132.154
FINANCIELE VASTE ACTIVA		
Deelneming	73.359.486	77.961.207
Vorderingen op groepsmaatschappijen	39.275.460	12.133.333
Totaal financiële vaste activa	112.634.946	90.094.540
Totaal vaste activa	961.093.466	113.226.693
VLOTTENDE ACTIVA		
Overige voorraden	941.750	-
Voorraad teruggekochte woningen	4.541.852	-
	5.483.602	-
Vorderingen		
Huurdebiteuren	258.541	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	1.750.300	-
Overige debiteuren	242.628	-
Belastingen en sociale premies	-	-
Overlopende activa	1.713.266	-
Totaal vorderingen	3.964.735	-
Liquide middelen	37.681.009	-591.747
Totaal vlottende activa	47.129.346	-591.747
TOTAAL ACTIVA	1.008.222.812	112.634.947

PASSIVA	DAEB	niet DAEB
EIGEN VERMOGEN		
Wettelijke/statutaire reserves	426.569.171	60.717.188
Onverdeeld resultaat	55.781.043	12.642.298
Totaal eigen vermogen	482.350.214	73.359.486
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen	4.782.110	-
Overige voorzieningen	-	-
	4.782.110	-
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen overheid en kredietinstellingen	181.594.426	-
Leningen groepsmaatschappijen		37.258.400
Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	322.535.749	
Totaal langlopende schulden	504.130.175	37.258.400
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	10.513.054	-
Schulden aan leveranciers	2.154.155	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	17.243	2.017.060
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.033.478	-
Overlopende passiva	3.242.383	-
Totaal kortlopende schulden	16.960.313	2.017.060
TOTAAL PASSIVA	1.008.222.812	112.634.947

10.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van stichting Sint Trudo

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van stichting Sint Trudo te Eindhoven gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van stichting Sint Trudo op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2017;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2017; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van stichting Sint Trudo zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- het bestuursverslag;
- de overige gegevens;

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 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.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen

publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening. De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel. Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, 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. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming 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 onderneming 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.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij

zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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.

's-Hertogenbosch, 26 juni 2018

Origineel getekend door
drs. B.W.T. Daris RA
Partner

10.2 Verklaring van het bestuur

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 28, lid 1 van de statuten is onder verantwoordelijkheid van het bestuur van Sint Trudo het jaarverslag over 2017 opgesteld. Daarin is opgenomen het volkshuisvestingsverslag (verwerkt in deel I van dit jaarverslag) en de jaarrekening (deel IV van dit jaarverslag).

De jaarstukken zijn ter controle voorgelegd aan Q-Concepts Accountants B.V.
Voor de jaarrekening werd een goedkeurende controleverklaring afgegeven; deze treft u aan op pagina 112.

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

Eindhoven, 26 juni 2018

Het bestuur

Ir. J.J.M Goijaerts MMO

E.J.P. Jansen MSc QC

drs T.A.G. Kroonenburg MMO

10.3 Verklaring van de Raad van Commissarissen

Op basis van het bepaalde in artikel 25, lid 2 van de statuten van Sint Trudo, heeft het bestuur van Sint Trudo ons het bestuursverslag over 2016 voorgelegd. Daarin zijn het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening opgenomen.

Wij hebben kennis genomen van het bestuursverslag als geheel en in het bijzonder van het volkshuisvestingsverslag (verwerkt in deel I van dit jaarverslag) en de jaarrekening (deel IV van dit jaarverslag). Q-Concepts heeft bij de jaarrekening een goedkeurende controleverklaring afgegeven.

Met de inhoud van het bestuursverslag kunnen wij ons verenigen.

Op 22 mei 2018 hebben wij het jaarverslag goedgekeurd.

Eindhoven, 26 juni 2018

De Raad van Commissarissen

Voorzitter: Dhr. W. van Winden

Leden: Prof. dr. W. J. M. Reijnders

Dhr. ing. M. ten Houten

Dhr.ir. J Dunnewijk

11. Meldingsplichtige besluiten

Corporaties zijn verplicht bepaalde voornemens vooraf aan het Rijk te melden. Van deze meldingsplicht is sprake als het gaat om nevenactiviteiten, bepaalde voornemens tot verkoop van woningen of tot het vestigen van een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik op onroerende zaken. Deze besluiten kunnen immers grote gevolgen hebben voor de volkshuisvesting en kunnen zonder medewerking van de contractpartner niet worden teruggedraaid.

Slimmer Kopen®

Voor de verkoop van woningen door woningcorporaties gelden regels van de minister. Sinds 1 juli 2015 zijn die regels vastgelegd in de Woningwet. Verkoopregels die voorheen grotendeels gelijklopend waren opgenomen in de zogeheten Circulaire (de MG 2013-02).

In de Woningwet is geregeld onder welke voorwaarden corporaties woningen mogen verkopen aan natuurlijke personen voor eigen bewoning met meer dan tien procent korting zonder ministeriele toestemming vooraf. In deze gevallen dient enkel nog achteraf te worden verantwoord dat wordt voldaan aan de in de regeling opgenomen voorwaarden. In het bijzonder moeten we denken aan de afspraken over terugbetaling van de verleende korting en de deling van de waardeontwikkeling.

Nagenoeg al onze Slimmer Kopen®-projecten waren reeds bekend en gestart op het moment van verschijnen van de Woningwet. Wij hebben in het verleden alle voornemens rondom Slimmer Kopen® vooraf gemeld aan VROM, momenteel onderdeel van het Ministerie van Wonen en Rijksdienst. Het ministerie heeft deze destijds allemaal goedgekeurd. Voor nieuwbouwprojecten onder Slimmer Kopen®-voorwaarden beschikten we sinds 2007 over een schriftelijke toezegging dat we deze projecten niet behoeven te melden.

In 2017 hebben we gebruik gemaakt van de diverse modelkoopovereenkomsten voor Slimmer Kopen® zoals we die in februari 2015 voor het eerste in gebruik hebben genomen. De Belastingdienst heeft op 28 november 2014 ingestemd met deze modelovereenkomsten. En op 16 december 2014 heeft de Nationale Hypotheek Garantie de modelovereenkomst die we sinds 1 februari 2015 gebruiken, goedgekeurd. Op 13 april 2017 hebben we een herbevestiging van dit besluit ontvangen van de NHG.

Op 20 maart 2017 hebben we conform het in augustus 2004 overeengekomen -en per 12 juni 2012 geactualiseerde- protocol, de Belastingdienst inzage verschaft in de lopende projecten.

In de oordeelsbrief 2016 van de Autoriteit Woningcorporaties is een opmerking gemaakt over de terugkoop van eerder via Slimmer Kopen® verkochte woningen. Aanvankelijk was de constatering van de Aw dat de terugkoop van alle Slimmer Kopen®-woningen sinds de invoering van de nieuwe Woningwet per 1 juli 2015 gekwalificeerd moest worden als een niet DAEB-activiteit. Een constatering waarbij de Aw aangaf zich dit ook pas 'in tweede instantie' te hebben gerealiseerd.

Naar aanleiding hiervan heeft overleg plaatsgevonden tussen de Aw en Sint Trudo. Bij brief van 15 maart 2017 heeft de Aw aangegeven dat terugkoop van een Slimmer Kopen®-woning kwalificeert als een DAEB-activiteit indien ten eerste de woning voorheen als sociale huurwoning werd verhuurd en ten tweede als we de intentie hebben om de woning (op enig moment) terug te nemen in de sociale verhuur. Met uitzondering van de huurwoningen aan de Nieuwe Fellenoord betreffen alle Slimmer Kopen®-verkoop uit de bestaande voorraad verkoop van sociale huurwoningen. Sint Trudo maakt verder bij elke mutatie wel degelijk de afweging om de teruggekochte woning weer in te zetten voor verhuur. In 2017 hebben we concreet 27 teruggekochte woningen ingezet voor verhuur aan de doelgroep van beleid.

Terugkoop van woningen die direct bij oplevering als Slimmer Kopen®-woningen zijn verkocht kwalificeert als een niet DAEB-activiteit. Hierdoor zou per terugkoop een markttoetsprocedure door de gemeente noodzakelijk zijn (inclusief financiële toets: rendement en risico/zienswijze WSW). Het gevolg is een extra administratie richting de gemeente en richting de koper met telkens een onzekerheid of daadwerkelijk een markttoets noodzakelijk is. En zo ja, hoe deze toets dan uitpakt. Voor Sint Trudo reden om het terugkooprecht van al de Slimmer Kopen®-nieuwbouwwoningen en de voormalige huurwoningen Nieuwe Fellenoord, per 1 januari 2018 onder te brengen in de nieuwe niet DAEB BV: Sint Trudo Holding BV. De Aw heeft bij brief van 14 november 2017 ingestemd met het splitsingsvoorstel.